



Innehåll

1	Översikt Balder	46	Möjligheter och risker
2	VD har ordet	50	Intressebolag
4	Balder närmar sig 10 år		
6	Styrelsens ordförande har ordet	Ekonomisk redovisning	
7	Flerårsöversikt	53	Förvaltningsberättelse
8	Balders utveckling	Koncernens rapport över	
11	Affärsidé, strategi och mål	58	Totalresultat
12	Aktuell intjäningsförmåga	59	Finansiell ställning
13	Aktien och ägarna	60	Förändringar i eget kapital
16	Våra kunder	61	Kassaflöden
18	Organisation och medarbetare	Moderbolaget	
20	Hållbart företagande	62	Resultaträkning
22	Antikhallarna – en fastighet att se upp till	63	Balansräkning
24	Fastighetsmarknaden	64	Förändringar i eget kapital
28	Balders fastighetsbestånd	65	Kassaflödesanalys
30	Bostadsfastigheter	66	Noter
32	Kommersiella fastigheter	86	Revisionsberättelse
35	Transaktioner	87	Bolagsstyrning
38	Fastighets- och projektutveckling	92	Styrelse
40	Fastighetsvärdering	93	Ledning och revisor
43	Finansiering	94	Fastighetsförteckning
		101	Definitioner och kalendarium

Årsstämma

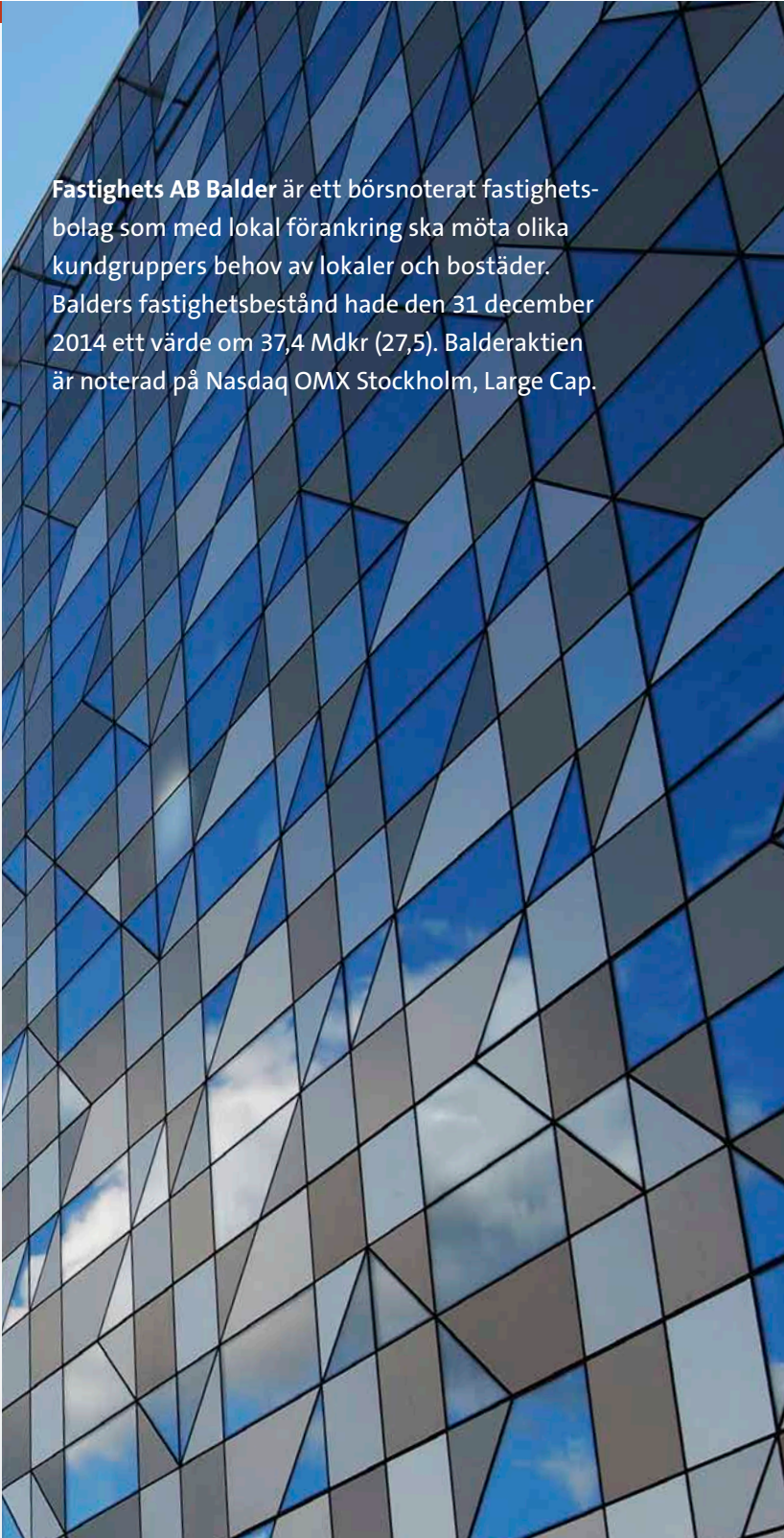
Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ) äger rum den 6 maj 2015 klockan 15.00 på Radisson BLU Scandinavia Hotel Göteborg, Södra Hamngatan 59–65 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 29 april 2015, dels anmäla sitt deltagande till bolaget antingen per brev till Fastighets AB Balder, Box 53121, 400 15 Göteborg, per telefon 031-10 95 70, fax 031-10 95 99 eller per e-post till eve.knight@balder.se. För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär som finns tillgängligt på www.balder.se. Anmälan ska vara Balder tillhanda senast den 4 maj 2015 klockan 16.00.

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer alternativt organisationsnummer, adress och telefonnummer samt registrerat aktieinnehav. Aktieägare som företräds genom ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt, som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än fem år. Den som företräder juridisk person ska förete registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling utvisande behörig firmatecknare. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta omregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast onsdagen den 29 april 2015.

Omslagsbild: Inom Vallgraven 22:6, Göteborg

Denna sida: Lindholmen 39:2, Göteborg



Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 december 2014 ett värde om 37,4 Mdkr (27,5). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Large Cap.

Översikt Balder



1) Intressebolag ingår i förvaltningsresultatet för Balder totalt men ej avseende fastighetsvärde eller uthyrningsbar yta.

VD har ordet

Förutom att våra intressebolag i sig är bra affärer, med bolag och personer som vi uppskattar och tycker om, vill jag även nämna att jag personligen, och säkert många med mig, har lärt mig väldigt mycket genom dessa och andra samarbeten under årens lopp.



Vi har i Göteborg fått två nya samägda bolag, dels med Elof Hansson, dels med Coop. Vi ser fram emot många fina år och affärer tillsammans med dessa nya partners.

Bästa aktieägare, år 2014 var för Balder ett intensivt år med hög aktivitet på förvaltnings- och transaktionssidan. Vi sålde ett antal fastigheter och förvärvade hotell, mark och exploateringsfastigheter samt hus i centrala Stockholm och Göteborg. Vi fortsatte att investera i Danmark och lade även till Finland som en ny marknad, än så länge i liten skala, men vi ser över tid intressanta möjligheter där.

Intressebolag

Även bland våra intressebolag var aktiviteten stor, bland annat kan nämnas att efter att GE Capital Real Estate beslutat sig för att inte längre vara direktinvestor i den svenska fastighetsmarknaden, kom vi överens om att Balder skulle förvärva deras andel av vårt gemensamma bolag och det blev sålunda helägt av oss. Vi har i Göteborg fått två nya samägda bolag, dels med Elof Hansson Fastigheter, dels med Coop Fastigheter. Vi ser fram emot många fina år och affärer tillsammans med dessa nya partners. Centur, som vi äger ihop med Peab, har under året gjort stora förvärv och bäddat för intressanta investeringsmöjligheter under lång tid framöver.

Förutom att våra intressebolag i sig är bra affärer, med bolag och personer som vi uppskattar och tycker om vill jag även nämna att jag personligen, och säkert många med mig, har lärt mig väldigt mycket genom dessa och andra samarbeten under årens lopp. Som tur är har jag mycket kvar att lära och förhoppningsvis många år att se fram emot.

Marknaden

Den allmänt avvaktande ekonomin utan inflation har lett till räntenivåer i dagsläget som för vissa låntagare och löptider är nere på negativt territorium. Jag tycker själv att negativa räntor känns en aning svåra att förhålla sig till och det blir på något sätt svårare att bedöma rimliga avkastningskrav för olika tillgångsslag.

De låga räntorna har ännu inte lett till inflation mätt som KPI men väl på vissa tillgångs priser/-slag (fastigheter/aktier). Ju starkare marknaden blir för dessa tillgångsslag desto mer behöver vi fundera på finansiell motståndskraft och säkerhetsmarginaler.

Resultat

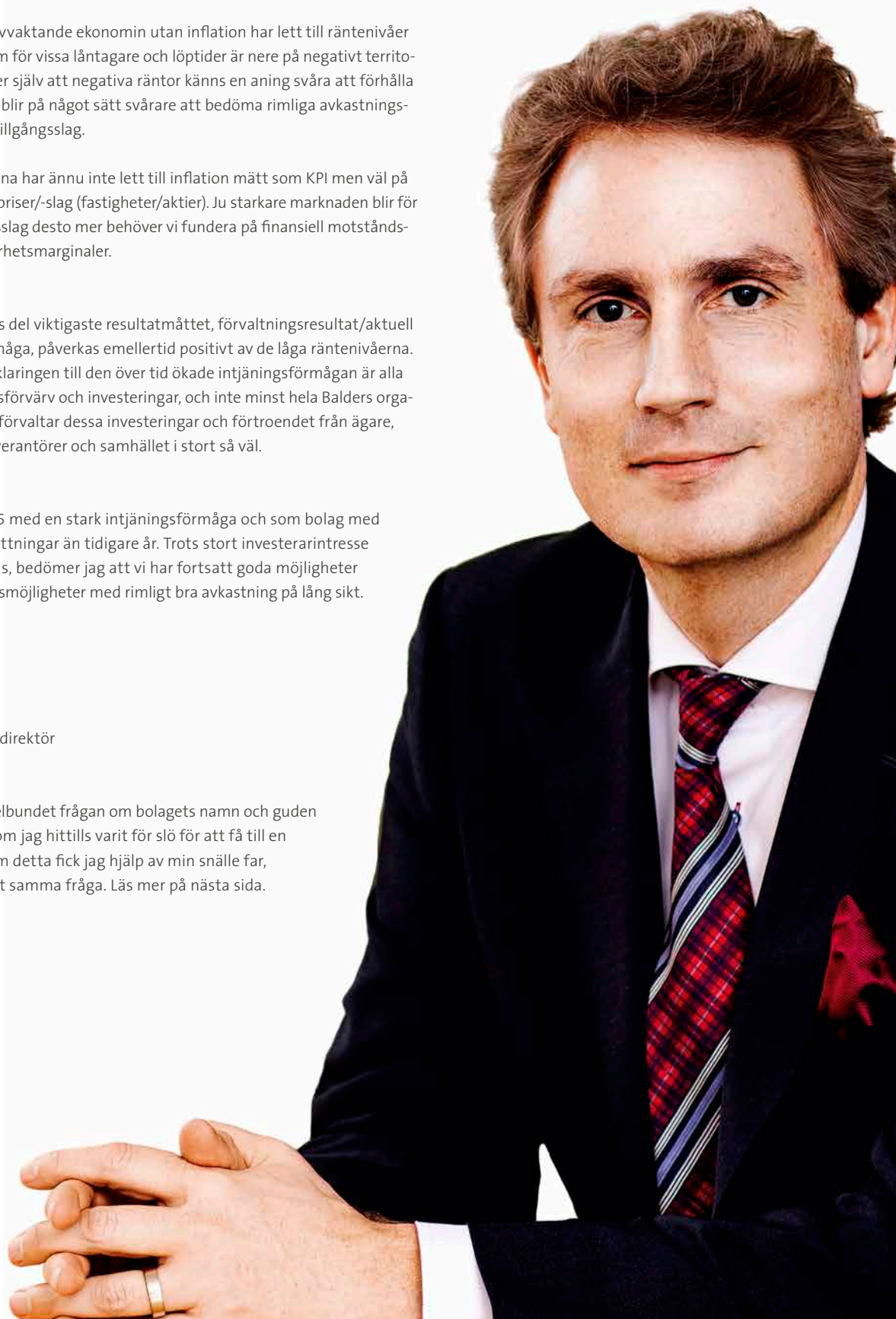
Det för Balders del viktigaste resultatmåttet, förvaltningsresultat/aktuell intjäningsförmåga, påverkas emellertid positivt av de låga räntenivåerna. Viktigaste förklaringen till den över tid ökade intjäningsförmågan är alla våra fastighetsförvärv och investeringar, och inte minst hela Balders organisation, som förvaltar dessa investeringar och förtroendet från ägare, finansiärer, leverantörer och samhället i stort så väl.

2015

Vi går in i 2015 med en stark intjäningsförmåga och som bolag med bättre förutsättningar än tidigare år. Trots stort investerarintresse och konkurrens, bedömer jag att vi har fortsatt goda möjligheter att finna affärsmöjligheter med rimligt bra avkastning på lång sikt.

Erik Selin,
Verkställande direktör

Ps. Jag får regelbundet frågan om bolagets namn och guden Balder. Eftersom jag hittills varit för slö för att få till en beskrivning om detta fick jag hjälp av min snälle far, som också fått samma fråga. Läs mer på nästa sida.





Kahneman berättar att börsintroduktioner av företag med namn med "flyt" initialt har en bättre kursutveckling än om namnet är krångligt. Sedan kan man inte leva enbart på namnet någon längre tid.

Balder närmar sig 10 år

Hur bildades Fastighets AB Balder? Varför Balder och vem var han?

Inför att Balder i år presenterar sin tionde årsrapport frågade jag, Kjell Selin, sonen Erik om det inte vore trevligt med en liten redogörelse för hur bolaget kom till och varför det fick namnet Balder. Erik berättade att flera hade önskat det och tillade att det kan väl du berätta. Så här kommer historien med bidrag från Erik och vännen Sten R Johansson, välbevandrad i mytologin om asarna.

Balder – ett namn med kognitivt flyt

Daniel Kahneman, mottagare av ekonomipriset till Alfred Nobels minne 2002 och känd för sin bok *Tänka, snabbt och långsamt* (2011) talar i denna bok mycket om ord med kognitivt flyt. Det är ord som ofta är välbekanta och som ger upphov till många associationer. Lätt uttalbara är en fördel. Vid en googlesökning ger Balder 2 700 000 träffar. Vi som gick i realskolan på 1950-talet fick traggla Tegnér's Fritiofs saga, där Balder ofta förekom. Han var också med i Olrogs visor där det sjöngs om rumba i Balders hage. En Baldersgata finns i många städer. Berg och dalbanan Balder, där det som på börsen går snabbt både upp och ned, finns i Göteborg. Balder är helt klart ett namn med kognitivt flyt men så tänkte Erik nog inte när det var dags att välja namn på bolaget – kanske var det magkänslan eller tillfälligheter Erik gick på – han gör ju ofta det.

Enligt fornnordiska mytologin var Balder kanske den främste av asagudarna och namnet tolkas ofta som den lysande. Därför kan det vara på sin plats att berätta något om honom och här är Sten R Johanssons sammanfattning:

Varför Balder bör undvika mistel och jättekvinnor

Av den nordiska gudasagan framgår att Balder är fager, blond och vis, fredsstiftande och mild i sitt tal. Han plågades av svåra drömmar. Efter rådslag tog hans mor Frigga ed av alla väsen i hela världen, från eld och vatten till järn och stenar, ormar och alla djur att de inte skulle göra Balder någon skada. Trygga i detta avseende roade sig gudarna med att skjuta till måls på Balder, som nu var osårbar.

Den falske Loke fick av Frigga veta att hon tagit löfte av alla ting utom av en liten planta, som verkade för mjuk för att det skulle behövas. Det var misteln. Loke hämtade en mistelkvist och gjorde en pil av den.

Odins son Höder, som var blind, stod ytterst i gudarnas krets kring Balder. Loke frågade Höder varför inte han också visade Balder samma ära som de andra och deltog i leken. Höder sade att han inte kunde se var Balder stod och att han inte hade något vapen. Loke gav Höder mistelpilen och hjälpte honom sikta. Pilen genomborrade Balder, som föll till marken och dog. En större olycka hade aldrig drabbat gudar eller människor.

Efter stor sorg och mycket rådslående red Odins son Hermod, Balders bror, på Odins egen häst Sleipner ned till Hels dödsrike för att försöka få Balder åter. Hel svarade att om Balder är så älskad som det påstås så skall han få återvända till asarna, om allt i världen, levande och dött, begråter honom. Asarna skickade sändebud i hela världen, och alla villfor deras bön.

När sändebuden var på hemväg träffade de en jättekvinna som hette Töck, och de bad också henne gråta Balder upp från Hel. Hon svarade:

”Töck skall gråta torra tårar över Balders bålfärd. Den gamles son gjorde mig intet gott i livet och icke heller i döden. Låt Hel vakta vad hon har”.

Asarna förstod att jättekvinnan var Loke i förklädnad och hans straff blev att vara fjättrad vid tre stenar till världens undergång, med en giftorm droppande etter över hans ansikte. Lokes maka Sigyn står vid hans sida och håller en skål under ormens gap. Varje gång hon tömmer skålen får Loke så svåra ryckningar att jorden bävar. Även Höder blev straffad. När gossen Vale, son till Odin och kvinnan Rind, var en natt gammal dräpte han Höder.

Efter Ragnarök, när den nya jorden stigit upp ur havet, återvänder Balder och Höder från dödsriket.

Enlight AB

Erik Selin hade under ett antal år byggt upp Erik Selin Fastigheter AB och planerade att notera ett bolag på börsen. Ett sätt är då att gå via ett existerande börsbolag. Enlight AB var ett tomt bolag efter att ha fört över sin verksamhet till ett dotterbolag. Efter nyemission och stämma i Enlight kunde kommersiella fastigheter från ES Fastigheter (54 procent) och från Arvid Svensson Invest AB (26 procent) apportioneras in i Enlight mot erhållande av nyemitterade aktier i Enlight. Resterande del av nyemissionen tecknades av 14 personer. Marknadsvärdet på de apportionerade fastigheterna var cirka 2 miljarder.

Fastighets AB Balder återuppstår

Vi kunde ovan konstatera att Balder är ett namn med bra kognitivt flyt, vilket man knappast kan säga om Enlight som namn på ett fastighetsbolag. Det finns många regler när ett bolag ska namnges. Framförallt får namnet naturligtvis inte vara upptaget – vilket Balder var. Det fanns redan ett Fastighets AB Balder i Erik Paulssons sfär, som var tomt. De två Erikarna kände varandra och det slutade med att Erik S fick överta namnet helt utan kostnad. Så kan det gå då vänskap, tur och magkänsla stämmer. En typ av flyt om än inte rent kognitivt. Enligt Skatteverkets upplysningar namnändrades sedan Enlight AB till Fastighets AB Balder den 7 september 2005. Om Balders utveckling därefter hänvisas till sidorna 7–9. I skrivande stund – april 2015 – ska sägas att marknadsvärdet på Balders fastigheter har gått från 2 till 37 miljarder.

Jag önskar den blivande 10-åringen all lycka framgent.

Kjell Selin

” Sten R. Johansson – med mycket göteborgshumor – utfärdade varningen att om någon med namnet Töck söker en befattning hos Balder så gäller att se upp.

Styrelsens ordförande har ordet

Den snabba ökningen av landets befolkning understryker utmaningen till företag som Balder att, tillsammans med berörda kommuner, snabbare komma fram till byggstart för nya bostadsprojekt.



Balders stabila tillväxt under åren har möjliggjorts genom det förtroende bolaget och dess VD har på marknaden.

Balders uppdrag har under de första 10 åren varit, och är fortfarande, att skapa värde genom att äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Bolaget har de senaste åren breddat sin bas genom att investera dels i ett större antal fastigheter för hotellverksamhet, dels sökt sig ut i våra nordiska grannländer.

Balders verksamhet är långsiktig och ambitionen är att växa genom förvärv och att i samarbete med andra utveckla projekt till inflyttningsklara fastigheter. Långsiktigheten bidrar till att bättre klara av tider av osäkerhet med ned- och uppgångar i konjunkturen. Bolagets stabila tillväxt under åren har möjliggjorts genom det förtroende bolaget och dess VD har på marknaden.

Bolaget ska bidra till att skapa goda livs- och arbetsmiljöer för våra hyresgäster. Det innebär att ha en fortgående dialog med våra hyresgäster i förvaltningen, inför utveckling av fastigheter och satsningar i nedgångna områden.

Balder har ambitionen att ha ungefär fifty-fifty av kommersiella fastigheter och bostäder. På senare tid har det blivit allt svårare att förvärva lämpliga bostadsfastigheter på en rimlig prisnivå. Bolaget har därför inom ramen för sin relativt nya projektutveckling inventerat och identifierat ett stort antal byggrätter, inom befintligt bestånd, huvudsakligen för bostadsbyggande.

Den snabba ökningen av landets befolkning understryker utmaningen till företag som Balder att, tillsammans med berörda kommuner, snabbare komma fram till byggstart för nya bostadsprojekt. Efterfrågan på bostäder är naturligtvis störst i tillväxtområden som Stockholm, Göteborg och Malmö med kranskommuner. Att komplettera områden med nybyggda bostäder innebär stora fördelar, till exempel att infrastruktur och service redan finns på plats. Det ger också möjligheter till omflyttning utan att barn behöver byta dagis och skola, äldre bryta upp från ett invant område med välkända grannar och goda vänner. Det är en utmaning för Balder att hitta möjligheterna, få fram planbeslut och bygga nya bostäder för både yngre och äldre.

Det är en viktig uppgift som måste mötas med en klok strategi, starkt engagemang från bolagets sida, nära samarbete med aktuella kommuner och kompetenta samarbetspartners. Bolaget är berett att ta sitt ansvar för att skapa fler bostäder. Allt detta talar för en fortsatt tillväxt för Balder under de kommande åren.

Christina Rogestam,
Styrelsens ordförande

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Hysesintäkter, Mkr	2 525	1 884	1 701	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	1 275	854	691	516	417	315	174	179	160
Värdetändringar fastigheter, Mkr	3 050	854	812	990	1 047	4	-201	642	212
Värdetändringar räntederivat, Mkr	-624	433	-71	-520	148	-23	-333	7	-
Årets resultat, Mkr	3 128	1 738	1 162	812	1 338	248	-388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	37 382	27 532	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997

Data per stamaktie

<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	161 786	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318	94 050
Årets resultat, kr	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	-4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318	97 318
Fastigheter redovisat värde, kr	230,19	172,58	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	86,33	60,50	50,37	41,84	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00
Börskurs förändring, %	67	77	47	-14	135	79	-47	-22	24
Utdelning, kr	-	-	-	-	-	-	0,17	-	-

Data per preferensaktie

Börskurs vid årets slut, kr	350,00	336,00	303,00	267,00	-	-	-	-	-
Totalavkastning, %	10	17	21	11	-	-	-	-	-
Utdelning, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	-	-	-	-	-
Antal registrerade, tusental	10 000	10 000	6 000	4 000	-	-	-	-	-

Fastighetsrelaterade

Hysesvärde helår, kr/kvm	1 325	1 216	1 247	1 163	1 087	1 072	1 298	1 193	952
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 254	1 148	1 166	1 088	1 016	1 002	1 218	1 107	859
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	94	94	94	94	94	93	90
Överskottsgrad, %	70	68	68	68	66	69	70	70	69
Redovisat värde, kr/kvm	17 172	13 985	14 439	12 467	10 887	10 053	12 805	12 275	8 854
Antal fastigheter	494	498	432	433	432	419	122	121	128
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 177	1 969	1 543	1 408	1 322	1 260	553	551	790

Finansiella

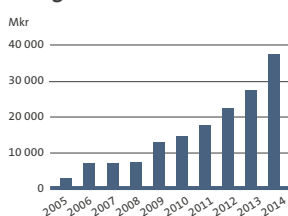
Avkastning eget kapital stamaktie, %	29,7	21,5	17,0	14,3	33,6	9,6	-18,7	41,5	37,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,9	2,4	2,1	2,1	2,1	1,6	1,7	2,0
Soliditet, %	35,5	37,3	34,8	35,2	30,9	24,1	23,3	30,1	20,6
Belåningsgrad fastigheter, %	54,3	57,0	60,4	60,6	64,6	73,3	72,2	74,6	79,5
Belåningsgrad, %	55,7	55,0	57,8	56,9	63,9	69,0	69,4	69,2	76,4

Balders utveckling

2005–2006

Fastighets AB Balder bildas 2005 ur börsnoterade Enlight AB i juni. Därefter namnändras Enlight AB till Fastighets AB Balder. Under året förvärvar Balder 21 fastigheter.¹ 2006 noteras Fastighets AB Balder på Stockholmsbörsen. Balders organisation byggs upp i Stockholm, Göteborg och Malmö. Balder äger per den 31 december 2006 128 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 790 000 kvm till ett redovisat värde om 7,0 Mdkr.

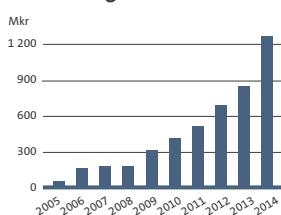
Fastigheternas värde



2007

Balder renodlar sitt fastighetsbestånd genom försäljning av 29 industri- och lagerfastigheter till Corem Property Group AB, där Balder blir en stor ägare och Corem ett intressebolag. Genom intressebolagen Tulia AB och Akroterion Fastighets AB sker förvärv av fastigheter i Stockholm.

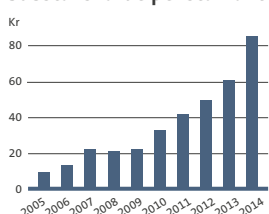
Förvaltningsresultat



2008

Balder strukturerar om i kristidens år och under året förvärvar Balder tio fastigheter och avyttrar nio. Intressebolagens förvaltningsresultat uppgår till 157 Mkr (13). Den starka resultatförbättringen beror på att 2008 är det första hela verksamhetsåret för bolagets tre dåvarande intressebolag.

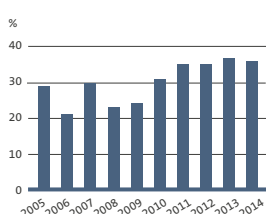
Substansvärde per stamaktie



2009

I slutet av juni offentliggörs ett uppköps-erbjudande till aktieägarna i Din Bostad Sverige AB, där dessa erbjuds att överlåta samtliga aktier utgivna av Din Bostad till Balder i utbyte mot aktier i Balder. Balder satsar under året på förnybar energi genom att investera i sex vindkraftverk.

Soliditet

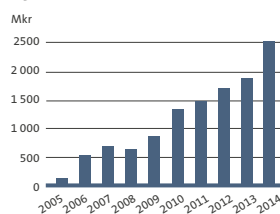


1) Då koncernen startade sin verksamhet den 1 juli 2005 innefattar jämförelseperioden för 2005 endast 6 månader.

2010

Under året sker förvärv av 31 fastigheter och avyttring av 18 fastigheter. Antalet aktieägare ökar med mer än 50 procent under året och uppgår vid årsskiftet till cirka 4 900. Per den 31 december äger Balder 432 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 322 tkvm till ett redovisat värde om 14,4 Mdkr.

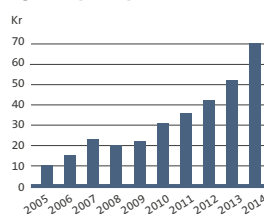
Hysesintäkter



2011

Det nya aktieslaget preferensaktier emitteras. Emissionen uppgår till 1 Mdkr. Balder förvärvar 25 handelsfastigheter från Catena AB som säljs in i ett nyetablerat intressebolag med PEAB. Under året ökar antalet aktieägare med 67 procent och uppgår vid årsskiftet till 8 200 stycken.

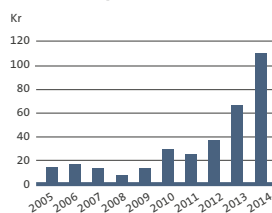
Eget kapital per stamaktie



2012

Under året sker förvärv av 14 fastigheter och avyttring av 6 fastigheter. Balder köper bostadsfastigheter i centrala Köpenhamn, varav ett kvarter med 523 ägarlägenheter, byggda 1995, belägna i stadsdelen Österbro, ett attraktivt bostadsområde i centrala Köpenhamn. I Örestad förvärvas 75 ägarlägenheter, byggda 2009. Två miljoner preferensaktier emitteras till ett värde av 565 Mkr.

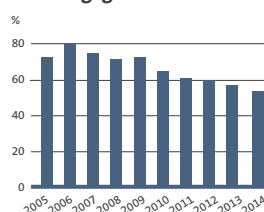
Aktiekurs per stamaktie



2013

I november förvärvar Balder Bovista Invest AB, en affär som består av 4 300 lägenheter och en total yta om 370 000 kvm till ett värde av cirka 2 Mdkr. I samband med Bovistaaffären genomförs en riktad nyemission av 3 500 000 preferensaktier som ökar det egna kapitalet med 1 138 Mkr. Under det fjärde kvartalet tecknas ett totalentreprenadavtal gällande byggnation av 200 ägarlägenheter i Örestad i Köpenhamn till ett värde vid färdigställandet om cirka 400 Mkr.

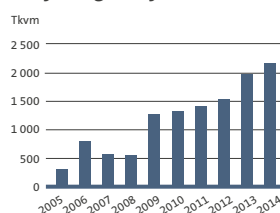
Beläningsgrad



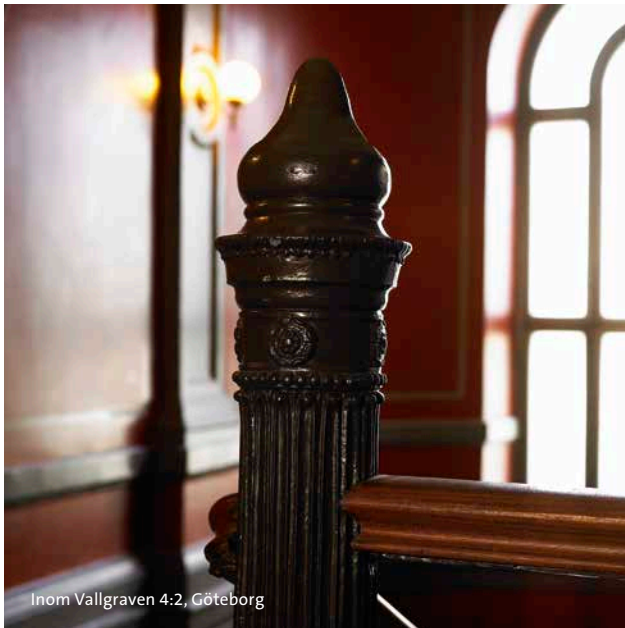
2014

Under året förvärvar Balder 14 hotellfastigheter. Förvärven resulterar i att Balder, med sina 28 hotell och 5 000 hotellrum i portföljen, är en av Sveriges största hotellfastighetsägare. Balder har under 2014 förvärvat fastigheter för totalt 7 059 Mkr. Försäljningarna uppgår till 1 114 Mkr, vilket genererar en vinst om 144 Mkr. Under året avyttrar Balder samtliga återköpta aktier för 220 Mkr (-). Antalet aktieägare uppgår till 16 310.

Uthyrningsbar yta

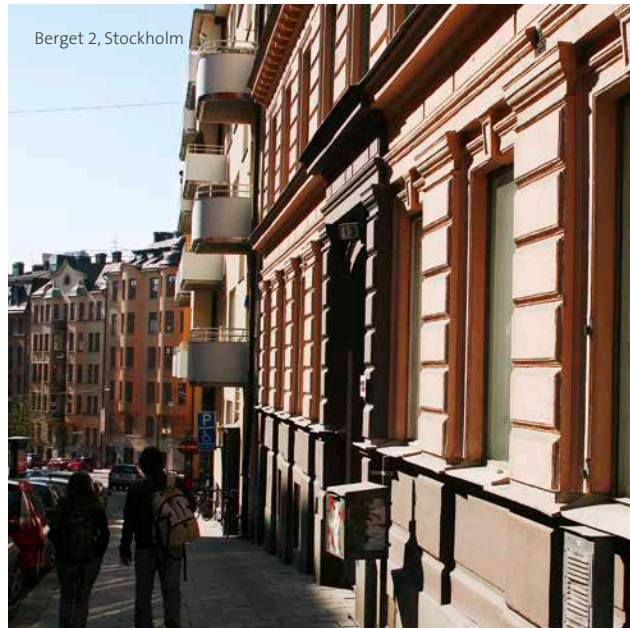


Boken 38, Skara



Inom Vallgraven 4:2, Göteborg

Berget 2, Stockholm



Affärsidé, strategi och mål

Affärsidé

Balder ska med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter belägna på orter som växer och utvecklas positivt.

Strategi

Balder skapar värden för ägarna, kunderna, medarbetarna och samhället. Detta gör Balder genom att:

- möta och värna om våra kunder,
- ha korta beslutsvägar,
- noggrant välja kostnadseffektiva förvaltningslösningar,
- hålla en hög aktivitetsnivå i förvaltning och transaktioner i egen regi såväl som i partnerskap.

Balder skapar värden genom att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella

fastigheter samt skapa kundvärde genom att möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Bolaget arbetar aktivt med att förvärva fastigheter med utvecklingspotential och skapar tillväxt genom att investera och utveckla samt effektivisera och rationalisera fastighetsförvaltningen. Balder ska vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda kunder.

Fokus är att fortsätta vara en aktiv fastighetsaktör, såväl i egen regi som i partnerskap, på orter som växer och utvecklas positivt.

Övergripande mål

Balders verksamhet är inriktad på tillväxt och positiva kassaflöden samt ökat förvaltningsresultat. I respektive region ska bolaget uppnå en sådan position att Balder blir en naturlig partner för potentiella kunder.

Finansiella mål

Balders målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital samtidigt som soliditeten över tid ska vara lägst 35 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger.

Operativa mål

Med utgångspunkt i Balders strategi, övergripande mål och finanspolicy tar bolaget fram både kvantitativa och kvalitativa

operativa mål. Dessa sätts på både kort och lång sikt. Målen avser såväl finansiella mål som mål rörande miljö, kundtillfredsställelse och medarbetarnöjdhet.

Utdelningspolicy

Eftersom Balder under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kommer utdelningen för stamaktien att vara låg eller helt utebli. Utdelningen för preferensaktien uppgår till 20,00 kr per år.

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

tabellen nedan presenterar Balder sin nuvarande intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, ränteutveckling eller valutaförändring. Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeförändringen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende finansiella placeringar och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av räntederivat. Skatten, som är beräknad till 22,0 procent, bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt och är därmed inte kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis

	2014	2013	2012	2011	2010
Hysesintäkter	2 730	2 260	1 800	1 530	1 405
Fastighetskostnader	-800	-735	-560	-465	-430
Driftsöverskott	1 930	1 525	1 240	1 065	975
Förvaltnings- och administrationskostnader	-165	-165	-120	-105	-105
Förvaltningsresultat från intressebolag	220	170	120	90	20
Rörelseresultat	1 985	1 530	1 240	1 050	890
Finansnetto	-585	-535	-495	-445	-440
Förvaltningsresultat	1 400	995	745	605	450
Skatt	-308	-219	-164	-159	-118
Resultat efter skatt	1 092	776	581	446	332
Resultat efter skatt hänförligt till					
Stamaktieägare	892	576	461	366	332
Preferensaktieägare	200	200	120	80	—
Förvaltningsresultat enligt aktuell intjäningsförmåga per stamaktie, kr	7,39	4,99	3,92	3,29	3,01

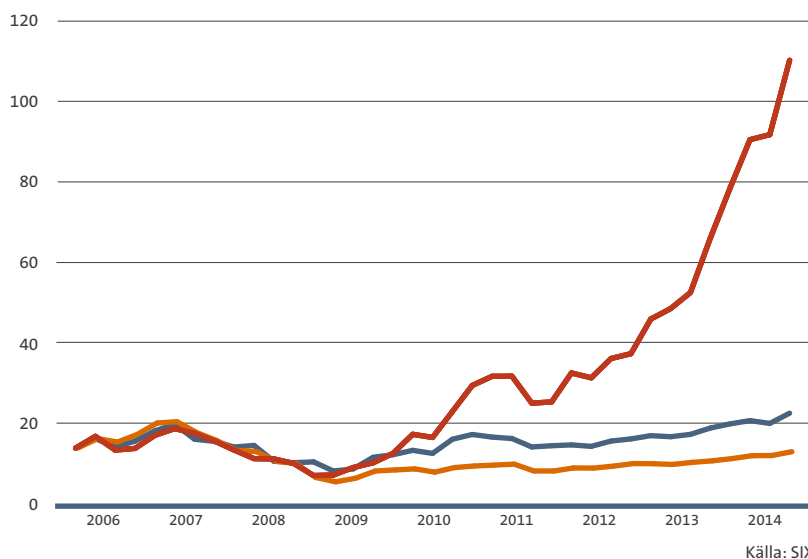
Aktien och ägarna

Förvaltningsresultatet har de senaste åtta åren ökat med i genomsnitt 32 procent. Under samma period har substansvärdet per aktie ökat med i genomsnitt 29 procent.

Balder har två olika aktieslag noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Large Cap; dels en stamaktie, dels en preferensaktie av serie B. Bolagets samlade börsvärde per den 31 december uppgick till 21 404 Mkr (13 889) och bolaget hade vid årsskiftet 16 310 aktieägare (16 089). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 38,0 procent av kapitalet och 51,3 procent av rösterna. Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 172 396 852 kr fördelat på 172 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B och 10 000 000 preferensaktier.

Balder har under året avytttrat 2 859 600 återköpta stamaktier, vilket betyder att totalt antal utestående stamaktier uppgår till 162 396 852. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst.

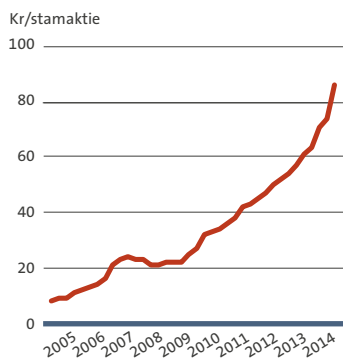
Aktieutveckling 2006–2014



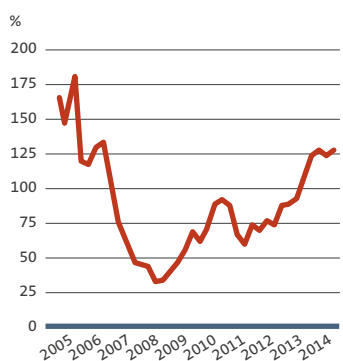
Balders aktiekurs stängde den 30 december 2014 på 110,25 kr, vilket motsvarar en procentuell utveckling sedan 2006-01-01 om 697 procent. Det kan jämföras med EPRA:s Fastighetsindex för Sverige som under samma period stigit med 63 procent (EPRA:s Fastighetsindex för europeiska bolag har under samma period haft en negativ utveckling).

— Fastighets AB Balder
— European Public Real Estate Association Sweden Index
— Generalindex Stockholmsbörsen

Utveckling substansvärde (EPRA NAV)



Börskurs/substansvärde



Stamaktiens utveckling

Kursen på stamaktien var vid årsskiftet 110,25 kr (66,00) motsvarande en uppgång med 67 procent under året. Ökningen sedan 2006-01-01 uppgår till 697 procent. Det kan jämföras med EPRA:s Fastighetsindex för Sverige som under samma period stigit med 63 procent. EPRA:s Fastighetsindex för europeiska bolag har under samma period haft negativ utveckling. Vid årsskiftet uppgår antalet stamaktieägare till 8 858 (8 969). Under samma period har 62,8 miljoner stamaktier omsatts, vilket motsvarar i genomsnitt 252 000 aktier per handelsdag (227 000) eller 27,5 Mkr (15,0) baserat på årets stängningskurs. Omsättningen motsvarar en årlig omsättnings-hastighet om 39 procent (36) och exkluderas Erik Selin Fastigheter AB:s aktier överstiger årsomsättningen 60 procent (60) av utestående stamaktier. Andelen utlands-ägda aktier har under året minskat med 1,3 procent och uppgår till 16,3 procent.

Tillväxt eget kapital

Eget kapital per stamaktie uppgick per den 31 december till 70,10 kr (52,14) motsvarande en ökning om 34 procent (24) under året. Substansvärdet per stamaktie (EPRA NAV) har under samma period ökat med 43 procent (20) till 86,33 kr (60,50). Skillnaden mellan eget kapital och substansvärde är att i substansvärde återläggs derivat och nettot av uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran. Anledningen till återföringen är att derivatskulden löses upp och successivt återförs till eget kapital under återstående löptid. Nettot av uppskjuten skatt återläggs då det idag är skattefritt att sälja bolag, vilket gör att uppskjuten skatt återförs till eget kapital vid försäljning av bolag. De senaste åtta åren har substansvärdet ökat med i genomsnitt 29 procent (27) per år. Förhållandet mellan börskursen och substansvärdet är per årsskiftet 128 procent.

Balderaktiens utveckling

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Data per stamaktie									
Börskurs vid årets slut, kr	110,25	66,00	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00
Börsvärde, Mkr	21 404	13 889	7 800	5 104	1 395	1 869	661	1 298	1 654
Förvaltningsresultat, kr	6,64	4,57	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
Resultat efter skatt, kr	18,10	10,11	6,69	4,87	8,95	2,20	-4,04	8,07	4,69
Eget kapital, kr	70,10	52,14	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	86,33	60,50	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Totalavkastning, %	67	77	47	-14	135	79	-46	-22	24
Utdelning, kr	—	—	—	—	—	—	0,17	—	—
Antal registrerade, tusental	162 397	162 397	162 397	162 397	152 347	152 347	97 318	97 318	97 318
Antal utestående, tusental	162 397	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318	97 318
Data per preferensaktie									
Börskurs vid årets slut, kr	350,00	336,00	303,00	267,00	—	—	—	—	—
Totalavkastning, %	10	17	21	11	—	—	—	—	—
Utdelning, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	—	—	—	—	—
Antal registrerade, tusental	10 000	10 000	6 000	4 000	—	—	—	—	—

Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 1 275 Mkr (854), vilket motsvarar en ökning om 49 procent jämfört med föregående år. De senaste åtta åren har förvaltningsresultatet ökat med i genomsnitt 32 procent (24) per år. Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 45 procent (23) och har de senaste åtta åren ökat med 20 procent (15) i genomsnitt.

Preferensaktiens utveckling

Kursen på preferensaktien var vid årsskiftet 350 kronor (336), vilket motsvarar en årlig totalavkastning inklusive utdelning om 10,1 procent. Antalet aktieägare uppgick till 8 379 (8 114) och under året har 3,3 miljoner aktier (3,1) omsatts motsvarande drygt 13 000 aktier per handelsdag (12 200) motsvarande cirka 4,5 Mkr (4,0), baserat på årets stängningskurs. Årsomsättningen i preferensaktien motsvarar 33 procent (43) av det totala antalet preferensaktier.

Preferensaktien medför företrädesrätt framför stamaktien till en årlig utdelning om 20 kronor med kvartalsvis utdelning om 5 kr. Avstämningsdagar för utdelning är 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. Om utdelning på preferensaktien inte betalas i tid eller sker med ett lägre belopp, ska skillnaden läggas till inestående belopp inklusive en ränta om 14 procent.

Utdelningspolicy stamaktieägare

Styrelsen föreslår till årsstämman att ingen utdelning på stamaktien ska lämnas för räkenskapsåret 2014. Balder anser att den bästa totalavkastningen för stamaktieägarna uppnås genom att utdelningen under de närmaste åren förblir låg eller uteblir. Balder kommer istället fortsätta att växa genom att investera i nya förvärv, i befintliga fastigheter samt i projekt.

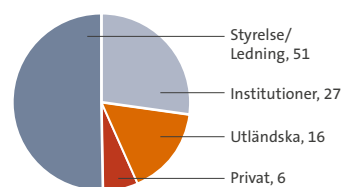
Aktieägare

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 38,0 procent av kapitalet och 51,3 procent av rösterna. Övriga större ägare är Arvid Svensson Invest AB och Swedbank Robur fonder. Vid utgången av 2014 uppgår det totala antalet aktieägare till 16 310 (16 089).

Analytiker som följer Balder

Albin Sandberg, Handelsbanken
Erik Granström, Carnegie
Fredrik Cyon, ABG Sundal Collier
Johan Edberg, Pareto
Jonas Andersson, Danske Bank
Niclas Höglund, Nordea
Nicolas McBeath, SEB
Jan Ihrfelt, Swedbank
Tobias Kaj, Carnegie

Ägarfördelning stamaktier, %



Ägarförteckning 2014-12-31

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	8 301 930	57 218 298	500	65 520 728	38,0	51,3
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,5	15,6
Swedbank Robur fonder	—	10 981 146	—	10 981 146	6,4	4,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	8 389 417	—	8 389 417	4,9	3,1
AMF Försäkring och Fonder	—	7 323 385	—	7 323 385	4,3	2,7
Handelsbanken Fonder AB	—	4 881 493	—	4 881 493	2,8	1,8
CBNY Norges Bank	—	3 708 398	—	3 708 398	2,1	1,4
Lannebo fonder	—	2 600 000	—	2 600 000	1,5	1,0
SEB Investment Management	—	2 572 767	—	2 572 767	1,4	0,9
JPM Chase	—	2 420 094	149 938	2 570 032	1,4	0,9
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Övriga	11 610	36 013 582	9 829 562	45 854 754	26,8	16,7
Totalt	11 229 432	151 167 420	10 000 000	172 396 852	100	100

Våra kunder

Kundvård, uthyrning, skötsel och energi är exempel på prioriterade områden inom Balders förvaltning.

Balders ambition är att tillgodose kundernas behov genom god tillgänglighet och hög professionalitet. Bolaget har i huvudsak egen personal som utför arbeten i och runt fastigheterna.

Förvaltning

Idag har Balder 22 kontor runt om i Sverige fördelade på fem regioner. I varje region sköts förvaltningen av egen personal som ansvarar för uthyrning, drift, miljö och skötsel.

Balder har egen förvaltningsorganisation som möjliggör snabba beslutsvägar, närhet till kunden, god lokalkännedom och möjlighet att jobba långsiktigt med fastighetsförvaltning. Bolaget erbjuder ett stort utbud av lokaler och bostäder i olika lägen till olika hyresnivåer. Utvecklingen av fastigheterna sker i samråd med kunderna, utifrån deras behov och önskemål. Balders personal möter regelbundet hyresgästerna för att skapa sig en god bild av den faktiska situationen ute i fastigheterna.

Nöjda kunder

I centrum för förvaltningen finns alltid våra kunder. Genom kontinuerligt arbete med att mäta Nöjd-Kund-Index (NKI) kan vi metodiskt fortsätta arbeta med att förbättra och utveckla vår service samt våra kontakter med kunderna. Vid vår senaste mätning visade det sig att 89 procent av kunderna trivdes mycket bra i sin lägenhet. Kundvård, uthyrning, skötsel och energi är exempel på prioriterade områden inom Balders förvaltning där vi under året tillsatt flera centrala funktioner och utökat våra resurser. Detta borgar för ytterligare förbättring av våra framtida resultat, både ekonomiskt och för att öka kundnöjdheten. Vår nästa mätning kommer att ske under våren 2015.

Kundservice

Kundservice är en oerhört viktig funktion inom Balder. Här värnar vi om kontakten med kunderna så att eventuella fel och brister ska kunna upptäckas i tidigt skede. För att förbättra kommunikationen mellan Balder som hyresvärd och våra kunder har vi utökat kundtjänst och felanmälan med medarbetare som har bred språk-kompetens, inklusive arabiska och somaliska.

Hyreskontraktstruktur

Balder bedömer att risken för en plötslig försämring avseende hyresintäkterna är låg. Detta beror på kontraktstrukturen, med en bra fördelning mellan kommersiella



Under 2014 har ett attraktivt bostadsområde vuxit fram i Nynäshamn. Nära natur, havsbad och bara ett stenkast från pendeltågstationen bygger Fastighets AB Balder, tillsammans med K-fastigheter, hyresrätter. Lägenheternas standard är mycket hög och husen är ritade av arkitekten Mats Molén, bland annat känd för sin arkitektur i Västra Hamnen i Malmö. Bygget sker i tre etapper och varje etapp innefattar cirka 30 lägenheter. Första inflyttnings-tillfället var den 1 januari 2015. Här bor hyresgästerna med närhet till såväl dagis, skola och matbutik som till Nickstabadet och Nynäshamns centrum. Näringslivet i Nynäshamn uppvisar stor variation och det finns drygt 2 000 företag i kommunen, allt från stora bolag till enmansföretag.

fastigheter och bostadsfastigheter, samt den geografiska spridningen. För att motverka minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvas långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

Balders tio största kontrakt svarar för 9,4 procent (9,1) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,1 år (9,9). Inget enskilt kontrakt står för mer än 1,5 procent (1,7) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,8 procent (1,7) av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för den totala kommersiella portföljen uppgick till 5,9 år (4,9).

I tabellen redovisas hyreskontraktstrukturen per 31 december 2014, varvid kontrakt som sagts upp per detta datum, där avflyttning kommer eller bedöms komma att ske, redovisas som kontrakt med förfall inom ett år.

Hyreskontraktstruktur 2014-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2015	944	34	194	7
2016	667	24	246	9
2017	541	20	245	9
2018	347	13	209	8
2019–	250	9	742	27
Summa	2 750	100	1 636	60
Bostad ¹	14 380		1 032	38
P-plats ¹	5 248		17	1
Garage ¹	4 877		45	2
Summa	27 255		2 730	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Balders tio största kunder

2014-12-31

ICA Sverige AB
 Kopparbergs Bryggerier
 Länsstyrelsen i Stockholms län
 ProfilEvents AB
 Rezidor Hotel Group
 Scandic Hotells AB
 Sirius International Försäkring AB
 Stockholms Kommun
 Stureplansgruppen
 Winn Hotel Group

Organisation och medarbetare

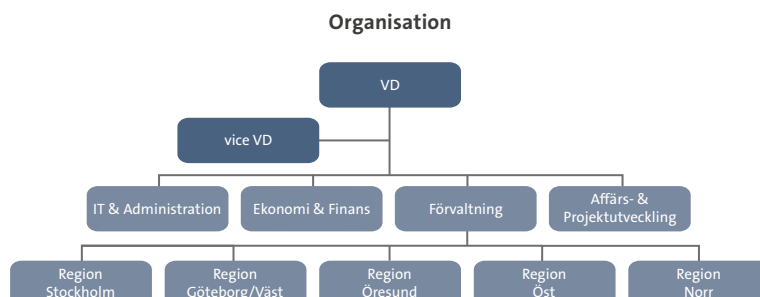
Balders fortsatta framgång är beroende av engagerade medarbetare som delar företagets värderingar.

Balder rekryterade under 2014 drygt tjugo nya medarbetare. Tillsammans med övriga engagerade medarbetare i koncernen hade Balder per den 31 december 313 anställda (290).

Balder har en platt organisation med korta beslutsvägar som möjliggör ett snabbt agerande, oavsett om det gäller fastighetsaffärer eller att lösa problem åt en kund. För att stötta förvaltningen finns koncerngemensamma resurser/funktioner, belägna dels i Malmö, dels vid huvudkontoret i Göteborg. Vid årsskiftet arbetade 35 personer (31) inom dessa stödfunktioner.

Förvaltningsorganisation

Förvaltningsorganisationen är geografiskt indelad i regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr. Varje regions organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på områdets storlek och fastighetsinnehav. Varje region har ett antal lokalkontor som ansvarar för uthyrning, drift, miljö och förvaltning.





Som kommunikötör i Bergsjön agerar jag som en länk mellan de boende och Balder. Jag ser min roll som spindeln i nätet när det kommer till de sociala och mjuka värdena. Några av mina arbetsuppgifter är att starta samarbeten och projekt mellan berörda aktörer och de boende, anordna arrangemang och verka som ett språkrör för hyresgästerna.

Som uppvuxen i Bergsjön har jag alltid brunnit för stadsdelen och det är fantastiskt att, med allt stöd jag får från Balder och från teamet i Bergsjön, kunna bidra till förändringar i området. Vi jobbar alla åt samma håll och det är så förändringar till det bättre alltid sker.

Amanj Aziz, kommunikötör

Medarbetare

Inom Balder är kompetens, personliga egenskaper, jämn könsfördelning och mångfald viktiga urvalsfaktorer vid rekrytering. Dessa faktorer är en bidragande orsak till bolagets positiva utveckling. Samtliga nyanställda erbjuds en företagsintroduktion på huvudkontoret där de får träffa kollegor samt får information om bolagets historia, värderingar och rutiner.

Balder stimulerar möjligheten till karriärsutveckling inom bolaget. Vi strävar efter att vara en bra och attraktiv arbetsgivare där personalens trivsel och hälsa är viktiga inslag. Genom ersättning för friskvårdsaktiviteter får medarbetarna bättre möjligheter att möta de krav som ställs i det dagliga arbetet. Bolaget uppmuntrar till ökat hälsomedvetande hos medarbetarna i syfte att skapa en trivsamt arbetsplats med god social gemenskap och låg sjukfrånvaro.

Företagskultur

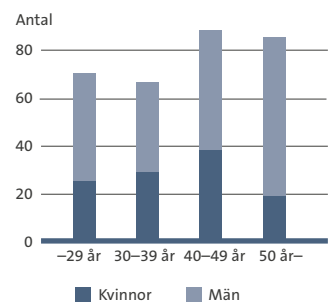
Bolagets företagskultur präglas av en entreprenörsanda i allt som utförs, från det dagliga arbetet till förändrings- och utvecklingsbeslut. Vår ambition är att på bästa sätt hitta effektiva lösningar för våra kunder och inom organisationen.

Balders samhällsengagemang i förorten

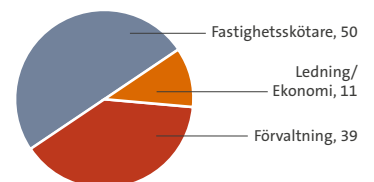
Balder har under en tid engagerat sig i att förbättra boendemiljön i förorter till Stockholm och nu även i Göteborg. Bland annat har bolaget anställt projektledare för att tillsammans med de boende arbeta för att göra områden trivsamma och trygga. Under 2014 hade Balder i detta projekt 30 ungdomar från olika områden anställda. Arbetet fortskrider under 2015.

Personal	2014	2013
Antal anställda	313	290
– varav kvinnor	110	102

Könsfördelning per åldersgrupp



Balders personal per arbetsområde, %



Hållbart företagande

Genom att ställa krav på energieffektiva material och kemiska innehåll minskas den negativa inverkan på miljön samtidigt som vi bidrar till en ökad efterfrågan på miljövänligare produkter.

Takt med att Balders verksamhet växer ökar miljöansvaret. Under året har Balder tagit viktiga steg för att ytterligare förstärka miljöarbetet i verksamheten och lagt grunden för en god miljöuppföljning. Vi har påbörjat etableringen av ett miljöledningssystem enligt miljöcertifieringen ISO 14 001, och väsentliga miljöaspekter har identifierats. Det har resulterat i att en ny miljöpolicy har antagits som tydligt pekar ut prioriterade miljöaspekter; energi, material, transport och avfall. Avsikten är att miljöpolicyen ska prägla Balders alla aktiviteter och vi strävar även efter att motivera våra kunder, leverantörer och samarbetspartners till bättre miljöprestationer. Genom att ställa krav på energieffektiva material och kemiska innehåll minskas den negativa inverkan på miljö samtidigt som vi bidrar till ökad efterfrågan på miljövänliga produkter. Vi vill också att våra kunder ska ges förutsättningar att använda miljövänliga transportalternativ till och från våra fastigheter, till exempel genom skyddade cykelparkeringar och närhet till kollektivtrafik. Vidare ska det i fastigheterna finnas avfallsstationer utformade så att de uppmuntrar till bättre källsortering.

Energianvändning

Energi är den högst prioriterade miljöaspekten inom verksamheten och Balder har förstärkt organisationen med en energiansvarig. Under året har Balder etablerat ett nytt energiuppföljningssystem. Systemet ger goda förutsättningar att tidigt fånga upp avvikelser i energiförbrukningen och analysera orsaker till dessa. Detta skapar goda förutsättningar att minska såväl kostnader som miljöbelastning. Dessutom kan vi prioritera och analysera fastigheter med hög energiförbrukning och utifrån fastighetens energiprofil bestämma vilka åtgärder som är mest kostnads-effektiva på lång sikt. I samband med etableringen av det nya energiuppföljningssystemet har samtliga fastighetsförvaltare och drifttekniker genomgått en utbildning kring hur vi med hjälp av systemet kan följa upp och analysera energiförbrukningen. Vidare arbetar Balder för att välja hållbara energikällor. Balder har genom sina vindkraftverk under 2014 producerat 20,5 GWh förnybar energi, vilket motsvarar uppvärmning av cirka 850 normalvillor.

Balder tar socialt ansvar

Samhällsengagemang är en naturlig del av Balders arbete och ett sätt att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Balder engagerar sig i dessa frågor såväl lokalt som



Din Bostad i Tranås har inlett ett unikt samarbete med Tranås Fotbollsörening. Genom samarbetet har en modell vuxit fram där bolag har möjlighet att sponsra ensamkommande flyktingbarn med kläder, utrustning, resor till turneringar etc, vilket man nu hoppas att fler bolag i Tranås ska bidra till.

En av dem som fått sponsring är Mohsen Jafari som är 17 år, född och uppvuxen i Afghanistan. Efter tio år i Iran kom han till Sverige för 2,5 år sedan. Idag bor han i Tranås, på asylboendet Svalan för ensamkommande flyktingbarn. Mohsen studerar på Holavedsgymnasiets samhällsprogram. Det viktigaste för Mohsen är träning och att ha fått många nya kompisar.

regionalt och verkar för att människor ska trivas i och runt sina boenden. För att lyckas med detta krävs ett stort engagemang bland medarbetarna men även att vi samverkar med andra aktörer. Vi på Balder tror att mångfald skapar både ekonomisk och social tillväxt i samhället och vi ser det därför som väsentligt att arbeta för att skapa socialt blandade bostadsområden.

Balder i Bergsjön

Under slutet av 2013 förvärvade Balder fastighetsbolaget Bovista AB som bland annat äger drygt 800 bostäder i Bergsjön i Göteborg, ett bostadsområde där underhållet under två decennier varit kraftigt eftersatt. I april 2014 samlade Balder till ett möte med bland andra politiker, representanter från Polisen och Hyresgästföreningen, det vill säga personer eller organisationer med inflytande över östra Göteborgs framtid. Syftet med mötet var att presentera några av de planer som Balder har för sitt fastighetsbestånd i Bergsjön, för att utveckling av området ska ske i samförstånd med kommunen.

Balders satsning i Bergsjön har under året inneburit att vi tagit ett helhetsgrepp och engagerat oss på flera olika plan. Förutom att arrangera olika aktiviteter har vi tagit tag i sociala utmaningar, så som lågt valdeltagande, kriminalitet och arbetslöshet. Balder har startat en ungdomspool och anställt ungdomar i området, startat en samverkansgrupp med skola, socialtjänst och polis samt anställt sommarjobbare mellan 14 och 18 år. Vidare har vi renoverat en lokal som ska fungera som en träffpunkt och ett motivationscenter för hyresgäster i Bergsjön, startat en trygghetsvandring tillsammans med föräldrar, renoverat stadsdelens fritidsgård Bergsjögården, startat aktiviteter med grundskolan och stöttat lokala föreningar.

En andra chans

Balder samarbetar med organisationer som arbetar aktivt med integrations- och behandlingsarbete med inriktning på barn och unga vuxna. En egen bostad och vägledning från människor med lång erfarenhet inom integrations- och behandlingsarbete ökar förutsättningarna för en bättre framtid. Exempel på organisationer som Balder samarbetar med är Rebo, Steget Vidare, UngBo och Mitt Liv.

Antikhallarna

En fastighet att se upp till



1802
År 1802 drabbades fastigheterna kring Västra Hamngatan och Drottninggatan i Göteborg av en storbrand. Detta område kallades vid denna tid för Kvarteret Kommerserådet och här fanns 20 fastighetsägare. Efter sviterna från branden 1802 återstod endast nio fastighetsägare. De återstående fastighetsägarna var de mest förmögna, med ekonomisk möjlighet att bygga nya hus. Året efter branden tog stadens överhuvud beslut om att förbjuda allt trähusbygge inom Vallgravarna.

Från lort- till kommunikationskanal
Inom Kvarteret Kommerserådet rann även Västra Hamnkanalen. Vattnet i kanalen sträckte sig till älven men räckte inte

hela vägen, vattnet i Västra Hamnkanalen stod alltså stilla. Trots hamnfogdens tillsyn använde medborgarna kanalen till att tvätta, bada, slänga sopor och slaktavfall i samt att dricka av. Kanalen kallades i folkmun för "lortkanalen" då den stank illa. Det gjordes flera muddringsförsök men utan goda resultat och 1905 blev kanalen igenlagd. Nu utvecklades spårvagnstrafiken och nya spårvagnslinjer drogs över den före detta hamnkanalen. De nya spårvagnslinjerna förbättrade tillgängligheten till Hamngatorna.

Hem för stadens banker
Under 1800-talets första hälft ägdes fastigheten av ett antal ägare som var allt från

handelsmän till lantbrukare och stadsmäklare. I slutet av 1800-talet tog olika banker över fastigheten och bedrev sin verksamhet i huset i över 90 år.

Antikhallarna tar form
Utseendet på Kvarteret Kommerserådet förändrades radikalt under början av 1800-talet men det dröjde till slutet av seklet innan fastigheten skulle börja ta sin nutida form. År 1882 köpte Skandinaviska Kreditaktiebolaget fastigheten och samma år startades arbetet med att bygga fastigheten som vi idag kallar "Antikhallarna". Fastigheten ritades av bröderna Axel och Hjalmar Kumlien som vid den här tiden var de mest framgångsrika arkitekterna

1895

”

Vi är tacksamma
för att vi fått köpa
en så fin fastighet.

Erik Selin, VD



i landet. Bröderna hade studerat vid Chalmers slöjdskola och var tillbaka i Sverige efter vidare studier vid tekniska byggnadsskolor i Tyskland. Under flera decennier var bröderna tongivande för Göteborgs stadsbild och de mest anlitade arkitekterna i staden. Kombinationen av Axels tekniska kunskap och Hjalms känsla för form och utseende gjorde dem unika för sin tid.

Tillbyggnation

Fastigheten saknade utrymmen för bankvalv så 1895 uppfördes en byggnad med tegelbeklädd fasad på granntomten. Denna del av fastigheten vätter mot Drottninggatan. 1986 grundförstärktes fastigheten och 2012 genomfördes en reno-

vering och ombyggnation av fastigheten som bland annat innebar att Antikhallarna fick en ny egen ingång på hörnet Västra Hamngatan/Drottninggatan.

Modern antik byggnad

Verksamheterna i Antikhallarna har genom åren använt lokalerna utan större påverkan på fastigheten. Detta gör att de blandade historiska stilarna i huset lever kvar och gör den intressant ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Antikhallarna startade sin verksamhet i huset den 1 april 1975. Den 22 maj 2014 förvärvade Fastighets AB Balder denna anrika fastighet. Balder känner stolthet över att äga Antikhallarna, som är en av de få fastigheter som behållit de gamla Hamngatornas byggnadskarakter.

Källa: Antikhallarna – Bankpalats i centrala Göteborg,
www.antikhallarna.se/antikviteter/historia_4.html

Fastighetsdata

Adress

Västra Hamngatan 6, Göteborg

Fastighetsbeteckning

Inom Vallgraven 16:21

Byggstart, nutida form

1882

Arkitekt

Axel Kumlien och Hjalmar Kumlien

Byggherre

Skandinaviska Kreditaktiebolaget

Fastighetsmarknaden

Fastigheter kommer att fortsätta attrahera kapital under 2015, både genom indirekta investeringar på börsen och direkta investeringar i fastigheter.

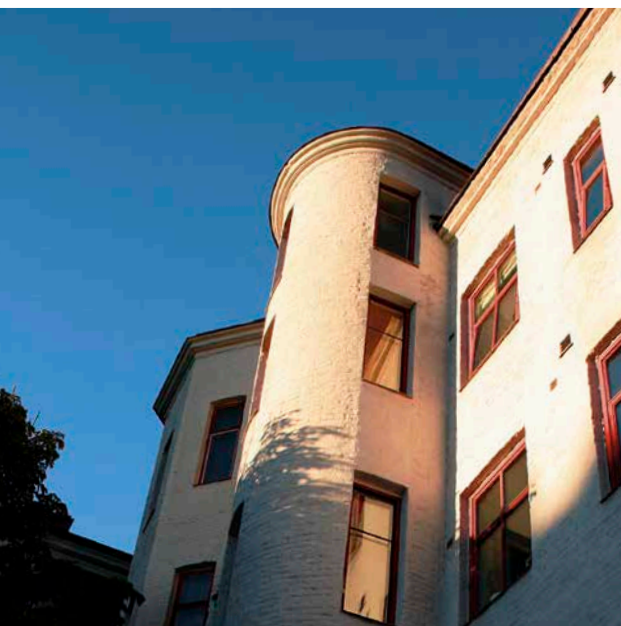
Trots kräftgång i världsekonomin och att de underliggande drivkrafterna för fastigheters avkastning utvecklas svagt är utvecklingen på svensk fastighetsmarknad mycket stark. Ett attraktivt gap mellan ränta och fastigheters avkastning har lett till att mycket kapital söker sig till investeringar i fastigheter med en obalans mellan utbud och efterfrågan samt sjunkande avkastningskrav som följd. I jakten på avkastning ökar riskaptiten och vi ser en bred efterfrågan på svensk fastighetsmarknad. En rekordhög transaktionsvolym, ökat risktagande och sjunkande direktavkastningskrav för fastigheter är samtliga indikatorer på att vi befinner oss i en fastighetshögkonjunktur. Samtidigt är den underliggande efterfrågan på hyresmarknaderna beroende av att den ekonomiska återhämtningen tar fart.

Svensk ekonomi är relativt stark och konjunkturen fortsätter att förbättras. Den långsamma återhämtningen i omvärlden och en relativt svag konjunkturutveckling för några av Sveriges viktigaste exportmarknader avspeglas dock sedan en tid i en svag svensk export vilket innebär att svensk tillväxt i hög grad drivs av den inhemska efterfrågan och den privata konsumtionen. Höstens prisfall på olja och en svagare krona har dock inneburit draghjälp för svensk export. I takt med att omvärldskonjunkturen förbättras förutsätts BNP-tillväxten växla över allt mer till exportdriven tillväxt.

Omfattande penningpolitiska stimulanser har vidtagits, och fortsätter vidtas, av västvärldens största ekonomier. Trots en relativt stark svensk ekonomi och positiva tillväxtutsikter har omvärldsläget och inflationen föranlett Riksbanken att vidta ytterligare penningpolitiska stimulansåtgärder. Från svenskt håll bedrivs nu en penningpolitik som är en av världens mest stimulansintensiva, med negativ styrrenta samt stödköp av statsobligationer.

Fastighetsmarknaden

Trots det ekonomiska läget är utvecklingen på svensk fastighetsmarknad stark och transaktionsvolymen är tillbaka på nivåer som noterades under rekordåren 2006–2008. Med ett stort flöde av kapital till fastighetssegmentet och en obalans mellan utbud och efterfrågan i de stora delmarknaderna har direktavkastningen pressats

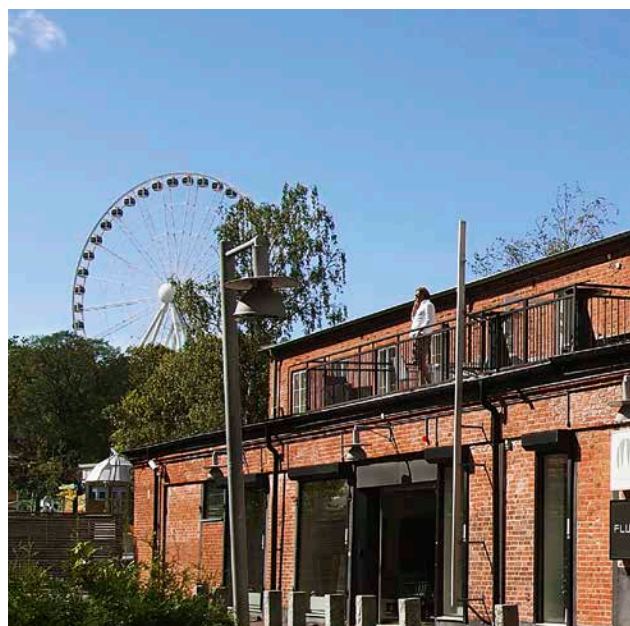


Stora bilden:
Interiört Spårvagnen 4, Stockholm
Vänster och småbilder:
Norr:27:2, Gävle





Bö 93:2, Göteborg
1911 startades arbetet med att bygga Bröderna Kanolds chokladfabrik. I 70 års tid flödade kola innanför dessa husväggar. I slutet av 1980-talet byggdes fastigheten om och innehåller idag moderna kontorslokaler.



nedåt. I takt med sjunkande avkastningskrav i de segment som har dominerat köp-intresset under senare år har vi sett att risktagandet ökat under 2014. I jakten på avkastning söker sig kapitalet vidare till sekundära delmarknader och sekundära objekt.

Bostäders andel av den totala transaktionsvolymen har minskat parallellt med en ökande omsättningsvolym avseende samhällsfastigheter, hotellfastigheter och handelsfastigheter.

En annan kategori som de senaste åren blivit attraktiva investeringsobjekt är miljonprogramfastigheter i tillväxtregioner. Strategin är till synes att nödvändiga renoveringar utförs när en lägenhet blir ledig och lägenheten får därefter ett högre bruksvärde. Till skillnad mot renoveringar där husen mer eller mindre töms på hyresgäster kan man därmed behålla ett kassaflöde under renoveringstiden.

NAI Svefas bedömning är att fastigheter kommer att fortsätta attrahera kapital under 2015, både genom indirekta investeringar på börsen och direkta investeringar i fastigheter.

I relation till alternativavkastningen på de finansiella marknaderna anses fastigheter erbjuda en relativt god avkastning i förhållande till dess risker.

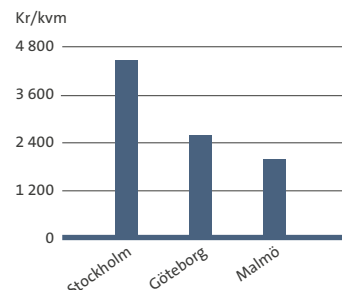
Tillsammans med den goda tillgången på kapital på de finansiella marknaderna skapar det förutsättningar för fortsatt sjunkande avkastningskrav den närmaste tiden. Fastighetsbolagens möjligheter att ta in kapital via börsintroduktioner, nyemissioner, preferensaktieemissioner, obligationer eller traditionell belåning bedöms vara fortsatt goda i nuvarande börsklimat. Den höga transaktionsvolymen under 2014 anses därmed ha goda förutsättningar att bibehållas under 2015.

Ett starkt 2014 avseende fastighetstransaktioner

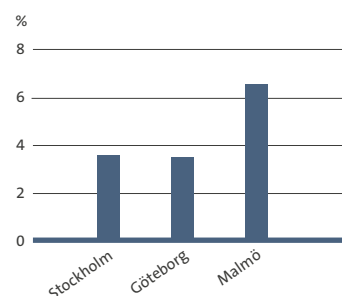
2014 blev ett rekordår när transaktionsvolymen summeras – hela 157 Mdkr när Fastighetsvärlden tar genomsnittet från sex olika bolag som räknat.

De svenska aktörerna har dominerat på marknaden. Endast 17 procent av köparna var utländska aktörer och 28 procent av säljarna var utländska, enligt statistik från rådgivningsföretaget Pangea.

Hyresnivåer (topphyra), kontor, CBD



Vakansgrad, kontor, CBD



CBD = Central Business District
Källa: Fastighetsvärlden

Balders fastighetsbestånd

● Bostadsfastigheter
● Kommersiella fastigheter

Region Stockholm



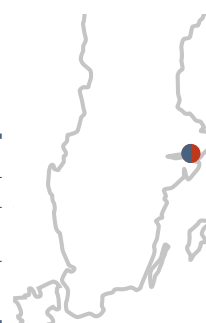
Antal anställda: 59

Bostadsfastigheter

Antal fastigheter	14
Uthyrningsbar yta, kvm	137 338
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	2 316
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99

Kommersiella fastigheter

Antal fastigheter	48
Uthyrningsbar yta, kvm	365 489
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	10 232
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92



Region Göteborg/Väst



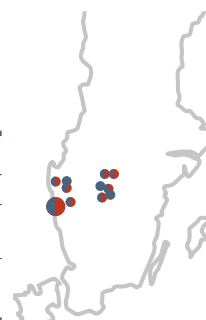
Antal anställda: 115

Bostadsfastigheter

Antal fastigheter	130
Uthyrningsbar yta, kvm	414 916
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	3 778
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97

Kommersiella fastigheter

Antal fastigheter	85
Uthyrningsbar yta, kvm	390 953
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	8 402
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95



Region Öresund



Antal anställda: 36

Bostadsfastigheter

Antal fastigheter	33
Uthyrningsbar yta, kvm	145 143
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	3 419
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99

Kommersiella fastigheter

Antal fastigheter	18
Uthyrningsbar yta, kvm	153 012
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	3 241
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92



Region Öst



Antal anställda: 41

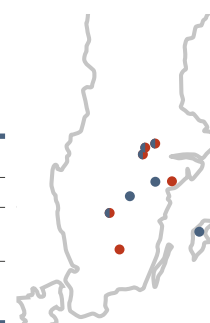
Bostadsfastigheter

Antal fastigheter	67
Uthyrningsbar yta, kvm	302 007
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	2 914
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96

Kommersiella fastigheter ¹

Antal fastigheter	17
Uthyrningsbar yta, kvm	101 003
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	1 096
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92

1) Finland ingår.



Region Norr



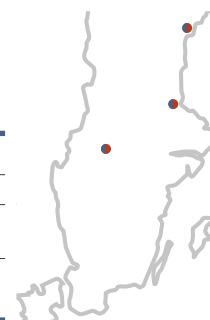
Antal anställda: 27

Bostadsfastigheter

Antal fastigheter	75
Uthyrningsbar yta, kvm	148 916
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	1 687
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98

Kommersiella fastigheter

Antal fastigheter	7
Uthyrningsbar yta, kvm	18 110
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	299
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93



Totalt Balder



Antal anställda: 313 ¹

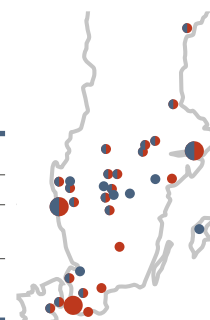
Bostadsfastigheter

Antal fastigheter	319
Uthyrningsbar yta, kvm	1 148 320
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	14 113
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98

Kommersiella fastigheter

Antal fastigheter	175
Uthyrningsbar yta, kvm	1 028 567
Redovisat värde fastigheterna, Mkr	23 269
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93

1) Inklusive koncerngemensamma funktioner.



Balders bostadsfastigheter

Antal fastigheter,	319
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 148
Antal lägenheter	14 457
Hyresvärde, Mkr	1 141
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98
Redovisat värde, Mkr	14 113



Bostadsfastigheter

Balder är idag en stor aktör på den svenska bostadsmarknaden med cirka 15 000 lägenheter. Målsättningen är att Balders bostadsbestånd ska växa. Detta ska ske genom förvärv på tillväxtorter, men också genom nyproduktion och förtätning inom befintliga fastigheter.

Investeringar i bostadsfastigheter är alltså en mycket attraktiv placering med låg risk. Hyresnivåerna ligger på stabila nivåer och efterfrågan är mycket hög.

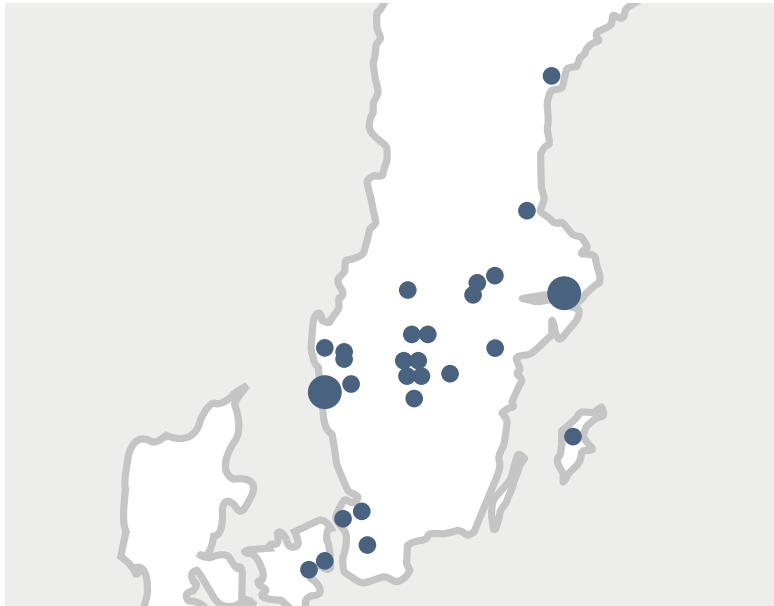
På flera håll har allmännyttan sålt delar av sitt bestånd, bland annat för att finansiera nyproduktion och renoveringar av det befintliga beståndet. Detta har skapat stora rörelser på bostadsmarknaden och flera nya aktörer har tillkommit.

I många av Sveriges kommuner råder stor bostadsbrist och detta tillsammans med en låg byggproduktionstakt gör att utbudsunderskottet på många håll kommer att bestå under lång tid. Detta talar för fortsatt stabila hyresintäkter, låg risk och stor efterfrågan.

Under slutet av 2013 ökade Balder sitt bostadsbestånd genom förvärvet av Bovista, med cirka 4 300 bostäder om totalt 320 tkvm. Detta bestånd har under året renodlats genom försäljning av fastigheterna i Finspång, Hjo, Åtvidaberg och Landskrona. De återstående orterna har integrerats i Balders förvaltning och kommer framöver att marknadsföras under våra varumärken Balder och Din Bostad.

Balders bostadsfastigheter finns i kommuner med stor efterfrågan och vakanserna är mycket låga. I flera av våra befintliga bostadsområden pågår projektering för förtätning och nybyggnation, inom och i anslutning till befintliga fastigheter.

Läs mer om vår projektutveckling på sidorna 38–39.



Bostadsfastigheter, geografisk fördelning

Område	Tkvm	%
Göteborgsområdet	248	22
Mälardalen	188	16
Skaraborg	172	15
Öresundsregionen	145	13
Stockholmsområdet	137	12
Jönköping, Tranås	110	9
Sundsvall	82	7
Gävle	33	3
Karlstad	33	3
Summa	1 148	100

Enligt IPD Svenskt Fastighetsindex har investeringar i bostadsfastigheter uppvisat en årlig, genomsnittlig totalavkastning om cirka 8 procent under den senaste femårsperioden. I totalavkastningen ingår värdetillväxt tillsammans med årlig direktavkastning.

Enligt DTZ omsattes bostadsfastigheter för ungefär 42 Mdkr under 2014. De tio största transaktionerna stod för ungefär 19 Mdkr, det vill säga cirka 46 procent. Transaktionerna av bostadsfastigheter visar en större geografisk spridning jämfört med kommersiella fastigheter. Orsakerna är att utbudet av bostadsfastigheter är lågt i storstäderna.

Under 2014 avyttrades 29 bostadsfastigheter till ett värde om 547 Mkr. En mer detaljerad specifikation kring transaktioner finns på sidorna 36–37. Förutom att förvärva bostadsfastigheter på tillväxtorter är Balders målsättning framöver att i egen regi bygga ett stort antal lägenheter per år. Det ska ske genom nyproduktion på nya markanvisningar och genom förtätning i befintligt bostadsbestånd. På sidan 39 presenteras några pågående och planerade bostadsprojekt.

Bedömda och noterade värden för direktavkastning och prisnivåer avseende bostadsfastigheter i A-läge uppgår till följande:

Ort	Direktavkastning %	Pris kr per kvm
Stockholm	1,5–1,75	37 000–44 000
Göteborg	2,5–2,75	21 000–25 000
Malmö	3,25–3,75	19 000–22 000

Källa: Fastighetsvärlden

Balders kommersiella fastigheter

Antal fastigheter,	175
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 029
Hyresvärde, Mkr	1 744
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93
Redovisat värde, Mkr	23 269



Kommersiella fastigheter

Det råder fortsatt stor efterfrågan på kommersiella fastigheter i Sverige och storstadsregionerna står för de lägsta avkastningskraven. Det låga ränteläget tillsammans med minskade vakanser håller prisbilden på stabila nivåer.

Riksbankens bedömning är att reporäntan behöver ligga kvar på den historiskt låga nivån tills inflationen tydligt tagit fart. För närvarande har vi en negativ reporänta vilket aldrig tidigare inträffat. Först under andra halvåret 2016 väntas räntan långsamt stiga för att nå 1,4 procent mot början av 2018. Det är mycket ovanligt med en negativ reporänta i ett skede när konjunkturen är god, resursutnyttjandet är nära sin normala nivå och KPIF-inflationen (konsumentprisindex med fast bostadsränta) är i linje med inflationsmålet. Tillgången på kapital, både genom traditionell bankfinansiering och genom emissioner och obligationer, är fortsatt god.

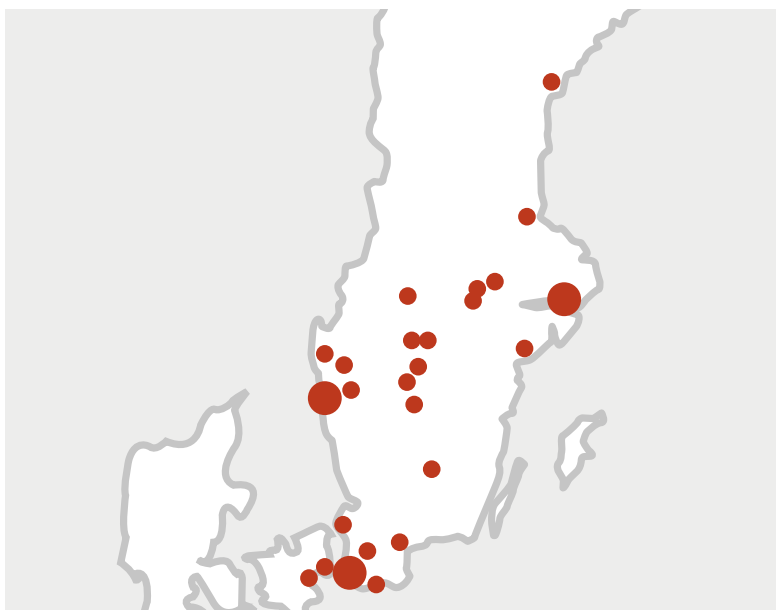
I den kommersiella portföljen har vissa strukturella försäljningar i mindre centrala lägen gjorts under året. Bland annat har ett antal fastigheter i Stockholm sålts till lokala fastighetsbolag och hela Balders bestånd i Halmstad avyttrats.

Flera förvärv har gjorts som kompletterar Balders bestånd i Stockholm och Göteborg. Genom förvärv av Göta Ark och Årsta Ång blev Balder helägare till tre tomt-rätter i bra läge i Stockholm. I Göteborg har flera centrala förvärv genomförts.

Vi har under året fortsatt att utveckla vår uthyrningsorganisation, vilket gett goda resultat. Flera stora uthyrningar har gjorts och Balders ekonomiska uthyrningsgrad var vid årets utgång 93 procent (92).

Efter förvärv av 14 hotellfastigheter under året är Balder idag en av Sveriges största ägare av hotellfastigheter med 28 hotell och cirka 5 000 hotellrum i portföljen. Långa hyresavtal med stabila hyresgäster ger intressanta affärsmöjligheter även framöver.

Enligt IPD Svenskt Fastighetsindex har investeringar i kommersiella fastigheter uppvisat en årlig, genomsnittlig totalavkastning om cirka 7,9 procent under den



Kommersiella fastigheter, geografisk fördelning

Område	Tkvm	%
Stockholmsområdet	366	36
Göteborgsområdet	359	35
Öresundsregionen	142	14
Finland	66	6
Skaraborg	34	3
Mälardalen	31	3
Jönköping, Tranås	13	2
Gävle	7	1
Karlstad	6	—
Sundsvall	5	—
Summa	1 029	100

senaste femårsperioden. I totalavkastningen ingår värdetillväxt tillsammans med årlig direktavkastning.

Enligt DTZ omsattes kommersiella fastigheter för ungefär 114 Mdkr under 2014. De tio största transaktionerna stod för ungefär 34 Mdkr, det vill säga knappt 30 procent.

Värdet på Balders fastighetsinnehav i Stockholms innerstad uppgår till cirka 6,3 Mdkr, vilket motsvarar 61 procent av det totala värdet av våra kommersiella fastigheter i regionen. Genomsnittligt värde per kvm för kontorsfastigheter med A-läge i Stockholm uppgår till cirka 49 000 kr.

Motsvarande siffra för Göteborg är 5,5 Mdkr respektive 65 procent och för Malmö 2,0 Mdkr respektive 66 procent. Genomsnittligt värde per kvm för kontorsfastigheter med A-läge i Göteborg uppgår till 36 000 kr och Malmö till cirka 29 000 kr.

Balders förvävsstrategi när det gäller kommersiella fastigheter är fokuserad till Stockholm, Göteborg och Malmö. Vi kommer att fortsätta arbetet med att renodla beståndet och avyttra enskilda fastigheter utanför storstäderna där Balder inte har något förvaltningskontor.

Under 2014 förvärvades 42 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 7 059 Mkr, där de tre största förvärven avser hotellfastigheter.

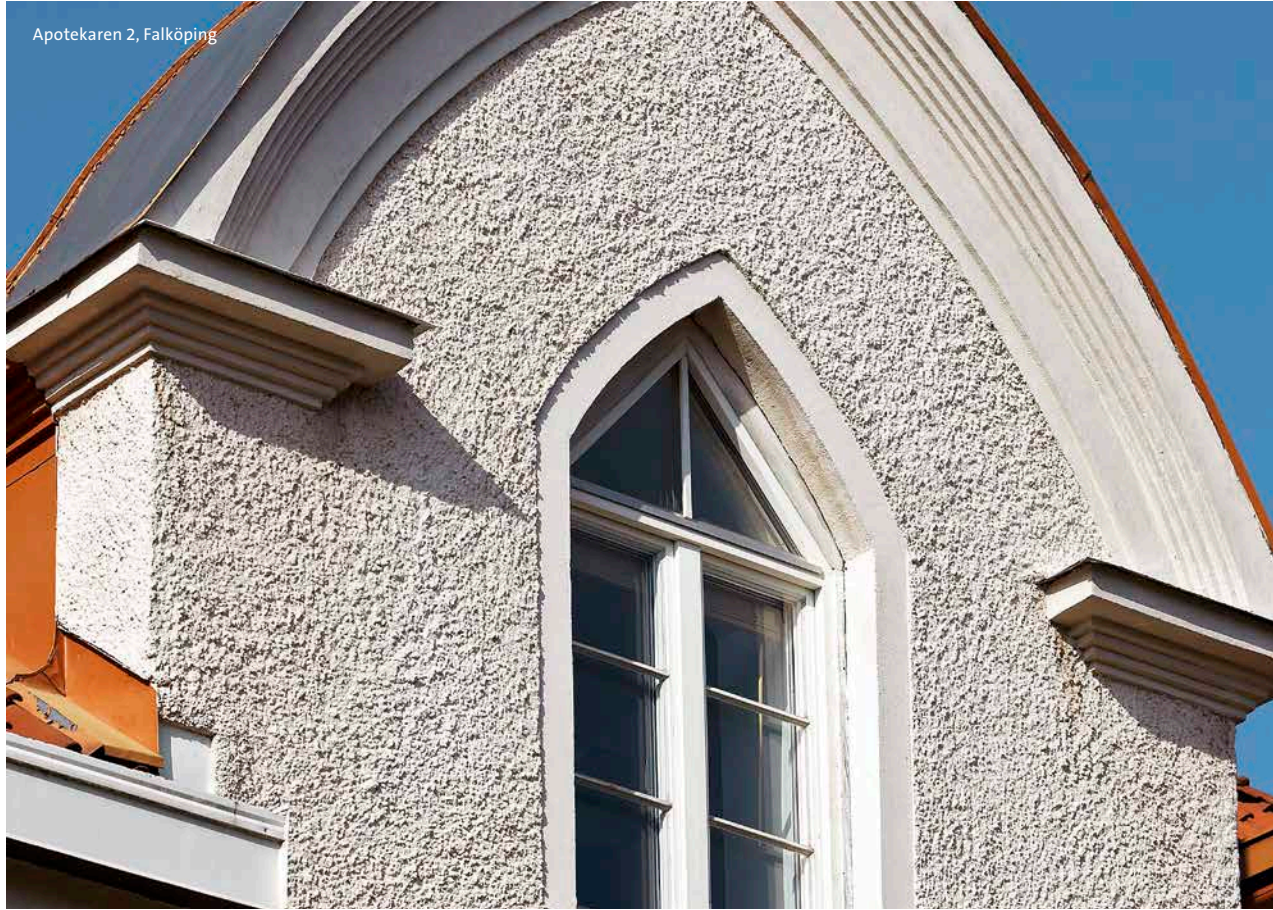
Under 2014 avyttrades 16 fastigheter till ett värde om 567 Mkr. Bland annat såldes fastigheter i Lund och Halmstad. En mer detaljerad specifikation kring transaktioner finns på sidorna 36–37.

Bedömda och noterade värden för direktavkastning och prisnivåer avseende kontorsfastigheter i A-läge uppgår till följande:

Ort	Direktavkastning %	Pris kr per kvm
Stockholm	4,25	70 000–90 000
Göteborg	4,50	36 000–46 000
Malmö	5,25	25 000–35 000

Källa: JLL

Apotekaren 2, Falköping



Inom Vallgraven 54:9, Göteborg



Rosen 9, Malmö

Transaktioner

2014 har till stor del präglats av försäljningar av kommersiella fastigheter i ytterområden och förvärv av centrala fastigheter samt hotell. Den enskilt största transaktionen var köpet av en hotellportfölj bestående av 14 hotell för cirka 2 200 Mkr.

Balder har under 2014 förvärvat fastigheter för totalt cirka 7 100 Mkr samt sålt fastigheter för cirka 1 100 Mkr. Det innebär att vi nettoinvesterat cirka 6 000 Mkr motsvarande cirka 16 procent av fastighetsvärdet vid utgången av året.

Förvärv

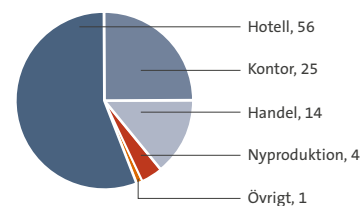
Den största transaktionen under 2014 var förvärvet av 14 hotellfastigheter för en köpeskilling om 2 200 Mkr. Av hotellportföljens totala värde återfinns cirka 40 procent i Stockholmsregionen. Den största hyresgästen är Scandic som svarar för 65 procent av hyresvärdet och bland övriga hyresgäster återfinns bland annat Nordic Choice och Winn Hotel Group. Under året har vi även förvärvat hotell Scandic Opalen, Grand Hotel Opera samt Radisson Blu Scandinavia, samtliga centralt belägna i Göteborg. I Göteborg har vi utöver hotellfastigheterna förvärvat ytterligare ett antal centrala butiks- och kontorsfastigheter, som Antikhallarna och Dahlgrenska huset. I Stockholm har vi förvärvat resterande 50 procent av Akroterion Fastighets AB där vi tidigare gemensamt med GE Real Estate ägt en tomträtt på Medborgarplatsen och två tomträtter i Årstaäng. På Östermalm i Stockholm har vi förvärvat kontorsfastigheten Havsfrun.

Under året genomfördes vårt första förvärv i Finland bestående av en fastighetsportfölj med en total yta om ca 65 000 kvm fördelade på fyra orter. Fastigheterna i Finland inrymmer matvaruhandel och byggvaruhus. De största hyresgästerna är Kesko och S-Group. På den danska fastighetsmarknaden har Balder ingått avtal med Skanska angående nybyggnation av cirka 200 lägenheter och Balder har nu totalt cirka 400 lägenheter under produktion i Danmark.

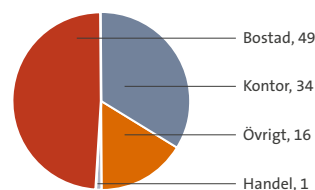
Försäljningar

Balder har som strategi att sälja fastigheter som innehas på orter där Balder inte kan uppnå en tillräckligt stor förvaltningsenhet. Under året har samtliga fastigheter i Hjo, Åtvidaberg, Landskrona, Halmstad, Falkenberg och Finspång avyttrats. Balder har sålt fastigheter för ca 1 100 Mkr. De försäljningar som genomförts har genererat en vinst om 144 Mkr, motsvarande 15 procent över redovisat värde.

Förvärv
per fastighetskategori, %



Försäljning
per fastighetskategori, %



Fastighetstransaktioner 2014

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Nordstaden 10:15	Göteborg	Kontor	2 529
Ett	1	Backa 170:1	Göteborg	Övrigt	3 500
Ett	1	Tingstadsvassen 3:7	Göteborg	Handel	5 243
Ett	1	Backa 169:3	Göteborg	Handel	1 975
Ett	1	Jöns Petter Borg 14	Lund	Hotell	8 462
Ett	1	Heden 24:11	Göteborg	Hotell	17 875
Två	1	Porfyren 2	Lund	Hotell	15 711
Två	1	Banken 14	Solna	Hotell	11 537
Två	1	Hovrätten 41	Kristianstad	Hotell	7 524
Två	1	Kocken 3	Växjö	Hotell	3 982
Två	1	Elden Södra 17	Växjö	Hotell	7 112
Två	1	Dragarbrunn 16:4	Uppsala	Hotell	5 402
Två	1	Vilunda 6:48	Upplands Väsby	Hotell	6 955
Två	1	Sicklaön 363:2	Nacka	Hotell	10 840
Två	1	Yxan 8	Södertälje	Hotell	14 115
Två	1	Höken 1	Karlstad	Hotell	5 890
Två	1	Svan 7	Trollhättan	Hotell	11 632
Två	1	Kvarngärdet 3:2	Uppsala	Hotell	7 518
Två	1	Sågen 1	Västerås	Hotell	8 317
Två	1	Valbo-backa 6:12	Gävle	Hotell	7 382
Två	1	Inom Vallgraven 16:21	Göteborg	Handel	2 972
Två	1	Göta Ark 18	Stockholm	Kontor	18 775
Två	1	Årstaäng 4 & 6	Stockholm	Kontor	24 588
Två	1	Vestervold Kvarter	Köpenhamn	Handel	5 300
Två	1	Leväsentie 2B	Koupio	Handel	19 473
Två	1	Ouluntaival 1	Kuusamo	Handel	3 718
Två	1	Loumantie 1-3	Kuusamo	Handel	12 623
Två	1	Joulantie 1-3	Keminmaa	Handel	12 337
Två	1	Isoseppäla 14	Klaukkala	Handel	2 742
Två	1	Mäntsäläntie 1	Mäntsälä	Handel	3 573
Två	1	Kauppakaju 2	Raisio	Handel	5 856
Två	1	Kauppakatu 4	Seinäjoki	Handel	4 591
Tre	1	Nordstan 10:16-17	Göteborg	Hotell	7 866
Tre	1	Havsfrun 26	Stockholm	Kontor	3 506
Tre	1	Kalkstenen 1	Lund	Handel	2 180
Tre	1	Lavetten 41	Trelleborg	Handel	990
Tre	1	Spännbucklan 12 och 13	Malmö	Handel	5 320
Fyra	1	Inom Vallgraven 22:6	Göteborg	Kontor	1 110
Fyra	1	Inom Vallgraven 2:2	Göteborg	Kontor	1 292
Fyra	1	Inom Vallgraven 8:19	Göteborg	Kontor	1 365
Fyra	1	Inom Vallgraven 1:13	Göteborg	Hotell	26 656
Fyra	0	Udenbys Vester Kvarter	Köpenhamn	Bostad, mark	0
Totalt	41				330 334

forts. Fastighetstransaktioner 2014

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Avyttring					
Ett	1	Rivan 4	Lund	Handel	1 231
Ett	1	Edberga 1	Åtvidaberg	Bostad	5 572
Ett	1	Norr 5:8	Hjo	Bostad	3 270
Två	1	Banér 13	Landskrona	Bostad	1 615
Två	1	Berzelius 12	Landskrona	Bostad	840
Två	1	Delfinen 25	Landskrona	Bostad	868
Två	1	Erik Dahlberg 3	Landskrona	Bostad	775
Två	1	Juno 3	Landskrona	Bostad	1 302
Två	1	Juno 37	Landskrona	Bostad	2 214
Två	1	Lyckan 1	Landskrona	Bostad	866
Två	1	Sankt Göran 12	Landskrona	Bostad	1 145
Två	1	Vildanden 6	Landskrona	Bostad	446
Två	2	Klubben 5 & Generatoren 2	Finspång	Bostad	4 723
Två	1	Kjusorna 12	Finspång	Bostad	3 689
Två	1	Klubben 6	Finspång	Bostad	3 448
Två	2	Kuggväxeln 7 & 8	Finspång	Bostad	11 114
Två	2	Ringugnen 1 & Lervagnen 1	Finspång	Bostad	9 027
Två	1	Lodet 1	Finspång	Bostad	1 728
Två	2	Manan 1 & 2	Finspång	Bostad	3 152
Två	1	Manteln 9	Finspång	Bostad	1 719
Två	1	Murklan 1	Finspång	Bostad	3 720
Två	1	Soldaten 10	Finspång	Bostad	3 108
Två	1	Luntan 1	Finspång	Bostad	1 378
Två	1	Trasten 7	Finspång	Bostad	3 880
Två	1	Kalkugnen 3	Finspång	Handel	3 359
Två	1	Köpmannen 3	Finspång	Handel	1 291
Två	1	Köpmannen 6	Finspång	Kontor	4 821
Två	1	Vinkelhaken 4	Finspång	Handel	3 857
Två	1	Hårstorp 4:7	Finspång	Kontor	1 962
Två	1	Kullerstads- Åby 3:7	Norrköping	Bostad	662
Två	1	Kullerstads- Åby 2:48	Norrköping	Bostad	1 406
Två	1	Magneten 19	Stockholm	Kontor	9 325
Två	1	Eketånga 24:45	Halmstad	Kontor	3 522
Två	—	Eketånga 24:72	Halmstad	Mark	—
Två	1	Magneten 25	Stockholm	Kontor	4 782
Två	1	Motståndet 7 & 9	Stockholm	Kontor	4 253
Två	1	Sparrisen 2	Solna	Kontor	12 322
Tre	1	Faktorn 6	Falkenberg	Kontor	4 395
Fyra	1	Bonden 5	Halmstad	Övrigt	7 617
Fyra	1	Flygaren 17	Halmstad	Övrigt	600
Fyra	1	Hjärtat 4	Halmstad	Handel	2 313
Fyra	1	Makrillen 8	Halmstad	Hotell	2 145
Totalt	45				139 462

Fastighets- och projektutveckling

Balder ser det som väsentligt att kunna kontrollera hela värdekedjan, från förvärv av mark till färdigställande av projektet

Under året har Balder fortsatt arbetet med att bygga upp en verksamhet och organisation för fastighetsutveckling. Ett stort antal byggrätter har identifierats i det befintliga beståndet samtidigt som externa förvärv av projektfastigheter har genomförts. Ambitionen är att över tid skapa en betydande portfölj av byggrätter avseende exploaterings- och projektfastigheter, med målsättningen att årligen nyproducera ett stort antal bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Under 2014 har detaljplanearbetet startat i ett flertal projekt i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Fastighetsutvecklingen kommer främst att vara inriktad på bostadsprojekt. Den kommersiella fastighetsutvecklingen kommer att vara inriktad på att stödja bostadsprojekten och vara en del i förutsättningarna för nya detaljplaner. Med en aktiv fastighetsutveckling är ambitionen att vara delaktiga i förändringarna av såväl stadsdelar, som enskilda fastigheters förutsättningar eller användning och därigenom kunna skapa värden. Genom förädling av det befintliga fastighetsbeståndet, markanvisningar och förvärv vill Balder bli en långsiktig aktör inom fastighets- och stadsutveckling. Där Balder redan är fastighetsägare kommer fokus ligga på att skapa nya byggrätter på befintlig mark. Där det finns förutsättningar för ombildningar till bostadsrättsföreningar, kommer dessa att utvärderas. Ambitionen är att investera i områden där vi redan verkar, med tyngdpunkt på Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen, där Köpenhamn ingår.

Balder ser det som väsentligt att kunna kontrollera hela värdekedjan, från förvärv av mark, till färdigställande av projekt. Utvecklingsprocessen sker i olika faser och kan ta flera år, varför det är viktigt att det sker i nära samarbete med kommuner och andra intressenter.

Pågående och planerade projekt

Stockholm

I Stadshagen på Kungsholmen planerar Balder att uppföra 100 smarta välplanerade lägenheter. Husen kommer att få en modern gestaltning i tegel med balkonger och uteplatser. I närområdet finns tunnelbana, parker, vatten, och restauranger. Arbetet med detaljplanen beräknas vara klart 2016.

Göteborg

Tillsammans med Göteborgs Stad och övriga fastighetsägare på Backaplan planeras en ny stadsdel med cirka 5 000 bostäder och cirka 60 000 kvm handel och lokaler, med Balder och Coop som dominerande fastighetsägare.

Backaplans centrala läge med god infrastruktur innebär att området har goda förutsättningar att möta stadens behov av centrala bostäder, handel och kontor. Området är idag mycket lågt exploaterat och stora möjligheter finns att bygga en mer robust och tät stadsdel med stort inslag av bostäder. Detaljplanearbetet kommer att startas under 2015.

Backaplan, Göteborg



Köpenhamn

Vid Skibbroen intill Fisketorvet shoppingcenter i centrala Köpenhamn uppför Balder 184 bostäder. Projektet har byggstartat och beräknas stå färdigt kvartal 2, 2016. Husen kommer att byggas i 6–7 våningar med ljusa tegelfasader, generösa uteplatser och takterrasser. Närområdet är livfullt med en blandning av kontor, bostadslägenheter, butiker och caféer. Det centrala läget i direkt anslutning till hamnbassängen erbjuder ett unikt och exklusivt boende.



Miljonprogram

En del av Balders bostadportfölj består av så kallade miljonprogramsområden som producerades under 1960-talet. Dessa områden präglas av ett ensidigt bostadsbestånd, låg exploatering samt storskaliga parkerings- och trafiklösningar. Infrastrukturen är ofta väl utbyggd och det är enkelt att ta sig till och från sin bostad. Nybyggnationen i dessa områden har varit högst begränsad under en längre period, samtidigt som folkmängden ökat.

Balders bedömning är att det finns en stor potential för nya bostäder i dessa områden. Genom att utveckla befintliga stråk inom stadsdelarna kan marken utnyttjas effektivare och trevligare boendemiljöer skapas. Med ett effektivare nyttjande av befintlig infrastruktur är bedömningen att framtida investeringar är begränsade och innebär att utvecklingsprojektens ingångsvärde är låga. Balders strategi är att genom förtätning med tillskott av flerbostadshus och radhus skapa ett bredare utbud av moderna bostäder. Stora möjligheter finns således att i egen portfölj erbjuda marknaden såväl prisvärda hyresrätter som bostadsrätter.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet för Balders fastighetsbestånd uppgick per den 31 december till 37 382 Mkr. Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick till 5,5 procent.

Balders fastighetsbestånd består av 494 fastigheter varav 319 utgörs av bostadsfastigheter. Beståndet är uppdelat på fem geografiska regioner: Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr. Dessutom äger Balder fastigheter i Danmark och Finland som redovisas under Öresund respektive Öst. Varje region är unik med specifika egenskaper som måste beaktas när beståndet ska värderas. Balder redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS, vilket innebär att marknadsvärden för fastigheterna bedöms vid varje kvartal och årsskifte.

Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats enligt avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter och drifts- och underhållskostnader, anpassade efter förväntade förändringar i hyres- och vakansnivåer. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling såväl som fastighetens position inom sitt marknadssegment.

Hyresinbetalningar

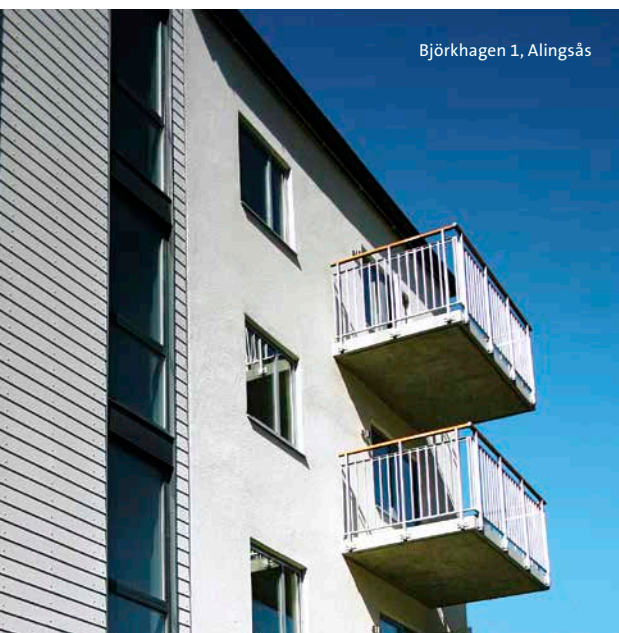
Hyresutvecklingen för fastighetsbeståndet bedöms följa inflationen över tid. Kommersiella kontrakt innehåller en indexklausul, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som KPI, Konsumentprisindex, under kontraktstiden. Bostäder har historiskt sett utvecklats lite bättre än KPI, men i värderingarna har Balder antagit att hyran utvecklas i takt med inflationen. För kommersiella kontrakt som löper ut under kalkylperioden görs en bedömning av huruvida kontraktet antas bli förlängt till rådande marknadshyresnivå eller om det finns en risk för att lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till en marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar. Det totala hyresvärdet uppgick per den 31 december till 2 885 Mkr.

Drifts- och underhållsutbetalningar

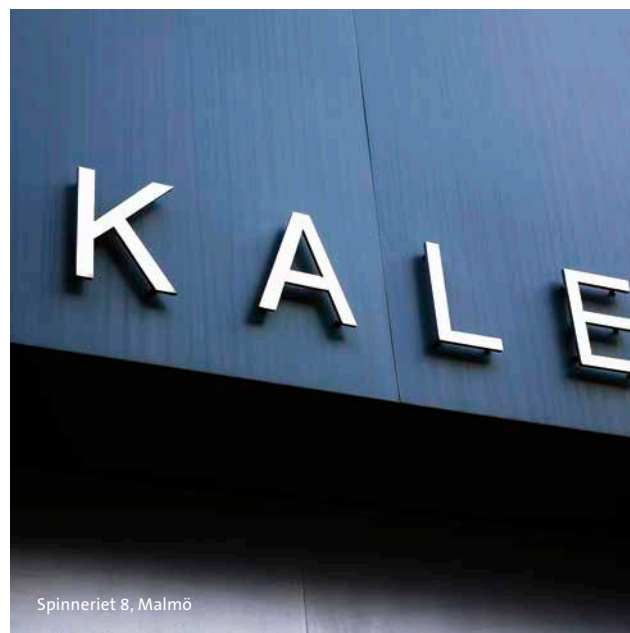
Antaganden har gjorts om framtida drifts- och underhållsutbetalningar. Dessa antaganden har baserats på historiska utfall och framtida prognoser samt beräknade normaliserade kostnader. Drifts- och underhållsutbetalningar räknas årligen upp med inflationen.



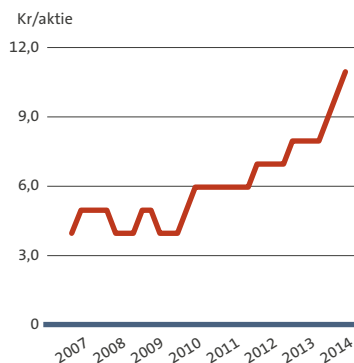
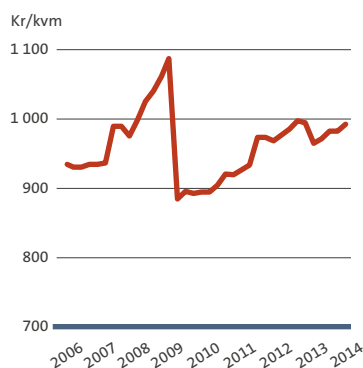
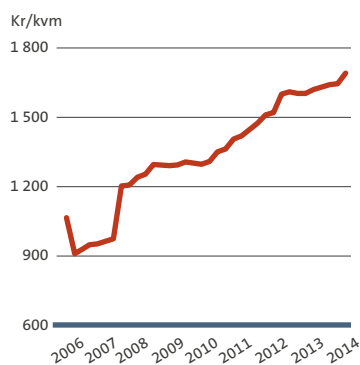
Tor 10, Skara



Björkhagen 1, Alingsås



Spinneriet 8, Malmö

Driftsöverskott rullande årsvärde**Hyresvärde bostad****Hyresvärde kommersiellt****Direktavkastningskrav och kalkylränta**

De direktavkastningskrav och kalkylräntor som använts i värderingsmodellen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 procent. Balder följer löpande de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa den interna värderingen. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar av fastigheter, vilket ger ytterligare vägledning.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastning till 5,5 procent (5,9). Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 5,7 procent (6,0) och för bostadsfastigheter till 5,1 procent (5,7).

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Balder har under 2014 förvärvat fastigheter för totalt 7 059 Mkr (3 606). Försäljningarna under året uppgick till 1 114 Mkr (145), vilket genererade en vinst om 144 Mkr (16). Enligt Balders interna värderingar, uppgick fastigheternas redovisade värde, per årsskiftet, till 37 382 Mkr (27 532), vilket motsvarar en realiserad värdeförändring om 2 906 Mkr (838). Största andelen av marknadsvärdet återfinns i region Stockholm och region Göteborg/Väst, som tillsammans representerar ett fastighetsvärde om 24 727 Mkr.

Externa värderingar

För att säkerställa de interna värderingarna har Balder under året låtit externvärdera utvalda fastigheter till ett värde motsvarande 2 400 Mkr. Fastigheterna som värderats externt ligger bland annat i Malmö, Göteborg, Stockholm och Lund. De externa värderingarna har under 2014 genomförts av Newsec och Nybolig och översteg Balders interna värderingar med cirka åtta procent vid värderingstillfället. Skillnaden mellan Balders interna värderingar och externa värderingar har historiskt sett varit marginella.

Totalt fastighetsbestånd

Mkr	Enligt värdering	Kr/kvm
Hyra inklusive vakans	2 885	1 325
Långsiktig vakans	-81	-37
Hyresintäkter	2 804	1 288
Drift och underhåll	-665	-305
Fastighetsskatt	-113	-52
Tomträttsavgäld	-15	-7
Driftsöverskott	2 011	924
Värdering	36 879	16 940
Direktavkastning, %	5,5	

Region	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Stockholm	5,5–10,0	3,5–8,0	5,3
Göteborg/Väst	5,5–12,0	3,5–10,0	5,6
Öresund	5,8–8,8	3,8–6,8	5,2
Öst	6,5–12,0	4,5–10,0	6,2
Norr	6,3–12,8	4,3–10,8	5,3

Finansiering

Balders eget kapital uppgick vid utgången av 2014 till 14 261 Mkr och de räntebärande skulderna till 22 378 Mkr. Fastigheternas belåningsgrad uppgick till 54,3 procent och räntetäckningsgraden till 3,4 gånger.

Balder är en långsiktig fastighetsägare och tillgång till kapital är en förutsättning för att framgångsrikt förvalta fastigheter. Organisatoriskt är finansverksamheten inom Balder centraliserad till moderbolaget som fungerar som internbank åt koncernen med ansvar för upplåning, cash management och finansiell riskhantering.

Balder är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Balders långsiktiga mål för kapitalstrukturen är att soliditeten över tid ska vara lägst 35 procent och att räntetäckningsgraden över tid ska vara lägst 1,5 gånger.

Eget kapital

Balder har under året ökat eget kapital med 3 065 Mkr, ökningen har skett dels genom försäljning av återköpta aktier 220 Mkr, dels genom årets totalresultat om 3 145 Mkr samt minskat eget kapital med 200 Mkr genom utbetald utdelning till preferensaktieägarna samt skuldförd men ännu ej utbetald utdelning om 100 Mkr.

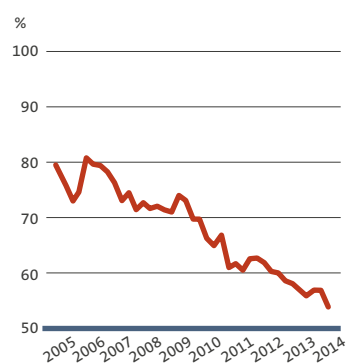
Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 22 378 Mkr (16 521), vilket motsvarar en belåningsgrad på fastigheterna om 54,3 procent (57,0). De räntebärande skulderna utgörs av bilaterala låneavtal med nordiska banker, obligationslån om 1 950 Mkr (750) samt ett certifikatprogram om 1 500 Mkr (1 000). Certifikatprogrammet är säkerställt med back-up faciliteter från banker, vilket innebär att om Balder inte kan emittera certifikat så utnyttjas back-up faciliteten. Likviditeten för obligationsfinansiering har ökat markant under de senaste åren, vilket medfört att Balder idag kan finansiera sig billigare på längre löptider i obligationsmarknaden än i bankmarknaden. Detta har minskat refinansieringsrisken i bolaget då vi kan tillgodose vårt finansieringsbehov genom ett flertal olika kapitalkällor.

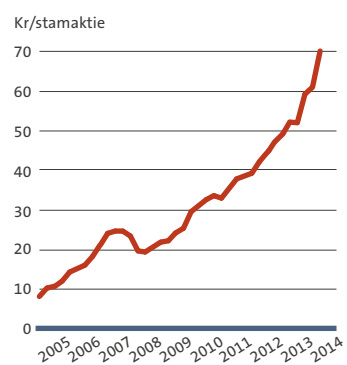
Som säkerhet för de räntebärande lånen har Balder lämnat pantbrev i fastigheter samt aktier och andelar i dotterbolag. I vissa fall kompletteras säkerheterna med garantier om nivåer för räntetäckningsgrad, soliditet, belåningsgrad samt borgen från moderbolaget. Ingen av dessa garantier avviker från målen i finanspolicyn och alla garantier har uppfyllts under verksamhetsåret. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Förändringar av marknadsräntan eller förändringar av långgivares marginaler påverkar finansnettot. Genom att arbeta med långa kreditavtal med avtalade marginaler tillsammans med en lång räntebindning uppnås förutsägbarhet i kassa-

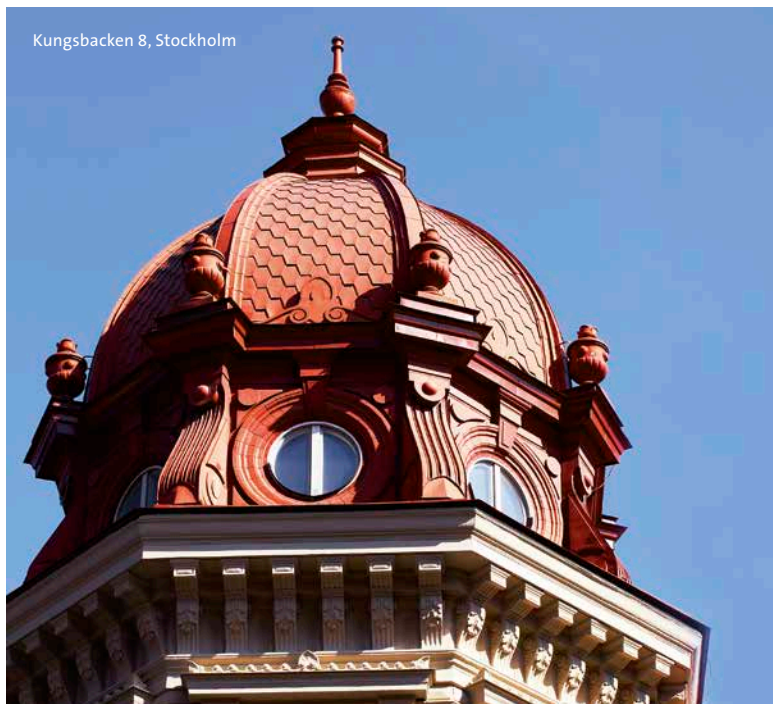
Belåningsgrad fastigheter



Utveckling eget kapital



Kungsbacken 8, Stockholm



flödet. Under 2014 har bankernas marginaler varit fallande samtidigt som marknadsräntan (STIBOR) sjunkit. Balders genomsnittliga räntebindningstid uppgick per årsskiftet till 2,3 år (3,5) och den genomsnittliga kreditbindningstiden till 4,3 år (5,4).

Räntederivat

För att uppnå önskad räntebindning används räntederivat. Balders bedömning är att räntederivat är ett mer flexibelt och kostnadseffektivt instrument jämfört med att teckna fasträntelån, vilket skulle ge samma kassaflödeseffekt. Redovisningsmässigt är skillnaden större då derivat löpande redovisas till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto. När marknadsräntan avviker från den avtalade räntan på derivaten uppstår ett över- eller undervärde i redovisningen, vilket inte är fallet med fasträntelån. Värdeförändringar av derivat uppgick under året till –624 Mkr (433). Undervärdet på derivat, 1 086 Mkr (472), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Detta innebär att Balder har en reserv om 1 086 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut.

Valutaderivat

Balder tillämpar säkringsredovisning av en swap där vi säkrat vår egen kapitalposition mot danska kronor, vilken redovisas direkt mot eget kapital och värdeförändringen över totalresultatet. Balder har genom den här säkringen marginell exponering mot danska kronor.

Finansnetto

Finansnettot, exklusive värdeförändringar på räntederivat, uppgick till –531 Mkr (–456), vilket är ett resultat av en större genomsnittlig skuld, däremot har den genomsnittliga räntan varit lägre under året. Vid årets utgång var Balders genomsnittliga ränta 2,6 procent (3,2)

Ränteförfallostruktur 2014-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	13 960	1,8	62,4
1–2 år	500	4,3	2,2
2–3 år	–	–	–
3–4 år	3 000	4,7	13,4
4–5 år	–	–	–
>5 år	4 918	3,6	22,0
Summa	22 378	2,6	100

Finanspolicy

Finansverksamheten i Balder bedrivs i enlighet med de mål som styrelsen årligen fastställer i finanspolicyn. Målen är uppsatta för att begränsa de finansiella risker som Balder exponeras för, vilka i huvudsak avser ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk. Finanspolicyns övergripande mål är:

- att säkerställa behovet av kort och långsiktig kapitalförsörjning,
- att soliditeten över tid ska vara lägst 35 procent,
- att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger.

Finansiella mål

	Mål	Utfall	
		2014	2013
Soliditet, %	35,0	35,5	37,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	3,4	2,9

Likviditet

För att balansera likviditetsbehovet använder sig Balder av checkkrediter. Per årsskiftet uppgick Balders disponibla likviditet till 806 Mkr (1 004), vilken utgörs av likvida medel, outnyttjade kreditfaciliteter och finansiella placeringar. Balders kassaflöde är relativt jämnt fördelat under året då ungefär hälften av hyresintäkterna avser bostadshyror, vilka betalas månadsvis. Resterande hyror betalas i huvudsak kvartalsvis.

Nyckeltal

2014-12-31	2014	2013
Avkastning eget kapital stamaktie, %	29,7	21,5
Avkastning totalt kapital, %	12,4	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,9
Soliditet, %	35,5	37,3
Genomsnittlig kreditbindningstid, år	4,3	5,4
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,3	3,5

Möjligheter och risker

All affärsverksamhet är förenad med risker och dessa kan påverka företaget negativt men också skapa möjligheter. Balder arbetar aktivt med riskspridning avseende fastighetstyp, geografisk spridning och kundsammansättning för att begränsa bolagets riskexponering.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hysesintäkter	+/- 1 procent	+/- 27
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 29
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	- 139
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+ 8
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 procent	+/- 1 869

Hyresintäkter, hyresutveckling och uthyrningsgrad

Av Balders kontrakterade hyresintäkter avser 41 procent bostäder och 59 procent lokaler. Bolagets intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, av möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt av kundernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas Balders resultat. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder ett fastighetsbolag har. Balders tio största kontrakt svarar för 9,4 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,1 år. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,5 procent av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,8 procent av de totala hyresintäkterna. Det finns inga garantier för att Balders större kunder förlänger sina hyresavtal när dessa löper ut, vilket på sikt kan leda till förändrade hyresintäkter och vakanser. Beroendet av enskilda kunder minskar i takt med att Balder fortsätter att växa genom förvärv. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balders lokalhyreskontrakt är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade.

Balder är beroende av att kunderna betalar avtalade hyror i tid. I vissa hyreskontrakt har kundens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Likväl kvarstår risk för att kunder inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna påverka resultatet negativt.

Till skillnad från kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen.



Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad på 95 procent, vilket betyder att vakansen vid årsskiftet uppgick till 155 Mkr och är en möjlighet till potentiella nyuthyrningar. Av tabellen på sidan 46 framgår hur resultatet före skatt påverkas av en förändring på +/- 1 procent på hyresnivån respektive +/- 1 procentenhet på den ekonomiska uthyrningsgraden.

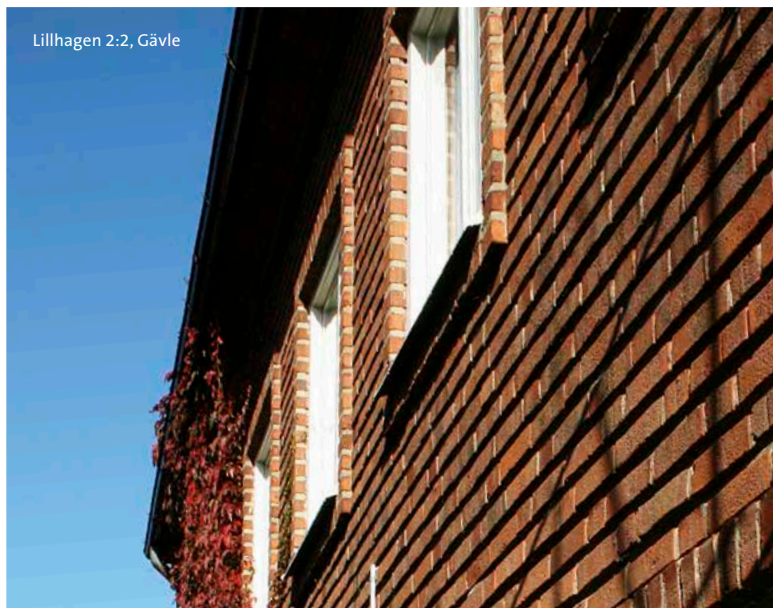
Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadsökningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling av hyreskontrakt kan Balders resultat påverkas negativt. Underhållskostnader utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär aktiveras i samband med att utgiften uppkommer. Oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan också påverka resultatet negativt.

Fastigheternas värdeförändring

84 procent av värdet på Balders fastighetsbestånd finns i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg/Väst och Öresund. Balders förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighets-

Lillhagen 2:2, Gävle



beståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Såväl fastighets- som marknadsspecifika förändringar påverkar värdet på förvaltningsfastigheter, vilket i sin tur inverkar på koncernens finansiella ställning och resultat.

Beroende av nyckelpersoner

Balders framtida utveckling är beroende av ledningsgruppens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Företaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa skulle lämna koncernen.

Operationella risker

Inom ramen för den löpande verksamheten kan Balder åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner eller oegentligheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och god tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Balder arbetar löpande med att övervaka bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

Skatter och ändrad lagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Balders verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar i det statliga systemet påverkar fastighetsägandet. I flertalet lokalhyreskontrakt erlägger kunden sin andel av aktuell debiterad fastighetsskatt. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Balders resultat. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade

möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Balders framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.

Finansiella risker

Balders verksamhet finansieras framför allt genom eget kapital och lån hos externa kreditgivare. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långgivarnas krav för att erhålla lån till marknadsmässiga villkor. Finansieringen via lån innebär att Balder är exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Som villkor för finansieringen finns bland annat krav på soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder för kontinuerligt diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att trygga den långsiktiga finansieringen. Balder har ett nära samarbete med en handfull kreditgivare för att säkerställa bolagets långsiktiga kapitalbehov.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Balders finansieringskostnad. Räntekostnaden är Balders enskilt största kostnadspost. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Balder väljer för bindningstid av räntorna. Marknadsräntan påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid.

Balder har en stor andel lån med kort räntebindningstid och som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Balder av räntederivat, för att uppnå önskad räntebindning.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Balders motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Balder. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid utställda kreditavtal. Beträffande Balders kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan ett nytt hyresavtal tecknas.

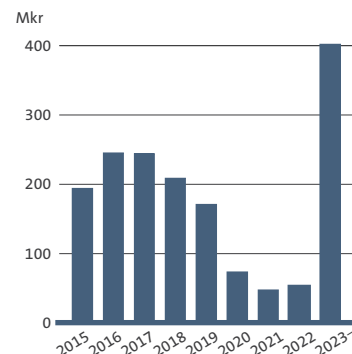
Valutarisk

Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark och Finland. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta och är därmed utsatta för valutakursfluktuationer ur koncernens synvinkel. Valutakursfluktuationer återfinns också i omräkningen av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta.

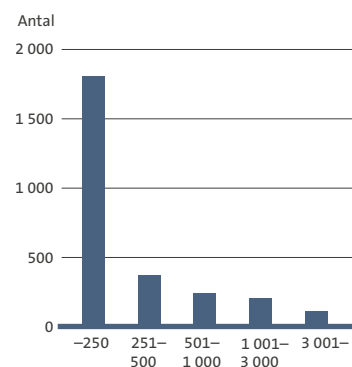
Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan. Balder har fastställt en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föreningens ansvarig. Eftersom Balder i huvudsak äger bostäder, kontors- och handelsfastigheter bedöms risken som begränsad.

Förfallostruktur kommersiella avtal



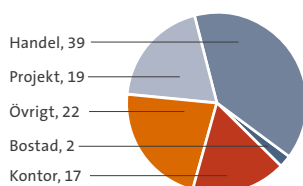
Kommersiella kontrakt per hyresvärde



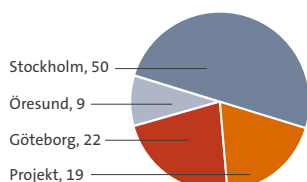
Intressebolag

Balders intressebolag äger tillsammans 57 fastigheter, där vår andel av redovisat värde uppgår till 3 396 Mkr. Balder äger även aktier i det snabbväxande kreditmarknadsbolaget Collector, där ägarandelen uppgår till cirka 48 procent.

Redovisat värde per fastighetskategori, %



Redovisat värde per region, %



Balder är delägare i fastighetsförvaltande intressebolag, i intressebolag som är projektutvecklare samt i kreditmarknadsbolaget Collector, se not 15. Balder förvärvade i juni resterande 50 procent av aktierna i Akroterion Fastighets AB, vilket betyder att Akroterion inte längre är ett intressebolag. Balder har den 1 oktober förvärvat 50 procent av andelarna i Första Långgatan Fastigheter i GBG HB. Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör Centur, Tulia samt Första Långgatan medan Bovieran och Fix Holding arbetar med projektutveckling.

De fastighetsförvaltande intressebolagen äger tillsammans 57 fastigheter (53) med ett totalt redovisat värde om 6 792 Mkr (5 086), en total uthyrningsbar yta om cirka 317 tkvm (285) och ett hyresvärde uppgående till 400 Mkr (400). Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 427 Mkr (345), varav Balders andel uppgår till 195 Mkr (157). Bolagens resultat efter skatt uppgick till 646 Mkr (429), varav Balders andel uppgick till 317 Mkr (204).

Balders andel av de fastighetsförvaltande intressebolagens fastighetsbestånd

2014-12-31	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	32	86 815	125	1 441	123	98	1 685	50
Göteborg	12	47 401	50	1 051	47	95	735	22
Öresund	7	24 282	25	1 049	24	93	317	9
Totalt	51	158 498	200	1 264	194	97	2 737	81
Projekt	6	—	—	—	—	—	658	19
Totalt	57	158 498	200	1 264	194	97	3 396	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	4	3 461	4	1 297	4	98	84	2
Kontor	7	25 198	38	1 506	34	89	572	17
Handel	32	94 448	102	1 079	100	98	1 337	39
Övrigt	8	35 391	56	1 583	56	100	744	22
Totalt	51	158 498	200	1 264	194	97	2 737	81
Projekt	6	—	—	—	—	—	658	19
Totalt	57	158 498	200	1 264	194	97	3 396	100



Jakob Större 14, Stockholm

Balders resultat har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter och derivat med 178 Mkr (100) före skatt. För mer information om Balders intressebolag, se not 15, Andelar i intressebolag.

Fastighets AB Centur

Bolaget ägs till 50 procent vardera av Peab och Balder och är ett bolag för fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Projektutvecklingen gäller främst nybyggnation av handels- och kontorslokaler samt bostadslägenheter, men också förädling av projektfastigheter.

Under året har Varvsstaden i Malmö och Polishögskolan i Stockholm förvärvats. Varvsstaden innehåller framtida byggrätter om cirka 350 000 kvm bostäder och kommersiella ytor. Projektet syftar till att utveckla en ny stadsdel i centrala Malmö, på den plats där Kockums en gång bedrev varvsverksamhet. Polishögskolan omfattar cirka 49 000 kvm lokalyta samt kommersiella byggrätter om cirka 20 000 kvm. Fastigheten är i sin helhet uthyrd till Rikspolisstyrelsen.

Bolaget ägde vid årsskiftet 29 förvaltningsfastigheter (27) med en uthyrningsbar yta om 213 tkvm (162) med ett hyresvärde om 232 Mkr (155) samt 3 projektfastigheter (3). Fastigheternas redovisade värde uppgick till 4 061 Mkr (2 027). Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg och Öresundsområdet

Tulia AB

Balder äger 50 procent i Tulia och resterande del ägs av André Åkerlund AB. I december förvärvade bolaget kontorsfastigheten Jakob Större 14, som är belägen vid Kungsträdgården i centrala Stockholm. Tulia ägde vid årsskiftet 21 fastigheter (20) med huvudsakligen centrala lägen i Stockholm. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick till 71 tkvm (70) och fastigheternas redovisade värde uppgick till 1 999 Mkr (1 877), med ett hyresvärde uppgående till 131 Mkr (122).

Balders andel av de fastighetsförvaltande intressebolagens fastighetsbestånd

Mkr	2014	2013	2012
Hysesintäkter	180	179	159
Fastighetskostnader	-35	-40	-33
Driftöverskott	145	140	126

	2014	2013	2012
Redovisat värde fastigheter, Mkr	3 396	2 543	2 171
Antal fastigheter	57	49	43
Uthyrbar yta, tkvm	158	142	135

Balders andel av de fastighetsförvaltande intressebolagens balansräkning

2014-12-31 2013-12-31

Tillgångar		
Fastigheter	3 396	2 543
Övriga tillgångar	27	34
Likvida medel	24	40
Summa tillgångar	3 447	2 617

Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	1 230	990
Räntebärande skulder	2 032	1 454
Övriga skulder	185	173
Summa eget kapital och skulder	3 447	2 617

Första Långgatan Fastigheter i Gbg HB

Balder äger tillsammans med Elof Hansson bolaget Första Långgatan Fastigheter i GBG HB. Bolaget har i oktober förvärvat fastigheten Göteborg Masthugget 11:13 i Göteborg. Fastigheten är belägen i anslutning till Masthuggstorget och den uthyrningsbara ytan uppgick till 32 tkvm lokaler och bostäder. Hyresvärdet uppgår till 44 Mkr.

Bovieran Holding AB

Balder äger 80 procent och resterande del ägs av Mellberg Förvaltning AB. Bolaget har inte konsoliderats per 2014-12-31, då innehavet överstigande 50 procent har bedömts vara av tillfällig natur. Verksamheten omfattar utveckling och uppförande av bostäder i en egenutvecklad konceptform, Bovieran, där den inglasade innergården i form av en vinterträdgård med en atmosfär av Rivieran är ett distinkt inslag. Vinterträdgården har en behaglig temperatur hela året och rymmer frodig grönska med tropisk, mediterransk, japansk och skandinavisk miljö.

Bovieran har hittills uppförts på nio olika orter. I Enköping, Haninge, Järfälla, Norrköping samt Linköping pågår byggnation eller står inför projektstart. Företaget är fortfarande i en kraftig tillväxtfas och kommer att påbörja ett flertal nya uppföranden under 2015. Se även www.bovieran.se

Fix Holding AB

Bolaget ägs till lika delar av Balder och HSB Göteborg och äger Fixfabriken i Majorna, som är en helt uthyrd byggnad. Här ska Fix Holding skapa närmare 500 nya bostäder med kompletterande verksamhetslokaler.

Nya Fixfabriken ska bli ett utropstecken bland Göteborgs bostadsområden, med särpräglad arkitektur och goda boendekvaliteter. Lika viktigt är att Fixfabriken blir ett vitalt nytillskott och en dynamo för fortsatt utveckling, både i området och i staden i stort. Ett fantastiskt boende, men också tänkt som en förebild för stadsförnyelse där delaktighet, transparens och samarbete inte bara är vackra ord utan handfast verklighet. Målsättningen är att ha en färdig detaljplan år 2016. Se även www.fixfabriken.se

Collector AB

Bolaget har en stabil ägarkrets där de största ägarna är Balder, Ernströmgruppen och Provobis. Balder är huvudägare och har under året ökat sitt innehav till cirka 48 procent. Collector är ett framgångsrikt och organiskt snabbväxande kreditmarknadsbolag med kontor i Göteborg, Stockholm, Malmö, Oslo och Helsingfors.

Bolaget är en samarbetspartner med fokus på helhetslösningar inom finansiering, kredithantering och juridik. Bolagets affärsområden är Collector Consumer, Business och Commerce och balansomslutningen uppgick vid årsskiftet till cirka 6 500 Mkr (4 600), omsättningen till cirka 900 Mkr (700) och resultatet före skatt till 244 Mkr (190). Se även www.collector.se

Ekonomisk redovisning

Ekonomisk redovisning

53 Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över

58 Totalresultat

59 Finansiell ställning

60 Förändringar i eget kapital

61 Kassaflöden

Moderbolaget

62 Resultaträkning

63 Balansräkning

64 Förändringar i eget kapital

65 Kassaflödesanalys

66 Noter

86 Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2014.

Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Large Cap. Bolaget har cirka 16 300 aktieägare (16 100).

Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år.

Verksamheten

Balders affärsidé är att skapa värden genom att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter samt skapa kundvärde genom att möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

I respektive region ska bolaget sträva efter att uppnå en sådan position att Balder blir en naturlig partner för potentiella kunder som är i behov av nya lokaler och/eller bostäder. Tillväxt ska ske under krav på fortsatt lönsamhet och positiva kassaflöden.

Finansiella mål

Balders målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital samtidigt som soliditeten över tid ska vara lägst 35 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger.

Organisation

Balders affärsområden utgörs av regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr som består av 16 områden. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Regionkontoren ansvarar för uthyrning, drift, miljö och teknisk förvaltning.

Balderkoncernen, med Fastighets AB Balder som moderbolag, består av ett stort antal aktiebolag och kommanditbolag. Balders operativa organisation stöds av en central ekonomi-, fastighets- och finansfunktion. Sammantaget hade koncernen den 31 december 313 anställda (290), varav 110 kvinnor (102).

Balders ledningsgrupp består av sex personer, varav en kvinna. För upplysningar om beslutade riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare se not 4, Anställda och personalkostnader. Styrelsen kommer ej att föreslå några ändringar i riktlinjerna till årsstämman 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balder har under 2014 förvärvat 42 fastigheter för totalt cirka 7 100 Mkr med en yta om cirka 330 tkvm samt sålt fastigheter för cirka 1 100 Mkr med en yta om cirka 139 tkvm. Detta innebär att vi nettoinvesterat cirka 6 000 Mkr motsvarande cirka 16 procent av fastighetsvärdet vid utgången av året.

Förvärv

Den största transaktionen under 2014 var förvärvet av 14 hotellfastigheter för en köpeskilling om 2,2 mdkr. Av hotellportföljens totala värde återfinns cirka 40 procent i Stockholmsregionen. Den största hyresgästen är Scandic som svarar för 65 procent av hyresvärdet och bland övriga hyresgäster återfinns bland annat Nordic Choice och Winn Hotel Group. Under året har vi även förvärvat hotell Scandic Opalen, Grand Hotel Opera samt Radisson Blu Scandinavia, vilka alla ligger i centrala Göteborg. I Göteborg har utöver hotellfastigheterna ett antal ytterligare centrala butik- och kontorsfastigheter förvärvats såsom Antikhallarna och Dahlgrenska huset. I Stockholm har vi förvärvat resterande 50 procent av Akroterion Fastighets AB där vi tidigare gemensamt med GE Real Estate ägt en tomträtt på Medborgarplatsen och två tomträtter i Årstaäng. På Östermalm har vi förvärvat kontorsfastigheten Havsfrun.

Under året genomfördes vårt första förvärv i Finland bestående av en fastighetsportfölj med en total yta om ca 65 000 kvm fördelade på fyra orter. Fastigheterna i Finland inrymmer matvaruhandel och byggvaruhus. De största hyresgästerna är Kesko och S-Group.

På den danska fastighetsmarknaden har Balder ingått avtal med Skanska angående byggnation av cirka 200 lägenheter och Balder har nu totalt cirka 400 lägenheter under produktion i Danmark.

Försäljningar

Balder har under ett flertal år haft som strategi att sälja fastigheter på orter där Balder inte kan uppnå en tillräckligt stor förvaltningsenhet. Under året har samtliga fastigheter i Hjo, Åtvidaberg, Halmstad, Falkenberg och Finspång avyttrats. Balder har under året sålt fastigheter för cirka 1 114 Mkr. De försäljningar som genomförts har genererat en vinst om 144 Mkr, motsvarande 15 procent över redovisat värde.

Övrigt

Under året har samtliga återköpta aktier avyttrats till ett värde av cirka 220 Mkr. Försäljningslikviden har i sin helhet redovisats direkt mot eget kapital.

Fastighetsbeståndet

Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner och bostadsfastigheterna är belägna på orter som växer och utvecklas positivt.

Balder ägde den 31 december 494 fastigheter (498) med en uthyrningsbar yta om 2 177 tkvm (1 969) till ett redovisat värde om 37,4 Mdkr (27,5). Under året har 41 fastigheter (74) med en uthyrningsbar yta om 330 tkvm (439) förvärvats för 7 059 Mkr (3 606). Under året har 45 fastigheter (8) sålts med en total

uthyrningsbar yta om 139 tkvm (14) för 1 114 Mkr (145), vilket genererade ett resultat om 144 Mkr (16). Balder kommer under 2015 att fortsätta arbetet med att koncentrera fastighetsbeståndet.

Vid fördelning av redovisat värde per region uppgick Stockholm till 34 procent (33), Göteborg/Väst 33 procent (31), Öresund 18 procent (19), Öst 11 procent (12) och Norr 5 procent (6). Av redovisat värde avser 62 procent (55) kommersiella fastigheter och 38 procent (45) bostäder.

Möjligheter och risker

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Hyror och kunder

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet.

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Balder långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balders fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter samt den geografiska spridningen i beståndet medför att risken avseende hyresintäkterna är låg.

Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent (94). Balders tio största kontrakt svarar för 9,4 procent (9,1) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,1 år (9,9). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,5 procent (1,7) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,8 procent (1,7) av de totala hyresintäkterna. Genomsnittlig kontraktstid i den totala kommersiella portföljen uppgick till 5,9 år (4,9).

En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna påverkar resultat före skatt med +/- 27 Mkr.

Skuldförvaltning och riskhantering

Balders största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Balder kontinuerligt med att omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 4,3 år (5,4).

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men den sammanfaller också ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan som att hyrorna regleras med index. Balder har valt att använda räntederivat för att begränsa risken för att finansieringskostnaderna ökar markant vid en ökad marknadsränta. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procent-

enhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 139 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 38 procent (50) en räntebindning som överstiger ett år. Innehaven i Danmark och Finland har medfört en begränsad valutaposition. För mer information se not 21, Finansiella risker och finanspolicier.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighets-skatt. Varje region ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer.

Balder arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande drifts-kostnader såsom värme och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning.

En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka fastighetskostnaderna med +/- 8 Mkr.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Balder följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 13, Förvaltningsfastigheter.

Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 1 869 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 37,4 procent och vid en negativ värdeförändring uppgå till 33,4 procent.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/-1 procent	+/-27
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-29
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-139
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	+/-5 procent	+/-1 869

Miljö

Balder har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet men bedömer att varken fastigheterna eller kundernas verksamheter föranleder några väsentliga miljörisker som skulle kunna påverka bolagets

ställning. Vid förvärv av fastigheter där risk för miljöpåverkan bedöms föreligga föregås förvärven av miljöutredningar.

Ett led i Balders miljöarbete är bolagets innehav av vindkraftverk. Balders tio vindkraftverk producerar cirka 28 procent av den egna elförbrukningen.

Aktien och ägarna

Under året har bolaget avytttrat 2 859 600 återköpta aktier av serie B till priset 77,25 kr per stamaktie, totalt cirka 220 Mkr. Efter avyttringen innehar Balder inte längre några återköpta stamaktier. Försäljningslikviden har i sin helhet redovisats direkt mot eget kapital.

Vid årsskiftet uppgick aktiekapitalet till 172 396 852 kr fördelat på 172 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst.

Vid årsstämman 2014 beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma kunna besluta om en nyemission av aktier i serie B och preferensaktier motsvarande högst tio procent av befintligt aktiekapital. Största ägare är Erik Selin Fastigheter AB med 51 procent av rösterna och Arvid Svensson Invest AB med 16 procent av rösterna. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende överlåtelse av aktier eller rösträtt på stämman.

Eftersom Balder under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kommer utdelningen för stamaktien att vara låg eller helt utebli. Den kvartalsvisa utdelningen för preferensaktien uppgår till 20,00 kr per år.

Resultat

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt uppgick till 1 275 Mkr (854), vilket motsvarar 6,64 kr per stamaktie (4,57). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring. I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 195 Mkr (157), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag. Årets resultat efter skatt uppgick till 3 128 Mkr (1 738), motsvarande 18,10 kr per stamaktie (10,11).

Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 144 Mkr (16), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 2 906 Mkr (838), värdeförändringar avseende vindkraftverk 0 Mkr (-37), värdeförändringar avseende räntederivat med -624 Mkr (433) samt resultat från andelar i intressebolag om 317 Mkr (204).

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 2 525 Mkr (1 884). Kontraktportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 2 885 Mkr (2 394). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 325 kr/kvm (1 216). Ökningen av den genomsnittliga hyresnivån beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 95 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick den 31 december till 155 Mkr (134) på årsbasis.

Fastighetskostnaderna uppgick till 760 Mkr (609) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring. Driftsöverskottet har ökat med 39 procent till 1 766 Mkr (1 274), vilket innebär en överskottsgrad om 70 procent (68).

Finansnettot uppgick till -531 Mkr (-456) och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -624 Mkr (433). Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Undervärdet av räntederivatet uppgick vid årsskiftet till 1 086 Mkr (472). Årets negativa värdeförändring beror på att räntenivån har sjunkit vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har ökat.

Undervärdet på derivatet kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det innebär att Balder har en reserv om 1 086 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivatet löper ut.

Finansnettot motsvarar en genomsnittlig ränta om 2,7 procent (3,1) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat.

Fastigheternas värde

Balder har per 31 december genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsnivåer och uthyrningsgrad såväl som drifts- och underhållsutbetalningar.

Utgångspunkten för värderingen är en individuell bedömning för varje fastighet, dels av framtida kassaflöden, dels av avkastningskravet. För en mer detaljerad beskrivning gällande Balders fastighetsvärdering se not 13, Förvaltningsfastigheter.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året. Under kvartal 4 har Balder externvärderat drygt sex procent av fastighetsbeståndet. Fastigheterna som externvärderats ligger i Skåne, Köpenhamn och Göteborg. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med cirka åtta procent.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,5 procent (5,9) exklusive projekt- och exploateringsfastigheter, vilket är 0,4 procentenheter lägre än vid ingången av året. Sänkningen av avkastningskravet är hänförligt till den starka efterfrågan som råder på fastigheter. Vi har gjort bedömningen att det nya avkastningskravet bättre speglar marknadens prissättning.

Den 31 december uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, enligt den individuella interna värderingen, till 37 382 Mkr (27 532), vilket innebär en realiserad värdeförändring om 2 906 Mkr (838).

Skatt

Balder redovisar en aktuell skattekostnad om –11 Mkr (6) och en uppskjuten skattekostnad om –682 Mkr (–418).

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats för 2014. Aktuell skatt uppstår endast i undantagsfall på grund av möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna samt nyttjande av befintliga underskottsavdrag. För de få dotterbolag där skattemässiga concernbidragsförutsättningar inte föreligger kan aktuell skatt uppstå. Årets aktuella skatt avser i huvudsak under året förvärvade och avyttrade bolag.

Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till cirka 1,7 Mdkr (2,0) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter och räntederivat uppgår till cirka 8,7 mdkr (5,9). Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppstår efter förvärvstidspunkten. Uppskjuten skatteskuld beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 1 549 Mkr (862). För mer detaljerad information se not 11, Skatter.

Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar den 31 december uppgick till 40 185 Mkr (30 041). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 14 261 Mkr (11 196), dels med skulder om 25 923 Mkr (18 846), varav 22 378 Mkr (16 521) är räntebärande.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 038 Mkr (708). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 6 708 Mkr (4 593). Årets förvärv av fastigheter 6 835 Mkr (3 606), investeringar i befintliga fastigheter och projekt 700 Mkr (880), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar och intressebolag 570 Mkr (297) samt betald utdelning om 200 Mkr (125) summerar till 8 305 Mkr (4 908). Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 1 340 Mkr (502), genom försäljningar av fastigheter 1 114 Mkr (145) och finansiella placeringar 219 Mkr (7), avyttring av egna aktier 220 Mkr (–), förvärvad likviditet 19 Mkr (36), utdelning från intressebolag 45 Mkr (–) samt en nettouplåning om 5 338 Mkr (3 079).

Totalt uppgår årets kassaflöde till –8 Mkr (160). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick den 31 december till 806 Mkr (1 004).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 december till 14 261 Mkr (11 196), motsvarande 70,10 kr per stamaktie (52,14). Soliditeten uppgick till 35,5 procent (37,3).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 22 378 Mkr (16 521). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 62 procent (50) och den

genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 4,3 år (5,4). Derivatavtal har tecknats för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar under året uppgick till –624 Mkr (433). Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 21, Finansiella risker och finanspolicyer.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid årsskiftet till 806 Mkr (1 004).

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 7 759 Mkr (4 486) varav 7 059 Mkr (3 606) avser förvärv och 700 Mkr (880) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Kvarstående investeringar i projekt uppgår till cirka 570 Mkr (730). Av de totala investeringarna avser 2 545 Mkr (1 474) Stockholm, 2 615 Mkr (1 693) Göteborg/Väst, 1 227 Mkr (222) Öresund, 788 Mkr (1 083) Öst och 583 Mkr (14) Norr.

Intressebolag

Balder är delägare i fastighetsförvaltande intressebolag, i intressebolag som är projektutvecklare samt i kreditmarknadsbolaget Collector, se not 15. De största fastighetsförvaltande intressebolagen är Centur och Tulia. Bovieran och Fix Holding arbetar med projektutveckling. På sidorna 50-51 redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper.

Intressebolagen äger totalt 51 förvaltningsfastigheter (49) och 6 projektfastigheter (4). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 158 tkvm (142) med ett hyresvärde om 200 Mkr (200). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 procent (93).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Balder har centraliserat koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cash management genom att moderbolaget innehar funktionen som internbank. Omsättningen i moderbolaget uppgick för året till 124 Mkr (99), varav koncerninterna tjänster utgjorde 97 Mkr (83) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till 302 Mkr (365). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende räntederivat med –585 Mkr (374).

Moderbolagets finansiella placeringar och likvida medel, inklusive outnyttjade kreditfaciliteter, uppgick den 31 december till 722 Mkr (895). Fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 15 777 Mkr (11 506). Investeringarna i materiella anläggningstillgångar och finansiella placeringar under året uppgick till 1 Mkr (0) respektive 144 Mkr (218). Förändringen av långfristiga skulder beror främst på förvärv under året.

Redogörelse för styrelsearbetet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 styrelsemöten varav ett konstituerande. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelse och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen. Under året har behandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor, förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisorer deltar vid minst ett styrelsemöte och redogör för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision.

Bolagsstyrning

Balder styrs enligt de regler för bolagsstyrning som anges i Aktiebolagslagen, bolagsordningen och noteringsavtalet med Nasdaq OMX Stockholm. Styrelsen strävar efter att underlätta för den enskilde aktieägaren att förstå var i organisationen ansvar och befogenheter ligger. Bolagsstyrningen inom företaget utgår från svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen, Stockholmsbörsens noteringsavtal, Svensk Kod för bolagsstyrning samt andra regler och riktlinjer. Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv maktbalans mellan ägare, styrelse och ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten.

Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare

Vid föregående årsstämma beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen ska tillämpas marknadsmissiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning ska utgå i form av fast lön. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga motsvarande 18 månadslöner. Med bolagsledning avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen.

Styrelsens förslag till riktlinjer till kommande årsstämma överensstämmer med nuvarande riktlinjer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se not 29.

Förväntning avseende den framtida utvecklingen

Balders målsättning är att växa genom direkta eller indirekta förvärv tillsammans med våra partners på de orter där vi har verksamhet.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Överkursfond	3 765 401 540
Balanserat resultat	2 257 142 218
Årets resultat	302 353 649
Summa ¹⁾	6 324 897 407

1) Se förändring i moderbolagets eget kapital, sidan 60.

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelning 20,00 kr per preferensaktie	200 000 000
I ny räkning balanseras	6 124 897 407
Summa	6 324 897 407
Varav överkursfond	3 765 401 540

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagen utdelning på preferensaktier utgör 3,1 procent (3,2) av bolagets egna kapital och 1,4 procent (1,8) av koncernens egna kapital.

Balders uttalade mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten över tid ska vara lägst 35 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger, uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även klara eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen.

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna, med 5,00 kr kvartalsvis, kommer att vara 10 juli, 9 oktober, 8 januari och 8 april.

Göteborg den 8 april 2015

Styrelsen

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2014	2013
Hysesintäkter	2, 3	2 525	1 884
Fastighetskostnader	3, 6, 7, 8	-760	-609
Driftsöverskott		1 766	1 274
Värdförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	13	144	16
Värdförändringar förvaltningsfastigheter och vindkraftverk, orealiserade ¹⁾	13	2 906	801
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6	-154	-121
Andel i resultat från intressebolag	15	317	204
Rörelseresultat	3, 4, 5, 6, 7	4 977	2 174
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	108	87
Finansiella kostnader	10	-640	-543
Värdförändringar derivat	21	-624	433
Finansnetto		-1 156	-23
Resultat före skatt		3 822	2 151
Inkomstskatt	11	-693	-412
Årets resultat		3 128	1 738
Övrigt totalresultat – poster som senare kan återföras i resultaträkningen			
Omräkningsdifferens		16	8
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag		1	-12
Årets totalresultat		3 145	1 735
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		3 128	1 738
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		3 145	1 735
Förvaltningsresultat före skatt		1 275	854
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr ²⁾		6,64	4,57
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ²⁾	12	18,10	10,11
1) Orealiserade värdförändringar avseende fastigheter		2 906	838
Orealiserade värdförändringar avseende vindkraftverk		—	-37
Totalt		2 906	801

2) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	31 dec 2014	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	37 382	27 532
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	96	108
Andelar i intressebolag	15	1 489	1 020
Fordringar på intressebolag		616	748
Summa anläggningstillgångar		39 584	29 408
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	19	23
Övriga fordringar	17	80	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	45	32
Finansiella placeringar	19	257	305
Likvida medel	25	199	208
Summa omsättningstillgångar		600	633
SUMMA TILLGÅNGAR		40 185	30 041
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	20	172	172
Övrigt tillskjutet kapital		4 339	4 339
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		9 750	6 685
Summa eget kapital		14 261	11 196
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11	1 549	862
Långfristiga räntebärande skulder	21	22 157	16 338
Checkräkningskredit	21, 22	—	4
Derivat	21	1 086	472
Summa långfristiga skulder		24 792	17 676
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	21	221	179
Leverantörsskulder		74	150
Övriga skulder		297	465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	538	376
Summa kortfristiga skulder		1 131	1 170
Summa skulder		25 923	18 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 185	30 041
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	24	24 613	19 317
Eventalförpliktelser	24	1 486	925

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	
Ingående eget kapital 2013-01-01	168	3 046	-13	5 088	8 289
Årets resultat				1 738	1 738
Övrigt totalresultat			-4		-4
Summa totalresultat	—	—	-4	1 738	1 735
Nyemission	4	1 293			1 297
Utbetald utdelning preferensaktier				-125	-125
Summa transaktioner med bolagets ägare	4	1 293	—	-125	1 172
Utgående eget kapital 2013-12-31	172	4 339	-16	6 701	11 196
Ingående eget kapital 2014-01-01	172	4 339	-16	6 701	11 196
Årets resultat				3 128	3 128
Övrigt totalresultat			17		17
Summa totalresultat	—	—	17	3 128	3 145
Avyttring egna aktier				220	220
Skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier				-100	-100
Utbetald utdelning preferensaktier				-200	-200
Summa transaktioner med bolagets ägare	—	—	—	-80	-80
Utgående eget kapital 2014-12-31	172	4 339	1	9 749	14 261

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not 25	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		1 766	1 274
Förvaltnings- och administrationskostnader		-154	-121
Återläggning av avskrivningar		18	17
Justeringspost		11	3
Erhållen ränta		27	27
Betald ränta		-617	-492
Betald skatt		-11	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 038	708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		148	-332
Förändring rörelseskulder		155	126
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 340	502
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-6 835	-3 606
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6	-12
Förvärv av finansiella placeringar		-144	-218
Investering i befintliga fastigheter		-700	-880
Förvärv av bolag, likviditet ¹⁾		19	36
Försäljning av fastigheter		1 114	145
Försäljning av finansiella placeringar		219	7
Förvärv av intressebolag		-420	-67
Utbetald utdelning från intressebolag		45	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 708	-4 593
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		—	1 297
Utbetald utdelning preferensaktie		-200	-125
Upptagna lån		6 575	3 865
Avyttring egna aktier		220	—
Amortering/Lösen av lån		-1 232	-668
Förändring checkräkningskredit		-4	-118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 359	4 252
Årets kassaflöde		-8	160
Likvida medel vid årets början		208	47
Likvida medel vid årets slut		199	208
Outnyttjade kreditfaciliteter	22	350	491
Finansiella placeringar	19	257	305

1) Avser den likviditet som tillfördes i samband med förvärv.

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	2014	2013
Nettoomsättning	2	124	99
Administrationskostnader		-139	-113
Rörelseresultat	4,5	-16	-14
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	26	—	-2
Utdelning från dotterbolag		700	—
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	877	660
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-539	-440
Värdeförändringar derivat	21	-585	374
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		438	578
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-250	-114
Resultat före skatt		188	464
Inkomstskatt	11	115	-99
Årets resultat/totalresultat		302	365

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2014	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	14	22	24
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	26	1 822	1 822
Andelar i intressebolag	15	536	483
Uppskjuten skattefordran	11	213	98
Fordringar på intressebolag		616	748
Fordringar på koncernbolag	27	15 777	11 506
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 963	14 656
Summa anläggningstillgångar		18 985	14 680
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	17	8	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	7	16
Finansiella placeringar	19	257	305
Summa kortfristiga fordringar		272	336
Likvida medel	25	165	144
Summa omsättningstillgångar		437	481
SUMMA TILLGÅNGAR		19 422	15 161
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	172	172
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 765	3 765
Balanserat resultat		2 257	1 972
Årets resultat		302	365
Summa eget kapital		6 497	6 274
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21,22	7 806	5 632
Derivat	21	936	361
Skulder till koncernbolag	27	3 952	2 782
Summa långfristiga skulder		12 694	8 775
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	37	58
Leverantörsskulder		5	2
Övriga skulder		145	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	44	45
Summa kortfristiga skulder		231	111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 422	15 161
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	24	5 898	5 008
Eventalförpliktelser	24	15 028	11 076

Sammandrag avseende förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2013-01-01	168 396 852	168	2 473	1 710	387	4 738
Årets resultat/totalresultat	—	—	—	—	365	365
Vinstdisposition				387	-387	—
Nyemission	4 000 000	4	1 293			1 297
Utbetald utdelning preferensaktier				-125		-125
Summa transaktioner med bolagets ägare	4 000 000	4	1 293	262	-387	1 172
Utgående eget kapital 2013-12-31	172 396 852	172	3 765	1 972	365	6 274
Ingående eget kapital 2014-01-01	172 396 852	172	3 765	1 972	365	6 274
Årets resultat/totalresultat	—	—	—	—	302	302
Vinstdisposition				365	-365	—
Avyttring egna aktier				220		220
Skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier				-100		-100
Utbetald utdelning preferensaktier				-200		-200
Summa transaktioner med bolagets ägare	—	—	—	285	-365	-80
Utgående eget kapital 2014-12-31	172 396 852	172	3 765	2 257	302	6 497

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not 25	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-16	-14
Återläggning av avskrivningar		3	3
Värdeförändringar derivat, realiserade		-11	37
Erhållen ränta		16	33
Betald ränta		-308	-239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-316	-180
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		13	0
Förändring rörelseskulder		41	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-262	-172
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	0
Förvärv finansiella placeringar		-148	-218
Förändring utlåning koncernbolag		-2 099	-791
Förändring utlåning intressebolag		190	-287
Försäljning finansiella placeringar		219	7
Förvärv intressebolag		-52	-62
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 891	-1 351
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		—	1 297
Utbetald utdelning preferensaktier		-200	-125
Upptagna lån		3 075	1 534
Avyttring egna aktier		220	—
Amortering/Lösen av lån		-921	-922
Förändring checkräkningskredit		—	-122
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 174	1 662
Årets kassaflöde		21	139
Likvida medel vid årets början		144	5
Likvida medel vid årets slut		165	144
Outnyttjade kreditfaciliteter		300	445
Finansiella placeringar		257	305

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 · Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2014, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 8 april 2015 och kommer att föreläggas årsstämman den 6 maj 2015 för fastställande. Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 26, Koncernbolag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är Fastighets AB Balder, Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadress Vasagatan 54. Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föränleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, finansiella placeringar och derivat-instrument som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 30, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningsgruppen som den som fattar strategiska beslut. Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i segmenten Stockholm,

Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr, vilket harmonierar med koncernens interna rapporteringssystem. Se vidare not 3, Segmentsrapportering.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering. Bolagets räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs, se not 21. I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Balder äger mer än 50 procent av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier, som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärv dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkning. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och de faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar

i eget kapital. Vinst och förlust på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upp- rättandet av koncernredovisningen.

Intressebolagsredovisning

Som intressebolag beaktas de företag som inte är dotterbolag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar en ägarandel mellan 20 procent och 50 procent av rösterna för samtliga andelar. Andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intressebolagets nettotillgångar.

Resultatandelar i intressebolag redovisas på separata rader i koncernens rapport över totalresultatet och i koncernens rapport över finansiell ställning. Andel i intressebolags resultat redovisas efter skatt.

Utländsk valuta

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsreserv.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöerna bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenserna redovisas mot resultaträkningen, bortsett från långfristiga interna mellanhavanden som beaktas som en del i nettoinvesteringen i dotterbolagen och redovisas via övrigt totalresultat. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktions- tillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter bokförs i den period den avser.

Övriga intäkter

Övriga intäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet.

Kostnader för operationella leasingkontrakt

Kostnader avseende operationella leasingkontrakt och förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i koncernens rapport över totalresultatet linjärt över leasingavtalets löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsätt-

ningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IAS 39. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, finansiella placeringar, kundfordringar, andra långfristiga värdepappersinnehav samt derivat med positivt värde. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat med negativt värde. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via koncernens rapport över totalresultatet, såsom derivatinstrument, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likvidningar erhålls medan derivatinstrument redovisas när avtalet har ingåtts.

Balder fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IAS 39.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via koncernens rapport över totalresultatet

Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som företaget initialt valt att placera i denna kategori, enligt den s.k. Fair Value Option. Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i koncernens rapport över totalresultatet. I den första undergruppen ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde.

Lånefordringar och kundfordringar

Fordringar, som inte utgör derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Kundfordringar inklusive hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar som normalt har en löptid kortare än tolv månader redovisas till verkligt värde. En fordran provas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori eller finansiella tillgångar som företaget initialt valt att klassificera i denna kategori. Innehav av aktier och andelar som inte redovisas som dotterbolag eller intressebolag redovisas här. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade mot eget kapital, dock ej sådana som beror på nedskrivningar och utdelningsintäkter vilka redovisas i resultaträkningen. Vid avyttring av tillgången redovisas ackumulerad vinst eller förlust, som tidigare redovisats i eget kapital, i koncernens rapport över totalresultatet. I denna kategori finns noterade aktier vilka redovisas under posten andra långfristiga värdepappersinnehav.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via koncernens rapport över totalresultatet

Denna kategori består av två undergrupper, finansiella skulder som innehas för handel och andra finansiella skulder som företaget valt att placera i denna kategori, den s.k. Fair Value Option. I den första

forts. not 1

kategorin ingår koncernens derivat med negativt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Andra finansiella skulder

Balders Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen ska ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen ska säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Derivatinstrument

Derivatinstrument utgörs bland annat av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat ska särredovisas om det inte är nära relaterade till värdekontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet.

Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

Materiella anläggningstillgångar**Ägda tillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i koncernens rapport över finansiell ställning om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Leasade tillgångar

Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasingtagaren, om så ej är fallet är det fråga om operationell leasing.

Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

Inga finansiella leasingavtal föreligger för koncernen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

	Nyttjandeperiod
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
Inventarier	3–10 år
Vindkraftverk	10–20 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förväret direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risk och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte.

Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Återköp av egna aktier

Förvärv av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Pensioner

Pensionsplaner klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Till övervägande del är planerna avgiftsbestämda. Endast i undantagsfall förekommer förmånsbestämda planer.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda, dvs det är individen som står risken. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är

väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder netto redovisas om dessa gäller samma skatteverk (land).

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av Balder genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och har inverkan på koncernens finansiella rapporter:

Implementeringen av IFRS 10 "Koncernredovisning", IFRS 11 "Samarbetsarrangemang" och IFRS 12 "Upplysningar om andelar i andra företag" har enbart fått en påverkan avseende tilläggsupplysningar.

Andra standarder, ändringar och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 har ingen väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2014 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

forts. not 1

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten.

IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2017. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

IFRIC 21 "Levies" Detta är en tolkning av IAS 37 "Avsättningar, eventualityförpliktelser och eventualitytillgångar". IFRIC 21 behandlar redovisning av levies d.v.s. olika former av avgifter som kan påföras företag av ett statligt, eller motsvarande organ, genom lagar och/eller reglering, vilket för koncernen påverkar redovisning av fastighetsskatt. Den förpliktiggande händelsen som ger upphov till en skuld är den händelse som utlöser betalningen av en avgift (levy). Uttalandet träder i kraft för räkenskapsår som inleds efter den 17 juni 2014 enligt EU. Uttalandet kommer inte att påverka koncernen på helårsbasis dock kommer skulden för fastighetsskatt att redovisas per den 1 januari och kostnaden periodiseras sedermera linjärt över året.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. Finansiella instrument värderas enligt IAS 39, till verkligt värde.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag och intressebolag

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen av mottagande part och som kostnad för givande part. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Not 2 · Intäkternas fördelning

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Hyresintäkter	2 525	1 884	—	—
Tjänsteuppdrag	—	—	124	99
Summa	2 525	1 884	124	99

Not 3 · Segmentsrapportering

Balders rörelsesegment utgörs av regionerna Stockholm, Göteborg/ Väst, Öresund, Öst samt Norr. Denna indelning harmonierar med koncernens interna rapportering. Ledningen följer primärt upp

rörelsesegmenten på deras driftöverskott, där fördelningen av gemensamma fastighetsadministrationskostnader har skett genom självkostnadsprincipen. Se även not 1 Tillämpade redovisningsprinciper.

Regioner Mkr	Stockholm		Göteborg/Väst		Öresund		Öst		Norr		Koncernen	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hyresintäkter	765	584	857	624	402	346	345	192	156	137	2 525	1 884
Fastighetskostnader	-191	-165	-276	-199	-108	-106	-126	-84	-59	-57	-760	-609
Driftöverskott	574	420	582	425	294	240	219	109	97	81	1 766	1 274
Värdeförändringar fastigheter och vindkraftverk												
Kommersiella fastigheter	921	213	588	180	111	-5	17	-16	-13	-2	1 625	371
Bostadsfastigheter	252	48	366	226	270	20	391	126	145	64	1 424	483
Vindkraftverk	—	—	—	—	—	—	—	-37	—	—	—	-37
Resultat inkl värdeförändringar	1 747	681	1 536	832	675	255	628	182	229	142	4 815	2 092
<i>Ofördelade poster:</i>												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-154	-121
Andelar i resultat från intressebolag											317	204
Rörelseresultat											4 977	2 174
Räntenetto											-532	-456
Värdeförändringar derivat											-624	433
Inkomstskatt											-693	-412
Årets resultat											3 128	1 738
Omräkningsdifferens/ andel av totalresultat i intressebolag											17	-4
Årets totalresultat											3 145	1 735
Tillgångar												
Kommersiella fastigheter	10 232	6 947	8 402	5 307	3 241	2 450	1 096	334	299	39	23 269	15 077
Bostadsfastigheter	2 316	2 015	3 778	3 328	3 419	2 731	2 914	2 859	1 687	1 522	14 113	12 455
Förvaltningsfastigheter	12 548	8 962	12 179	8 635	6 659	5 181	4 010	3 193	1 986	1 561	37 382	27 532
<i>Ofördelade poster:</i>												
Materiella anläggningstillgångar											96	108
Fordringar på intressebolag											616	748
Andelar i intressebolag											1 489	1 020
Omsättningstillgångar											600	633
Summa tillgångar											40 185	30 041
Eget kapital och skulder												
<i>Ofördelade poster:</i>												
Eget kapital											14 261	11 196
Uppskjuten skatteskuld											1 549	862
Räntebärande långfristiga skulder											22 157	16 342
Derivat											1 086	472
Räntebärande kortfristiga skulder											221	179
Ej räntebärande skulder											910	990
Summa eget kapital och skulder											40 185	30 041
<i>Investeringar och förvärv i:</i>												
Kommersiella fastigheter	2 496	1 453	2 528	840	775	10	740	116	564	—	7 103	2 419
Bostadsfastigheter	49	20	87	853	452	212	48	967	19	14	655	2 068
Summa förvaltningsfastigheter	2 545	1 474	2 615	1 693	1 227	222	788	1 083	583	14	7 759	4 486

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 2 379 Mkr (1 796) och summa intäkter från externa kunder i Danmark och Finland uppgår till 147 Mkr (88). Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i Sverige uppgår till 34 349 Mkr (25 852) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 3 130 Mkr (1 789).

Not 4 · Anställda och personalkostnader

Koncernen hade per årsskiftet 313 anställda (290), varav 110 kvinnor (102). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 160 (121), varav 58 kvinnor (44).

Under 2014 hade Fastighets AB Balder 5 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Koncernen, tillika moderbolaget, hade 6 ledande befattningshavare (6) inklusive VD, varav 1 kvinna (1).

Antal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Medelantalet anställda (samtliga i Sverige)	294	243	136	117
varav kvinnor	101	75	51	41
Löner, arvoden och förmåner	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2014	2013	2014	2013
Styrelseordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör				
Grundlön	0,9	0,9	0,9	0,9
Förmåner	—	—	—	—
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	5,1	5,3	5,1	5,3
Förmåner	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga anställda				
Grundlön	101,8	83,4	47,7	43,7
Förmåner	1,4	1,0	0,8	0,8
Summa	110,0	91,4	55,3	51,5
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2014	2013	2014	2013
Styrelsen	0,1	0,1	0,1	0,1
Verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4
Övriga ledande befattningshavare	1,8	1,8	1,8	1,8
Övriga anställda	32,9	26,1	15,1	13,8
Summa	35,2	28,4	17,4	16,1
Avtalsenliga pensionskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2014	2013	2014	2013
Verkställande direktör	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga ledande befattningshavare	0,7	0,7	0,7	0,7
Övriga anställda	6,5	4,3	2,1	2,5
Summa	7,5	5,3	3,1	3,5
Totalt	152,7	125,1	75,8	71,1

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året

Mkr	2014-01-01–2014-12-31				2013-01-01–2013-12-31			
	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensionskostnad	Summa	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande Christina Rogestam	0,2	—	—	0,2	0,2	—	—	0,2
Styrelseledamot Fredrik Svensson	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Sten Dunér	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Anders Wennergren	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
VD	0,9	—	0,3	1,2	0,9	—	0,3	1,2
Ledningsgruppen (5 personer)	5,1	0,3	0,7	6,1	5,3	0,3	0,7	6,3
Summa	6,5	0,3	1,0	7,8	6,7	0,3	1,0	8,0

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare.

Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett belopp om 0,4 Mkr (0,3) årligen kommer att utbetalas till VD från 55 till 65 års ålder. Framtida utbetalningar begränsas enligt avtal av stiftelsens tillgångar. Betalningarna är inte beroende av framtida tjänstgöring. Nuvärdet av utfästelsen uppgick till 3,0 Mkr (2,5). Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltnings-tillgångar uppgick till 3,0 Mkr (2,5). Värdet av pensionsutfästelsen har beräknats i enlighet med tryggandelagen, vilket inte överensstämmer med IAS 19. Skillnaden i kostnad enligt de två beräkningsgrunderna är emellertid inte väsentlig.

Ledande befattningshavares ersättningar följer de riktlinjer som beslutades vid senaste årsstämman. Ersättningen ska vara marknads-

mässig och konkurrenskraftig. Ersättningen ska utgå i form av fast lön. Pensionsvillkoren ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningsslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 18 månader. VD:s lön och förmåner fastställs av styrelsen. För andra ledande befattningshavare fastställs löner och förmåner av VD. Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår 12 månaders avgångsvederlag (ej pensions- eller semesterlönegrundande). För övriga i ledningsgruppen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Inget avgångsvederlag utgår.

Styrelsen har rätt att frångå av årsstämman beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om det finns särskilda skäl.

Total sjukfrånvaro

%	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	4,7	4,6	4,2	5,6
<i>varav sammanlagd sjukfrånvaro över 60 kalenderdagar av total sjukfrånvaro</i>	<i>57,4</i>	<i>46,4</i>	<i>51,1</i>	<i>54,6</i>
Fördelad efter kön, %	2014	2013	2014	2013
Män	3,2	3,3	2,7	3,9
Kvinnor	7,3	6,9	6,7	8,4
Fördelad efter ålderskategori, %	2014	2013	2014	2013
Anställda 29 år eller yngre	3,5	2,9	3,8	2,3
Anställda 30–49 år	3,2	3,1	2,2	3,7
Anställda 50 år eller äldre	7,9	8,0	9,8	12,4

Not 5 · Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
PwC				
Revisionsuppdraget i Sverige	2,0	1,6	1,7	1,6
Revisionsuppdraget i Danmark	0,5	0,6	—	—
Revisionsuppdraget i Finland	0,1	—	—	—
Skatterådgivning	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,2	0,7	0,2	0,7
Summa	2,9	3,0	2,0	2,4

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av

iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader, vilka utdebiteras dotterbolagen.

Not 6 · Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadslag

Koncernen, Mkr	2014	2013
Fastighetskostnader	760	609
Förvaltnings- och administrationskostnader	154	121
Summa	914	730
Koncernen, Mkr	2014	2013
Personalkostnader	153	125
Avskrivningar	16	17
Mediakostnader	295	252
Fastighetsskatt	113	85
Tomträttsavgäld	15	12
Underhåll och övriga kostnader ¹⁾	323	240
Summa	914	730

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

Not 7 · Specifikation av fastighetskostnader

Koncernen, Mkr	2014	2013
Drifts- och underhållskostnader ¹⁾	331	261
Mediakostnader ²⁾	301	252
Fastighetsskatt	113	85
Tomträttsavgäld	15	12
Summa	760	609

1) Driftskostnader inkluderar personalkostnader avseende fastighetsskötsel

2) Inkluderar avskrivningar av vindkraftverk

Not 8 · Operationell leasing**Leasingavtal där koncernen är leasetagare**

Koncernen har ett antal tomträtter med operationella leasingavtal. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyror. Dessa avtal förfaller huvudsakligen till omförhandling om mer än 5 år och uppgår totalt till 470 Mkr (270). I bokslutet 2014 redovisas en kostnad i koncernen på 15 Mkr (12) avseende operationell leasing.

I moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats. Det finns även ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där Balder är leasetagare, dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Koncernen, Mkr	2014	2013
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	1 094	1 114
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	193	165
1–5 år	2 918	2 073
>5 år	7 062	3 634
Summa	11 268	6 986

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3–5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 5,9 år (4,9).

Not 9 · Finansiella intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter	75	60	57	50
Ränteintäkter, dotterbolag	—	—	767	577
Övriga finansiella intäkter	33	27	53	34
Summa	108	87	877	660

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till fordringar på intressebolag. Övriga finansiella intäkter avser huvudsakligen värdeförändringar på finansiella placeringar och utdelningar på börsnoterade aktier.

Not 10 · Finansiella kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader, lån	407	369	148	132
Räntekostnader, räntederivat	198	164	161	122
Räntekostnader, dotterbolag	—	—	216	178
Övriga finansiella kostnader	35	9	15	8
Summa	640	543	539	440

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder.

Not 11 · Skatter

Redovisad i resultaträkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	-11	6	—	—
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-665	-343	121	-79
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-53	-45	-7	-20
Opplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning	40	0	—	—
Förändring av obeskattade reserver etc	-5	-29	—	—
Summa uppskjuten skatt	-682	-418	115	-99
Totalt redovisad skatt	-693	-412	115	-99

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen, Mkr	2014, %	2014	2013, %	2013
Resultat före skatt		3 822		2 151
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	-841	22	-473
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet	-2	59	0	-2
Skatt på andel i resultat från intressebolag	-2	70	-2	45
Skatt hänförlig till tidigare år	0	4	0	7
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc	0	15	-1	11
Redovisad effektiv skatt	18	-693	19	-412

forts. not 11

Moderbolaget, Mkr	2014, %	2014	2013, %	2013
Resultat före skatt		188		464
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	-41	22	-102
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	1	-1	-1	3
Skattefri utdelning	-84	157	—	—
Redovisad effektiv skatt		-61	21	-99

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Koncernen 2014, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	—	-2 119	-2 119
Derivat	239	—	239
Underskottsavdrag	380	—	380
Obeskattade reserver etc.	—	-49	-49
Kvittning	-618	618	—
Summa	—	-1 549	-1 549

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Moderbolaget 2014, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	206	—	206
Underskottsavdrag	16	—	16
Finansiella placeringar	—	-9	-9
Kvittning	-9	9	—
Summa	213	—	213

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger i Sverige.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen, Mkr	Balans per 2013-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2013-12-31
Fastigheter	-1 102	-256	—	-1 359
Derivat	191	-87	—	104
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	477	-45	0	432
Obeskattade reserver etc.	-9	-29	0	-39
Summa	-443	-418	0	-862

Koncernen, Mkr	Balans per 2014-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2014-12-31
Fastigheter	-1 359	-759	-1	-2 119
Derivat	104	135	—	239
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	432	-53	0	380
Obeskattade reserver etc.	-39	-5	-5	-49
Summa	-862	-682	-6	-1 549

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2013-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2013-12-31
Derivat	154	-74	—	79
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	43	-20	—	23
Finansiella placeringar	1	-5	—	-4
Summa	198	-99	—	98

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2014-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2014-12-31
Derivat	79	126	—	206
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	23	-7	—	16
Finansiella placeringar	-4	-5	—	-9
Summa	98	115	—	213

Not 12 · Resultat per stamaktie

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 2 928 Mkr (1 613), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 161 785 759 stycken (159 537 252).

Någon utspädning har ej skett under året eller föregående år.

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier

Moderbolaget, tusental aktier	2014	2013
Totalt antal aktier 1 januari	159 537	159 537
Effekt av försäljning av återköpta aktier	2 249	—
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året	161 786	159 537

Not 13 · Förvaltningsfastigheter

Koncernen, Mkr	2014	2013
Ingående verkligt värde	27 532	22 278
Förvärv	7 059	3 606
Investeringar i befintliga fastigheter	700	880
Värdeförändringar	2 906	839
Försäljningar	-971	-129
Valutförändring	157	59
Utgående verkligt värde	37 382	27 532

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet är tio. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10 procent och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Balders del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 1 869 Mkr, motsvarande 35 515–39 251 Mkr.

Känslighetsanalys +/-1–1 procentenhet

Påverkan på värde, Mkr	Bostadsfastigheter	Kommersiella fastigheter
Hyresvärde	+/- 216	+/- 298
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 216	+/- 298
Fastighetskostnader	+/- 78	+/- 53
Avkastningskrav	- 2 282/+ 3 454	- 3 385/+ 4 774

Ovanstående känslighetsanalys visar hur +/- en procentenhet förändring i kassaflöde samt avkastningskrav påverkar värderingen. Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontraktet anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsnivå med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömningen av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell på sidan 77 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick per bokslutsdagen till 5,5 procent (5,9).

Per den 31 december 2014, efter Balders värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 37 382 Mkr (27 532). För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sid 46.

Kommande investeringar

Balder har per den 31 december två projekt under byggnation. Den totala investeringen kommer att uppgå till cirka 1 100 Mkr vid färdigställandet, varav cirka 570 Mkr återstår att investera. Båda projekten avser byggnation av bostäder i Köpenhamn. Det första projektet avser cirka 200 lägenheter och ligger i Örestad Syd där Balder sedan tidigare äger bostäder. Det andra avser byggnation av cirka 185 lägenheter på Havneholmen i centrala Köpenhamn. Båda projekten bedöms vara färdigställda under första halvåret 2016.

Per den 31 december 2014 uppgick Balders investeringsåtagande till cirka 570 Mkr (830).

forts. not 13

Region	Bostäder		Kommersiella fastigheter		
	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Stockholm	5,5–7,0	3,5–5,0	6,5–10,0	4,5–8,0	5,3
Göteborg/Väst	5,5–10,5	3,5–8,5	6,3–12,0	4,3–10,0	5,6
Öresund	6,5–8,0	4,5–6,0	6,8–8,8	4,8–6,8	5,2
Öst	6,5–8,8	4,5–6,8	7,8–12,0	5,8–10,0	6,0
Norr	6,3–8,0	4,3–6,0	7,8–12,0	5,8–10,0	5,3

Det är avkastningskravet som är den enskilt viktigaste parametern vid värdering. Bostäder har generellt satt lägre avkastningskrav, främst beroende på ett säkert kassaflöde och låg risk.

Not 14 · Övriga materiella anläggningstillgångar

Inventarier	Koncernen		Moderbolaget		
	Mkr	2014	2013	2014	2013
Anskaffningsvärde					
Ingående balans		53	41	8	7
Årets anskaffningar		6	12	1	0
Utrangeringar		—	—	—	—
Utgående balans		59	53	9	8
Avskrivningar					
Ingående balans		–29	–19	–6	–5
Utrangeringar		–2	–1	—	—
Årets avskrivningar		–10	–8	–1	–1
Utgående balans		–40	–29	–7	–6
Redovisat värde		18	24	2	2
Vindkraftverk					
Mkr					
Anskaffningsvärde					
Ingående balans		164	164	30	30
Förvärv		—	—	—	—
Utgående balans		164	164	30	30
Avskrivningar och nedskrivningar					
Ingående balans		–80	–34	–8	–6
Årets avskrivningar		–6	–9	–2	–2
Årets nedskrivningar		—	–37	—	—
Utgående balans		–86	–80	–10	–8
Redovisat värde		78	84	20	22
Totalt redovisat värde		96	108	22	24

Avskrivningar redovisas i administrationskostnader och mediakostnader.

Not 15 · Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående balans	1 020	760	483	421
Förvärv av intressebolag	420	67	153	62
Avyttring av intressebolag	-224	—	-100	—
Utdelning	-45	—	—	—
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	317	204	—	—
Förändring av intressebolags eget kapital	1	-11	—	—
Utgående balans	1 489	1 020	536	483

Ägarandel av intressebolagens rapport över totalresultat

Koncernen, Mkr	2014	2013
Hysesintäkter	180	179
Fastighetskostnader	-35	-40
Driftsöverskott	145	140
Värdoförändringar fastigheter, orealiserade	176	99
Förvaltnings- och administrationskostnader	-13	-8
Övriga rörelseintäkter ¹⁾	131	100
Rörelseresultat	439	331
Räntenetto	-68	-74
Värdoförändringar derivat, orealiserade	—	1
Resultat före skatt	371	257
Skatt	-54	-53
Årets resultat	317	204
Förvaltningsresultat före skatt	195	157

1) Avser Collector AB och Bovieran Holding AB.

Sammandrag av ägarandel av intressebolagens rapport över finansiell ställning

Koncernen, Mkr	2014	2013
Tillgångar	3 717	2 786
Eget kapital inklusive ägarlån	1 489	1 146
Skulder	2 228	1 640

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2014

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector AB	556560-0797	Göteborg	8 220 380	48	698	517
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	243	—
Bovieran Holding AB ¹⁾	556813-3168	Göteborg	8 070	80	68	—
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	500	50	195	4
Mötesplatsen Intressenter AB	556859-0417	Alingsås	320	32	12	15
Bergsspiran AB	556736-4475	Göteborg	250	25	0	0
Fix Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	0	—
Proximion Holding AB	556915-7331	Stockholm	50 000	34	6	—
Balder Skåne AB	556899-9230	Göteborg	1 000	50	36	—
Första Långgatan Fastighet I GBG HB	916851-7259	Göteborg	—	50	231	—
Summa					1 489	536

1) Bolaget har inte konsoliderats per 2014-12-31, då innehavet överstigande 50 procent har bedömts vara av tillfällig natur.

forts. not 15

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2013

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector AB	556560-0797	Göteborg	5 596 806	44	469	364
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	218	—
Bovieran Holding AB	556813-3168	Göteborg	5 000	50	47	—
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	500	50	89	4
Akroterion Fastighets AB	556714-5478	Stockholm	500	50	176	100
Mötesplatsen Intressenter AB	556859-0417	Alingsås	320	32	14	15
Bergsspiran AB	556736-4475	Göteborg	250	25	0	0
Fix Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	0	—
Proximion Holding AB	556915-7331	Stockholm	50 000	34	6	—
Balder Skåne AB	556899-9230	Göteborg	1 000	50	0	—
Summa					1 020	483

Not 16 · Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra

Åldersfördelning kundfordringar

Koncernen, Mkr	2014	2013
–30 dagar	10	17
31–60 dagar	9	3
61–90 dagar	0	2
91 dagar–	17	26
Summa	36	48
Osäkra kundfordringar	–17	–25
Kundfordringar netto	19	23

fordringar. 2014 års resultat har belastats med 10 Mkr (11) avseende befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat motsvarar verkligt värde.

Osäkra kundfordringar

Koncernen, Mkr	2014	2013
Ingående balans	–25	–41
Förvärvat ingående balans	—	–1
Betalda osäkra kundfordringar	10	9
Återförda konstaterade kundförluster	9	18
Kostnadsförda osäkra kundfordringar	–10	–11
Utgående balans	–17	–25

Not 17 · Övriga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Övriga fordringar	80	65	8	15

Övriga fordringar är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt värde.

Not 18 · Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Försäkringar	4	5	—	—
Ränteintäkter	2	8	2	8
Hysesintäkter	16	2	—	2
Fastighetskostnader	14	9	—	—
Övriga poster	9	8	5	6
Summa	45	32	7	16

Not 19 · Finansiella placeringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Noterade värdepapper				
Aktier och obligationer	257	305	257	305
Summa	257	305	257	305

Finansiella placeringar värderas till verkligt värde via resultaträkningen (se not 9).

Not 20 · Aktiekapital

Per den 31 december 2014 omfattade det registrerade aktiekapitalet 172 396 852 stamaktier, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Under året har bolaget avyttrat samtliga 2 859 600 återköpta aktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B samt preferensaktie berättigar till en

tiondels röst. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och innehav av preferensaktie berättigar till en årlig utdelning om 20,00 kr per aktie. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman.

Aktiekapitalets utveckling

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
27	juni	2005	Starttidpunkt		75 386 104	75 386 104	1,00		75 386 104
18	augusti	2005	Apportemission	2 000 002	77 386 106	77 386 106	1,00	2 000 002	77 386 106
18	augusti	2005	Nedsättning av aktiekapitalet genom minskning av nominellt belopp	—	77 386 106	77 386 106	0,01	-76 612 245	773 861
18	augusti	2005	Apportemission	1 287 731 380	1 365 117 486	1 365 117 486	0,01	12 877 314	13 651 175
18	augusti	2005	Kvittningsemission	18 846 514	1 383 964 000	1 383 964 000	0,01	188 465	13 839 640
18	augusti	2005	Sammanläggning av nominellt belopp till 1 krona	-1 370 124 360	13 839 640	13 839 640	1,00	—	13 839 640
27	januari	2006	Apportemission	1 000 000	14 839 640	14 839 640	1,00	1 000 000	14 839 640
9	oktober	2006	Apportemission	1 380 000	16 219 640	16 219 640	1,00	1 380 000	16 219 640
		2008	Återköp egna aktier	-476 600	16 219 640	15 743 040	1,00	—	16 219 640
28	augusti	2009	Apportemission	9 171 502	25 391 142	24 914 542	1,00	9 171 502	25 391 142
4	juni	2010	Fondemission	76 173 426	101 564 568	99 658 168	1,00	—	101 564 568
1	februari	2011	Nyemission	6 700 000	108 264 568	106 358 168	1,00	6 700 000	108 264 568
20	maj	2011	Fondemission	54 132 284	162 396 852	159 537 252	1,00	—	162 396 852
16	juni	2011	Riktad nyemission preferensaktie	4 000 000	166 396 852	163 537 252	1,00	4 000 000	166 396 852
31	januari	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	167 396 852	164 537 252	1,00	1 000 000	167 396 852
11	oktober	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	168 396 852	165 537 252	1,00	1 000 000	168 396 852
24	maj	2013	Riktad nyemission preferensaktie	500 000	168 896 852	166 037 252	1,00	500 000	168 896 852
22	oktober	2013	Riktad nyemission preferensaktie	3 500 000	172 396 852	169 537 252	1,00	3 500 000	172 396 852
19	mars	2014	Avyttring återköpta aktier	2 859 600	172 396 852	172 396 852	1,00	—	172 396 852
31	december	2014		—	172 396 852	172 396 852	1,00	—	172 396 852

Koncernen har gjort bedömningen att de utestående preferensaktierna utgör eget kapital instrument. Bedömningen är baserad på att såväl utdelning som inlösen av preferensaktier förutsätter ett beslut av bolagsstämman där stamaktieägarna har majoritet. Därmed är det diskretionärt från företags sida huruvida utbetalning eller inlösen av dessa preferensaktier sker och det således inte föreligger någon

kontraktuell skyldighet att betala ut pengar, vilket medför att instrument ska klassificeras som eget kapital.

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2014 för stamaktier (—) och för preferensaktier utdelas 20,00 kr per aktie (20,00). Alla emitterade aktier är betalda.

Not 21 · Finansiella risker och finanspolicyer

Balder är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Balders långsiktiga mål för kapitalstrukturen är att soliditeten över tid ska vara lägst 35 procent och att räntetäckningsgraden över tid ska vara lägst 1,5 gånger.

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Mål i finanspolicyen:

- soliditeten bör över tid överstiga 35 procent,
- räntetäckningsgraden bör inte understiga 1,5 gånger,
- säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning,
- uppnå en långsiktig stabil kapitalstruktur.

Koncernen har marknadsmässiga covenantvillkor för sin upplåning. Dessa har varit uppfyllda under verksamhetsåret.

Uppföljning av målen sker löpande med rapportering till styrelsen inför avlämnandet av bolagets delårsrapporter.

Finansiella mål	Mål	Utfall	
		2014	2013
Soliditet, %	35,0	35,5	37,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	3,4	2,9

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Balder inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder har skriftliga kreditlöften om 1 000 Mkr, vilka är avsedda som back-up facilitet för Balders certifikatprogram om 1 500 Mkr. Det innebär att om Balder inte kan emittera under certifikatprogrammet kommer back-up-faciliteten att utnyttjas till den icke emitterade delen. Balder arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Av låneportföljen ska över tid 50 procent inneha en kredittid på mer än två år och inte mer än 35 procent av lånen bör förfalla under ett enskilt år.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor, amorteringar och utdelning på preferensaktier. Enligt finanspolicyen skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick Balders likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter till 806 Mkr (1 004).

Löptidsanalys finansiella skulder

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för räntetäckter och räntebidrag.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre tid än 10 år.

Koncernen 2014-12-31

Mkr	0-3 år	4-5 år	6-7 år	≥8 år
Förfallostruktur lån	16 740	1 200	2 183	2 255
Räntekostnader ¹⁾	1 728	1 122	1 098	1 602
Leverantörsskulder	74	—	—	—
Övriga skulder	297	—	—	—
Summa	18 839	2 322	3 281	3 857

Koncernen 2013-12-31

Mkr	0-3 år	4-5 år	6-7 år	≥8 år
Förfallostruktur lån	9 792	2 929	989	2 811
Räntekostnader ¹⁾	1 578	1 020	996	1 249
Leverantörsskulder	150	—	—	—
Övriga skulder	465	—	—	—
Summa	11 985	3 949	1 985	4 060

Moderbolaget 2014-12-31

Mkr	0-3 år	4-5 år	6-7 år	≥8 år
Förfallostruktur lån	5 854	1 200	789	—
Räntekostnader ¹⁾	608	400	396	587
Leverantörsskulder	5	—	—	—
Övriga skulder	145	—	—	—
Summa	6 612	1 600	1 185	587

Moderbolaget 2013-12-31

Mkr	0-3 år	4-5 år	6-7 år	≥8 år
Förfallostruktur lån	3 650	1 251	433	356
Räntekostnader ¹⁾	537	348	340	495
Leverantörsskulder	2	—	—	—
Övriga skulder	6	—	—	—
Summa	4 195	1 599	773	851

1) Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader.

Hanteringen av koncernens räntexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risk-säkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mätillfälle överstiga 1,5 gånger. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj. Räntederivatransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad ränterisk i den totala upplåningen.

Balder har i huvudsak använt sig av swappar samt räntetak för att hantera ränterisken, vilka förfaller mellan 2016 och 2026. I takt med att

marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivatens redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Derivatens värderas utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringarna uppgick under 2014 till -624 Mkr (433). Det verkliga värdet för finansiella instrument baseras på förmedlade kreditinstituts värderingar. Rimligheten i värderingen har prövats genom att låta annat kreditinstitut värdera liknande instrument på balansdagen, se sid 54 för känslighetsanalys.

Valutarisk

Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark och Finland. Den valutarisk som föreligger avser omräkningen av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till koncernens presentationsvaluta. Exponeringen är för närvarande låg.

Prisrisk

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av hyresnivån eller den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 27 Mkr respektive +/- 29 Mkr.

Kreditrisk

Kundfordringar

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag.

En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik.

I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Finansiell verksamhet

Den finansiella verksamheten i Balder medför exponering för kreditrisker. Det är främst motpartsrisker i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid handel med derivatinstrument. Balders finanspolicy innehåller ett särskilt motpartsreglemente i vilket maximal kreditexponering för olika motparter anges.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade Balder bindande låneavtal om sammanlagt 22 378 Mkr (16 521). Kreditavtalen utgörs främst av bilaterala avtal med nordiska banker samt ett certifikatprogram om 1 500 Mkr (1 000). Utestående certifikatvolym var per den 31 december 675 Mkr (685). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och finansiella placeringar om 456 Mkr (513) uppgick till 21 922 Mkr (16 008).

Avtalen kan delas upp i fem kategorier:

- lån mot ställande av säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier,
- lån mot ställande av pantbrev i fastighet,
- lån med ställande av dotterbolags kommanditandelar,
- certifikatprogram,
- obligationslån.

Räntebärande skulder är i huvudsak formellt kortfristiga men till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs. Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas ett års avtalad amortering.

I vissa fall kompletteras säkerheten med garantier för räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Balder uppfyller alla garantier vid årsskiftet. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december 2014 till 4,3 år (5,4). Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av löptidsanalysen, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 2,6 procent (3,2) inklusive effekten av upplånen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,3 år (3,5). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 65 procent (59).

forts. not 21

Räntebindning

År	Redovisat värde, Mkr	Ränta, %	Andel, %	Verkligt värde, Mkr
Inom ett år	13 960	1,8	62,4	13 960
1–2 år	500	4,3	2,2	500
2–3 år	—	—	—	—
3–4 år	3 000	4,7	13,4	3 000
4–5 år	—	—	—	—
>5 år	4 918	3,6	22,0	4 918
Summa	22 378	2,6	100	22 378

Verkligt värde för finansiella skulder som inte är derivatinstrument har beräknats genom att diskontera det framtida kassaflödet med aktuell marknadsränta på balansdagen. Diskonteringsräntan som använts till beräkningen av verkligt värde ligger mellan 1,5 procent och 3,8 procent.

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument

Koncernen, Mkr	Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen Derivat ¹⁾		Övriga skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Kundfordringar	19	23	—	—	—	—	19	23	19	23
Fordringar på intressebolag	616	748	—	—	—	—	616	748	616	748
Finansiella placeringar ²⁾	—	—	257	305	—	—	257	305	257	305
Summa fordringar	635	771	257	305	—	—	892	1 076	892	1 076
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	22 157	16 338	22 157	16 338	22 157	16 342
Checkräkningskredit	—	—	—	—	—	4	—	4	—	4
Derivat ³⁾	—	—	1 086	472	—	—	1 086	472	1 086	472
Långfristiga icke räntebärande skulder	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	221	179	221	179	221	179
Leverantörsskulder	—	—	—	—	74	150	74	150	74	150
Summa skulder	—	—	1 086	472	22 452	16 671	23 538	17 143	23 538	17 147
Moderbolaget, Mkr										
Fordringar på koncernbolag	15 777	11 506	—	—	—	—	15 777	11 506	15 777	11 506
Fordringar på intressebolag	616	748	—	—	—	—	616	748	616	748
Finansiella placeringar ²⁾	—	—	257	305	—	—	257	305	257	305
Summa fordringar	16 393	12 253	257	305	—	—	16 650	12 558	16 650	12 558
Långfristiga skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	7 806	5 632	7 806	5 632	7 806	5 632
Checkräkningskredit	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Derivat ³⁾	—	—	936	361	—	—	936	361	936	361
Långfristiga icke räntebärande skulder	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Skulder till koncernbolag	—	—	—	—	3 952	2 782	3 952	2 782	3 952	2 782
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	37	58	37	58	37	58
Leverantörsskulder	—	—	—	—	5	2	5	2	5	2
Summa skulder	—	—	936	361	11 801	8 474	12 736	8 835	12 736	8 835

1) Finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel.

2) Finansiella placeringar är nivå 1 i värderingshierarkin.

3) Derivat är nivå 2 i värderingshierarkin.

Derivat har nettoredovisats som skuld. I skulden ingår inga positiva värden (51).

Not 22 · Checkräkningskredit

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Beviljad kreditlimit	350	495	300	445
Utnyttjad del	—	-4	—	—
Outnyttjad del	350	491	300	445

Not 23 · Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Personalkostnader	22	27	7	9
Räntekostnader	70	74	34	34
Förskottsbetalda hyror	361	220	—	—
Fastighetskostnader	69	47	—	—
Övriga poster	17	8	2	2
Summa	538	376	44	45

Not 24 · Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetsinteckningar	22 358	17 848	—	—
Aktier i koncernbolag	2 255	1 469	—	—
Reverser	—	—	5 898	5 008
Summa	24 613	19 317	5 898	5 008

Eventalförpliktelser Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Borgen för dotterbolag	—	—	13 542	10 151
Borgen för intressebolag	1 486	925	1 486	925
Summa	1 486	925	15 028	11 076

Not 25 · Kassaflödesanalys

Likvida medel Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	199	208	165	144
Summa enligt balansräkningen	199	208	165	144
Summa enligt kassaflödesanalysen	199	208	165	144

Betalda räntor och derivatkostnader Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Erhållen ränta	27	27	16	33
Betald ränta	-419	-328	-147	-117
Betald derivatkostnad	-198	-164	-161	-122
Summa	-591	-465	-292	-206

Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader för 2014 samt 2013 är ej likviditetspåverkande.

Not 26 · Andelar i koncernbolag

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag					Redovisat värde	
Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	2014	2013
Balder Storstad AB	556676-4378	Göteborg	1 172 306	100	1 046	1 046
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	150	150
Din Bostad Sverige AB	556541-1898	Göteborg	18 500 000	100	626	626
Egby Vindkraftverk AB	556760-5919	Göteborg	1 000	100	0	0
Balder Danmark ApS	34058016	Köpenhamn	80 000	100	0	0
Summa					1 822	1 822

Balderkoncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 procent i ytterligare 238 bolag (201) vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Moderbolaget, Mkr	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	1 822	1 827
Utdelning/ägartillskott	—	-4
Nedskrivning	—	-2
Förvärv	—	—
Utgående balans	1 822	1 822

Not 27 · Fordringar på/skulder till koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	Fordringar		Skulder	
	2014	2013	2014	2013
Ingående balans	11 506	10 571	2 782	2 927
Förändring utlåning till dotterbolag	4 271	935	1 170	-145
Utgående balans	15 777	11 506	3 952	2 782

Fastställd amorteringsplan saknas.

Not 28 · Närstående**Närståenderelationer***Koncernen*

Koncernen står under bestämmande inflytande från Erik Selin Fastigheter AB som innehar 51,3 procent (51,3) av rösterna i moderbolaget Fastighets AB Balder. Moderbolaget i den största koncernen där Balder ingår är Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 26, Andelar i koncernbolag.

Sammanställning över närståendetransaktioner*Koncernen*

Erik Selin Fastigheter AB har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Balder för 2 Mkr (2). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 98 Mkr (83). Moderbolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 15 777 Mkr (11 506). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Intressebolag

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Balderkoncernen intressebolag enligt not 15, Andelar i intressebolag.

Under verksamhetsåret har intressebolagen köpt förvaltnings- och administrativa tjänster för sina koncerner av Balder uppgående till 23 Mkr (14). Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 616 Mkr (748). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 66,9 procent (66,9) av rösterna i Balder. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4, Anställda och personalkostnader.

Not 29 · Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av januari såldes 50 procent av fastigheten Stockholm Murmästaren 3 till Oscar Properties Holding AB. Balder kommer fortsätta äga 50 procent av fastigheten och tillsammans med Oscar Properties utveckla fastigheten.

Dessutom har Balder efter periodens utgång förvärvat hotellfastigheten Stockholm Snöflingan 3 för cirka 670 Mkr. Fastigheten, färdigställd 2009, har en uthyrningsbar yta om cirka 22 000 kvm. Hotellverksamheten bedrivs av Courtyard by Marriott Stockholm.

Not 30 · Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, val av och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 13, Förvaltningsfastigheter.

Balder redovisar sina fastigheter enligt verkligt värdemetoden vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Balder genomför en intern värdering av fastigheterna vid varje kvartalsrapport. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året.

Skatt

Balder förfogar över förlustavdrag vilka huvudsakligen härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare. Vidare finns underskottsavdrag i dotterbolag. Balder bedömer att samtliga förlustavdrag, enligt gällande skatteregler, kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Balder kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

Not 31 · Uppgifter om moderbolaget

Fastighets AB Balder (publ) är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq OMX Stockholm, Large Cap. Adressen till huvudkontoret är Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadressen är Vasagatan 54.

Koncernredovisningen för år 2014 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 8 april 2015. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2015. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning (–) lämnas för stamaktier och för preferensaktier utdelas 20,00 kr per aktie (20,00) för verksamhetsåret 2014.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandard som avses i Europaparlamentets

och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationell redovisningsstandard. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 8 april 2015

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Fastighets AB Balder (publ), org.nr 556525-6905

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Balder (publ) för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 53–85.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande

bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Balder (publ) för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 8 april 2015
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av skrivna regler och praxis genom vilka ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Regelverket har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den så kallade Koden och genom självreglering. Koden bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte alltid behöver följas om motiv finns och förklaras.

Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarstagande ägarroll och skapa en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten. Koden innebär även att viss information ska hållas tillgänglig på webbplatsen. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs.

Balder tillämpar Koden och den är avsedd att utgöra ett led i självreglering inom svenskt näringsliv.

Bolagsordning

Bolagets firma är Fastighets AB Balder och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse har sitt säte i Göteborg.

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagsordningen, som finns tillgänglig på Balders webbplats, innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, antal aktier, aktieslag och företrädesrätt, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ, där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter kan utövas. Styrelsen och revisorer i bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Årsstämman fattar också beslut om ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapitalet. För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget inom viss fastställd tid. Aktieägare som önskar att få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman kan normalt begära detta om begäran sker i god tid före stämman hos Balders styrelse.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver den svenska aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna röster.

Årsstämma 2014

Vid årsstämman den 7 maj 2014 i Restaurang Palace i Göteborg representerades 191 aktieägare, vilka företrädde 76 procent av det totala antalet röster. Samtliga styrelseledamöter samt bolagets revisor var närvarande vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2013 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013.

Följande beslut fattades på årsstämman den 7 maj 2014;

- ingen utdelning lämnas till stamaktieägarna och till preferensaktieägarna ska utdelning lämnas kvartalsvis med 5 kr per aktie, dock högst 20 kr,
- styrelsen ska, för tiden fram intill nästa årsstämma har hållits, bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter,
- arvode till styrelsen ska utgå med ett fast arvode om 460 000 kr, varav 160 000 kr till ordföranden och 100 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppet inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- omval av styrelseledamöterna Christina Rogestam, Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Dunér och Anders Wennergren. Samtliga ledamöter är valda till och med årsstämman 2015. Christina Rogestam omvaldes till styrelsens ordförande,
- godkännande av de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare,
- mandat för styrelsen att kunna besluta om nyemission av högst 5 000 000 preferensaktier och/eller aktier i serie B motsvarande högst 10 procent av befintligt aktiekapital. Nyemissionen ska användas av bolaget som betalning av förvärv av fastigheter eller förvärv av aktier eller andelar i juridisk person som äger fastighet eller för att kapitalisera bolaget inför sådana förvärv eller i övrigt kapitalisera bolaget,
- mandat för styrelsen att kunna besluta om återköp och överlåtelse av bolagets egna aktier i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

Protokoll fört vid årsstämman den 7 maj 2014 finns tillgängligt på bolagets webbplats. Årsstämman 2015 äger rum den 6 maj klockan 15.00 i Radisson Blu Scandinavia Hotel Göteborg, Södra Hamngatan 59–65 i Göteborg. Information om årsstämman publiceras på webbplatsen www.balder.se.

Aktien och ägarna

Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm Large Cap. Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare till 16 310 stycken. Balder har under året avytttrat samtliga 2 859 600 återköpta stamaktier av serie B för cirka 220 Mkr. Balders aktiekapital uppgick per den 31 december 2014 till 172 396 852 kr fördelat på 172 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr,

varav 11 229 432 av serie A och 151 167 420 av serie B samt 10 000 000 preferensaktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för antalet av denne ägda och företrädna aktier. Ytterligare information om aktier och aktiekapital finns på sidorna 13–15, *Aktien och ägarna*.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamöten utsågs. Styrelsen har under 2014 bestått av fem ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsen arbetar efter en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår börsens utbildning enligt börskontraktet. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bland annat regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter samt mer än en tredjedel av det totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsens arbete regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen, Koden och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

Styrelsen i Balder består av personer som har en bred erfarenhet och kompetens från fastighetsbranschen, affärsutveckling och finansiering. Flertalet av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag.

I styrelsen är de båda stora ägarna Erik Selin Fastigheter AB och Arvid Svensson Invest AB representerade genom Erik Selin och Fredrik Svensson.

Balders firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseordföranden Christina Rogestam, VD Erik Selin och ekonomidirektör Magnus Björndahl, två i förening.

Styrelsens uppgifter och ansvar

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt.

Styrelsen ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Styrelsen ska vidare tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Dessa återfinns i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter. Belönings- och ersättningsfrågor för VD bereds av styrelsens ordförande och föredras för övriga i styrelsen innan beslut.

Styrelsens uppgift innefattar, utan att vara begränsad därtill, följande:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policyer och mål för bolaget och den koncern som bolaget är moderbolag för,
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation,
- utse och entlediga VD,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- årligen fastställa ny arbetsordning och instruktion för VD,
- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut som bolaget ska offentliggöra,
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan.

Styrelsens ordförande

Det åligger styrelsens ordförande att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Det åligger därvid ordföranden att, utan att vara begränsad därtill, följande:

- organisera och leda styrelsens arbete och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- tillse att styrelsens arbete sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställts effektivt,
- genom kontakter med VD löpande följa bolagets utveckling och fungera som en diskussionspartner,
- tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete,
- tillse att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska behandlas på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Ordförande i utskotten ska vara styrelsens ordförande.

Styrelsemöte

Styrelsen ska, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla styrelsemöte vid minst fyra tillfällen årligen. VD och/eller ekonomidirektören ska som huvudregel vara föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult ska adjungeras till styrelsemöten för att delta och föredra ärenden vid behov.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelseordföranden har utslagsröst vid lika röstetal.

Styrelsens arbete

Balders styrelse har under 2014 haft 10 styrelsemöten, varav ett konstituerande. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst fem ordinarie styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte, per kalenderår. Styrelsemöten hålls i samband med bolagets rapportering. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på hyres-, fastighets- och kreditmarknaden. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2014 kan nämnas förvärvsstrategier, kapitalstruktur och finansieringssituation, företagsgemensamma policyer samt arbetsordning för styrelsen.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet har, i förhållande till styrelsen, en beredande funktion i frågor om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar och ersättningsnivåer till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt utarbeta förslag till nya riktlinjer för ersättningsprinciper och andra anställningsvillkor. Inför årsstämmans beslut ska styrelsen föreslå principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Utifrån årsstämmans beslut åligger det ersättningsutskottet att besluta om ersättning till VD och övriga befattningshavare. Ersättningsutskottet består av samtliga externa styrelseledamöter och ska sammanträffa minst en gång per år. För ytterligare information se not 4, Anställda och personalkostnader.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska svara för beredning av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvode till dem samt att trygga en kvalificerad oberoende granskning av bolaget. Revisionsutskottet ska träffa bolagets revisorer minst en gång per kalenderår. Under 2014 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit en rapport över utförd granskning.

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro

Namn	Invald	Oberoende	Närvarande möten		
			Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Christina Rogestam	2006	Ja	10/10	1/1	1/1
Erik Selin	2005	Nej	10/10	—	—
Fredrik Svensson	2005	Ja	9/10	1/1	1/1
Sten Dunér	2007	Ja	10/10	1/1	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	10/10	1/1	1/1

Ytterligare information om bolagets styrelse finns på sidan 92 samt på Balders webbplats, www.balder.se.

Jäv

Styrelseledamot eller VD får inte handlägga frågor rörande avtal mellan sig själv och bolaget eller koncernen. Denne får inte heller handlägga frågor om avtal mellan bolaget och tredje man, om denne har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. Med avtal som avses ovan jämställs rättegång eller annan talan. Det åligger styrelseledamot eller VD att i förekommande fall upplysa om en jävsituation skulle föreligga.

Valberedning

Årsstämman beslutar om tillvägagångssättet för val av styrelse och i förekommande fall revisorer. Årsstämman 2014 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2015 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande samt ersättning till såväl styrelseledamöter som revisorer.

Valberedningens förslag offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman. Aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Årsstämman 2014 fastställde valberedningens förslag att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen ska vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Om Lars Rasin avgår som ordförande i valberedningen ska bolagets styrelseordförande utse ny ordförande i valberedningen fram till nästa stämma i bolaget.

Valberedningen inför årsstämman 2015 består av Christian Hahne, företrädande Erik Selin Fastigheter AB, Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB samt ordförande Lars Rasin.

Valberedningen har beslutat att föreslå omval av nuvarande styrelseledamöterna Christina Rogestam, Fredrik Svensson, Sten Dunér, Anders Wennergren och Erik Selin. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Christina Rogestam.

Verkställande direktör och ledning

VD ansvarar för den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och policyer som styrelsen beslutar om. VD ska rapportera om Balders utveckling till styrelsen och upprätta dagordning för styrelsemöten enligt en fastställd agenda. Inför styrelsemöten ska VD tillse att erforderligt material sammanställs och distribueras till styrelseledamöterna.

Ledningen sammanträder normalt en gång per månad med en stående agenda, innefattande bland annat fastighetsaffärer samt finans- och övergripande förvaltningsfrågor. Koncernledningen består av sex personer och omfattar resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning, fastighetstransaktioner samt personal.

Revision

Bolagets årsredovisning och styrelsens och VD:s förvaltning granskas av bolagets revisor som avger en revisionsberättelse för räkenskapsåret till årsstämman.

Revisorn redovisar sin revisionsplan för året samt synpunkter på bokslutet och årsredovisningen för styrelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Bengt Kron som huvudansvarig revisor valdes vid den ordinarie årsstämman den 7 maj 2013 till revisor under en period om fyra år till den ordinarie årsstämman 2017.

Inför årsstämman 2015

Inför årsstämman den 6 maj 2015 föreslår styrelsen:

- ingen aktieutdelning lämnas till stamaktieägarna,
- till preferensaktieägarna lämnas kvartalsvis utdelning med 5 kr per aktie, dock högst 20 kr,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överlåta B-aktier i Balder motsvarande högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget,
- ett förnyat mandat för styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av preferens- och/eller stamaktier i serie B motsvarande högst 10 procent av befintligt aktiekapital. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

Inför årsstämman den 6 maj 2015 föreslår valberedningen:

- omval av nuvarande styrelseledamöterna Christina Rogestam, Fredrik Svensson, Sten Dunér, Anders Wennergren och Erik Selin. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Christina Rogestam,
- arvode till styrelsen föreslås utgå med 160 000 kr till ordföranden och 100 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- att stämman beslutar att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen ska vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts.

Information till aktiemarknaden

Balder lämnar delårsrapporter för verksamheten tre gånger per år; per den 31 mars, per den 30 juni samt per den 30 september. Därutöver redovisar Balder helårsbokslut per den 31 december i sin bokslutskommuniké samt offentliggör årsredovisning i god tid före ordinarie årsstämma.

Årsredovisningen för 2014 finns tillgänglig för distribution och på Balders webbplats. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på Balders webbplats, www.balder.se.

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende finansiell

rapportering. Med finansiell rapportering avses delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Denna beskrivning utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

Balders interna kontroll följer ett etablerat ramverk, Internal Control – Integrated Framework, som består av fem komponenter. Dessa komponenter är kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollnivå

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. En bra kontrollmiljö bygger på tydligt definierade och kommunicerade beslutsvägar och riktlinjer mellan olika nivåer i organisationen, som tillsammans med företagskulturen och gemensamma värderingar bildar förutsättningarna för att styra Balder på ett professionellt sätt. I grunden för Balders interna kontroll ligger den decentraliserade organisationen med 494 fastigheter, i var sin resultatenheter, som förvaltas från regionkontoren. Som ett stöd för kontrollmiljön och för att ge nödvändig vägledning till olika befattningshavare finns ett antal dokumenterade styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer, styrelsens arbetsordning, beslutsordning, regler för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. Styrande dokument uppdateras vid behov för att alltid spegla gällande lagar och regler.

Riskbedömning

Fokus läggs på att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i Balders resultat- och balansposter i den finansiella rapporteringen och vilka åtgärder som kan reducera dessa risker. Riskhanteringen finns inbyggda i ovan nämnda dokument för kontrollmiljön.

Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policyer och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning. Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

De mest väsentliga riskerna som har identifierats i samband med den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastighetsbeståndet, uppskjuten skatt, räntebärande skulder, refinansiering, skatt och moms samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tidpunkt ger en rättvisande bild finns ett antal kontrollaktiviteter inbyggda. Dessa aktiviteter involverar olika nivåer i organisationen, från styrelse och företagsledning till övriga medarbetare. Kontrollaktiviteterna syftar till att i rätt tid förebygga, upptäcka och korrigerar fel och avvikelser. Aktiviteterna består av godkännande och redovisning av affärstransaktioner, uppföljning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, generella och applikationsspecifika IT-kontroller, avstämning av externa motparter och resultatuppföljning på olika nivåer

i organisationen. Andra aktiviteter är uppföljning av redovisningsprocessen inklusive bokslut och koncernredovisning och dess överensstämmelse med tillämpliga regelverk, godkännande av rapporteringsverktyg, redovisnings- och värderingsprinciper samt fullmakts- och behörighetsstrukturer.

Balders regionkontor deltar i den grundläggande kontrollen, uppföljningen samt analysen på respektive region. För att säkerställa kvalitén på regionernas finansiella rapportering sker en utvärdering tillsammans med koncernens controllers. Uppföljningen på regionnivå tillsammans med de kontroller och analyser som sker på koncernnivå är en viktig del i den interna kontrollen, för att säkerställa att den finansiella rapporteringen i allt väsentligt inte innehåller några felaktigheter.

Information och kommunikation

Balder har fastställt hur information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen ska ske för att bolagets informationsgivning ska ske på ett effektivt och korrekt sätt. Balder har riktlinjer för hur den finansiella informationen kommuniceras mellan ledning och övriga medarbetare. Riktlinjer, uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal genom muntlig och skriftlig information samt på Balders intranät. Styrelsen får ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från möten och rapporter från bolagets revisorer.

Uppföljning

En ändamålsenlig process finns för löpande uppföljning och årlig utvärdering av efterlevnaden av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder samt av ändamålsenlighet och funktionalitet i etablerade kontrollaktiviteter. En särskild process finns för uppföljning av att rapporterade brister åtgärdas.

Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policyer och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning.

Styrelsen får minst en gång om året en rapport från Balders revisorer avseende internkontroll, riskhantering och finansiell rapportering.

Behov av internrevision

Balder har en decentraliserad organisation som förvaltar 494 fastigheter från regionerna. I moderbolaget bedrivs finansverksamheten och ekonomifunktionen för hela koncernen.

I moderbolaget finns en controllerfunktion som följer upp regionkontorens förvaltning samt finansverksamheten i moderbolaget. Balders storlek och den decentraliserade organisationen tillsammans med controllerfunktionen i moderbolaget medför att det inte för tillfället är motiverat att ha en särskild internrevisionsenhet.

Göteborg den 8 april 2015

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i Fastighets AB Balder, org nr 556525-6905

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2014 på sidorna 87–91 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en

annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Göteborg den 8 april 2015
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Styrelse



Christina Rogestam

Född 1943.

Styrelsens ordförande sedan 2006.

Utbildning: Fil. kand. samhällskunskap.

Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus AB, styrelseordförande i Metria AB samt ledamot i Lönnbacken AB.

Aktieinnehav i Balder:

70 000 B-aktier, 1 160 preferensaktier samt 3 000 B-aktier och 2 080 preferensaktier via bolag.



Anders Wennergren

Född 1956.

Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning: Jur. kand.

Advokat, partner och styrelseledamot i Advokatfirman Glimstedt. Styrelseledamot i Serneke AB.

Aktieinnehav i Balder:

2 050 B-aktier och 214 000 B-aktier via bolag.



Sten Dunér

Född 1951.

Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning: Civilekonom.

VD för Länsförsäkringar AB. Styrelseordförande i Länsförsäkringar Bank, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv. Ledamot i Länsförsäkringar Liv och Svensk Försäkring samt Försäkringsbranschens Arbetsgivareorganisation.

Aktieinnehav i Balder:

Inget aktieinnehav i Balder.



Fredrik Svensson

Född 1961.

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Civilekonom.

VD för AB Arvid Svensson, styrelseordförande i Klöver AB.

Aktieinnehav i Balder:

2 915 892 A-aktier samt 13 542 540 B-aktier, samtliga via bolag.



Erik Selin

Född 1967.

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Gymnasieekonom.

VD för Fastighets AB Balder. Styrelseordförande i Skandrenting AB, styrelseledamot i Collector AB och Collector Credit AB samt Västsvenska Handelskammaren, Stendörren AB och Hexatronic Scandinavia AB.

Aktieinnehav i Balder:

10 500 B-aktier och 500 preferensaktier samt 8 301 930 A-aktier och 57 207 798 B-aktier via bolag.

Balders styrelse

Balders styrelse består av fem personer, inklusive ordföranden. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Ledning



Erik Selin

Född 1967.

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Gymnasieekonom.

VD för Fastighets AB Balder.

Aktieinnehav i Balder:

10 500 B-aktier och 500 preferens-

aktier samt 8 301 930 A-aktier och

57 207 798 B-aktier via bolag.



Magnus Björndahl

Född 1957.

Ekonomidirektör.

Anställd sedan 2008.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav i Balder:

21 000 B-aktier.



Petra Wing Engström,

Född 1965.

Personal- och
administrativ chef.

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Gymnasie-

ekonom

Aktieinnehav i Balder:

Inget aktieinnehav
i Balder.



Benny Ivarsson

Född 1955.

Fastighetschef.

Anställd sedan 2006.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav i Balder:

12 494 B-aktier och 8 500

preferensaktier samt

12 720 B-aktier via bolag.



Sharam Rahi

Född 1973

Förvaltningschef och
vice VD.

Anställd sedan 2005.

Utbildning: Grundskola

Aktieinnehav i Balder:

737 822 B-aktier samt

788 978 B-aktier

och 20 000 preferens-

aktier via bolag.



Marcus Hansson

Född 1974.

Finanschef.

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav i Balder:

64 500 B-aktier.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig: Bengt Kron, född 1965.

Revisor i bolaget sedan 2009, vald på ordinarie
årsstämma den 7 maj 2013 på fyra år till års-

stämman 2017.

Fastighetsförteckning

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Fastighetskategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Totalt	Taxeringsvärde, Mkr		
						Kontor	Handel	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Hotell	Bostad			Övrigt	
Region Stockholm															
Botkyrka	Freja 2	Balders väg 4–16	1973	Bostad	Ja						7 060	220	7 280	51	
Botkyrka	Freja 3	Balders väg 1–5, 9–15	1973	Bostad	Ja						7 060	220	7 280	50	
Botkyrka	Hallunda 4:11	Iduns väg 2–16	1900	Övrigt	Ja										
Botkyrka	Hallunda 4:9	Balders väg 2–16	1900	Övrigt	Ja										
Botkyrka	Idun 2	Iduns väg 2–8, 12–16	1972	Bostad								256		51	
Botkyrka	Idun 3	Iduns väg 1–5, 9–15	1972	Bostad							7 060			52	
Huddinge	Bäckgården 8	Vårby Allé 8, 10, 14–22	1974	Övrigt	Ja	2 818	1 731						3 805	8 354	49
Huddinge	Vårby Gård 1:16	Vårby Allé 58 m fl	1973	Bostad		222	37				51 857	2 662	54 778	375	
Järfälla	Jakobsberg 2:2583	Järfällavägen 100–104 m fl	1982	Övrigt		2 620	1 725	718	15 232				1 759	22 054	
Järfälla	Säby 3:29	Kopralsvägen 2–10 m fl	2008	Bostad							5 344	8	5 352	81	
Lidingö	Fjällräven 1	Vesslevägen 3 m fl	1900	Bostad				100	4 300		2 561			6 961	
● Nacka	Sicklaön 363:2	Ektorpsvägen 2–6 m fl	1986	Övrigt		2 350				8 383				10 733	94
Nacka	Sicklaön 354:2	Ektorpsvägen 6	1980	Kontor		8 571	3 925	1 245	4 350				320	18 411	113
Nacka	Älta 9:130	Ältavägen 170, 172	1992	Handel			960				880			1 840	19
Nynäshamn	Musköten 1	Björn Barkmans väg 1–48	1968	Bostad		16		100			22 494	207		22 817	140
● Solna	Banken 14	Hotellgatan 11	1965	Övrigt		93				11 444				11 537	113
Solna	Puman 1	Bangatan 21 m fl	1972	Kontor		2 115								2 115	16
Stockholm	Berget 2	Västmannagatan 13	1929	Övrigt						1 176	339			1 515	31
Stockholm	Doggen 1	Vinthundsvägen 157	1974	Kontor		1 650								1 650	7
Stockholm	Doggen 2	Vinthundsvägen 159 A–B	1984	Kontor	Ja	4 690								4 690	28
Stockholm	Fiskaren Större 3	Götgatan 21	1929	Kontor		235	993				1 375			2 603	53
Stockholm	Gladan 3	Sankt Göransgatan 159 m fl	1948	Kontor	Ja	5 355		124						5 479	83
Stockholm	Granen 21	Florangatan 21	1972	Kontor		4 284		8						4 292	161
● Stockholm	Göta Ark 18	Medborgarplatsen 21	1985	Kontor	Ja	17 807		668						18 475	376
● Stockholm	Havsfrun 25	Artillerigatan 42	1929	Kontor		3 267		239						3 506	83
Stockholm	Holar 3	Skalholtsgatan 10	1985	Övrigt	Ja	6 203		1 002						7 205	77
Stockholm	Islandet 4	Adolf Fredriks Kyrkogata 13 m fl	1908	Kontor		1 845	245	66						2 156	48
Stockholm	Järnplåten 23	Kungsgatan 37 m fl	1937	Kontor		4 504							2 013	6 517	237
Stockholm	Katthavet 8	Näckströmsgatan 8	1929	Handel						8 022				8 022	184
Stockholm	Kilaberg 1	Kilabergsvägen 4, 6, 8 m fl	1975	Kontor	Ja	8 095		4 790				4		12 889	73
Stockholm	Kungsbacken 8	Drottninggatan 108 m fl	1929	Kontor		1 787	563	56						2 406	55
Stockholm	Kvasten 8	Norrlindsgatan 14	1929	Kontor		1 336	614	58				10		2 018	159
Stockholm	Lindansaren 23	Saltmätargatan 5–11 m fl	1929	Kontor		7 172	803	498			293			8 766	181
Stockholm	Luftspringaren 10	Saltmätargatan 19	1900	Kontor		498								498	
Stockholm	Luftspringaren 16	Saltmätargatan 19 A	1929	Kontor		642	372	61			613	794		2 482	37
Stockholm	Lärfvet 2	Brommaplan 407–413 m fl	1941	Bostad	Ja	204	530	114			895			1 743	22
Stockholm	Magneten 32	Voltavägen 13–15 m fl	1982	Kontor		6 990	450	2 667						10 107	81
Stockholm	Meteorologen 4	Finn Malmgrens väg 9 m fl	1991	Bostad	Ja	399					725			1 124	17
Stockholm	Meteorologen 5	Finn Malmgrens väg 11 m fl	1991	Bostad	Ja	1 090	74				1 227			2 391	34
Stockholm	Miklaholt 2	Haukadalsgatan 10	1981	Kontor	Ja	1 128		788						1 916	16
Stockholm	Murmästaren 3	Hantverkargatan 29	1926	Kontor		15 966							120	16 086	323
Stockholm	Murmästaren 7	Hantverkargatan 31	1929	Kontor		2 531	472	79						3 082	75
Stockholm	Prästgårdsängen 3	Prästgårdsängen 6 m fl	1986	Kontor	Ja	5 444	847							6 291	47
Stockholm	Silket 2	Brommaplan 422–426 m fl	1941	Handel	Ja	174	602	94			555	7		1 432	19
Stockholm	Singeln 9	Sorterargatan 8	1970	Kontor	Ja	5 072	5	238						5 315	26
Stockholm	Skeppshandeln 1	Hammarby Allé 47	2013	Handel			13 766							13 766	
Stockholm	Spelbomskan 14	Gyldengatan 6 m fl	1939	Övrigt					2 700					2 700	
Stockholm	Spårvagnen 4	Birger Jarlsgatan 57	1995	Kontor		19 507	3 069	1 086				102		23 764	761
Stockholm	Tråden 1	Brommaplan 418, 420 m fl	1941	Handel	Ja	555		41			537			1 133	14
Stockholm	Vattenkraften 1	Solkraftsvägen 5, 13–19, 23	1989	Kontor	Ja	7 189	734		2 842				12	10 777	4
Stockholm	Vreten 8	Västberga Allé 9 m fl	1952	Kontor		9 072		2 847						11 919	77
Stockholm	Vreten 17	Västberga Allé 11 m fl	1959	Kontor	Ja	6 550								6 550	52
Stockholm	Vreten 25	Västberga Allé 1 m fl	1965	Kontor	Ja	9 777	580	2 198				55		12 610	109
● Stockholm	Årstaäng 4 & 6	Sjöviksbacken 8	1900	Kontor	Ja	22 208	930	1 183						24 321	278
Sundbyberg	Eken 14	Ågatan 10	1936	Kontor		8 410		217				286		8 913	88
● Södertälje	Yxan 8	Täppgatan 15	1975	Övrigt						14 115				14 115	75
● Upplands Väsby	Vilunda 6:48	Hotellvägen 1	1986	Övrigt						6 955				6 955	50
Uppsala	Berthåga 53:1	Naturstensvägen 41–115 m fl	2007	Bostad							3 814			3 814	48
● Uppsala	Dragarbrunn 16:4	Dragarbrunns torg 18	1962	Övrigt			680	51		5 275				6 006	64
● Uppsala	Kvarngärdet	Gamla Uppsalagatan 50	1983	Övrigt						7 518				7 518	38
Uppsala	Årsta 94:1	Stålgatan 57–101	1988	Bostad							5 274	31		5 305	67
Uppsala	Årsta 95:1	Stålgatan 35–39	2005	Bostad							4 117			4 117	51
Totalt Stockholm						208 952	36 122	21 410	29 424	62 888	131 140	12 891	502 827	5 516	

● Förvärv under 2014.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Fastighetskategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Totalt	Taxeringsvärde, Mkr	
						Kontor	Handel	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Hotell	Bostad			Övrigt
Region Göteborg/Väst														
Ale	Nödinge 38:14	Ale Torg 7 m fl	2007	Handel		3 920	10 419	10					14 349	106
Ale	Surte 1:245	Göteborgsvägen 99 m fl	1967	Bostad		215	337				1 216	90	1 858	12
Ale	Surte 1:293	Göteborgsvägen 93 A–F	1946	Bostad					356		424		780	4
Ale	Surte 1:294	Brattåsstigen 6	1992	Bostad					176		609		785	
Ale	Surte 4:38, 4:119	Göteborgsvägen 64, 66, 68 m fl	1958	Handel		908	1 320	387			457	139	3 211	15
Alingsås	Bagaren 14	Hantverksgatan 2 m fl	1991	Bostad							556		556	5
Alingsås	Bagaren 2	Hantverksgatan 4	1992	Bostad							424	9	433	4
Alingsås	Björkhagen 1	Stadsskogsgatan 40 m fl	2007	Bostad							3 212		3 212	41
Alingsås	Bolltorp 4:13	Bolltorpsvägen 19 A–B m fl	2003	Bostad							14 166		14 166	168
Alingsås	Dryckeshornet 1	Södra Ringgatan 2	1929	Övrigt			177			5 404			5 581	29
Falköping	Agaten 11	Peter Ryttings väg 20 m fl	1962	Bostad							880	51	931	4
Falköping	Agaten 6	Sigurd Kochs gata 4	1964	Bostad							466		466	2
Falköping	Anden 16	Banérgatan 16	1929	Bostad			135				568		703	3
Falköping	Ansgar 1	Sankt Sigfridsgatan 45–49 m fl	1965	Bostad							2 022	247	2 269	9
Falköping	Apotekaren 2	Sankt Olofsgatan 9	1912	Bostad		623					660		1 283	5
Falköping	Avenboken 1	Margaretagatan 44 m fl	1961	Bostad							1 234		1 234	6
Falköping	Avenboken 2	Margaretagatan 42 m fl	1961	Bostad							1 226		1 226	6
Falköping	Bagaren 7	Östertullsgatan 3 m fl	1994	Bostad		994					2 409		3 403	22
Falköping	Byggmästaren 9	Odengatan 16 A–B	1959	Bostad		100					2 240		2 340	9
Falköping	Draken 8	Odengatan 31	1929	Bostad							660		660	2
Falköping	Ejdern 14	Banérgatan 1 m fl	1962	Bostad							2 236	69	2 305	11
Falköping	Flugsnapparen 1	Kapellsgatan 1	1959	Bostad							570	30	600	3
Falköping	Flugsnapparen 2	Allégatan 3	1959	Bostad							570		570	3
Falköping	Flugsnapparen 6	Kapellsgatan 3	1959	Bostad							570		570	3
Falköping	Guldsmeden 21	Trädgårdsgatan 22	1940	Kontor		325	78				220		623	2
Falköping	Guldsmeden 7	Storgatan 20	1987	Handel		259	827				468	20	1 574	6
Falköping	Göken 12	Allégatan 9 A m fl	1952	Bostad							423		423	1
Falköping	Hammaren 7	Eriksgratan 33 A–B	1943	Bostad							376		376	2
Falköping	Hovslagaren 16	Jakobsgatan 18 B m fl	1960	Bostad							2 104	87	2 191	10
Falköping	Hytten 1	Storgatan 34		Mark										
Falköping	Kemisten 1	Stora Torget 7 m fl	1929	Handel			316				215		531	2
Falköping	Lejonet 2	Hjelmarsörsgatan 24–46	1972	Bostad							6 724	151	6 875	30
Falköping	Mejseln 4	Sankt Sigfridsgatan 20	1942	Bostad							312		312	1
Falköping	Muraren 15	Sigurd Kochs gata 16, 18, 20	1962	Bostad							1 611	15	1 626	7
Falköping	Muraren 3	Hwassgatan 7 A–B	1960	Bostad							960		960	5
Falköping	Muraren 4	Hwassgatan 5 A–B	1952	Bostad							745		745	4
Falköping	Muraren 5	Hwassgatan 3 A–B	1959	Bostad							787		787	7
Falköping	Muraren 6	Gärdesgatan 18 A	1959	Bostad							787		787	
Falköping	Oxeln 1	Wetterlingsgatan 24 A–C	1953	Bostad							1 357	25	1 382	7
Falköping	Sankt Lars 1	Per Larsgatan 4	1961	Bostad		69					811		880	4
Falköping	Sankt Jakob 14	Sankt Sigfridsgatan 27	1940	Bostad							316		316	2
Falköping	Sankt Jakob 18	Eriksgratan 29	1940	Bostad							293		293	1
Falköping	Sankt Johannes 18	Sankt Sigfridsgatan 5	1939	Bostad							400		400	2
Falköping	Sankt Olof 17	Sankt Olofsgatan 10		Mark										
Falköping	Sankt Olof 18	Sankt Olofsgatan 14 m fl	1990	Bostad		432					1 599		2 031	9
Falköping	Sankt Staffan 13	Bryngelsgatan 6	1929	Kontor		1 703						366	2 069	7
Falköping	Sankt Tomas 13	Warenbergsgatan 11	1938	Bostad							393		393	2
Falköping	Skalbaggen 1	Scheelegatan 21 A–B	1957	Bostad							748	108	856	3
Falköping	Skalbaggen 11	Kapellsgatan 19	1959	Bostad							434		434	2
Falköping	Skalbaggen 12	Kapellsgatan 27	1954	Bostad							540		540	3
Falköping	Skalbaggen 5	Danska vägen 148	1954	Bostad							540		540	3
Falköping	Skogslinden 3	Margaretagatan 34 m fl	1948	Bostad							716		716	4
Falköping	Skogslinden 4	Margaretagatan 32 m fl	1946	Bostad							712		712	4
Falköping	Spettet 1	Wetterlingsgatan 18 A–C	1951	Bostad							1 308	27	1 335	6
Falköping	Svanen 24	Danska vägen 129, 131	1970	Bostad							1 180		1 180	5
Falköping	Trädgårdsmästaren 18	Marknadsgatan 7 A–B	1971	Bostad							1 272	20	1 292	6
Falköping	Trädgårdsmästaren 19	Högarensgratan 8 A–C	1989	Bostad							1 018		1 018	5
Falköping	Trädgårdsmästaren 22	Marknadsgatan 9, 11	1967	Bostad							2 020		2 020	10
Falköping	Urd 3	Odengatan 19 m fl	1965	Bostad		745	1 186				1 844		3 775	11
Falköping	Vargen 1	Wetterlingsgatan 13 C–E	1955	Bostad							1 441		1 441	7
Falköping	Vargen 2	Dotorspgatan 67 A–B	1956	Bostad							1 163	43	1 206	6
Falköping	Vargen 3	Wetterlingsgatan 13 F–H	1955	Bostad		242					832		1 074	5
Falköping	Vargen 4	Wetterlingsgatan 11 G–H	1957	Bostad							1 130	521	1 651	6
Falköping	Vargen 5	Wetterlingsgatan 11 A–B	1956	Bostad							1 086	357	1 443	6
Falköping	Vargen 6 & 8	Wetterlingsgatan 11 C–E	1956	Bostad							1 503	23	1 526	7
Falköping	Vargen 7	Wetterlingsgatan 11 F	1957	Bostad							981	51	1 032	5
Falköping	Vitsippan 2	Hagbergsgatan 4	1958	Bostad							532		532	2
Göteborg	Askim 243:20	Askims torg 4–6	1972	Kontor		1 923	638	553	1 251			39	4 404	25
Göteborg	Backa 171:3	Backavägen 1	1955	Handel			4 417						4 417	50

FASTIGHETS FÖRTECKNING

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Fastighetskategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxeringsvärde, Mkr	
						Kontor	Handel	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Hotell	Bostad	Övrigt			
forts. Region Göteborg/Väst															
Göteborg	Backa 21:14	Exportgatan 47 B	1989	Övrigt		564		1 834				108	2 506	11	
● Göteborg	Backa 170:1	Backavägen 7	1968/1999	Övrigt				3 500					3 500	9	
● Göteborg	Backa 169:3	Södra Deltavägen 3 A	2006	Handel			1 975						1 975	40	
Göteborg	Bagaregården 5:8	Kungälvsgatan 6 C–D	1929	Bostad							584		584	8	
Göteborg	Bagaregården 5:9	Kungälvsgatan 6 A–B	1929	Bostad							581		581	8	
Göteborg	Bergsjön 34:1	Atmosfärgsgatan 1–47	1967–1970	Bostad		198		281			22 188		22 667	103	
Göteborg	Bergsjön 9:6	Kosmosgatan/Zenitgatan	1967–1970	Bostad		3 710	239	370			41 610		45 929	200	
Göteborg	Biskopsgården 7:1–7:3 m fl	Långströmsgatan 2–52 m fl	1967	Bostad	Ja	1 192		639	520		42 756		45 107	212	
Göteborg	Bråmaregården 60:3	Virveltorget 6 m fl	1969	Kontor	Ja	2 415			737				3 152	14	
Göteborg	Bråmaregården 72:4	Bråmaregatan 15 m fl	1958	Kontor	Ja	2 492	889	42				11	3 434	22	
Göteborg	Bur 134:1	Oxholmogatan 28	1989	Bostad	Ja						302		302		
Göteborg	Bö 93:2	Sofierogatan 1	1940	Kontor		8 417		472				316	9 205	81	
Göteborg	Gamlestaden 25:11	Marieholmogatan 4 m fl	1990	Kontor	Ja	3 318	681						3 999	24	
Göteborg	Gamlestaden 26:13	Vassgatan 3	1988	Kontor	Ja	5 431		5 110				3 530	14 071	72	
Göteborg	Gullbergsvass 11:2	Gullbergs Strandgata 38, 40	1977	Övrigt	Ja			5 865					5 865	24	
Göteborg	Gårda 15:1	Fabriksgatan 7, 9	2001	Kontor		7 158	207	511					7 876	122	
Göteborg	Gårda 15:1	Drakegatan 2–4	1937	Bostad		1 655	87				6 717		8 459	150	
● Göteborg	Heden 24:11	Engelbrektsgatan 73	1964	Övrigt	Ja					17 875			17 875	218	
Göteborg	Högsbo 1:1	J A Wettergrens gata 7	1967	Kontor		11 129		3 836				286	15 251	60	
Göteborg	Högsbo 11:10	Victor Hasselblads gata 8	1982	Kontor		4 050							4 050	18	
Göteborg	Högsbo 38:17	Sisjö Kullegata 5, 7	1986	Kontor		1 680							1 680	12	
Göteborg	Högsbo 38:20	Sisjö Kullegata 6	1989	Kontor		2 068		792					2 860	19	
Göteborg	Högsbo 38:8	Sisjö Kullegata 8	1990	Kontor		4 138		2 948					7 086	41	
● Göteborg	Inom Vallgraven 1:13	Drottninggatan 62	1986	Övrigt						26 656			26 656	271	
Göteborg	Inom Vallgraven 14:1	Södra Hamngatan 2	1929	Handel			2 637			2 190			4 827	80	
Göteborg	Inom Vallgraven 15:3	Drottninggatan 30 m fl	1930	Kontor		3 847	379	169					4 395	86	
● Göteborg	Inom Vallgraven 16:21	Drottninggatan 10–12	1929	Handel		2 365	321	86				200	2 972	55	
Göteborg	Inom Vallgraven 19:6	Drottninggatan 35	1929	Kontor		525	597						1 122	17	
● Göteborg	Inom Vallgraven 2:2	Drottninggatan 69	1929	Kontor		254	1 038						1 292	21	
● Göteborg	Inom Vallgraven 22:6	Kungsgatan 41	1869	Kontor		642	468						1 110	32	
Göteborg	Inom Vallgraven 33:7	Magasinsgatan 26	1929	Kontor		2 189	897				258	387	3 731	46	
Göteborg	Inom Vallgraven 36:4	Kaserntorget 11 A	1912	Kontor		2 455		10	9 414			4 851	16 730		
Göteborg	Inom Vallgraven 4:2	Östra Larmgatan 16 m fl	1929	Kontor		2 068	630	62				1 001	3 761	61	
Göteborg	Inom Vallgraven 4:4	Lilla Kungsgatan 3 m fl	1929	Kontor		5 819							5 819	68	
Göteborg	Inom Vallgraven 54:9	Lilla Torget 4	1929	Kontor		836							836	14	
Göteborg	Inom Vallgraven 58:6	Kyrkogatan 9	1989	Handel		1 815	230	20				2 728	4 793	106	
Göteborg	Inom Vallgraven 8:1	Östra Hamngatan 46–48 m fl	1850	Handel		1 540	1 629					36	3 205	110	
● Göteborg	Inom Vallgraven 8:19	Kungsgatan 56	1962	Kontor		956	409						1 365	47	
Göteborg	Inom Vallgraven 8:20	Kyrkogatan 33	1940	Handel			803						803	17	
Göteborg	Järnbrott 145:6	Svängrumsgatan 45–57	1963	Bostad	Ja						3 844	13	3 857	29	
Göteborg	Kobbegården 6:725	Datavägen 12 A	1988	Kontor		3 388							3 388	22	
Göteborg	Kyrkbyn 147:1	Almquistgatan 1	1967	Övrigt					520				520		
Göteborg	Källtorp 36:7	Solrosgatan 13 A	1935	Bostad							769	105	874	11	
Göteborg	Källtorp 39:1	Råstengsgatan 2 A–C m fl	1936	Bostad							791		791	10	
Göteborg	Lindholmen 39:2	Lindholmospiren 4	2013	Övrigt						13 299			13 299	51	
Göteborg	Lorensberg 46:1	Teatergatan 4 m fl	1929	Handel		299	1 288	42				326	1 955	30	
Göteborg	Lorensberg 46:10	Kungsportsavenyn 17 m fl	1944	Kontor		983	572						1 555	32	
Göteborg	Lorensberg 46:11	Vasagatan 52 m fl	1929	Handel							1 203		1 203	19	
Göteborg	Lorensberg 46:12	Kungsportsavenyn 11, 13 m fl	1929	Handel			2 394						2 394	55	
Göteborg	Lorensberg 46:5	Kungsportsavenyn 7	1929	Handel		201	766						967	20	
Göteborg	Lorensberg 46:6	Kungsportsavenyn 9	1950	Handel							1 176		1 176	31	
● Göteborg	Nordstaden 10:15	Köpmansgatan 27	1900	Kontor		1 031	590					812	2 433	64	
● Göteborg	Nordstaden 10:16–17	Köpmansgatan 29	1929	Övrigt			113			7 753			7 866	117	
Göteborg	Olskroken 10:5	Olskrokgatan 30	1985	Kontor		3 034				1 477			4 511		
Göteborg	Olskroken 25:11	Falkgatan 7	1932	Övrigt						1 969		292	2 261		
Göteborg	Rud 8:10	Munspelsgatan/Speldosegatan/Tamburingatan	1962–1963	Bostad		1 014		430			43 269	10	44 723	331	
Göteborg	Sannegården 25:1	Säterigatan 20	1971	Övrigt		782		2 685					3 467	18	
Göteborg	Sannegården 28:5	Sjöporten 1–5 m fl	1945	Kontor		1 230	307						1 537	23	
Göteborg	Tingstadsvassen 3:6	Motorgatan 1 m fl	1944	Handel		64	3 493	230				7	3 794	77	
● Göteborg	Tingstadsvassen 3:7	Krokegårdsgatan 7–9, 2	1987	Handel			5 243						5 243	91	
Göteborg	Torslanda 153:1	Mossfyndsgatan 15	1989	Bostad	Ja	362							362		
Göteborg	Torslanda 155:3	Mossfyndsgatan 10	1989	Bostad	Ja	300							300		
Göteborg	Torslanda 95:1	Torslanda torg 1–4	1973	Handel		244	4 578	16			871	968	6 677	48	
Göteborg	Utby 39:11	Västra Tvärskedet 3	1990	Bostad						116		351	467		
Kungälv	Klocktornet 36	Västra gatan 57–61	1972	Handel			3 351						423	3 774	28
Kungälv	Krabbetorget 18&35	Västra gatan 84–88, 90, 92	1961	Handel		213	840					430	1 483	12	
Kungälv	Nedre Platt 1	Östra gatan 1		Mark											
Kungälv	Rhodin 19	Strandgatan 77–79 m fl	1967	Handel			2 822	10				7	2 839	27	
Kungälv	Skomakaren 10	Triogatan 5	1988	Kontor		1 781	478	79	1 474			312	4 124	31	

● Förvärv under 2014.

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm						Totalt	Taxerings- värde, Mkr	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad			Övrigt
forts. Region Göteborg/Väst														
Kungälv	Slottsträdgården 5	Gamla torget 2 m fl	1958	Övrigt						6 100		6 100	26	
Lerum	Floda 3:121	Gamla vägen 26–32 A–D	1991	Bostad							1 016	1 016	11	
Lerum	Lerum 43:21	Skattegårdsbacken 6–38	1991	Bostad							1 383	1 383	3	
Lerum	Torp 1:328	Lindvägen 34 A–F	1988	Bostad							428	11	439	4
Mariestad	Enen 23	Stockholmsvägen 11, 16, 18, 20	1985	Handel			3 889				1 952		5 841	40
Mariestad	Furan 11	Stockholmsvägen 23	1962	Bostad		121					1 620	637	2 378	32
Mariestad	Furan 12	Stockholmsvägen 25	1962	Bostad							4 254		4 254	
Mariestad	Färtickan 1	Bergsgatan 20–34	1967	Bostad							4 632		4 632	24
Mariestad	Granen 8	Viktoriegatan 20	1900	Övrigt										
Mariestad	Hunden 3	Nya Torget 3	1965	Handel			3 438	264			116		3 818	14
Mariestad	Murklan 1	Bergsgatan 18 m fl	2005	Bostad							12 599		12 599	60
Mariestad	Staren 8	Nygatan 14	1957	Handel		355	1 621				86		2 062	9
Mölnadal	Stockrosen 3	Norra Ågatan 38	1964	Kontor		600		5 292				190	6 082	17
Mölnadal	Stockrosen 6	Norra Ågatan 34	1948	Kontor		551	1 212	252					2 015	10
Mölnadal	Stockrosen 10	Norra Ågatan 26 C	1973	Kontor		1 708		53					1 761	10
Skara	Almen 4	Sankta Annagatan 12 m fl	1986	Bostad				17			602	90	709	4
Skara	Aspen 1	Malmgatan 9 A–C m fl	1929	Bostad							1 415	50	1 465	11
Skara	Bisittaren 2	Stenåsgatan 4	1989	Bostad							354		354	2
Skara	Bisittaren 6	Härlundagatan 41 m fl	1990	Bostad							300		300	2
Skara	Boken 38	Brinkagatan 2 A–C m fl	1929	Bostad							967		967	6
Skara	Bromsen 5	Richertsgatan 1	1990	Bostad							534		534	3
Skara	Fjärilen 6	Folkungagatan 15 m fl	1929	Bostad							350		350	2
Skara	Frigga 4	Mariebergsgatan 4 A–B	1956	Bostad							824		824	5
Skara	Frigga 5	Mariebergsgatan 6 A–B	1956	Bostad							828		828	5
Skara	Heimdal 1	Hindsbogatan 43 A–B m fl	1947	Bostad							632	50	682	4
Skara	Heimdal 4	Hindsbogatan 37 A–B m fl	1947	Bostad							647	25	672	4
Skara	Plymen 4, 5	Vallgatan 36 A–B	1929	Bostad							705		705	4
Skara	Rådhuset 40	Nicolai Gränd 1–3 m fl	1929	Bostad		198					1 905		2 103	15
Skara	Sländan 1	Borggatan 8 A–C	1954	Bostad							1 434		1 434	9
Skara	Smörberget 2	Stenåsgatan 10	1988	Bostad							410		410	3
Skara	Svärdet 11	Vallgatan 30	1990	Bostad							412		412	3
Skara	Tallen 7	Hindsbogatan 20	1937	Bostad							852		852	5
Skara	Tor 6	Marumsgatan 16	1936	Bostad			312				829		1 141	6
Skara	Tor 10	Hindsbogatan 17	1929	Bostad							689		689	5
Skara	Tyr 1	Hindsbogatan 45 A–B m fl	1947	Bostad							623	57	680	4
Skövde	Dagslåndan 10	Barkvägen 2–32 A–D	1972	Bostad		100					22 202		22 302	71
Skövde	Ekoxen 10	Timmervägen 1–37	1974	Bostad		1 504	180			1 429	21 395	5 352	29 860	96
Skövde	Mellomkvarn 1	Mellomkvarnsvägen 2–4	1972	Handel				10 959					10 959	32
Skövde	Skulptorp 1:58	Vibogatan 1	1978	Bostad		904	863	57			1 405		3 229	12
Skövde	Skulptorp 36:1	Klagstorpsvägen 1 A	1961	Bostad			187				1 042		1 229	5
Skövde	Smeden 5	Petter Heléns gata 2	1977	Kontor	Ja	2 598							2 598	15
Skövde	Storängen 13	Kåsatorpsvägen 5	1992	Kontor		2 181		60					2 241	9
Tidaholm	Ankan 15	Norra Kungsvägen 68 A–B	1990	Bostad							248		248	1
Tidaholm	Ankan 16	Norra Kungsvägen 66 A–B	1990	Bostad							248		248	1
Tidaholm	Drott 16	Norra Kungsvägen 23 A–C, 25 A–C	1987	Bostad							606		606	2
Tidaholm	Gimle 3	Smedjegatan 6 A–F	1989	Bostad							400		400	1
Tidaholm	Linden 4	Långgatan 41 A–D	1989	Bostad							324		324	1
Tidaholm	Sleipner 23	Egnahemsvägen 16 A–F, 18 A–D	1990	Bostad							720		720	3
Tidaholm	Spoven 16	Plånaregatan 2–10 m fl	1989	Bostad							1 732		1 732	6
Tidaholm	Thule 3	Solkullegatan 11 A–F	1988	Bostad							522		522	2
Tidaholm	Tiljan 5	Västra Drottningvägen 94 A–C	1988	Bostad							352		352	1
Tidaholm	Titanen 12	Hörnviksgatan 9 A–D, 11 A–D	1990	Bostad							656		656	2
Tidaholm	Tordyveln 1 & 9	Västra Ringvägen 5 A–B	1988	Bostad							224		224	1
Tidaholm	Tordyveln 3	Västra Ringvägen 1 A–B	1988	Bostad							224		224	1
Tidaholm	Tumlaren 1	Västra Drottningvägen 64 A–B	1943	Bostad							512		512	2
Trollhättan	Hoppet 1	Drottninggatan 13 m fl	1992	Bostad		295					2 341	265	2 901	21
Trollhättan	Oden 7	Drottninggatan 25–33 m fl	1976	Handel			14 321	1 014				1 416	16 751	125
Trollhättan	Plogen 1, 3	Lantmannavägen 5–47	1969	Bostad	Ja			333			11 156		11 489	43
Trollhättan	Plogen 2, 4	Lantmannavägen 49–107	1967	Bostad	Ja						10 555		10 555	32
Trollhättan	Propellern 7	Saabvägen 1, 3	1995	Kontor		4 759						9	4 768	21
Trollhättan	Sjöfrun 5	Magasinsgatan 4 A–B m fl	1936	Bostad			193				1 367	161	1 721	11
Trollhättan	Strandpiparen 12	Slättbergavägen 22	1952	Bostad				110			654		764	6
Trollhättan	Svan 7	Storgatan 47	1989	Övrigt						11 632			11 632	53
Trollhättan	Venus 9	Österlånggatan 44 m fl	1989	Bostad		1 250	475				1 594		3 319	22
Trollhättan	Verkmästaren 14	Ekholmogatan 11 m fl	1910	Övrigt					1 421			75	1 496	
Uddevalla	Bagge 7	Kungsgatan 10 m fl	1968	Handel		1 239	1 380	100					2 719	22
Uddevalla	Kålgården 51	Kyrkogårdsgatan 4, 6 m fl	1963	Övrigt		1 189	890	500	294	6 200		10	9 083	42
Uddevalla	Sälghugget 1	Lillbräckegatan 1–27	1972	Bostad	Ja	1 425	239	106			13 338		15 108	95
Vänersborg	Resedan 15	Kungsgatan 5 m fl	1994	Bostad			1 168				1 203	35	2 406	15
Totalt Göteborg/Väst						133 287	91 169	50 106	19 725	98 538	383 015	30 029	805 869	5 574

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Fastighetskategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Totalt	Taxeringsvärde, Mkr	
						Kontor	Handel	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Hotell	Bostad			Övrigt
Region Öresund														
DK, Greve	Ventrupparken 6	Ventrupparken 6	1900	Handel				4 723				4 723		
DK, Köpenhamn	Stavern Örestad	Robert Jacobsens Vej 81	2009	Bostad							6 830	6 830		
● DK, Köpenhamn	Udenbys Vester Kvarter	Skibbroen 2		Bostad, mark										
● DK, Köpenhamn	Vestervold Kvarter	Jernbanegade 8	1900	Handel							5 300	5 300		
DK, Köpenhamn	Österfaelled Torv	Marskensgade 13	1996	Bostad							43 500	43 500		
Helsingborg	Amerika Södra 28	Bryggaregatan 7 m fl	1950	Bostad			501	23			5 720	1 363	7 607	82
Helsingborg	Skalbaggen 7	Drakegatan 5 m fl	1929	Bostad							688	96	784	5
Helsingborg	Skalbaggen 15	Gustav Adolfs gata 13	1939	Bostad							762	19	781	6
Helsingborg	Skalbaggen 16	Gustav Adolfs gata 11 m fl	1935	Bostad			195				2 155	30	2 380	18
Helsingborg	Skalbaggen 17	Gasverksgatan 34	1935	Bostad			83				712	32	827	6
Helsingborg	Skalbaggen 18	Gasverksgatan 36	1933	Bostad			34				818	82	934	6
Helsingborg	Skalbaggen 19	Gasverksgatan 38	1945	Bostad							708	72	780	5
Helsingborg	Skalbaggen 20	Gasverksgatan 40	1935	Bostad			83				632	109	824	5
Helsingborg	Skalbaggen 21	Gasverksgatan 42	1935	Bostad							711	117	828	2
Helsingborg	Skalbaggen 22	Gasverksgatan 44 A–B m fl	1930	Bostad			143				1 905	24	2 072	15
Helsingborg	Skalbaggen 23	Gustav Adolfs gata 17–19 m fl	1967	Bostad			42				3 643	51	3 736	24
Helsingborg	Skalbaggen 24	Gustav Adolfs gata 15	1983	Bostad							2 134		2 134	17
Helsingborg	Verdandi 1	Bifrostgatan 71–75 m fl	1929	Bostad				62			3 763		3 825	43
Helsingborg	Württemberg 20	Gustaf Adolfs Torg 8	1937	Handel		1 657	6 123				4 786	1 314	13 880	117
● Kristianstad	Hovrätten 41	Västra Storgatan 13	1985	Övrigt			380			7 075			7 455	34
Lund	Dioriten 1	Brunnsgård m fl	2001	Kontor		3 080							3 080	36
● Lund	Jöns Petter Borg 14	Hedvig Möllers gata 2	2013	Övrigt						8 462			8 462	103
● Lund	Kalkstenen 1	Kalkstensvägen 32	2000	Handel				2 180					2 180	18
Lund	Lagfarten 1 & 2	Magistratvägen 10, 12	1968	Kontor		3 472	1 294						4 766	30
● Lund	Porfyren 2	Glimmervägen 3	1991	Övrigt						15 711			15 711	104
Lund	Rügen 1	Stralsundsvägen 1–25	2006	Bostad							3 083		3 083	41
Lund	Rügen 2	Stralsundsvägen 29–43	2006	Bostad							5 264	528	5 792	76
Malmö	Ledebur 15	Amiralsgatan 20 m fl	1990	Kontor		6 377						1 235	7 612	61
Malmö	Lejonet 2	Mäster Johansgatan 14	1929	Kontor		4 929	39	68			314	504	5 854	112
Malmö	Rosen 9	Engelbrektsgränd 2	1960	Övrigt			1 430			9 777			11 207	225
Malmö	Spinneriet 8	Baltzarsgatan 20, 22 m fl	1957	Kontor		12 197	3 097	2 346		5 540		1 491	24 671	479
● Malmö	Spännbucklan 12 & 13	Agnesfridsvägen 180	1983	Handel	Ja		5 320						5 320	23
Malmö	Von Conow 54	Baltzarsgatan 31	1964	Kontor		9 393	3 567	579			2 584	4 751	20 874	284
● Trelleborg	Lavetten 41	Hedvägen 167–173	1987	Handel			990						990	4
● Växjö	Elden Södra 17	Biblioteksgatan 7	1985	Övrigt						6 888		57	6 945	37
● Växjö	Kocken 3	Hejaregatan 19	1969	Övrigt						3 982			3 982	17
Åstorp	Asken 14	Skolgatan 14	1929	Bostad			167	239	47		771		1 224	5
Åstorp	Blåklockan 9	Fågelsångsgatan 32 A–B	1966	Bostad							808		808	4
Åstorp	Boken 4	Skolgatan 14–20 m fl	1956	Bostad		264	1 302	139			7 566		9 271	39
Åstorp	Ekorren 27	Skolgatan 7	1929	Bostad			337				639		976	4
Åstorp	Hyllinge 5:122	Smedgatan 2 m fl	1963	Bostad				142	120		7 431	152	7 845	22
Åstorp	Hästhoven 12	Fabriksgränd 19 A–C m fl	1960	Bostad		455	358	103			2 633		3 549	14
Åstorp	Kastanjen 16	Esplanaden 7 m fl	1972	Bostad		1 959	833				3 412	156	6 360	27
Åstorp	Linden 11	Nyvängsgatan 1 A	1961	Bostad							340		340	3
Åstorp	Lotusblomman 15	Nyvängsgatan 31	1961	Bostad							340		340	3
Åstorp	Lungörten 1	Nyvängsgatan 2 A	1961	Bostad							792		792	4
Åstorp	Lärksoppen 10	Ekebrogatan 111	1972	Bostad				10			7 871	165	8 046	33
Åstorp	Lärkrådet 10	Ekebrogatan 1–78	1970	Bostad							6 107	142	6 249	24
Åstorp	Moroten 10	Torggatan 35 A	1954	Bostad							818		818	4
Åstorp	Resedan 1	Norra Storgatan 10 A–D	1964	Bostad				28			1 061		1 089	5
Åstorp	Svärdsliljan 7	Östergatan 16 A	1958	Bostad			457				6 457		6 914	30
Åstorp	Tranan 1	Fjällvägen 10–12	1991	Bostad							3 805		3 805	21
Totalt Öresund						43 992	29 047	8 208	120	57 435	141 563	17 790	298 155	2 275

● Förvärv under 2014.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Fastighetskategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Totalt	Taxeringsvärde, Mkr	
						Kontor	Handel	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Hotell	Bostad			Övrigt
Region Öst														
Arboga	Gesällen 15	Storgatan 61	1958/1972	Bostad		436		202			5 048		5 686	18
Arboga	Getingen 1	Västermovägen 19–25	1968	Bostad							9 515		9 515	30
Arboga	Hjulmakaren 25	Vikingagatan 4 A–C	1977	Bostad							3 497		3 497	14
Arboga	Ringsborg 1	Kapellgatan 29	1983	Kontor		1 488							1 488	5
Arboga	Riskan 1	Österled 26	1963	Bostad		283		71			3 846		4 200	15
Arboga	Vilsta 10	Lundborgesplanaden 12 A–I	1964	Bostad		59					8 264		8 323	31
Arboga	Vilsta 21	Lundborgesplanaden 8 A–10 B	1970	Bostad							6 532		6 532	24
Arboga	Vilsta 9	Lundborgesplanaden 2 A–6 B	1960	Bostad		200	835	46			7 439		8 520	30
● FI, Kuopio	Leväsentie 2B		2006	Handel				20123					20 123	
● FI, Kuusamo	Ouluntaival 1		1978	Handel				3 718					3 718	
● FI, Kuusamo	Loumantie 1–3		1990/2006/2008	Handel				12 623					12 623	
● FI, Keminmaa	Joulantie 1–3		2001–2002	Handel				12 337					12 337	
● FI, Nurmijärvi	Isoseppälä 14		1996	Handel				2 742					2 742	
● FI, Mäntsälä	Mäntsäläntie 1		1989	Handel				3 573					3 573	
● FI, Raisio	Kauppakaju 2		1995	Handel				5 856					5 856	
● FI, Seinäjoki	Kauppakatu 4		1971/1982	Handel				4 591					4 591	
Gotland	Soldaten 1	Volontärsgatan 1–226	2005	Bostad							3 315		3 315	32
Gotland	Vibble 1:457	Tvinnaregatan 1–263	1989	Bostad							7 741		7 741	51
Jönköping	Björnen 6	Törmenåsgatan 15	1991	Kontor		773					176		949	6
Jönköping	Hålan 6:2	Bågvägen 1–46	1972	Bostad							9 968		9 968	47
Jönköping	Lejoninnan 10	Nygatan 2–6	1965	Bostad							11 147		11 147	80
Jönköping	Mjälaryd 3:300	Mickels väg 10, 12, 13, 15	1991	Bostad							2 611	337	2 948	17
Jönköping	Tigern 7	Backgatan 2, 4	1968	Bostad							5 985		5 985	47
Köping	Disa 1	Torggatan 11 m fl	1894	Bostad				662			924		1 586	7
Köping	Fenja 10	Östra Långgatan 3 m fl	1965	Handel		1 473	2 073				1 169	578	5 293	16
Köping	Freja 3	Stora Gatan 6 A–B	1979	Bostad				416			1 324		1 740	8
Köping	Freja 11	Stora Gatan 8 m fl	1909	Bostad		124	876				1 612	69	2 681	11
Köping	Immanuel 2	Tunadalsgatan 28–34	1965	Bostad		120					11 131	273	11 524	45
Köping	Inga 1	Sankt Olovgatan 52, 54, 56	1945	Bostad		177	97				2 271	179	2 724	12
Köping	Tunadal 6-8	Tunadalsgatan 6 m fl	1973	Bostad		330					8 226	990	9 546	46
Norrköping	Gärdet 1	Rågången 71, 73	1958	Bostad				491			4 609		5 100	33
Nyköping	Brandholmen 1:72	Idrottstvägen 12	2014	Övrigt								16 324	16 324	
Norrköping	Lammet 2	Kungstorget 2 m fl	1948	Bostad		173	1 950				2 405	34	4 562	27
Norrköping	Lokatten 12	Hospitalgatan 9, 11 m fl	1992	Bostad		1 693	380				5 364	531	7 968	69
Norrköping	Planket 20	Bråddgatan 54	1983	Bostad							1 139		1 139	10
Norrköping	Planket 23	Plankgatan 46	1940	Bostad		25	60				940	600	1 625	9
Norrköping	Prinsen 18	Hospitalgatan 42–52 m fl	1967	Bostad			30				9 558	5	9 593	79
Norrköping	Sprutan 8	Gamla Rådstugugatan 52 m fl	1940	Bostad			346				1 318	92	1 756	13
Norrköping	Stenhuggaren 25	Sandgatan 28	1960	Bostad							2 914		2 914	23
Norrköping	Storgatan 10	Drottninggatan 10–12	1908	Bostad		484					1 213	688	2 385	14
Norrköping	Storgatan 9	Drottninggatan 14 m fl	1985	Bostad		252	355				5 968	231	6 806	58
Norrköping	Stävan 2	Rösgången 32	1959	Bostad	Ja						3 639		3 639	25
Norrköping	Tullhuset 1	Gamla Rådstugugatan 11 m fl	1907	Bostad			273				1 320		1 593	13
Tranås	Bågskytten 4	Grännavägen 21	1949	Bostad							478		478	2
Tranås	Bågskytten 5	Stjärngatan 13 A	1991	Bostad							500		500	3
Tranås	Falkberget 24	Mjölbyvägen 1 m fl	1969	Bostad							1 017	70	1 087	5
Tranås	Flundran 2	Granitgatan 2	1966	Övrigt										1
Tranås	Forellen 3	Beckhemsvägen 22–32	1972	Bostad							5 577	125	5 702	21
Tranås	Forellen 4	Beckhemsvägen 21 A–B	1930	Övrigt							150	250	400	
Tranås	Forellen 5	Beckhemsvägen 14–20	1971	Bostad		348					6 019	10	6 377	22
Tranås	Gäddan 2	Beckhemsvägen 2 A–F	1966	Bostad							3 402		3 402	13
Tranås	Jupiter 17	Tingvägen 20 A–F m fl	1988	Bostad							476		476	2
Tranås	Kometen 10	Nämndemansgatan 6, 8	1944	Bostad							708		708	3
Tranås	Kullen 1	Västra vägen 7 A	1946	Bostad							670	34	704	3
Tranås	Laxen 2	Beckhemsvägen 4, 6, 8, 10	1967	Bostad		324					9 161	308	9 793	34
Tranås	Laxen 3	Beckhemsvägen 8	1973	Övrigt								575	575	1
Tranås	Lejonet 5	Sveagatan 4 A–E	1940	Bostad							1 279	35	1 314	7
Tranås	Lindkullen 11	Majorsgatan 18	1929	Bostad							814		814	3
Tranås	Lindkullen 12	Majorsgatan 20	1949	Bostad							943	128	1 071	4
Tranås	Lindkullen 13	Majorsgatan 22	1946	Bostad							999	10	1 009	4
Tranås	Nordstjärnan 7	Storgatan 38 m fl	1965	Bostad		265	966				1 504	216	2 951	11
Tranås	Norra Gyllenfors 9	Torget 3 m fl	1950	Bostad		369	4 938	30			5 658	35	11 030	59
Tranås	Oden 12	Storgatan 43	1992	Bostad		367	1 213				1 997	110	3 687	19
Tranås	Sutaren 2	Beckhemsvägen 12 A–I	1968	Bostad		496					2 752	551	3 799	13

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Fastighetskategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Totalt	Taxeringsvärde, Mkr		
						Kontor	Handel	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Hotell	Bostad			Övrigt	
forts. Region Öst															
Tranås	Södra Framnäs 20	Framnäsgratan 2 A–F	1984	Bostad							402	402	1		
Tranås	Tigern 14	Götgatan 29, 31	1960	Bostad							736	736	3		
Tranås	Tjädern 23	Framnäsgratan 1 A–K m fl	1983	Bostad							684	684	4		
Tranås	Tornsvalan 3	Östra Järnvägsgatan 1, 3	1985	Bostad							2 073	10	2 083	11	
Tranås	Västermalm 23	Storgatan 15, 17, 19, 21 m fl	1955	Bostad			3 310	15			2 913	617	6 855	25	
Tranås	Öringen 1	Granitgatan 5, 7, 9	1971	Bostad							3 040		3 040	13	
Töreboda	Advokaten 1	Norra Torggatan 7	1985	Handel			1 286				842		2 128	7	
Töreboda	Byggmästaren 5	Norra Torggatan 10	1929/1992	Bostad			239				1 142		1 381	4	
Töreboda	Plåtslagaren 9	Stora Bergsgatan 4 A–B	1947–48/1992	Bostad							1 849		1 849	5	
Töreboda	Rönnen 11	Stora Bergsgatan 20 A–B	1957	Bostad		217					822		1 039	2	
Töreboda	Sotaren 12	Vadsbogatan 10 A–12 B	1947	Bostad							976		976	3	
Västerås	Fältsmössan 1 & Vapenrocken 1	Rönnebergagatan 1–39, 10–36	1963/1965	Bostad		486	105	38			33 707	2	34 338	193	
Västerås	Klockarkärleken 2	Rönnebergagatan 4–8	1962	Bostad				260			5 778		6 038	33	
Västerås	Rödsklinten 2	Bangatan 15–19	1957	Bostad		110	160				7 003		7 273	40	
Västerås	Sågen 1	Pilgatan 33	1980	Övrigt						8 317			8 317	27	
Västerås	Vallmon 6	Bangatan 1 A–11 B	1968/1979	Bostad				32			14 121		14 153	78	
Totalt Öst						11 038	86 624	694		8 317	272 320	24 017	403 010	1 642	
Region Norr															
Gävle	Holmsund 11:1 mfl	Korsnäsavägen 108 m fl	1958	Bostad							1 200	260	1 460	3	
Gävle	Holmsund 7:6	Holmsundsavägen 7, 17–29	1929	Bostad							2 948		2 948	10	
Gävle	Kastet 8:1, 12:1 m fl	Forskarvägen 27 m fl	1929	Bostad		1 271	104				12 467	1 781	15 623	45	
Gävle	Lillhagen 5:3	Torkarvägen 2–14	1958	Bostad							2 871		2 871	10	
Gävle	Norr 18:6	Nygatan 37–39 m fl	1985	Bostad		42	408				2 641	385	3 476	30	
Gävle	Norr 27:2	Stora Esplanadgatan 9 m fl	1920	Bostad		127	480				2 185	40	2 832	23	
Gävle	Söder 58:7	Södra Kungsgatan 44 m fl	1969	Bostad		289	941	252			2 004		3 486	23	
Gävle	Sörby 10:9	Falkvägen 5 A–B	1994	Bostad							512		512	4	
Gävle	Valbo-Backa 6:12	Johanneslötsvägen 6	1981	Övrigt						7 382			7 382	31	
Karlstad	Anden 9	Åttkantslunden 1 A–B, 3 A–B	1983	Bostad							1 472	20	1 492	13	
Karlstad	Braxen 34	Östra Kanalgratan 8 m fl	1944	Bostad			321				1 198	521	2 040	13	
Karlstad	Druvan 1	Drottninggatan 22 m fl	1929	Bostad			459				1 443	681	2 583	30	
Karlstad	Ekorren 9	Sandbäcksgatan 5 m fl	1929	Bostad		715	46				1 811		2 572	18	
Karlstad	Furan 5	Gillbergsgatan 3 A–D	1951	Bostad			119				1 710		1 829	16	
Karlstad	Furan 7	Jössegatan 3 A–B	1968	Bostad							925	97	1 022	9	
Karlstad	Granatkastaren 4	Artillerigatan 1–5	1945	Bostad							748		748	6	
Karlstad	Gruvan 12	Västra Kanalgratan 3	1991	Bostad			126				2 525		2 651	25	
Karlstad	Gruvan 2	Östra Kyrkogatan 4	1929	Bostad							1 064	102	1 166	10	
Karlstad	Grävlingen 3	Sundbergsgatan 20 m fl	1929	Bostad			138				1 030		1 168	10	
Karlstad	Höken 1	Hamngatan 16	1929	Övrigt						5 890			5 890	52	
Karlstad	Pilbågen 1	Sandelsgatan 2, 4, 6, 8	1942	Bostad							2 184		2 184	16	
Karlstad	Registratorn 1	Norra Allén 26 A–B	1949	Bostad							502	56	558	4	
Karlstad	Registratorn 8	Norra Allén 30 A–B	1948	Bostad							456	61	517	4	
Karlstad	Registratorn 9	Norra Allén 28	1946	Bostad		100					466	29	595	4	
Karlstad	Spiran 1-6	Lignellsgatan 1 m fl	1940	Bostad			95				4 456	59	4 610	40	
Karlstad	Trätälja 11	Drottninggatan 37 m fl	1959	Bostad			259				4 567	35	4 861	42	
Karlstad	Tusenskönan 1	Älvdalsgatan 8 A–C	1950	Bostad	Ja		69				1 288		1 357	12	
Karlstad	Väduren 3	Rudsvägen 1 A–D	1942	Bostad							1 344	24	1 368	12	
Sundsvall	Aeolus 1	Nybrogatan 19 m fl	1944	Bostad		89	501				872		1 462	8	
Sundsvall	Bredsand 1:13	Appelbergsvägen 3		Mark											
Sundsvall	Bredsand 1:14	Appelbergsvägen 4		Mark											
Sundsvall	Bredsand 1:3 mfl	Appelbergsvägen 1 A–B	1950	Bostad							7 127	82	7 209	21	
Sundsvall	Bredsand 1:4 mfl	Appelbergsvägen 14–18	1950	Bostad							4 479		4 479	12	
Sundsvall	Dingersjö 28:27 mfl	Appelbergsvägen 26–32 m fl	1989	Bostad							9 464	50	9 514	27	
Sundsvall	Dingersjö 3:131 m fl	Bergsvägen 3 A–J	1964	Bostad							20 176	5 077	25 253	52	
Sundsvall	Dingersjö 3:135	Bergsvägen 1 m fl	1954	Övrigt			286					1 391	1 677	2	
Sundsvall	Fliten 10	Skolhusallén 9	1990	Kontor		3 125						36	3 161	25	
Sundsvall	Fliten 11	Rådhusgatan 39 A–B m fl	1992	Bostad		272					3 371		3 643	29	
Sundsvall	Kvissle 2:53 & 2:43	Affärsgratan 26 A–D	1962	Bostad							1 468		1 468	3	
Sundsvall	Kvissle 22:2 & 39:1	Affärsgratan 22–24 m fl	1968	Bostad		192	137				6 311	45	6 685	15	
Sundsvall	Lagmannen 10	Esplanaden 18–22 m fl	1962	Bostad		757	240	70			3 980	1 099	6 146	32	
Sundsvall	Nolby 1:48, 40:1, 1:108	Skolgratan 4	1983	Bostad		1 070					4 079	766	5 915	15	
Sundsvall	Nolby 3:268	Brovägen 9	1988	Bostad							997		997	3	
Sundsvall	Nolby 40:2	Affärsgratan 18 A–C	1964	Bostad			866				2 166	207	3 239	8	
Sundsvall	Nolby 41:3 & 37:1	Affärsgratan 14 A–H, 16 A–N	1974	Bostad			1 006				5 328	43	6 377	16	
Totalt Norr						8 049	6 601	322		13 272	125 835	12 947	167 026	783	
Totalt Fastighets AB Balder						405 318	249 563	80 740		49 269	240 450	1 053 873	97 674	2 176 887	15 790

● Förvärv under 2014.

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, stamaktie, %

Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar. Återläggning sker även av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, kr

Eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

Eget kapital per preferensaktie, kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs om 287,70 kr per aktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

Eget kapital per stamaktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

Resultat hänförligt till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktieutdelning för perioden.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

Fastighetskategori

Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel, bostäder samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, industri/lager samt blandfastigheter. Den typ av användning som svarar för den största andelen avgör fastighetskategori.

Fastighetskostnader, Mkr

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hysesintäkter.

Kalendarium

Årsstämma	6 maj 2015
Delårsrapport jan–mars 2015	6 maj 2015
Delårsrapport jan–juni 2015	21 augusti 2015
Delårsrapport jan–sept 2015	4 november 2015
Delårsrapport jan–dec 2015	18 februari 2016

Fastighets AB Balder (publ) www.balder.se · info@balder.se · Org.nr 556525-6905

Huvudkontor Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99

Områdeskontor

Stockholm Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · Tel 08-735 37 70 · Fax 08-735 37 79
Vårby Allé 14 · 143 40 Vårby · Tel 08-735 37 70 · Fax 08-710 22 70

Göteborg/Väst Wetterlingsgatan 11 G · 521 34 Falköping · Tel 0515-72 14 80 · Fax 0515-71 12 18
Timmervägen 9 A · 541 64 Skövde · Tel 0500-47 88 50 · Fax 0500-42 84 78
Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99

Öst Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90 · Fax 011-12 53 05
Kapellgatan 29 A · 732 45 Arboga · Tel 0589-194 50 · Fax 0589-170 45
Rönnergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel 021-14 90 98 · Fax 021-83 08 38
Storgatan 51 · 573 32 Tranås · Tel 0140-654 80 · Fax 0140-530 35
Tunadalsgatan 6 · 731 31 Köping · Tel 0221-377 80 · Fax 0221-132 60

Öresund Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40 · Fax 042-569 41
Kalendergatan 26 · 211 35 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 64
Gustav Adolfs Torg 8 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30 · Fax 042-14 04 34

Norr Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80 · Fax 026-51 92 20
Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80 · Fax 054-15 42 55
Tallvägen 8 · 854 66 Sundsvall · Tel 060-55 47 10 · Fax 060-55 43 38

Uthyrning 020-151 151

Kundservice 0774-49 49 49