Årsredovisning

för

Balder Sweden AB

556710-9128

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-02.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Erik Selin, Styrelseledamot
2023-06-09

Styrelsen för Balder Sweden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, förädla, äga fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Göteborg. Bolaget har ingen anställd personal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Bolaget påverkas av stigande räntor kopplade till den ökande inflationen. Bolaget har även haft en indirekt påverkan av ökade energipriser genom sitt ägande av dotterbolag som bedriver fastighetsförvaltande verksamhet.

Bolaget ingår i Balderkoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	710 643	-71 714	592	617
Soliditet (%)	98,6	100,0	100,0	107,5

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Fri överkurs-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	113 990	452 710	13 790 816	-71 714	**14 285 802**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-71 714	71 714	**0**
Upplösning överkursfond		-452 710	452 710		**0**
Årets resultat				585 342	**585 342**
Belopp vid årets utgång	**113 990**	**0**	**14 171 812**	**585 342**	**14 871 144**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 171 812 196
överkursfond	452 710 341
årets vinst	585 342 253
	15 209 864 790

disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 209 864 790
	15 209 864 790

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-37	0
		-37	**0**
Rörelseresultat		**-37**	**0**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	698 567	-72 299
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	12 977	585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-864	0
		710 680	**-71 714**
Resultat efter finansiella poster		**710 643**	**-71 714**
Bokslutsdispositioner	4	-111 600	0
Resultat före skatt		**599 043**	**-71 714**
Skatt på årets resultat	5, 6	-13 701	0
Årets resultat		**585 342**	**-71 714**

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8	13 947 228	13 947 228
		13 947 228	**13 947 228**
Summa anläggningstillgångar		**13 947 228**	**13 947 228**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 134 862	338 574
		1 134 862	**338 574**
Summa omsättningstillgångar		**1 134 862**	**338 574**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 082 090**	**14 285 802**

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		113 990	113 990
		113 990	**113 990**
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		0	452 710
Balanserad vinst eller förlust		14 171 812	13 790 816
Årets resultat		585 342	-71 714
		14 757 154	**14 171 812**
Summa eget kapital		**14 871 144**	**14 285 802**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	9	13 238	0
Summa avsättningar		**13 238**	**0**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		193 060	0
Summa långfristiga skulder		**193 060**	**0**
Kortfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		3 940	0
Aktuella skatteskulder		463	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245	0
Summa kortfristiga skulder		**4 648**	**0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 082 090**	**14 285 802**

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Fastighets AB Balder, organisationsnummer 556525-6905 med säte i Göteborg upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	**2021**
Resultatandel kommanditbolag	298 567	302 701
Erhållna utdelningar	400 000	0
Nedskrivningar	0	-375 000
	698 567	**-72 299**

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	**2021**
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser		
kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	12 977	585
	12 977	**585**

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	2 248	0
Lämnade koncernbidrag	-113 848	0
	-111 600	**0**

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	463	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	13 238	0
Totalt redovisad skatt	**13 701**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		599 043		-71 714
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-123 403	20,60	14 773
Skattemässigt resultat från HB/KB	20,60	14 212	20,60	10 635
Ej skattepliktiga intäkter	20,60	82 400	20,60	0
Återläggning/avdrag fastighetsfållan	20,60	-3 113	20,60	0
Övertaget räntenetto från koncernföretag	20,60	2 495	20,60	121
Ej värderat underskott	20,60	26 945	20,60	51 721
Uppskjuten skatt	20,60	-13 238	20,60	0
Nedskrivning aktier och andelar ej skpl/ ej avdragsgill	20,60	0	20,60	-77 250
Redovisad effektiv skatt	**2,29**	**-13 701**	**0,00**	**0**

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Aktuell skatt	463	0
Uppskjuten skatt	13 238	0
Skatt på årets resultat	**13 701**	**0**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 741 094	843 956
Inköp	0	13 897 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 741 094**	**14 741 094**
Ingående nedskrivningar	-793 866	-418 866
Årets nedskrivningar	0	-375 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-793 866**	**-793 866**
Utgående redovisat värde	**13 947 228**	**13 947 228**

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
KB Malmogia Kungälv		99	13 303
KB Affärshuset Torslanda Torg		99	40 909
Trendship KB		99	49 338
KB Affärshuset		99	11 581
KB Askims Torg		99	62 847
Surtelokaler KB		99	17 330
KB Linköping Palmen 3		99	244 839
KB Affärshuset Surte Centrum		99	25 184
KB Abro nr 1		99	70 061
KB Fallström 14		99	57 808
KB Bolsheden 1:48		99	48 835
KB Bolsheden 1:18		99	64 777
KB Gårdkobben 6:169		99	16 920
KB Kobbesjön		99	23 276
KB Platågatan 3		99	16 878
KB Kobbarnas väg 17		99	41 760
KB Lorensberg 55		99	136 649
KB Storan 1		99	266 406
KB Balder Tingstadsvassen 3:8		99	213 138
Vitkålen nr 8 KB		99	29 447
KB Balder 421		99	578 576
Fastighetsbolaget Svängrummet KB		99	101 465
Refy 9 KB		99	42 715
Balder Fastighet KB		99	226 204
KB Presenten 1 Mölndal		99	358 009
Varberg Kardanen KB		99	29 358
KB Högsbo 36:2		99	60 602
Balder Fastighet II KB		99	40 009
KB Europahuset Building		99	418 996
Vallborgen KB		99	1 151 043

Första Långgatan Fastigheter i Gbg HB		99	1 059 869
AB Kungsga & Co KB		99	653 117
KB Balder Krokevägen		99	89 322
Bovista Strandpiparen KB		99	3 110
Bovista Ruduma KB		99	983 132
KB Opalus		99	537 295
KB Norra Hamngatan 36		99	86 341
Spårvagnen 4 KB		99	1 686 641
KB Plutonia		99	232 201
Balder Göteborg 1 KB		99	759 395
Balder Olskroken 1 KB		99	131 795
Balder Lackarbäcken KB		99	86 328
KB Säterigatan 20		99	60 552
KB Buren 134:1		99	8 089
Breidan 15 Fastighets KB		99	78 649
KB Storga 45		99	165 039
KB Backa 171:3		99	44 315
Balder Sydvästfastigheter KB		99	19 099
Breidan 14 Fastighets KB		99	34 790
Breidan 13 Fastighets KB		99	35 582
Breidan 12 Fastighets KB		99	11 742
Breidan 11 Fastighets KB		99	38 603
Breidan 16 Fastighets KB		99	9 135
Breidan 19 Fastighets KB		99	311 501
Breidan 10 Fastighets KB		99	95 901
Breidan 3 Fastighets KB		99	467 706
Breidan 2 Fastighets KB		99	41 431
Breidan 1 Fastighets KB		99	17 367
Bovista Bergsjön KB		99	1 302 123
KB Presenten 2		99	20 704
Balder Sweden M-Vik Holding AB	100		416 757
Balder Sweden Property Holding AB	100		1 333
			13 947 227

	Org.nr	**Säte**
KB Malmogia Kungälv	969647-5780	Göteborg
KB Affärshuset Torslanda Torg	969647-5723	Göteborg
Trendship KB	969711-2887	Göteborg
KB Affärshuset	916561-3788	Göteborg
KB Askims Torg	969691-5942	Göteborg
Surtelokaler KB	969647-5723	Göteborg
KB Linköping Palmen 3	969667-4028	Göteborg
KB Affärshuset Surte Centrum	969647-5780	Göteborg
KB Abro nr 1	969645-3951	Göteborg
KB Fallström 14	969603-8869	Göteborg
KB Bolsheden 1:48	969611-6376	Göteborg
KB Bolsheden 1:18	969673-0366	Göteborg
KB Gårdkobben 6:169	969695-4156	Göteborg

KB Kobbesjön	969683-6940	Göteborg
KB Platågatan 3	916563-1129	Göteborg
KB Kobbarnas väg 17	916444-2288	Göteborg
KB Lorensberg 55	969639-7968	Göteborg
KB Storan 1	916852-6854	Göteborg
KB Balder Tingstadsvassen 3:8	916444-8236	Göteborg
Vitkålen nr 8 KB	969677-7698	Göteborg
KB Balder 421	916560-8010	Göteborg
Fastighetsbolaget Svängrummet KB	957201-2582	Göteborg
Refy 9 KB	916835-1477	Göteborg
Balder Fastighet KB	916895-1946	Göteborg
KB Presenten 1 Mölndal	916832-6404	Göteborg
Varberg Kardanen KB	916671-9246	Göteborg
KB Högsbo 36:2	916671-9253	Göteborg
Balder Fastighet II KB	916892-9959	Göteborg
KB Europahuset Building	916842-6261	Göteborg
Vallborgen KB	916631-9542	Göteborg
Första Långgatan Fastigheter i Gbg HB	969657-6769	Göteborg
AB Kungsga & Co KB	902002-4882	Göteborg
KB Balder Krokevägen	916447-4240	Göteborg
Bovista Strandpiparen KB	916897-0797	Göteborg
Bovista Ruduma KB	969690-2437	Göteborg
KB Opalus	969700-5479	Göteborg
KB Norra Hamngatan 36	969700-7236	Göteborg
Spårvagnen 4 KB	916637-1824	Göteborg
KB Plutonia	969645-2060	Göteborg
Balder Göteborg 1 KB	969696-3561	Göteborg
Balder Olskroken 1 KB	969696-4528	Göteborg
Balder Lackarbäcken KB	969696-3553	Göteborg
KB Säterigatan 20	916852-7035	Göteborg
KB Buren 134:1	969667-5710	Göteborg
Breidan 15 Fastighets KB	969700-7558	Göteborg
KB Storga 45	969691-5942	Göteborg
KB Backa 171:3	969700-4712	Göteborg
Balder Sydvästfastigheter KB	969687-3711	Göteborg
Breidan 14 Fastighets KB	916851-3746	Göteborg
Breidan 13 Fastighets KB	969700-7236	Göteborg
Breidan 12 Fastighets KB	969700-4712	Göteborg
Breidan 11 Fastighets KB	969700-5818	Göteborg
Breidan 16 Fastighets KB	969700-5495	Göteborg
Breidan 19 Fastighets KB	969712-1359	Göteborg
Breidan 10 Fastighets KB	969715-9250	Göteborg
Breidan 3 Fastighets KB	969715-9292	Göteborg
Breidan 2 Fastighets KB	969715-9342	Göteborg
Breidan 1 Fastighets KB	969715-9300	Göteborg
Bovista Bergsjön KB	969690-1140	Malmö
KB Presenten 2	916564-7802	Mölndal
Balder Sweden M-Vik Holding AB	556710-9185	Göteborg
Balder Sweden Property Holding AB	556680-8910	Göteborg

Not 9 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning uppskjuten skatt	13 238	0
	13 238	**0**

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 197 000 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	193 060	0
	193 060	**0**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 940	0
	3 940	**0**

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Komplementäransvar	7 567 728	7 038 036
	7 567 728	**7 038 036**

Not 15 Ställda säkerheter

Bolaget har pantsatt komplementärsandelar i bolagen Balder Fastighet II KB, KB Presenten 2, Balder Fastighet KB, Breidan 3 Fastighets KB, Aktiebolaget Kungsga & Co KB.

Not 16 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Balder med organisationsnummer 556525-6905 med säte i Göteborg.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2023-05-30

Erik Selin
Erik Selin
Ordförande

Eva Sigurgeirsdottir
Eva Sigurgeirsdottir

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder Sweden AB, org.nr 556710-9128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder Sweden AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Balder Sweden ABs finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Balder Sweden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Balder Sweden AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Balder Sweden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 31 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

OI BALDER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION

Detta är Balder 1
VD-ord 2
Aktie och ägare 4

VERKSAMHET

Osäker utveckling för världsekonomin 10
Löpande dialog med kunder 11

VÄRDERING

Fastighetsbestånd 17

FINANS

Prognos och aktuell intjäningsförmåga 21
Finansiering 22

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbete 25
Fastigheter 28
Områden 30
Samarbeten 32
Medarbetare 34
Finanser 37
EU-taxonomin 38

INTRESSEBOLAG

Fortsatt utveckling av intressebolagen 40

FINANSIELL INFORMATION

Innehållsförteckning 42
Förvaltningsberättelse 43
Möjligheter och risker 47
Finansiella rapporter 51
Redovisningsprinciper och noter 59
Revisionsberättelse 90

BOLAGSSTYRNING

Ordförandeord 94
Bolagsstyrningsrapport 95
Revisors yttrande 100
Styrelse 101
Ledning 102

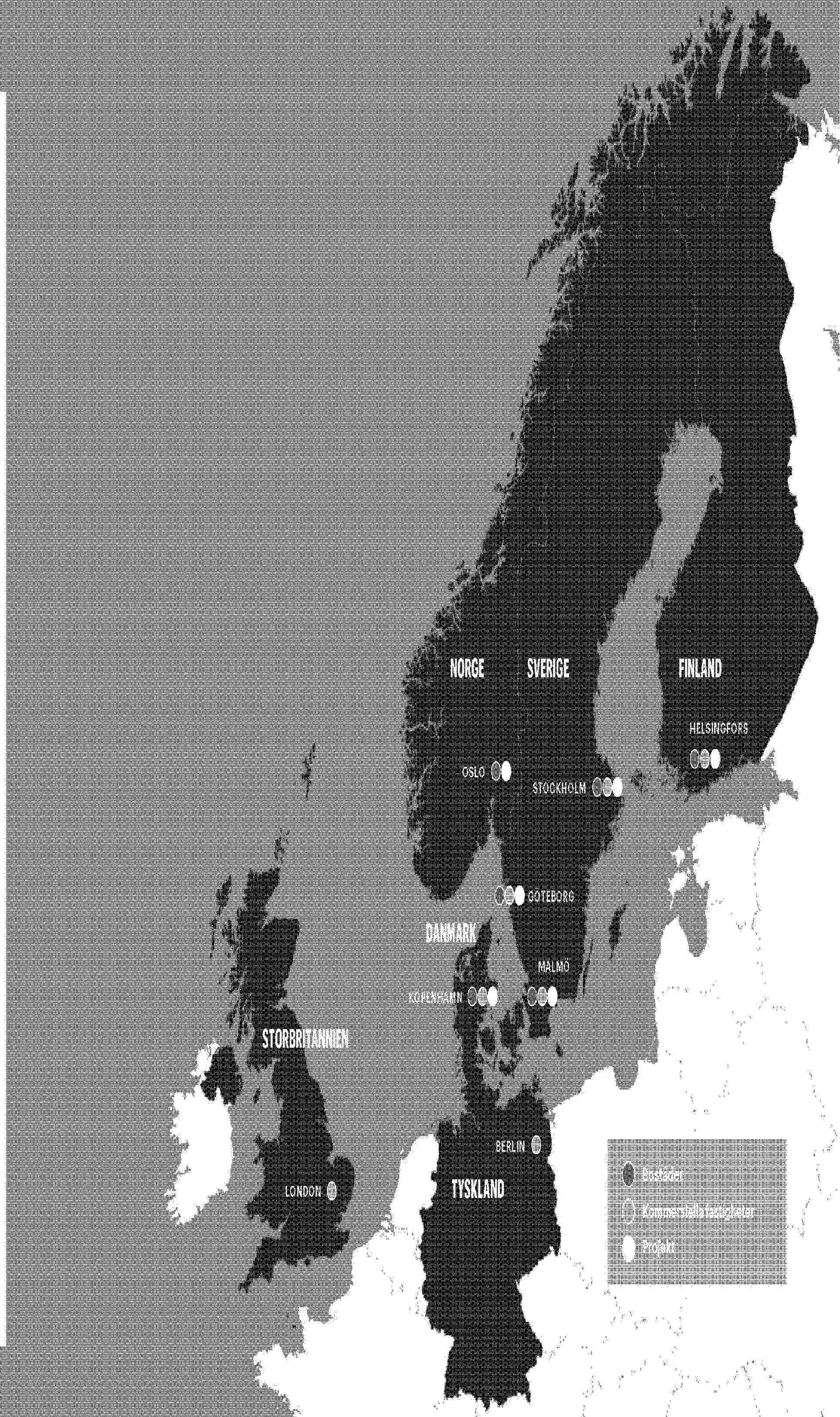
HÅLLBARHETSINFORMATION

Styrning av hållbarhetsarbetet 103
EU-taxonomirapportering 109
GRI-index 113
Revisors yttrande 116

ÖVRIG INFORMATION

Projektförteckning 117
Definitioner 120
Årsstämma 121
Kontaktuppgifter och kalendarium 121

Balders årsredovisning för 2022 avges av styrelsen och verkställande direktören. Den legala årsredovisningen återfinns på sida 43–89. Hållbarhetsrapporten finns på sida 24–38, 47–50 samt 103–112 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 6 kap.



DETTA ÄR BALDER

Fastighets AB Balder är en börsnoterad fastighetskoncern som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Med ett fastighetsvärde om 217 miljarder kronor och en diversifierad portfölj erbjuder Balder bostäder, kommersiella fastigheter och nyproduktionsprojekt i huvudstäder och andra större städer. Genom att vara en långsiktig och stabil ägare skapar Balder attraktiva och trygga områden för människor att bo och göra goda affärer i.

EN ENGAGERAD OCH LÅNGSIKTIG **FASTIGHETSFÖRVALTARE OCH STADSUTVECKLARE**

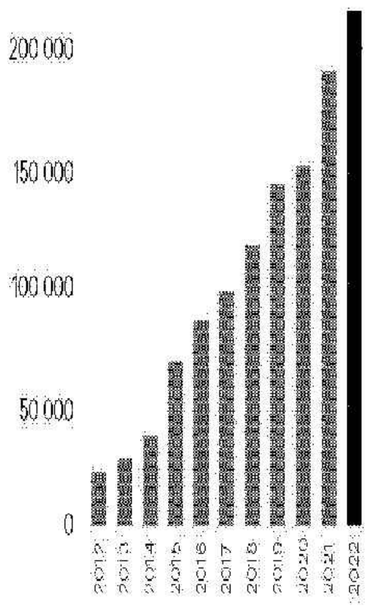
Antal anställda
1161

Antal fastigheter
1841

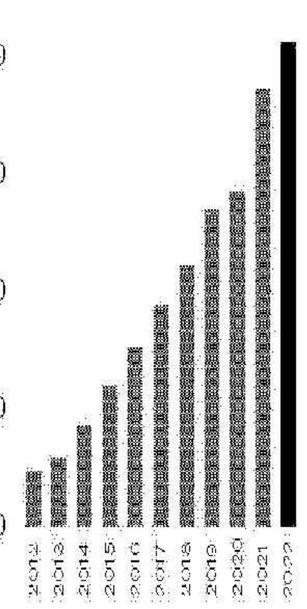
Soliditet, %
40

Antal kvm under byggnation
314 184

FASTIGHETSBESTÅND
Mkr
217 353



FÖRVALTNINGSRESULTAT[1)]
Mkr
6139



1) Avser förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare.

STABIL VERKSAMHET TROTS OSÄKRA TIDER

2022 var ett mycket turbulent och på alla sätt och vis svårbedömt år. Vi har lagt stort fokus på vår finansieringsverksamhet för att säkra en långsiktigt stabil finansiering.

Med tanke på de tuffa förutsättningarna under året som gick tycker jag att en ökning av förvaltningsresultatet med 11% per aktie till 5,48 kr (4,95) är bra. Substansvärdet ökade knappt 10% per aktie till 92,10 kr (83,96).

Den senaste tiden har till stor del präglats av Rysslands invasion av Ukraina. I kombination med fortsatta effekter av pandemin medför det bland annat risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt, liksom för ökade priser på energi. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Den rådande situationen har också effekter på inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader. Vi har en diversifierad finansieringsstruktur och en diversifierad fastighetsportfölj, vilket medför en ökad riskspridning. Oron på de finansiella marknaderna har fortsatt vilket medfört en förflyttning från kapitalmarknaden till bank. Vår starka intjäning och diversifierade fastighetsportfölj ger låg operativ risk vilket är positivt i finansieringssammanhang.

För Balder är det viktigaste ekonomiska målet att långsiktigt öka förvaltningsresultatet och intjäningsförmågan per aktie. Detta kräver att vår befintliga portfölj utvecklas väl och att vi kan hitta nya investeringar med rimlig avkastning.

Trots en orolig omvärld har verksamheten under 2022 fungerat mycket väl för oss. De projekt vi valt att fullfölja har i huvudsak löpt på enligt plan och förvaltningen har levererat på ett förtjänstfullt sätt. Vi har också haft lyckade försäljningar av nyproducerade bostäder, bland annat av CAPREA-projektet på Östermalm, som har inflyttning 2023.

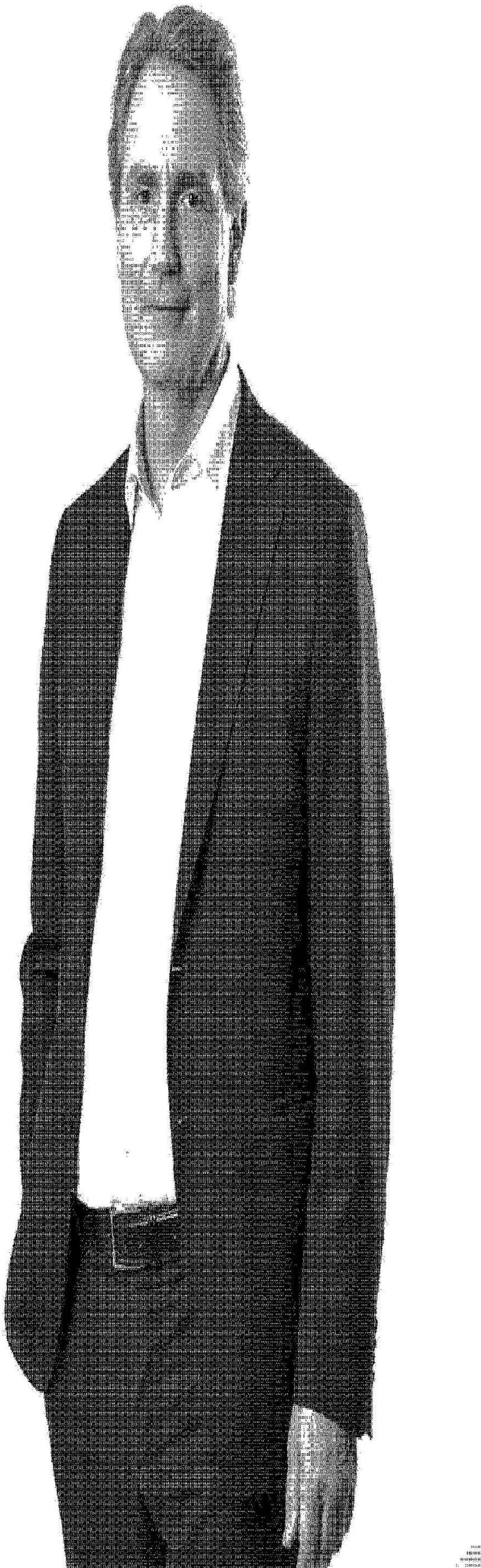
Nytt finansiellt mål

Under rådande marknadsförhållanden är det extra viktigt med en stark balansräkning och god räntebetalningsförmåga. Därför har styrelsen i Balder, som komplement till våra nuvarande finansiella mål, beslutat att vi ska införa ett mål för vår nettoskuld i relation till EBITDA. Målet är att nettoskulden över tid ska vara högst 11 ggr EBITDA. Vi kommer att nå målet genom en kombination av minskad nettoskuld och ökade intäkter från vår befintliga fastighetsportfölj samt färdigställande av projekt.

Inbromsning i investeringsverksamheten

Balder är en långsiktigt och stabil fastighetsägare och vi har byggt mycket under många år. Våra övergripande planer innehåller många olika typer av projekt i olika skeden vilka alltid utvärderas projekt för projekt. På grund av rådande marknadssituation har vi valt att avbryta eller skjuta ett antal projekt på framtiden och invänta projektstart när det åter är lönsamt. De projekt som är under byggnation genomförs till största delen till fastställda entreprenadpriser.

Om vi summerar återstående belopp att investera i samtliga pågående projekt under 2023–2024 så kommer investeringarna ungefär att matchas av likvider som erhålls vid försäljningarna.



Sammantaget gör detta att vi från 2023 får en sjunkande skuld (i konstant valutakurs) kombinerat med ett ökat driftnetto från befintliga fastigheter och projekt, vilket leder till att nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA förbättras och vi tål därmed successivt en något högre räntekostnad.

Vi har hittills gjort bedömningen att den bästa totalavkastningen för Balders aktieägare uppnås genom återinvestering av genererade resultat. Målsättningen är även framgent densamma och jag är optimistisk när det gäller möjligheten över tid att kunna fortsätta hitta investeringar med rimligt bra avkastning.

Hållbarhet

Som en långsiktig fastighetsägare vill vi ta socialt, miljömässigt och ekonomiskt ansvar. Det innefattar att både minimera verksamhetens miljöpåverkan och att maximera den positiva påverkan på samhället, både lokalt och globalt.

Balder har undertecknat Global Compact, FN:s internationella principer riktade till företag kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-korruption. Vi har också satt klimatmål i linje med Parisavtalet och ska halvera utsläppen i den egna verksamheten till 2030, med 2022 som basår, samt även mäta och minska utsläppen i värdekedjan (scope 3). Vi har också satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till 2045.

Prognos och fokus framåt

2023 blir för vår del ett år med fokus på befintlig portfölj och projekt och ett år där vi sannolikt kommer att se en lägre aktivitetsnivå avseende fastighetstransaktioner. Vi kommer naturligtvis också att arbeta vidare med finansiering och ha längre framförhållning än normalt. Balders väldiversifierade och på operativ nivå lågriskportfölj ger oss goda förutsättningar att leverera stabila driftsnetton som därmed över tid säkerställer bra finansiering.

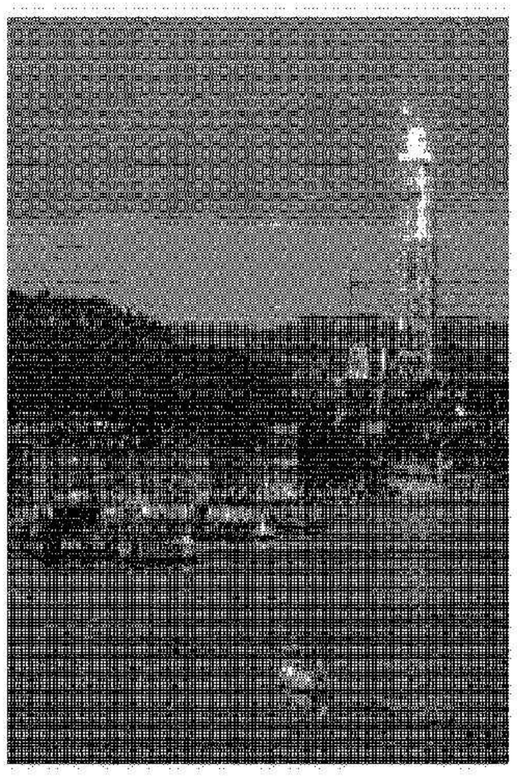
Vi följer noga utvecklingen för att säkerställa att vi har beredskap för olika scenarios och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Utifrån de osäkra tider vi verkar i väljer vi också, utöver att presentera aktuell intjäning vid varje kvartal, att ge en prognos för förvaltningsresultatet 2023 då vi tror att det bland annat kan vara till nytta för investerare. Vår prognos är att förvaltningsresultatet för 2023 kommer att bli 6 200 Mkr, det vill säga marginellt högre än 2022 års förvaltningsresultat.

Jag vill även passa på att tacka vår stabila organisation med drygt 1160 engagerade medansvariga för fantastiska arbetsinsatser under året!

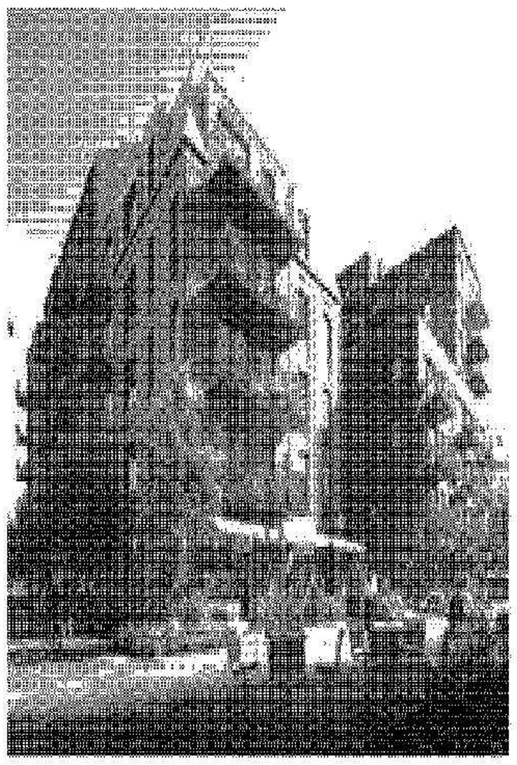
ERIK SELIN
Verkställande direktör

EXEMPEL PÅ HÄNDELSER UNDER 2022



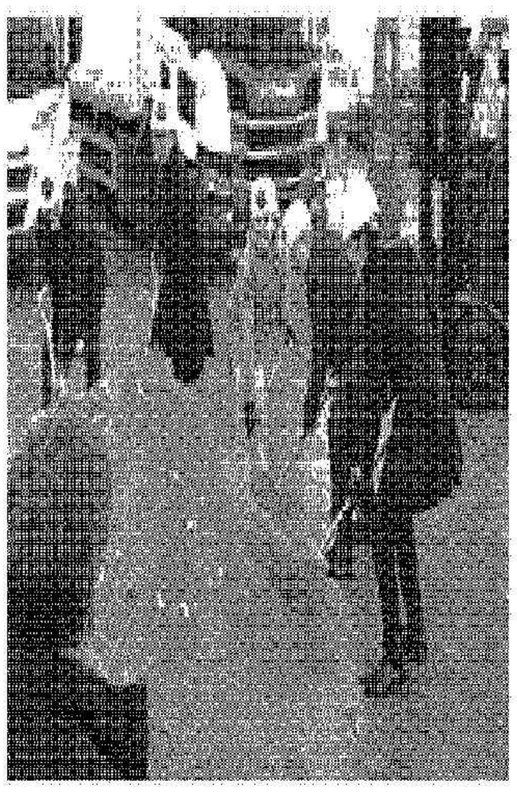
KARLATORNET HÖGST I NORDEN

Karlatornet nådde vid årsskiftet 68 våningar och 221 meter, vilket gör den till Nordens högsta byggnad. När den fulla höjden på 246 meter nås, blir Karlatornet också högsta bostadshuset inom EU. Medan tornet fortsätter att växa på höjden pågår färdigställande av bostäderna längre ner i tornet och under andra halvan av 2023 startar inflyttningen. Förutom bostäder kommer Karlatornet bland annat att inrymma ett hotell, restaurang och kontor.



BYGGSTART FÖR GOCO LIVING

Under året inleddes byggandet av Spira, GoCo Livings första av tre kvarter som sammanlagt kommer bestå av cirka 470 bostäder såväl hyres- som bostadsrätter. Bostadsområdet blir en levande del av GoCo Health Innovation City i Mölndal strax söder om Göteborg. I stadsdelen möts forskare, entreprenörer och boende i en satsning som på flera sätt visar vägen för ett nytt sätt att stadsplanera. Bostadskvarteren ägs av Trenum och kommer att förvaltas av Balder.

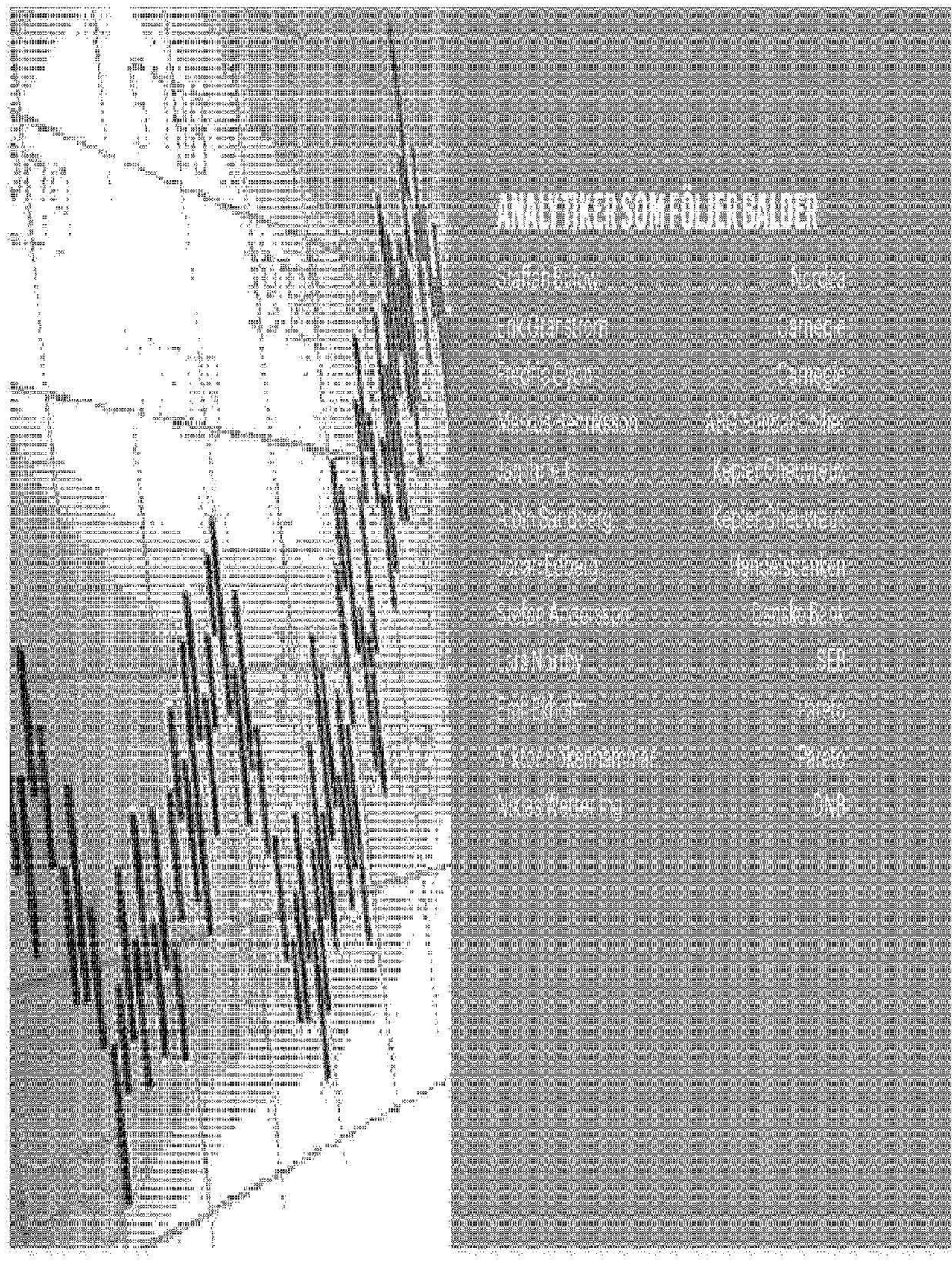


UTBYGGD ANLÄGGNING FÖR ELMOTORER

Inmotion Technologies i Tyresö expanderar och utökar med en produktionsanläggning på 6 000 kvm. Bakom expansionen finns en kraftig efterfrågan på Inmotions produkter inom eldrift av kommersiella elfordon. Bygget av den nya anläggningen startades i februari 2022 och invigning planeras till sommaren 2023. Balder är såväl fastighetsägare som byggherre och har arbetat fram de nya lokalerna tillsammans med Inmotion.

BALDERS **AKTIE OCH ÄGARE**

Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.
Substansvärdet per aktie har under året utvecklats positivt och uppgick vid årsskiftet till 92,10 kr.



Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Balders börsvärde per den 31 december uppgick till 55 992 Mkr (121 561). Kursen på Balders B-aktie var vid årsskiftet 48,52 kr (108,63), motsvarande en nedgång med 55% under året.

Aktiekapital

Balder genomförde under året en aktiesplit 6:1, varigenom varje aktie, oavsett aktieslag, delades upp på sex (6) nya aktier (aktiesplit 6:1).

I slutet av året genomförde Balder också en riktad nyemission om 35 000 000 aktier av serie B. Tecknare av nyemissionen var AMF.

Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2022 till 1 154 000 000 aktier, varav 67 376 592 aktier av serie A och 1 086 623 408 aktier av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter i denna rapport har justerats för antalet aktier efter aktiesplit samt med den riktade nyemissionen.

BALDERAKTIENS UTVECKLING	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Data per aktie										
Genomsnittligt antal aktier, tusental[1]	1 119 192	1 119 000	1 083 090	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 041 588	976 518	970 716	957 222
Årets resultat, kr	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62	6,45	5,06	4,83	3,02	1,69
Förvaltningsresultat, kr	5,48	4,95	3,92	3,73	3,06	2,46	1,98	1,62	1,11	0,76
Utestående antal aktier, tusental[1]	1 154 000	1 119 000	1 119 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 034 382	974 382	957 222
Eget kapital, kr	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17	28,98	23,20	17,21	11,68	8,69
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27	36,35	30,02	22,39	14,39	10,08
Börskurs per bokslutsdag, kr	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00	36,57	30,68	34,78	18,38	11,00
Börskurs förändring, %	-55	52	-1	72	15	19	-12	89	67	77
Utdelning, kr	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Börsvärde										
Börsvärde, Mkr	55 992	121 561	79 990	77 976	45 360	39 492	36 371	39 099	21 404	13 889

1) Antal utestående aktier vid årets utgång samt genomsnittligt antal aktier under året har justerats för aktiesplit 6:1 den 25 maj 2022 samt med den riktade nyemissionen den 29 december 2022.

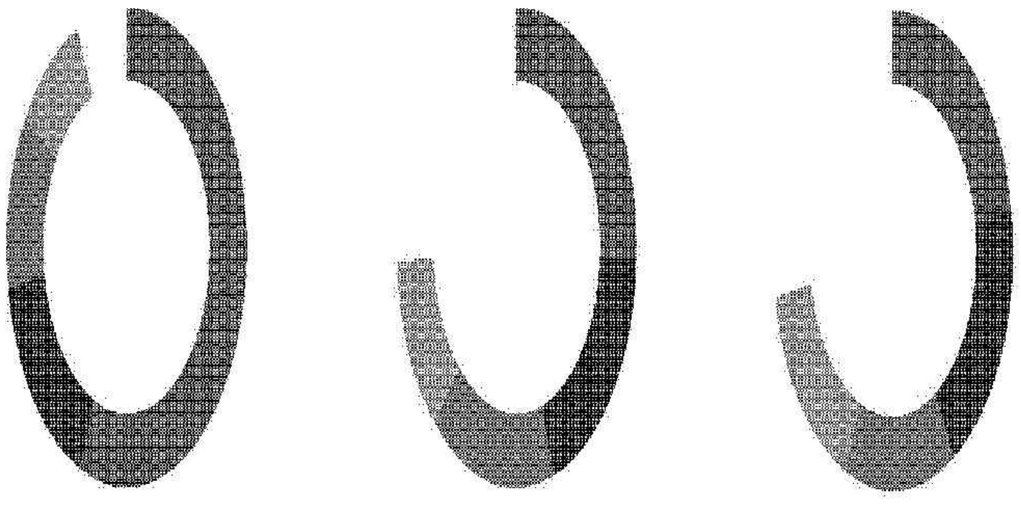
VARFÖR INVESTERA I BALDER?

1. HISTORISKT LYCKADE INVESTERINGAR

Balder har sedan starten investerat i bostadsfastigheter, kommersiella fastigheter och projekt i huvudstäder och andra större städer som utvecklas positivt. Investeringar görs framförallt i områden där bolaget redan verkar, med tyngdpunkt på Stockholm, Göteborg, Helsingfors och Köpenhamn.

Under senare år har projektportföljen vuxit mycket, med flera investeringar i stora stadsutvecklingsprojekt som exempelvis Karlastaden i Göteborg samt Kungens Kurva i Stockholm.

2. EN VÄLDIVERSIFIERAD PORTFÖLJ MED FOKUS PÅ HUVUDSTÄDER OCH STÖRRE STÄDER MED TILLVÄXTPOTENTIAL



REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI
totalt fastighetsbestånd, %

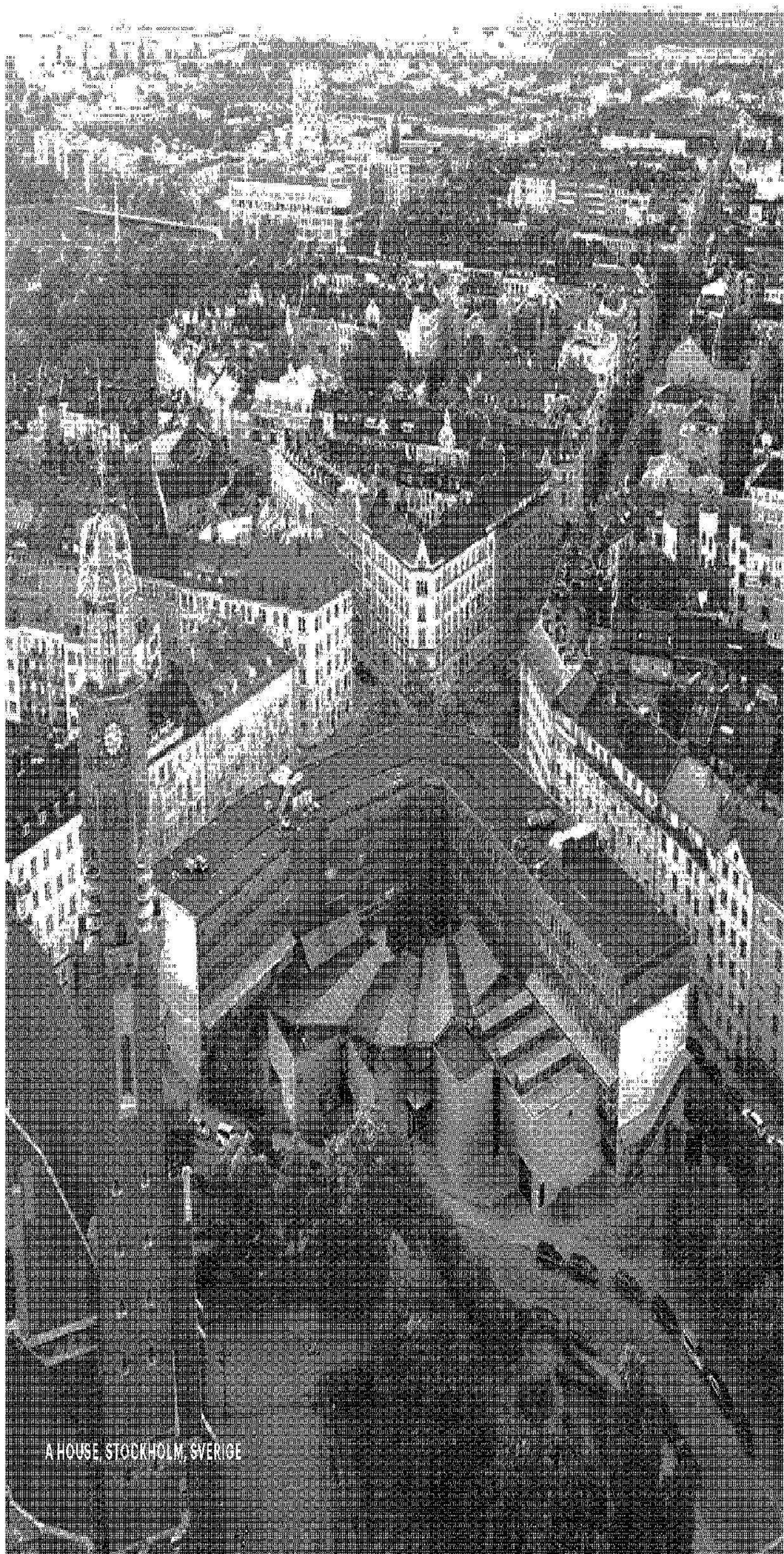
- Bostäder, 57
- Kontor, 16
- Övrigt, 12
- Handel, 9
- Industri/Logistik, 7

REDOVISAT VÄRDE PER REGION
totalt fastighetsbestånd, %

- Helsingfors, 26
- Göteborg, 19
- Stockholm, 17
- Köpenhamn, 12
- Öst, 10
- Norr, 10
- Syd, 6

UTHYRNINGSBAR YTA PER REGION
totalt fastighetsbestånd, %

- Helsingfors, 22
- Göteborg, 19
- Öst, 15
- Norr, 15
- Stockholm, 14
- Syd, 8
- Köpenhamn, 6



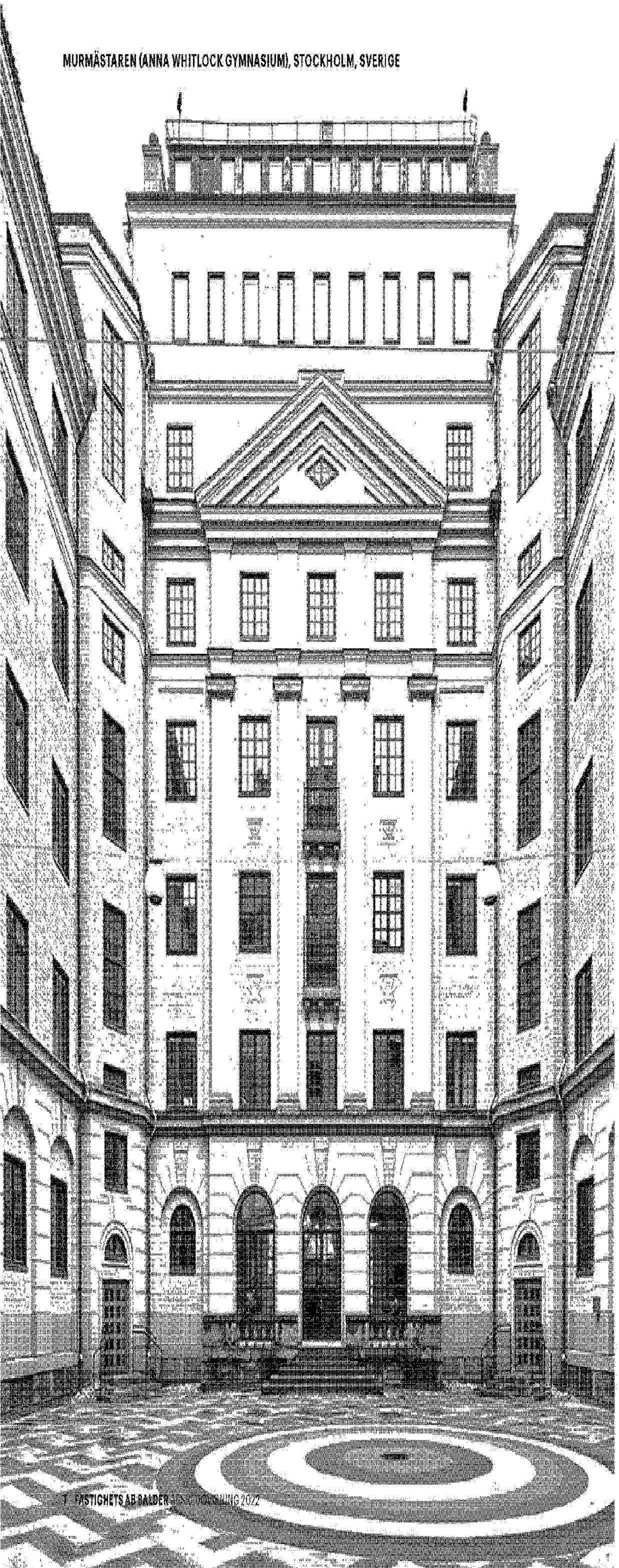
A HOUSE, STOCKHOLM, SVERIGE

3. EN STARK BALANSRÄKNING OCH LÅGT FINANSIELLT RISKTAGANDE

FLERÅRSÖVERSIKT	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Hyresintäkter, Mkr	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884
Förvaltningsresultat, Mkr[1]	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275	854
Värdeförändringar förvaltningsfastigeter, Mkr	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050	854
Värdeförändringar derivat, Mkr	1 617	511	-141	-180	-34	144	-114	227	-624	433
Årets resultat, Mkr[1]	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738
Förvaltningsfastigheter, Mkr	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 421	2 697	2 803	2 344	1598	–	–	–	–	–
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde helår, kr/kvm	2 060	1836	1893	1921	1802	1724	1583	1508	1325	1216
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1982	1758	1809	1850	1737	1651	1507	1455	1254	1148
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96	95	96	95	94
Vakansgrad, %	4	4	4	4	4	4	5	4	5	6
Överskottsgrad, %	74	75	76	74	73	71	68	72	70	68
Redovisat värde, kr/kvm	34 540	32 979	32 114	31 613	28 013	24 952	21 473	18 622	17 172	13 985
Antal förvaltningsfastigheter	1841	1678	1362	1298	1185	1148	1220	1177	486	498
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 837	5 509	4 502	4 304	4 025	3 739	3 806	3 430	2 177	1969
Finansiella nyckeltal										
Avkastning eget kapital, %	12,1	27,3	12,4	20,1	26,1	24,7	24,6	32,3	29,7	21,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,9	5,3	5,2	4,6	4,3	3,7	5,1	3,4	2,9
Soliditet, %	40,0	40,4	38,6	38,3	38,4	35,5	36,1	34,1	35,5	37,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,5
Belåningsgrad, %	47,9	47,4	46,1	48,4	50,1	51,8	51,8	54,6	54,6	53,3
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,4	12,9	12,7	13,0	12,9	12,9	13,2	18,1	12,1	12,2

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

MURMÄSTAREN (ANNA WHITLOCK GYMNASIUM), STOCKHOLM, SVERIGE



4. LÅNGSIKTIGA OCH ENGAGERADE ÄGARE

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 34,1% av kapitalet och 47,8% av rösterna och Arvid Svensson Invest AB som äger 8,6% av kapitalet och 14,6% av rösterna samt ett antal institutionella investerare. Vid utgången av 2022 uppgick det totala antalet aktieägare till cirka 29 000 (22 000) och 44% (45) av aktiekapitalet innehades av styrelse och ledning.

UTDELNINGSPOLICY

Balder's målsättning är att ge en årlig utdelning som långsiktigt är försvarbar och växer i takt med att bolagets resultat per stamaktie växer. Balder ska därutöver, över tid, ge en god totalavkastning på det egna kapitalet. Balder ska vidare ha en god kreditvärdighet och en stabil finansiell ställning. Styrelsen föreslår att årsstämman den 26 april 2023 beslutar om en utdelning för verksamhetsåret 2022 om 2,70 kronor per stamaktie och 0,01 kronor per preferensaktie serie D, fördelat på två utbetalningstillfällen.

ÄGARFÖRTECKNING, 2022-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49 855 968	343 265 400	393 121 368	34,1	47,8
Arvid Svensson Invest AB	17 495 352	81 255 240	98 750 592	8,6	14,6
AMF Försäkring och Fonder	–	80 155 650	80 155 650	6,9	4,6
Swedbank Robur Fonder	–	38 878 023	38 878 023	3,4	2,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	–	35 807 885	35 807 885	3,1	2,0
Handelsbanken Fonder	–	29 763 763	29 763 763	2,6	1,7
SEB Investment Management	–	25 271 431	25 271 431	2,2	1,4
Lannebo Fonder	–	21 454 474	21 454 474	1,9	1,2
CBNY Norges Bank	–	13 135 014	13 135 014	1,1	0,7
Folksam	–	11 933 025	11 933 025	1,0	0,7
Övriga	25 272	405 703 503	405 728 775	35,2	23,1
Totalt	**67 376 592**	**1 086 623 408**	**1 154 000 000**	**100**	**100**

5. TILLVÄXT FÖR BALDERAKTIEN SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN

Balders viktigaste mål är att över tid öka förvaltningsresultatet per aktie. De senaste fem åren har förvaltningsresultatet ökat med i genomsnitt 17% per år och substansvärdet med i genomsnitt 20% per år. Under samma tidsperiod har aktien handlats till i genomsnitt 102% av substansvärdet och 16 gånger förvaltningsresultatet.

Utveckling under året

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december till 78,16 kr (69,35) motsvarande en ökning om 13% (33) under året. Substansvärdet per aktie (NAV) har under samma period ökat med 10% (30) till 92,10 kr (83,96). Skillnaden mellan eget kapital och substansvärde är att i substansvärde återläggs derivat, nettot av uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran. Förhållandet mellan börskursen och substansvärdet var per årsskiftet 53% (129).

Förvaltningsresultatet före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 139 Mkr (5 543), vilket motsvarar en ökning om 11% (31) jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie ökade under året med 11% (26).

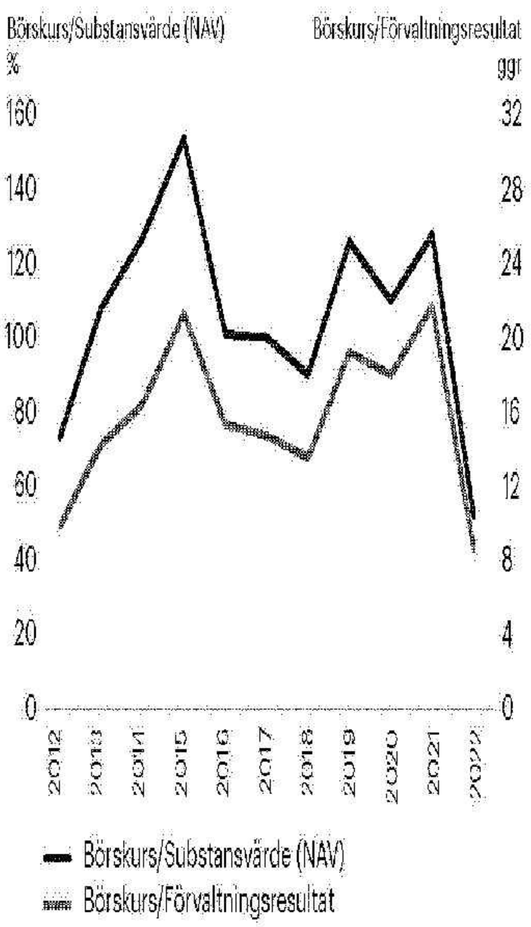
Under året har 608 miljoner aktier omsatts (348), vilket motsvarar i genomsnitt cirka 2 405 tusen aktier per handelsdag (1 368) eller 165 Mkr (123) baserat på snittkursen under året. Omsättningen motsvarar en årlig omsättningshastighet om 53% (31) och om Erik Selin Fastigheter AB:s aktier exkluderas uppgår årsomsättningen till cirka 80% (48) av utestående aktier. Andelen utlandsägda aktier uppgår till 27% (30).

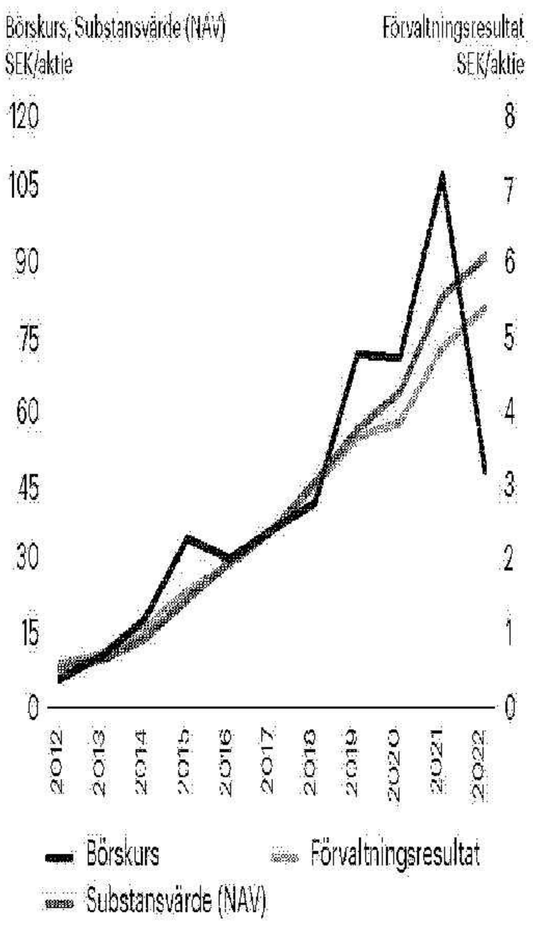
6. HÅLLBAR FINANSIERING

EU-taxonomin sätter ytterligare fokus på vikten av hållbarhetsarbete i fastighetsbeståndet i form av bland annat energieffektivisering, klimatanpassningsåtgärder och sociala hållbarhetsfrågor i leverantörsled. Balders målsättning är att öka andelen aktiviteter inom verksamheten som kan klassas förenliga med EU-taxonomin.

Balder har sedan flera år grön finansiering i form av gröna lån och gröna obligationer. Alla fastigheter som byggs i egen regi ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Under året har bland annat 15 nyproducerade byggnader och en befintlig byggnad i Sverige miljöcertifierats. Balder har också en ESG risk rating från Sustainalytics på 13,8, vilket placerar bolaget väl inom ramen för låg risk.

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES





AKTIENS UTVECKLING ÖVER TID

Graferna visar börskursens utveckling i förhållande till substansvärde och förvaltningsresultat. I den vänstra grafen visas börskurs per aktie i förhållande till substansvärde per aktie och förvaltningsresultat per aktie. I den högra grafen åskådliggörs utvecklingen av börskurs per aktie, substansvärde per aktie och förvaltningsresultat per aktie.



LÅNGSTRÖMSALLEN, GÖTEBORG, SVERIGE

OSÄKER UTVECKLING FÖR VÄRLDSEKONOMIN

Balders verksamhet påverkas av trender och utveckling i omvärlden, såväl lokalt som globalt.

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört stigande räntor och energipriser, ökad inflation och oro på finansmarknaderna. Detta påverkar den ekonomiska utvecklingen och investeringar i nya projekt. En avmattning i bostadsbyggandet väntas under kommande år.

Balder är en långsiktigt och stabil fastighetsägare som byggt mycket under många år. Bolagets övergripande planer innehåller många olika typer av projekt i olika skeden som alltid utvärderas projekt för projekt. På grund av rådande marknadssituation har bolaget valt att avbryta eller skjuta ett antal projekt på framtiden och inväntar projektstart när det åter är lönsamt.

I kombination med fortsatta effekter av pandemin finns det också risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Den rådande situationen har också effekter på inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader. Oron på de finansiella marknaderna har fortsatt vilket medfört en förflyttning från kapitalmarknaden till bank. Balder har en diversifierad finansieringsstruktur och en diversifierad fastighetsportfölj, vilket medför en ökad riskspridning.

FORTSATT FOKUS PÅ KLIMATFRÅGOR

Klimatfrågan är fortsatt högt upp på agendan, med än större fokus på klimatrelaterade risker och utsläpp. Kraven från både investerare och kunder har höjts, där energieffektiva och miljöcertifierade fastigheter premieras när det gäller lån och annan finansiering.

EU:s taxonomi för hållbara investeringar bidrar också till större fokus på grön finansiering. Syftet med taxonomin är att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem. Balders verksamhet träffas av flera ekonomiska aktiviteter som lyfts i taxonomin och har möjlighet att bidra till den gröna omställningen.

Balder arbetar metodiskt för att minska bolagets klimatpåverkan exempelvis genom att kontinuerligt optimera driften av fastigheterna, öka andelen förnybar energi, minska avfall samt öka återvinning och återanvändning. Det minskar kostnaderna samtidigt som större kunskap om fysisk och finansiell exponering för klimatrisker uppnås. All el som köps till fastigheterna i Sverige är grön el och alla fastigheter som byggs i egen regi ska certifieras minst enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Bolaget följer utvecklingen av regler och riktlinjer för att anpassa verksamheten efter EU-taxonomin och öka andelen aktiviteter som kan klassas som miljömässigt hållbara.

STORA MÖJLIGHETER MED NY TEKNIK OCH DIGITALISERING

En fortsatt hög takt av digitalisering bidrar till en snabb utveckling av nya tjänster och medför också möjligheter till nya sätt att leva och arbeta. För fastighetsbolag innebär det stora möjligheter i samband med digitalisering av fastighetsdrift. Utvecklingen av digitala lösningar för smarta byggnader är fortsatt stark och kommer att medföra nya möjligheter för fastighetsägare. Genom att investera i digitala lösningar och ny teknik finns möjligheter att förbättra exempelvis styrning och uppföljning av fastigheter. Uppkopplade städer och fastigheter medför dock ökade risker när det gäller cybersäkerhet.

Balder arbetar kontinuerligt med att öka graden av digitalisering av fastigheter, bland annat för att öka säkerheten och få möjlighet till bättre kontroll och optimering av fastighetsdriften. Det finns också stora möjligheter att öka servicen till kunderna genom att kunna erbjuda nya typer av tjänster.

SOCIAL HÅLLBARHET ALLT VIKTIGARE

Som fastighetsbolag har Balder stora möjligheter att bidra positivt i olika sociala hållbarhetsfrågor. Det handlar exempelvis om att skapa ökad delaktighet, trygghet, inkludering och bidra till goda förutsättningar för utbildning och arbete.

Balder arbetar sedan många år med särskilda insatser i bolagets bostadsområden och har dedikerade områdesutvecklare på plats. Stort fokus ligger på barn och unga, men också på trygghet och trivsel samt att hjälpa hyresgästerna på olika sätt. Balder samverkar också med andra fastighetsbolag och aktörer för att på så sätt uppnå ännu bättre resultat. Under året har Balder förstärkt teamet som arbetar med social hållbarhet och rekryterat en medarbetare som ansvarar för sociala engagemang.

UTVECKLING PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

NYCKELTAL 2022	Sverige	Danmark	Finland	Norge
Transaktionsvolym, Mdkr	205	123	83	110
Yield kontorsfastigheter CBD[1] huvudstäder, %	3,5	3,4	3,8	3,9
Hyresnivåer kontor, CBD[1] huvudstäder, SEK/kvm/år	8 500	3 200	4 800	6 400
Utländska köpare, %	31	64	50	17

1) CBD=Central Business District.
Källa: Colliers Research

LÖPANDE DIALOG **MED KUNDER**

Ett av Balders viktigaste mål är att ha nöjda kunder och hyresgäster. För att kunna identifiera utvecklingsmöjligheter och vidta åtgärder för att öka kundnöjdheten ytterligare genomförs löpande undersökningar.

Balder bedriver sedan länge ett strukturerat och långsiktigt arbete med att mäta hur hyresgästerna upplever bolaget som hyresvärd och förvaltare. Det görs för att få insikter och beslutsunderlag för att kunna genomföra de åtgärder som önskas av hyresgästerna.

För att mäta kundnöjdheten använder Balder i huvudsak tre olika mått. Nöjd Kund Index (NKI) är ett index som beräknas utifrån svaren på tre internationellt standardiserade frågor. Balder använder också Service-index, som är utvecklat av AktivBo och som väger samman ett större antal frågor inom områdena Trygghet, Hjälp när det behövs, Rent & snyggt samt Ta kunden på allvar. Utöver detta mäts även NPS, Net Promoter Score, vilket är en internationell måttenhet för rekommendationsvilja och kundlojalitet.

Eftersom Balders fastighetsbestånd är så diversifierat är det svårt att göra direkta jämförelser av resultaten i mätningarna på bolagsnivå. Olika fastigheter har olika förutsättningar på grund av exempelvis ålder, användningsområde och geografiskt läge. Investeringar och åtgärder som tas fram via NKI-undersökningarna görs lokalt och behöver därför mätas och utvärderas lokalt. Däremot finns goda möjligheter till stordriftsfördelar på bolagsnivå eftersom vissa åtgärder som genomförts lokalt kan konceptualiseras och återanvändas på andra orter.

Kombinationen av Balders storlek och den lokala närvaron ger möjlighet att både vara den stora trygga hyresvärden och den lokala aktören med kunskap och vilja att utveckla sina områden.

Balder har tre heltidsanställda som arbetar med kundrelaterad mätning, analys, resultat och åtgärdsplaner. Tillsammans med andra specialister inom bolaget arbetar de löpande med att identifiera förbättringsmöjligheter och åtgärder för att ytterligare höja kundnöjdheten.

Kundnöjdhetsmätning 2022

Under hösten 2022 fick Balders kommersiella kunder, främst kontors- och butikshyresgäster, svara på en heltäckande NKI-undersökning om trivsel, trygghet, hållbarhet, kundservice och bemötande.

Att frågor om kontakt och bemötande är särskilt viktiga har framkommit i tidigare undersökningar och glädjande visar resultaten att det dagliga arbetet uppskattas av Balders hyresgäster. De största förbättringarna kunde hittas i frågor gällande felanmälningar där frågorna om Åtgärdats inom rimlig tid och Kvalitet på utfört arbete står för de största höjningarna.

Resultatet i den heltäckande kundnöjdhetsundersökningen visar att den totala nöjdheten mätt med hjälp av NKI fortsätter att öka bland de kommersiella hyresgästerna.

Under våren 2022 genomfördes också en undersökning bland Balders bostadshyresgäster med fokus på hållbarhet. Syftet var att få en förståelse för hur bostadshyresgästerna upplever bolagets hållbarhetsarbete idag, hur detta kan förbättras och också hur hyresgästerna själva agerar i miljöfrågor.

85% av hyresgästerna svarade att de ser Balder som en miljövänlig och miljömedveten hyresvärd. Nästan lika många anser också att Balder ger hyresgästerna mycket goda förutsättningar att själva leva miljövänligt.



”Balders grundfilosofi, långsiktigt ägande, relationsbyggande förvaltning och lokal förankring uppskattas av hyresgästerna.”

NIKLAS DABROWSKI
Kundrelationsansvarig

HEJ NIKLAS!

Varför gör ni så många kundundersökningar?

För att vi hela tiden vill få underlag till förbättringar och skapa långsiktiga relationer med våra kunder. Resultatet av NKI-undersökningarna används som beslutsunderlag i organisationen, vilket ger ökat värde både för kunderna, bolaget och samhället.

Vad tycker kunderna om Balder som hyresvärd?

Glädjande nog förbättras kundernas omdömen om Balder för varje år. Övergripande kan man säga att Balders grundfilosofi, långsiktigt ägande, relationsbyggande förvaltning och lokal förankring uppskattas av hyresgästerna.

Det har pratats mycket om hyresförhandlingar för hyresrätter den senaste tiden. Hur hanterar Balder den frågan?

Balder är en långsiktig och stabil fastighetsägare och hyresvärd som arbetar för att skapa attraktiva, trygga och trivsamma bostadsområden, idag och i framtiden.

Våra hyresnivåer bygger på så kallade jämförelsehyror inom bruksvärdessystemet. Det innebär att hyran fastställs utifrån lägenhetens kvalitet och standard och ska vara likvärdig med andra lägenheter på orten med samma bruksvärde. Förhandlingar med Hyresgästföreningen sker löpande runt om i landet.

I år förhandlade vi om hyrorna inför 2023 och kunde nå den första överenskommelsen i branschen. Det var uppskattat av hyresgästerna som fick snabba besked och därmed slapp gå runt och oroa sig.

MED FOKUS PÅ LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

Balder erbjuder bostäder, kommersiella fastigheter och nyproduktionsprojekt i huvudstäder och andra större städer.

Sedan starten 2005 har bolaget vuxit till en koncern med över 1100 kollegor. Genom att vara en långsiktig och stabil ägare skapar Balder attraktiva och trygga områden för människor att bo och göra goda affärer i.

Med en stor variation av bostäder och kommersiella lokaler i områden som växer skapar Balder värde genom en kundnära och effektiv förvaltning. Bolaget erbjuder ett stort utbud av lokaler och bostäder i olika lägen, utföranden, storlekar samt till olika hyresnivåer.

Relationsbyggande förvaltning

Balder strävar efter att genom en hög aktivitetsnivå och effektiv förvaltning skapa goda förvaltningsresultat. Att kunderna är nöjda och stannar i bolagets fastigheter är avgörande för en långsiktig ekonomisk hållbarhet.

I alla områden där Balder äger fastigheter finns bolagets egna medarbetare som ansvarar för förvaltning, uthyrning och drift. Det ger snabba beslutsvägar, närhet till kunden, god kännedom om områden och fastigheter samt möjlighet att arbeta långsiktigt med fastighetsförvaltning och utveckling av områden och stadsdelar.

Hyresgästerna involveras löpande genom enkäter, samtal och möten om idéer och förslag kring utvecklingen av fastigheterna och hela områden. Utifrån detta rangordnas och prioriteras åtgärder för att på bästa sätt bidra till ökad kundnöjdhet.

Vartannat år genomförs en NKI-undersökning, vars resultat ligger till grund för kommande aktiviteter och prioriteringar. Utöver detta har Balder kontinuerliga dialoger med hyresgästerna, exempelvis i form av regelbundna möten.

Stor variation av fastigheter

Balder har en balanserad och nyanserad fastighetsportfölj, med innehav från litet och lokalt till stort och internationellt. Bolagets innehav innehåller alla typer av fastigheter – bostäder, kontor, lokaler för vård och utbildning, bilhallar, hotell med mera. Även inom respektive fastighetskategori är beståndet väldigt diversifierat. Det ger goda möjligheter att upprätthålla en jämn och god uthyrningsgrad.

I Balders fastighetsbestånd finns en stor variation av kommersiella ytor innehållande allt från kontors-, butiks- och lagerytor till exempelvis ytor anpassade för restaurang- eller skolverksamhet. När nya hyresgäster flyttar in, eller när behoven förändras hos befintliga hyresgäster, genomförs anpassningar för att hitta de bästa lösningarna för respektive yta och respektive kund.

Totalt äger Balder också ett 60-tal hotellfastigheter och är därmed en av Sveriges största hotellfastighetsägare. Utöver hotell i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö består innehavet av hotellfastigheter i centrala Köpenhamn, Helsingfors, Berlin, Leipzig, Erfurt och Gelsenkirchen.

Bolaget har en fortsatt hög uthyrningsgrad och inom det kommersiella beståndet ligger uthyrningsgraden på cirka 96%. Totalt har Balder cirka 3 100 kommersiella kunder och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 2 935 tkvm.



MURALMÅLNING MED LOKALT MOTIV

Under en vecka växte den fram – Skvadern i Sundsvall. I Balders bostadsområde Bredsand har konstnären Charlie Granberg skapat en muralmålning anpassad till området. Motivet har naturen i fokus och den centrala delen är en skvader. Skvadern, en korsning mellan en hare och en tjäder, är ett välkänt fantasidjur från Västernorrland. Utsmyckningen är en del av Balders arbete för trygga, trivsamma och attraktiva bostadsområden.

Långsiktiga hyreskontrakt

Tack vare en bra fördelning mellan bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter samt den geografiska spridningen minskar hyresriskerna. Balder bedömer att risken för en plötslig försämring avseende hyresintäkterna är låg tack vare kontraktstrukturen. För att motverka minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvas långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

Balders tio största hyreskontrakt svarar för 3,5% (3,9) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,1 år (10,7). Inget enskilt kontrakt står för mer än 0,5% (0,6) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 3,4% (3,5) av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för den totala kommersiella portföljen uppgår till 6,2 år (6,4).

Fortsatt utveckling av bostäder och områden

Balder erbjuder lägenheter i såväl centrala lägen som i utkanten av städer, både i form av nyproducerade hyresbostäder och hyresbostäder i äldre fastigheter. I slutet av året hade koncernen totalt cirka 45 300 bostadsavtal.

Balder genomför kontinuerligt omfattande insatser för att utveckla de områden där bolaget äger fastigheter. Det handlar om att fånga upp och möta hyresgästernas efterfrågan och behov både i dagsläget och i framtiden. Fastigheterna upprustas löpande både invändigt och utvändigt, inklusive fastigheternas gemensamma utrymmen och utemiljöer.

Som stor och långsiktig fastighetsägare utvecklar Balder såväl mindre projekt med enskilda fastigheter som större områden och stadsdelar. Inom ramen för fastighetsutveckling genomförs såväl nyproduktion av bostäder och lokaler som ett stort antal projekt avseende ombyggnad av befintliga fastigheter.



HEJ PETRA!

Vilka är de viktigaste fokusområdena för Balders förvaltningsverksamhet?

Jag skulle säga att det i grund och botten är en effektiv förvaltning och fokus på att göra goda affärer, med både hjärta och hjärna. I förvaltningen jobbar vi med att bygga långsiktiga relationer för att öka både trygghet och trivsel. Vi strävar efter att hela tiden effektivisera vårt arbete och våra processer för att få till en så god avkastning som möjligt.

Vad har varit utmärkande för året som gått?

Vi har trots en lång tid med Covid arbetat med att höja vårt NKI. Dessutom har vi fått flera nyproducerade bostäder att förvalta under året. Ett exempel är Brogårdsstaden, strax norr om Stockholm, som växt fram till en helt ny stadsdel där vi i början av 2023 öppnar ett områdeskontor. Uthyrningen har som alltid varit starkt prioriterad och fullt uthyrda hus är alltid målet.

Vi har omlokaliserat flera av våra områdeskontor för att öka tillgängligheten för våra hyresgäster. Vi vill finnas där våra hyresgäster bor och verkar.

Självklart vill jag även lyfta vårt arbete med social hållbarhet där vi till exempel erbjudit ungdomar i våra bostadsområden både sommarjobb och aktiviteter. Vi har haft miljöutbildningar, hjälpt till med att skriva CV och genomfört flertalet trygghetsvandringar.

Under året nominerades Balder till Årets Fastighetsbolag Bostad, hur känns det?

Det känns väldigt roligt att vara nominerad och att våra insatser uppmärksammas. På Balder arbetar vi varje dag för att möta kunders olika behov och nomineringen är ett kvitto på att våra insatser gör skillnad. Balder har tidigare nominerats i kategorin Kommersiellt men det är första gången vi nominerats till Årets Fastighetsbolag Bostad vilket såklart ligger mig extra varmt om hjärtat.

Vad är kännetecknade för Balders arbete?

Vi är långsiktiga och affärsmässiga i allt vi gör. Det skapar trygghet, något som är särskilt viktigt i dessa tider av ökad oro i omvärlden. Samtidigt är vi snabba och kan styra om verksamheten vid behov. Sammantaget gör det oss till en stabil hyresvärd över tid.

ANSVARSFULL STADSUTVECKLING

Med fortsatt förädling av det befintliga fastighetsbeståndet i kombination med nya markanvisningar och förvärv har Balder målsättningen att vara en långsiktig aktör inom stads- och fastighetsutveckling.

Balder har en stark projektportfölj för produktion av nya bostäder i städer med god tillväxt och utvecklar såväl mindre projekt med enskilda fastigheter som större områden och stadsdelar. Genom att erbjuda både hyresrätter och bostadsrätter ökas utbudet av blandade boendeformer vilket också bidrar till en hållbar och ansvarsfull stadsutveckling.

Investeringar görs framförallt i områden där bolaget redan verkar, med tyngdpunkt på Stockholm, Göteborg, Helsingfors och Köpenhamn. Tillväxttakten och inflyttningen har de senaste åren varit fortsatt hög på dessa marknader, vilket ökar efterfrågan på såväl bostäder som lokaler.

För Balder är det viktigt att kontrollera hela värdekedjan från förvärv av mark till långsiktig förvaltning av byggnader och miljöer. Utvecklingen sker genom ett nära samarbete med kommuner och andra intressenter. Dessa processer sträcker sig över olika faser och tar ofta flera år.

Under 2022 har Balder färdigställt drygt 2 000 bostäder och hade vid årsskiftet cirka 4 800 bostäder i pågående produktion i Sverige, Danmark och Finland samt cirka 72 000 kvm kommersiella lokaler.

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER 2022

2026

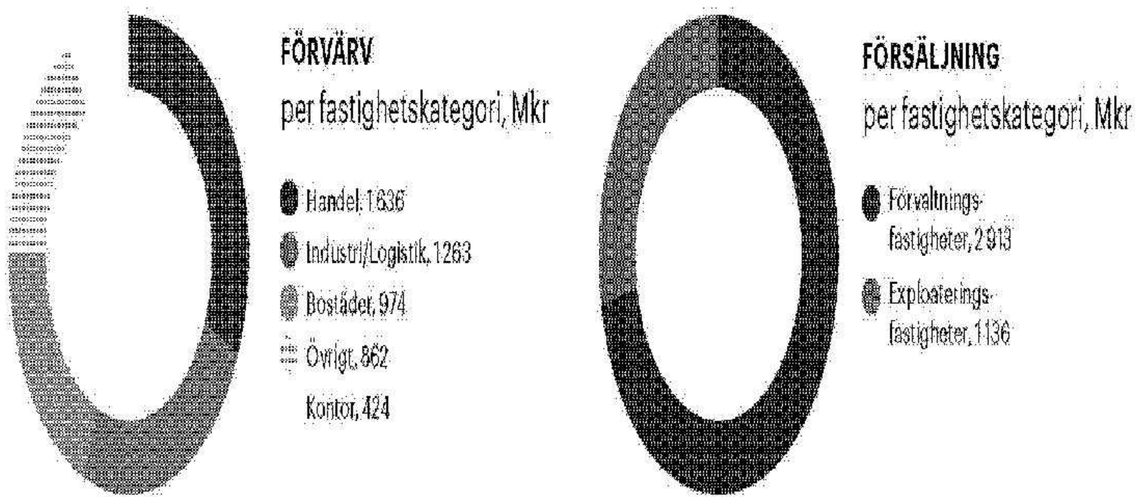
BERGSJÖ HOJD, GÖTEBORG, SVERIGE

TOTALT FÖRVÄRVAT, MKR

5160

TOTAL UTHYRNINGSGRAD, %

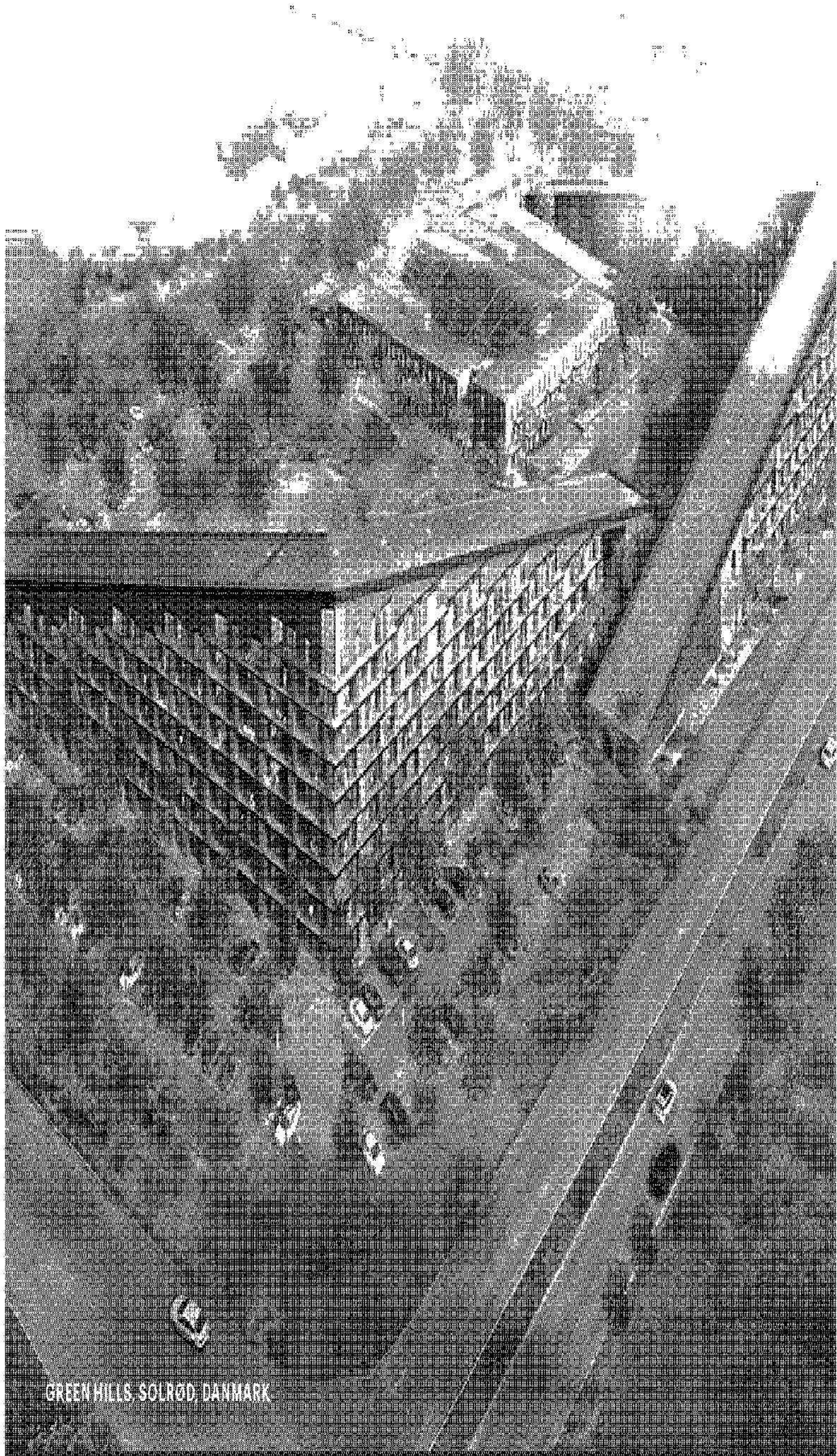
96



HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2022-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2023	1 748	36	567	5
2024	1 123	23	700	6
2025	753	16	789	7
2026	458	9	600	5
2027-	755	16	2 870	25
Summa	**4 837**	**100**	**5 525**	**48**
Bostad[1]	45 297		5 945	51
P-plats[1]	11 172		48	0
Garage[1]	6 303		82	1
Summa	**67 609**		**11 600**	**100**

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.



GREEN HILLS, SOLRØD, DANMARK

GRÖNT GENERATIONSBOENDE

Green Hills är en modern bostadsfastighet med plats för alla generationer, byggd med fokus på hållbarhet, estetik, funktionalitet och öppenhet. Trygghet, närhet och balans i vardagen är av största vikt i gröna omgivningar i Solrød Syd som erbjuder både kuststadsatmosfär, ett pulserande fritidsliv och storslagna naturupplevelser. Byggnaden miljöcertifieras enligt DGNB Guld.

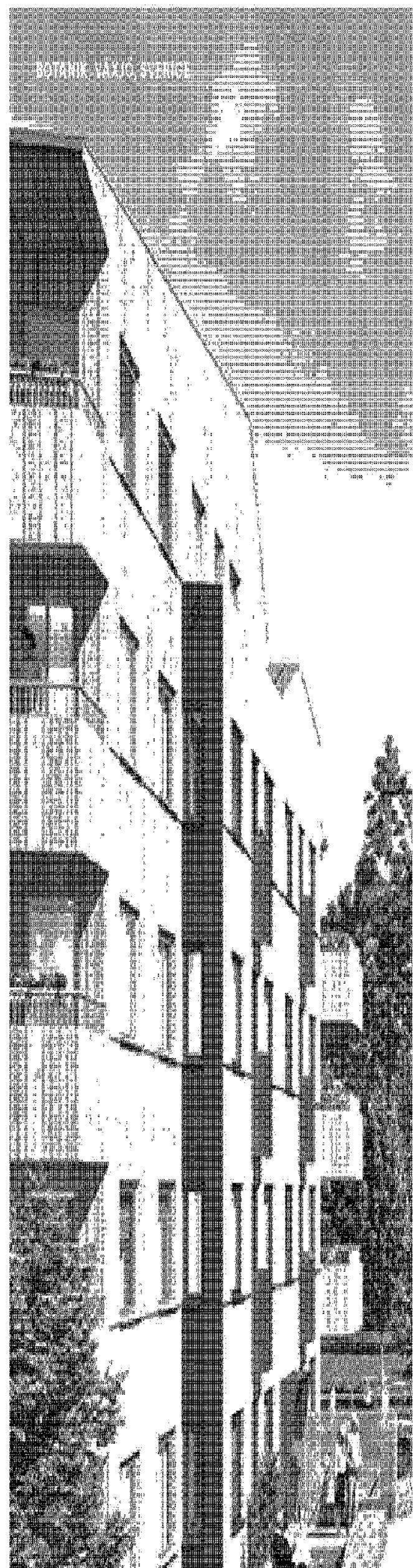
Fastigheten ritades av de prisbelönta arkitekterna från Danielsen Architecture, och Danielsen Urban Landscape skapade grönområdena mellan byggnaderna.

De 294 hyresrätterna sträcker sig i storlek från 2 till 6 rum och tacker en mängd olika lägenhetstyper och planlösningar. Bovierans seniorboende ligger mitt på innergården.

VÄRDERI

RINGSHUSET MÖLNDAL, SVERIGE

BALDERS
FASTIGHETSBESTÅND



FASTIGHETSBESTÅND PER 2022-12-31[1]

	Antal förvaltnings-fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	742	1 286 469	3 370	2 620	3 222	95	52 932	24
Stockholm	92	817 454	1 839	2 249	1 751	95	34 267	16
Göteborg	192	1 132 600	2 023	1 786	1 950	96	36 947	17
Köpenhamn	25	340 868	1 014	2 974	1 009	100	22 811	10
Syd	86	459 649	810	1 762	772	95	12 901	6
Öst	448	896 827	1 621	1 807	1 575	97	21 704	10
Norr	256	903 499	1 350	1 494	1 289	95	20 061	9
Totalt exklusive projekt	**1 841**	**5 837 365**	**12 025**	**2 060**	**11 568**	**96**	**201 623**	**93**
Projekt för egen förvaltning			32		32		12 309	6
Totalt förvaltningsfastigheter	**1 841**	**5 837 365**	**12 057**	**2 060**	**11 600**	**96**	**213 932**	**98**
Exploateringsfastigheter							3 421	2
Totalt fastighetsbestånd	**1 841**	**5 837 365**	**12 057**	**2 060**	**11 600**	**96**	**217 353**	**100**
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 349	2 902 326	6 402	2 206	6 170	96	110 483	51
Kontor	104	679 174	1 803	2 654	1 675	93	33 962	16
Handel	141	981 926	1 586	1 615	1 549	98	20 227	9
Industri/Logistik	167	689 911	975	1 414	922	95	13 545	6
Övrigt	80	584 027	1 260	2 157	1 251	99	23 406	11
Totalt exklusive projekt	**1 841**	**5 837 365**	**12 025**	**2 060**	**11 568**	**96**	**201 623**	**93**
Projekt för egen förvaltning			32		32		12 309	6
Totalt förvaltningsfastigheter	**1 841**	**5 837 365**	**12 057**	**2 060**	**11 600**	**96**	**213 932**	**98**
Exploateringsfastigheter							3 421	2
Totalt fastighetsbestånd	**1 841**	**5 837 365**	**12 057**	**2 060**	**11 600**	**96**	**217 353**	**100**

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid årets slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård- samt blandfastigheter.

VÄRDERING

Balder äger cirka 1 800 förvaltningsfastigheter varav över 1 300 bostadsfastigheter.
Vid utgången av 2022 uppgick förvaltningsfastigheternas marknadsvärde till 213 932 Mkr.

Värdet på förvaltningsfastigheterna baseras på interna värderingar. Vid värdering bedöms hyresutvecklingen för fastighetsbeståndet följa inflationen över tid. Kommersiella kontrakt innehåller en indexklausul, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som konsumentprisindex, KPI, under kontraktstiden.

Bostäder har historiskt sett utvecklats lite bättre än KPI, men i värderingarna har Balder antagit att hyran utvecklas i takt med inflationsmålet. Det totala hyresvärdet för Balders fastighetsportfölj uppgick per den 31 december till 12 057 Mkr.

Värderingsmetoder

Vid de interna värderingarna används i huvudsak två olika värderingsmetoder. Dessa är avkastningsmetoden och värdering till anskaffningskostnad. Fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden.

I Finland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningskostnad. Ett fåtal fastigheter i region Öst värderas med ortsprismetoden.

Avkastningsmetoden

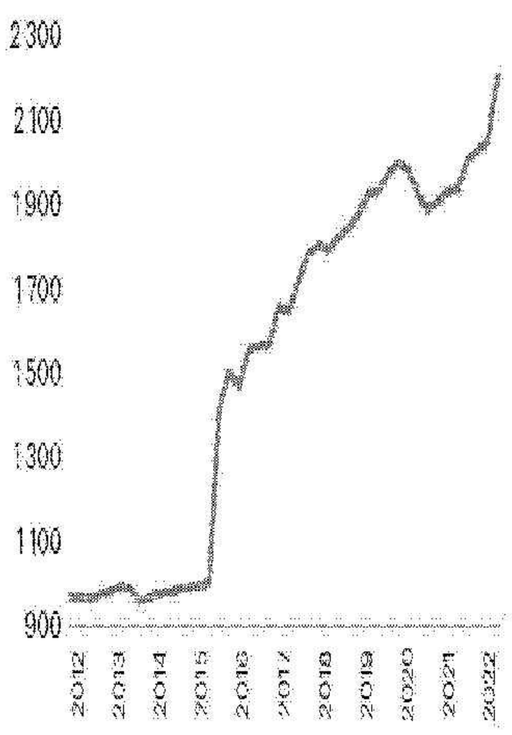
Vid värdering enligt avkastningsmetoden återspeglar marknadsvärdet på fastigheterna det framtida kassaflödet som nuvärdesberäknas med ett avkastningskrav. Ju mer förutsägbart det framtida kassaflödet är desto enklare blir det att fastställa marknadsvärdet på fastigheterna. Bostadsfastigheters kassaflöden är ofta väldigt förutsägbara då intäkterna är fördelade på en stor mängd kunder, vilket gör det enkelt att fastställa till vilken hyra en lägenhet kommer att hyras ut vid vakans. Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 6,2 år.

De 10 största kontrakten svarar för 3,5% av de totala hyresintäkterna med en genomsnittlig kontraktstid om 10,1 år. Dessa omständigheter medför att en stor mängd av Balders framtida kassaflöden som ligger till grund för marknadsvärdet är kända.

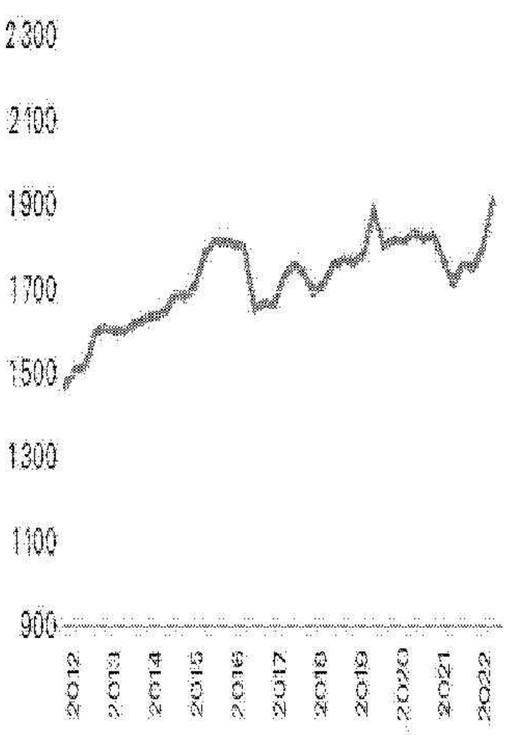
De fastigheter där det framtida kassaflödet är minst förutsägbart är i huvudsak koncentrerat till de centrala delarna i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Det är i dessa fastigheter Balder är mest beroende av framtida uthyrningar och det är också där som det i värderingarna måste göras en bedömning av vilken hyra en lokal kan hyras ut till om den blir vakant. Storstäderna erbjuder en god transparens för jämförelse av hyresnivåer, vilket medför att hyresnivåer kan fastställas med stor säkerhet. Tidpunkten för vidareuthyrning är dock svårare att fastställa, vilket innebär att ett antagande får göras baserat på exempelvis efterfrågan på marknaden, historiskt intresse och liknande lokaler.

En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling såväl som fastighetens position inom sitt marknadssegment. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket i vissa fall sammanfaller i en värdering till anskaffningskostnad.

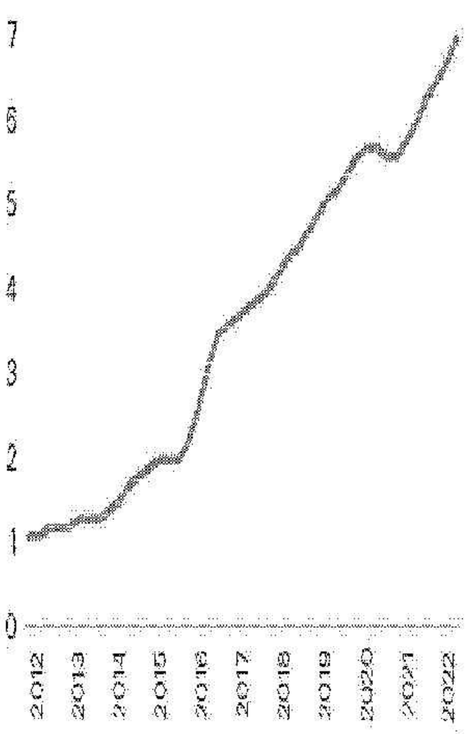
HYRESVÄRDE BOSTAD, KR/KVM



HYRESVÄRDE KOMMERSIELLT, KR/KVM



DRIFTSÖVERSKOTT RULLANDE ÅRSVÄRDE, KR/AKTIE



BOSTÄDER OCH KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Region	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Helsingfors	4,5
Stockholm	4,40
Göteborg	4,60
Köpenhamn	3,57
Syd	4,97
Öst	4,92
Övrr	5,52

Värdering till anskaffningskostnad

Värdering till anskaffningskostnad tillämpas för fastigheter med reglerade hyror i Finland. Inledningsvis värderas dessa fastigheter till anskaffningskostnad med tillägg för transaktionskostnader och därefter till anskaffningskostnad med avdrag för avskrivningar och nedskrivningar. Se även not 12, Förvaltningsfastigheter.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid värdering görs antaganden om framtida drifts- och underhållsutbetalningar. Antagandena är baserade på historiska utfall och framtida prognoser samt beräknade normaliserade kostnader. Drifts- och underhållsutbetalningar räknas årligen upp med inflationen.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

De direktavkastningskrav och kalkylräntor som används vid värdering 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%. Balder följer löpande de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa de interna värderingarna. 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 4,6% (4,4). Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 5,2% (4,8) och för bostadsfastigheter till 4,1% (4,0).

Förvaltningsfastigheternas värdeförändring

Balder har under 2022 förvärvat fastigheter för totalt 5 160 Mkr (20 637). Försäljningarna under året uppgick till 2 802 Mkr (1 430), vilket genererade en vinst om 111 Mkr (121). Enligt Balders interna värderingar uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, per årsskiftet, till 213 932 Mkr (189 138), vilket motsvarar en orealiserad värdeförändring om 5 419 Mkr (12 990).

Den största andelen av marknadsvärdet återfinns i region Stockholm, region Helsingfors och region Göteborg, som tillsammans representerar ett fastighetsvärde om 124 146 Mkr exklusive projekt.

Externa värderingar

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter bolaget löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions[1] på interna värderingar. Avvikelserna mellan Balders interna värderingar och de externa värderingarna har historiskt varit obetydliga.

Under året har externa värderingar och second opinions inhämtats för 64% av fastighetsbeståndet (exklusive projekt) motsvarande cirka 129 Mdkr, cirka 90% av dessa genomfördes under kvartal fyra. Externa värderingar inhämtades för 38% och second opinions för 26% av fastighetsbeståndet (exklusive projekt).

Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1%. De externa värderingarna har under året genomförts av CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, Forum och Newsec. Second opinions har under året inhämtats från JLL.

Exploateringsfastigheter

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde och resultatet redovisas när fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till köparen. Per den 31 december uppgick värdet på Balders exploateringsfastigheter till 3 421 Mkr (2 697).

1) Uttalande från extern värderingsfirma avseende tillämpligheten av värderingsmetoderna, de informationskällor som används och värderingens kvalitet och trovärdighet.



FINANS

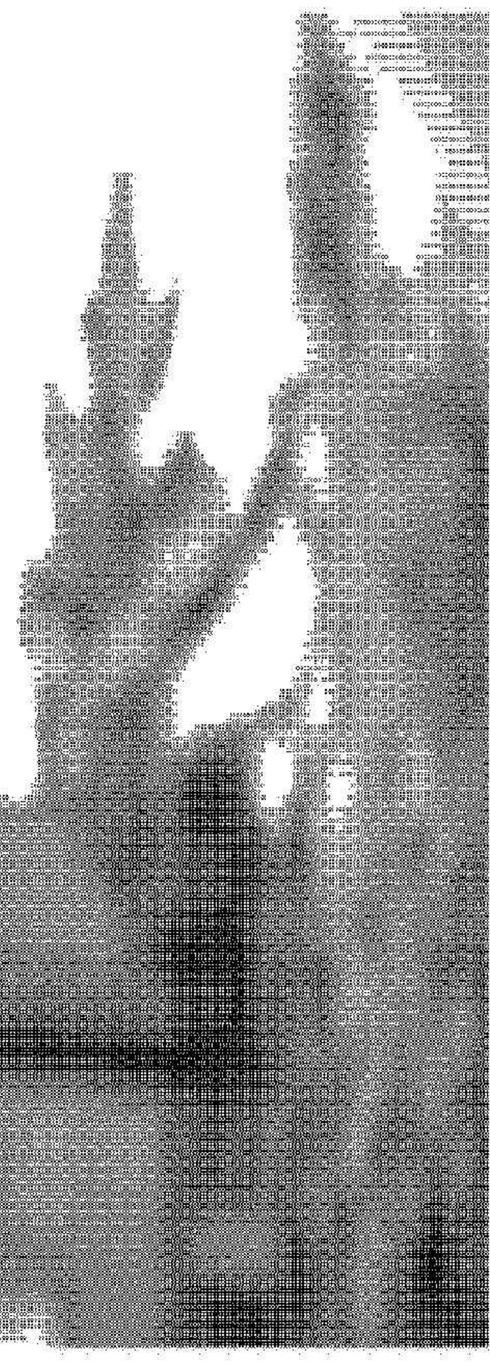


NOBIS HOTEL, KÖPENHAMN, DANMARK

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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





Prognos för 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet[1], det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 6 200 Mkr. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommunikén för januari–december 2022.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Balders intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen.

Den aktuella intjäningsförmågan ska inte jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring. Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet liksom av kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Hyresintäkter	11 600	9 710	8 545	8 000	7 000	6 240
Fastighetskostnader	-2 735	-2 370	-2 225	-2 080	-1 885	-1 720
Driftsöverskott	**8 865**	**7 340**	**6 320**	**5 920**	**5 115**	**4 520**
Överskottsgrad	*76%*	*76%*	*74%*	*74%*	*73%*	*72%*
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 035	-830	-675	-670	-595	-550
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 850	1 850	1 110	785	735	640
Rörelseresultat	**9 680**	**8 160**	**6 755**	**6 035**	**5 255**	**4 610**
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-2 900	-1 750	-1 450	-1 330	-1 125	-1 060
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-560	-630	-630	-675	-565	-525
Förvaltningsresultat[1]	**6 220**	**5 780**	**4 675**	**4 030**	**3 565**	**3 025**
Skatt[2]	-1 305	-1 230	-970	-875	-750	-650
Resultat efter skatt	**4 915**	**4 550**	**3 705**	**3 155**	**2 815**	**2 375**
Förvaltningsresultat per aktie, kr	**5,39**	**5,17**	**4,18**	**3,73**	**3,30**	**2,80**

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.
2) Avser huvudsakligen uppskjuten skatt, vilket inte är kassaflödespåverkande.

I aktuell intjäningsförmåga har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter: EUR: 11,13 DKK: 1,30 NOK: 1,06 GBP: 12,58.

FINANSIERING

Balders ramverk för grön finansiering bidrar till ökat fokus på social, miljömässig och finansiell utveckling. Med en diversifierad finansieringsstruktur säkrar Balder en långsiktigt hållbar finansiering.



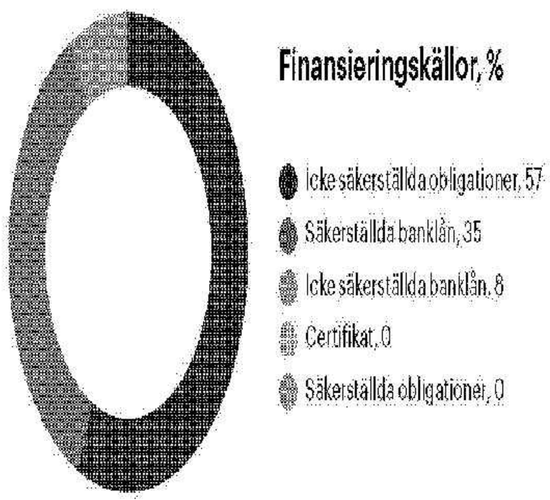
Balder har tillgångar i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien, vilket innebär att koncernen är exponerad mot valutarisker. För att minska riskerna och säkra en långsiktigt hållbar finansiering har bolaget en väldiversifierad finansieringsstruktur med obligationer och bankfinansiering i flera olika valutor. Balder värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare och samarbetar med ett antal nordiska banker.

Vid en kreditgivares bedömning av kreditrisken beaktas bland annat fastigheternas läge och diversifieringen av fastighetsportföljen avseende geografi och tillgångsslag. Balders tillgångar utgörs till största delen av bostäder, vilka kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden eftersom risken är utspridd på ett stort antal kunder. Den långsiktiga tryggheten i kassaflödet från bostadsfastigheter innebär att dessa kan belånas högre än kommersiella fastigheter.

Balders fastighetsbestånd består idag av 57% bostadsfastigheter och en stor del av dessa är belägna i Stockholm, Göteborg, Helsingfors, Köpenhamn och några övriga tillväxtorter i Sverige och Finland. Majoriteten av Balders kommersiella fastigheter är belägna i de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö.

Flera finansieringskällor

Den enskilt största finansieringskällan är obligationer i euro emitterade på den europeiska obligationsmarknaden under Balders EMTN-program, följt av banklån i flera valutor, ett inhemskt MTN-program samt ett certifikatprogram i euro och svenska kronor.





Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en löptid om 60 år. Hybridkapitalet är efterställt övriga finansiella skulder och betraktas därför som hälften eget kapital av kreditvärderingsinstituten i nyckeltalsberäkningen. Under året har Balder återköpt 10% av hybridkapitalet. Per den 31 december var 70% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %	Lägst	40,0	40,0
Belåningsgrad, %	Högst	50,0	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr	Lägst	2,0	4,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	Högst	11,0	13,4

FINANSIELLA NYCKELTAL	31 dec 2022	31 dec 2021
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	130 310	108 734
Hybridkapital, Mkr	4 942	8 693
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	25 771	12 622
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,7	5,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,5	3,8
Belåningsgrad (finansiellt åtagande[1] < 65), %	47,9	47,4
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande[1] > 1,8), ggr	4,7	4,9
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande[1] < 45), %	17,9	14,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,4	12,9
Kreditrating S&P	BBB Negative outlook	BBB Stable outlook

Beräkning av Nettoskuld

Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	130 310	108 734
Hybridkapital (50% betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	2 471	4 346
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-6 553	-4 130
Nettoskuld	**126 228**	**108 950**

1) Finansiellt åtagande avser åtaganden som Balder har mot sina finansiärer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenanter.

Balder har ett grönt ramverk som ger möjlighet att emittera gröna obligationer, med syfte att finansiera framförallt gröna och energieffektiva byggnader, men också investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och förnybar energi.

Balders gröna ramverk har utvecklats i linje med branschstandarden Green Bond Principles 2018. Ramverket har genomgått en oberoende utvärdering av Cicero Shades of Green, och har tilldelats omdömet Medium Green. Det gröna ramverket finns publicerat på balder.se. Årligen publiceras även en Green Bond Impact Report med information om utestående gröna obligationer och en redovisning av hur medlen har använts. Samtliga villkor för de gröna obligationerna har uppfyllts under året.

Utöver gröna obligationer har Balder gröna lån med svenska banker både inom Balderkoncernen och i intressebolag, liksom ett grönt låneavtal med Europeiska investeringsbanken (EIB) om 100 MEUR för utveckling av två bostadsprojekt i Köpenhamn med nearly zero-energy building (NZEB)-standarder.

Balders MTN-program har en ram om 15 000 Mkr och under året genomfördes 4 emissioner om totalt 1,8 Mdkr inom programmet. EMTN-programmet har en ram om 6 000 MEUR och inom detta genomfördes 2 emissioner om 1 000 MEUR under året. Vid årsskiftet var totalt 10 437 Mkr utestående inom MTN-programmet och 3 217 MEUR utestående inom EMTN-programmet.

Oron på de finansiella marknaderna har fortsatt vilket medfört en förflyttning från kapitalmarknaden till bank. Per årsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 25 771 Mkr (12 662), motsvarande 92% av Balders kommande förfall av räntebärande skulder inom 18 månader och 80% inom 24 månader.

Vid årsskiftet uppgick andel säkerställd skuld av totala tillgångar till 17,9%. Samtliga finansiella mål var uppfyllda vid årsskiftet, belåningsgraden uppgick till 47,9%, soliditeten till 40,0% och räntetäckningsgraden till 4,7 gånger. Kreditbindningen uppgick vid årsskiftet till 5,7 år vilket är en hög nivå jämfört med andra fastighetsbolag.

De finansiella åtaganden, covenanter, som Balder har gentemot sina finansiärer är belåningsgrad om 65%, räntetäckningsgrad om 1,8 gånger och säkerställda skulder i förhållande till totala tillgångar om 45%. Samtliga åtaganden var med god marginal uppfyllda vid årsskiftet.

Investment grade rating

Balder hade vid årets början en investment grade rating från S&P om BBB med stable outlook. Ratingen återspeglar bland annat att Balder har en stor fastighetsportfölj som är väldiversifierad både vad gäller fastighetstyper och geografi samt att Balder har stabila hyresintäkter, hög och stabil uthyrningsgrad och en solid räntetäckningsförmåga.

Genom en investment grade rating från S&P kan Balder fortsätta att nyttja både den europeiska och den inhemska kapitalmarknaden, erhålla lång kapitalbindning, bredda fundingbasen och därmed långsiktigt säkra kapital för fortsatt tillväxt. I slutet av året justerades utsikterna från stabila till negativa, för att belysa förhöjd risk och viss osäkerhet kring refinansiering av kommande kreditförfall. Även Balders dotterbolag SATO fick sin investment grade rating från S&P justerad till BBB med negative outlook i slutet av året.

Att ha en balansräkning som uppfyller kriterierna för en investment grade rating och kontinuerlig tillgång till obligationsfinansiering är inte bara en fråga om finansieringsstrategi, det ligger också väl i linje med den riskprofil som styrelsen strävar efter i bolaget i stort. Ett exempel på detta är att Balders styrelse har beslutat att införa ytterligare ett finansiellt mål avseende Nettoskuld/EBITDA inför 2023. Nyckeltalet ska över tid inte överstiga 11 gånger.

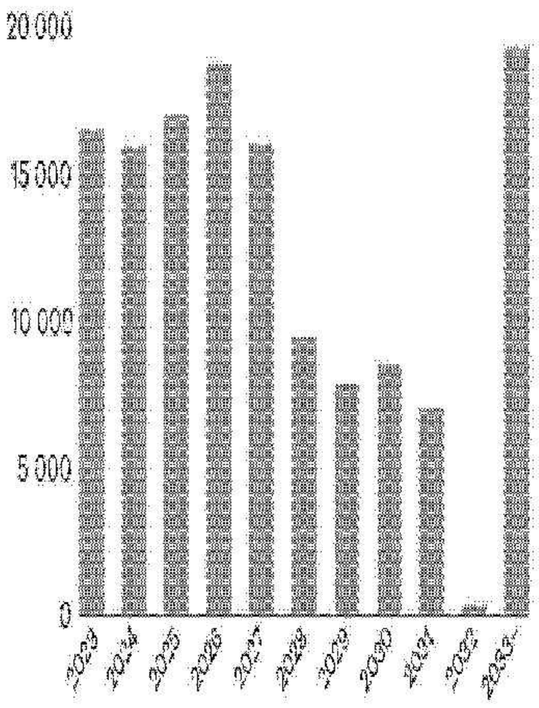
FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2022-12-31

År	Mkr	Andel, %
2023	16 327	12
2024	15 745	12
2025	16 814	12
2026	18 562	14
2027	15 822	12
2028	9 363	7
2029	7 756	6
2030	8 475	6
2031	6 941	5
2032	329	0
2033-	19 119	14
Summa	**135 252**	**100**

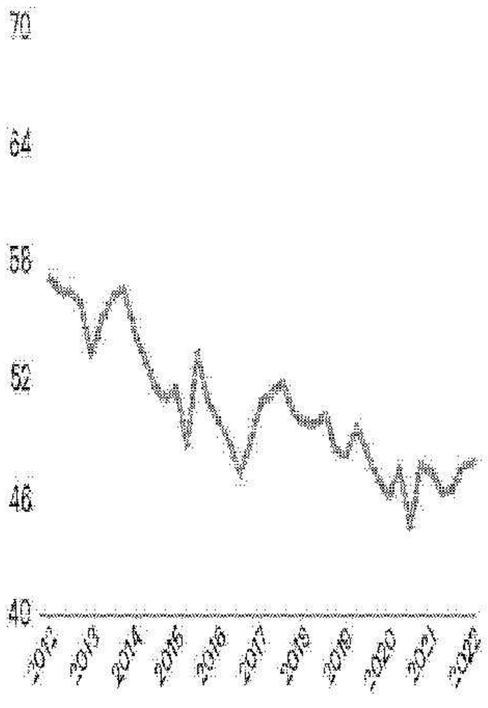
FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR 2022-12-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2023	46 188	3,0	34
2024	4 573	1,8	3
2025	9 481	1,9	7
2026	14 451	2,3	11
2027	13 058	1,4	10
2028	8 589	1,6	6
2029	15 939	1,3	12
2030	8 281	1,8	6
2031	8 609	1,7	6
2032	2 804	2,3	2
2033-	3 279	1,4	2
Summa	**135 252**	**2,1**	**100**

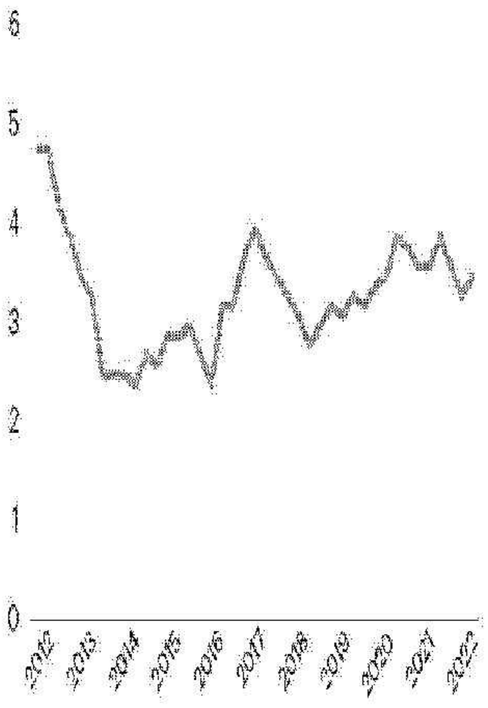
FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2022-12-31, MKR



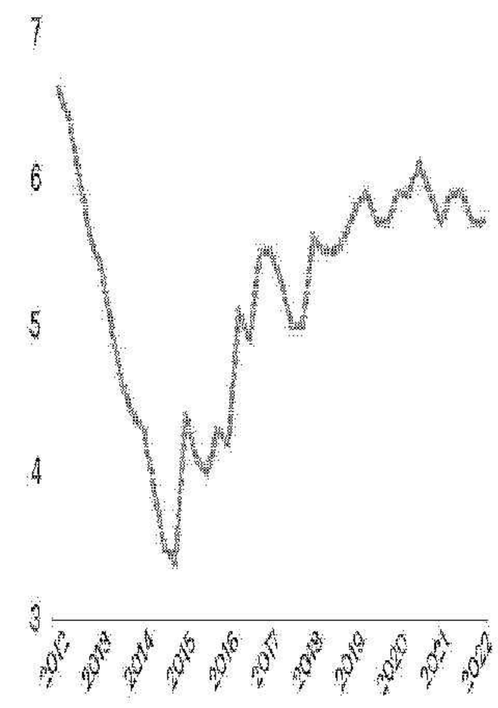
BELÅNINGSGRAD, %



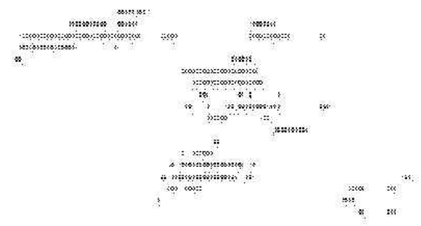
RÄNTEBINDNING, ÅR



KREDITBINDNING, ÅR



HÅLLBARHET



TRIUMPHHUSET, KOPENHAMN, DANMARK

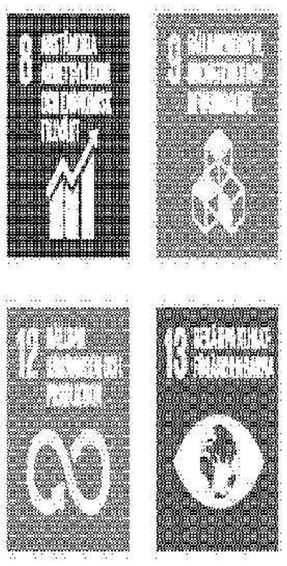
BALDERS HÅLLBARHETSARBETE

Balder utvecklar städer och fastigheter där människor ska leva och verka under många år framöver. Det inrymmer ett långsiktigt ansvar att bygga, utveckla och förvalta. Balders hållbarhetsarbete sätter fokus på de frågor som bolaget har störst möjlighet att påverka. Samtidigt prioriteras proaktiva aktiviteter som kan minska bolagets risker inom sociala, klimat- och miljömässiga samt ekonomiska hållbarhetsfrågor.

Balders ramverk för hållbarhet utgörs av fem övergripande delar som samlar bolagets väsentliga frågor avseende såväl social, miljömässig som ekonomisk hållbarhet.

EXTERNA RAMVERK

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



THE GLOBAL COMPACT

WE SUPPORT

Balder har undertecknat Global Compact, som är FN:s internationella principer riktade till företag kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-korruption.

> Läs mer på unglobalcompact.org

GRI

Balder rapporterar sedan flera år enligt GRI och har i år uppdaterat rapporteringen enligt GRI Standards 2021.

TCFD TASK FORCE on CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

BALDERS RAMVERK

FASTIGHETER

OMRÅDEN

SAMARBETEN

MEDARBETARE

FINANSER

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Energieffektivisering och förnybara energikällor
- Utsläpp av växthusgaser och klimatanpassning
- Miljöcertifierade fastigheter
- Minimera avfall och öka sorteringsgrad

Läs mer på sida 28–29

- Hyresgästers trygghet och trivsel
- Områdesutveckling för social hållbarhet
- Ansvarfulla och fossilfria transporter

Läs mer på sida 30–31

- Affärsetik och ansvarsfull samverkan
- Sociala och miljömässiga krav i leverantörskedjan

Läs mer på sida 32–33

- God arbetsmiljö med nöjda medarbetare
- Mångfald och jämlikhet

Läs mer på sida 34–36

- Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet
- Grön finansiering

Läs mer på sida 37–38

BALDERS ARBETE MED DE GLOBALA MÅLEN

Agenda 2030 är vägledande i arbetet för att den globala utvecklingen ska vara långsiktigt hållbar. Näringslivet har en viktig roll att spela, inte minst bygg- och fastighetssektorn. Balder arbetar för att bidra till att FN:s Globala hållbarhetsmål ska nås och har valt ut sex av de 17 målen som bedömts vara mest relevanta för bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka.

För att ytterligare koppla dessa till bolagets verksamhet har även de underliggande delmålen analyserats, för att identifiera de områden där bolaget har störst möjlighet att bidra till att målen ska uppfyllas.

11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
Balder tar en aktiv roll i utvecklingen av hela områden och stadsdelar. Genom att bygga nya bostäder med blandade upplåtelseformer bidrar Balder till att utveckla bostadsområden och öka tryggheten.

11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering
En blandning av arbetsplatser och bostäder ger fler arbetsmöjligheter i lokalmiljön och skapar nya mötesplatser.

11.6 Minska städers miljöpåverkan
Lösningar för ökad mobilitet, som närhet till kollektivtrafik, cykelvägar och elbilspooler prioriteras i utvecklingen av fastigheter och områden, liksom grönområden och områden för sport och rekreation. Balder arbetar också för att främja en effektiv avfallshantering och för att hålla rent och snyggt i områdena.

7. HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

7.2 Öka andelen förnybar energi i världen
All el som köps in till fastigheterna i Sverige är grön el och Balder äger även flera vindkraftverk i Sverige. Vid allt fler fastigheter installeras också solceller och laddstationer.

7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet
Balder har ett starkt fokus på effektiv energianvändning och arbetar kontinuerligt med driftoptimering och effektivisering, bland annat genom tilläggsisolering, fönsterbyten och liknande. Under året har också en analys av fastighetsbeståndet och verksamheten gjorts utifrån EU:s taxonomi, vilket resulterat i ett antal förslag på åtgärder för att öka energieffektiviteten.

8. ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion
Balder strävar efter hållbara inköp, att följa upp leverantörer och att handla lokalt där så är möjligt. Bolaget arbetar kontinuerligt för att minska mängden avfall och öka återvinningen samt utveckla cirkulära flöden i byggprocessen.

8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik
Ett antal ungdomar som bor i bolagets områden anställs som sommarjobbare varje år. Balder erbjuder också möjlighet till arbetslivserfarenhet och praktik till studenter på fastighetsrelaterade utbildningar och inom ramen för olika lokala initiativ.

8.8 Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla
Balder strävar efter ökad mångfald och jämlikhet och en god arbetsmiljö, där alla behandlas lika och erbjuds möjligheter till utveckling. I bolagets standardavtal finns uttryckliga krav på att leverantörer ska följa de internationella konventioner som ligger till grund för Balders uppförandekod.

9. HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR

9.2 Främja inkluderande och hållbar industrialisering
Balder stödjer hållbar industrialisering och innovation och arbetar kontinuerligt med effektivare resursanvändning.

9.4 Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet
Balder strävar också efter att öka andelen återvunnet och återbrukat material både vid renovering och nybyggnation samt öka användandet av ny teknik bland annat genom ökad digitalisering av fastigheter. Såväl i förvaltningen som vid nybyggnation är bolaget beroende av transporter, och det pågår ett ständigt arbete för att optimera dessa så mycket som möjligt för att minska miljöpåverkan ytterligare.

12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

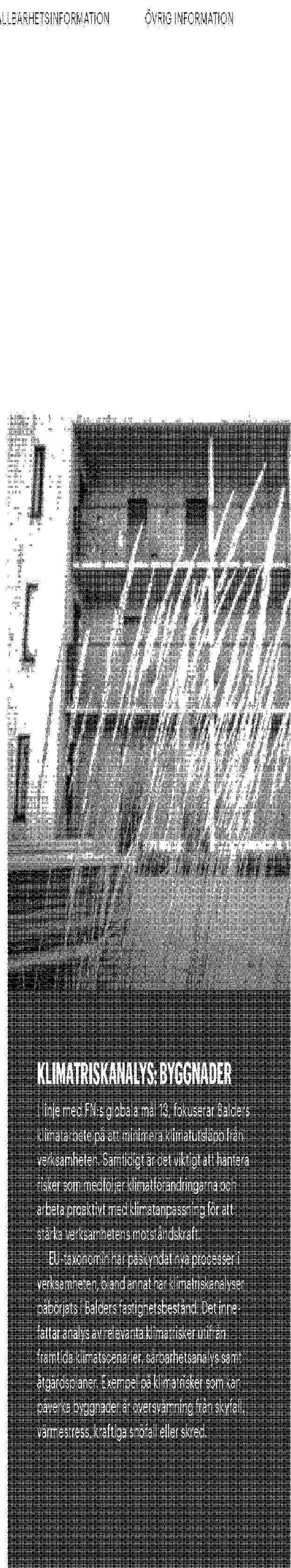
12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall
Balder strävar efter att minimera mängden kemikalier och avfall, att använda mindre skadliga material samt beakta försiktighetsprincipen vid materialval och kemikaliehantering.

12.5 Minska mängden avfall markant
För att främja hållbar konsumtion och produktion, strävar Balder efter en varsam konsumtion av material, med fokus på ökad återvinning. Hyresgäster uppmuntras också på olika sätt att öka återvinningen. Bolaget kommer även fortsättningsvis att öka nivån på återanvändning och återvinning exempelvis i renoveringsprojekt för att bidra till en ökad cirkularitet samt arbeta för att öka graden av källsortering och återbruk.

13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

13.1 Stärka motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer
Balder har inlett arbetet med att kartlägga klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med rekommendationerna från Taskforce on Climate-related Financial Disclosures.

13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar
I den fortsatta kartläggningen av klimatrelaterade risker och möjligheter har Balder som målsättning att bland annat utarbeta handlingsplaner på fastighetsnivå, samt att säkerställa att alla medarbetare har relevanta kunskaper inom området.



KLIMATRISKANALYS: BYGGNADER

I linje med FN:s globala mål 13, fokuserar Balders klimatarbete på att minimera klimatutsläpp från verksamheten. Samtidigt är det viktigt att hantera risker som medför klimatförändringarna och arbeta proaktivt med klimatanpassning för att stärka verksamhetens motståndskraft.

EU-taxonomin har påskyndat nya processer i verksamheten, bland annat har klimatriskanalyser påbörjats i Balders fastighetsbestånd. Det innefattar analys av relevanta klimatrisker utifrån framtida klimatscenarier, sårbarhetsanalys samt åtgärdsplaner. Exempel på klimatrisker som kan påverka byggnader är översvämning från skyfall, värmestress, kraftiga snöfall eller skred.

FASTIGHETER

ENERGIEFFEKTIVA FASTIGHETER VIKTIGARE ÄN NÅGONSIN

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Energieffektivisering och förnybar energikällor
- Utsläpp av växthusgaser och klimatanpassning
- Miljöcertifierade fastigheter
- Minimera avfall och öka sorteringsgrad

Inom EU står fastigheter för 40% av den totala energianvändningen och för 36% av energirelaterade utsläpp av växthusgaser. Balders största direkta klimatpåverkan sker genom fastigheternas energianvändning. Det är den mest prioriterade frågan ur miljösynpunkt och Balder arbetar kontinuerligt för att förbättra uppföljningen och minska energibehovet. Att miljöcertifiera nya och befintliga byggnader är ett sätt för Balder att kvalitetssäkra miljöprestanda.

För att minska energianvändningen genomförs exempelvis fönsterbyten, tilläggsisolering av fasader, injustering eller byte av ventilationsaggregat och byte av värmesystem. Inom Balder pågår kontinuerligt installation av smarta tekniska styrsystem som både förbättrar komfort och energianvändning. Masthugget 11:13, i Göteborg, är ett aktuellt exempel på ett större energiprojekt där energianvändningen minskade från 179 kWh/kvm till 114 kWh/kvm efter byte av styrsystem och aggregat. I fastigheten Högsbo 36:8 gav byte av styrsystem en energibesparing på 23% från 2020 till 2022.

All el som köps in till fastigheterna i Sverige är producerad från förnybara källor. I juni 2022 köpte Balder vindkraftverket Bätsman i Stenungsund. Totalt äger Balder elva vindkraftverk som årligen bidrar med förnybar energi motsvarande hushållsel för cirka 11 000 mindre lägenheter.

Vattenanvändning

Tillgång på färskvatten har tidigare inte varit en stor fråga i de nordiska länderna men efter de senaste årens torra somrar och minskade grundvattendepåer har frågan fått allt större fokus. Balder arbetar kontinuerligt med att förbättra uppföljningen och minska vattenförbrukningen. Bland annat monteras konstantflödesventiler på blandare och duschmunstycken, och ett proaktivt arbete för att kartlägga risk för läckor genomförs.

Arbetet med att digitalisera fastigheterna har fortsatt under året, bland annat genom uppgradering och uppkoppling av vattenmätare för bättre uppföljning. Den ökning av vattenanvändning som syns i uppföljningen beror delvis på tillgång till fler mätare och mer exakt data i bolagets system. I alla nya byggnader installeras verktyg för individuell mätning av kall- och varmvatten, och det samma görs löpande i befintligt bestånd.

MÅL	UTFALL 2022	UTFALL 2021
Energieffektivisering 2% per kvm/år [1]	3% minskning	1% minskning
Reducerad vattenanvändning 2% kvm/år	18,3% ökning	13,8% ökning
Miljöcertifiera all nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande	15 nyproducerade byggnader miljöcertifierades i Sverige.	Samtliga färdigställda byggnader i Sverige miljöcertifierades, förutom Bovieran.

1) Mål gällande 2% årlig energieffektivisering avser el, normalårskorrigerad värme och fjärrkyla, i jämförelse med tidigare år.


BRO, STOCKHOLM, SVERIGE

ENERGI OCH VATTEN	2022	2021	2020
Inköpt energi totalt, MWh	333 803	341 494	286 162
Inköpt el, MWh	116 987	118 312	106 624
Inköpt värme, MWh	212 039	218 491	175 965
Inköpt fjärrkyla, MWh	4 778	4 691	4 573
Vattenanvändning, m³/kvm	0,7	0,8	0,5
Inköpt energi totalt, kWh/kvm	102	109	102
Energianvändning total i normalårskorrigerat, kWh/kvm²	104	108	109

Redovisad energi- och vattenanvändning avser moderbolaget och helägda dotterbolag med fastigheter i Sverige och Danmark. Energisiffrorna visar inköpt energi, till skillnad från tidigare år då nyckeltal användes i högre utsträckning för att beräkna genomsnittlig energianvändning. Verksamheter ingår i sammanställningen, på grund av svårighet att urskilja från tastighetsel.

1) Kvm avser total area i Atemp i samtliga fastigheter i Sverige och Danmark. Vattenanvändning och kyla fördelas på samma kvm Atemp, till skillnad från föregående år då endast kvm i fastigheter där Balder sköter på avtal för kyla och vatten användes.
2) Energianvändning total är normalårskorrigerad, övrig data avser energikonsumtion.

PRODUKTION VINDKRAFT	2022	2021	2020
Total, MWh	22 220	17 740	21 050
Antal vindkraftverk, st	11	10	10

Förnybar energiproduktion sker via totalt 11 vindkraftverk, varav 4 st i Köpingsvik, 6 st i Falkenberg och 1 st Stenungsund i Sverige. Vindkraftverk i Stenungsund köptes i juni 2022.

FASTIGHETER

Material och avfallshantering

Balder arbetar för att minska mängden avfall som går till förbränning och deponi samt att öka återvinning, bland annat genom att tillhandahålla en effektiv avfallshantering under byggnation och i fastigheterna under förvaltning. Genom att se till att avfallsrum är rena, ljusa och trygga samt att informationen är tydlig uppmuntras och underlättas avfallssortering. Vid renovering och nybyggnation strävar Balder efter att minimera spill och avfall i så stor utsträckning som möjligt. Mer detaljerad uppföljning av avfallsstatistik har påbörjats under 2022, men ej färdigställts, och arbetet fortsätter under 2023.

Vid nyproduktion används Byggvarubedömningen som en del i Miljöbyggnadscertifieringen. Balder vill också bidra till att öka de cirkulära flödena i samhället och strävar efter att identifiera tillfällen där det är möjligt att återbruka material.

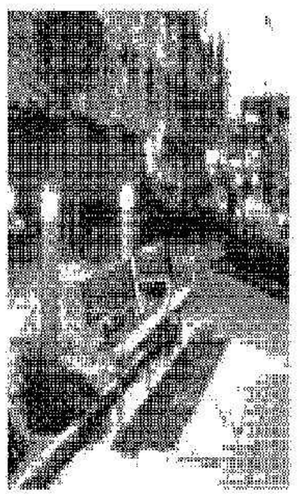


KLIMATMÅL

Balder ska halvera utsläppen i den egna verksamheten till 2030 med 2022 som basår samt mäta och minska utsläppen i värdekedjan (scope 3). Balder har också satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till 2045.

För att nå målen kommer bolaget bland annat öka takten i energieffektiviseringsprojekt, kontinuerligt minska mängden köpt energi och vidta flera åtgärder för att öka hållbarheten i fastighetsutvecklingsprojekten. Andra aktiviteter inkluderar att köpa miljömärkt fjärrvärme och att löpande byta ut fordonsflottan till fossilfria fordon.

Från 2022 ingår Balders samtliga konsoliderade dotterbolag i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien i klimatberäkningarna. Basåret i klimatmålet har ändrats från 2020 till 2022, då beräkningarna utvidgats till att omfatta hela koncernen. Jämförbarhet med tidigare års beräkningar försvåras därmed. Balders största utsläpp kommer från hyresgästernas och verksamhetens energianvändning, fastighetsutveckling samt köpta och sålda fastigheter. Balder står inför en utmaning när de totala utsläppen ökar i takt med expansion av verksamheten. Under 2023 kommer en färdplan tas fram för att specificera vilka åtgärder som krävs i verksamheten för att nå klimatmålen. Därefter kommer målen att skickas in för godkännande till Science Based Targets Initiative.



TRYGGHETSSKAPANDE ÖVERSYN AV FASTIGHETERNA

Ronderingar av fastigheter genomförs regelbundet, och rutiner för ett systematiskt brandskyddsarbete finns på plats. En gång om året samlas också en stor andel av medarbetarna för att genomföra ett så kallat Night Run. Då genomförs grundliga och förebyggande ronderingar av fastigheterna för att undersöka hur de fungerar nattetid. Bland annat kontrolleras belysning, lås, dörrar, ventilationsaggregat och vattenmätare. Genom denna aktiva förvaltning ökar tryggheten i och omkring bolagets områden.

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Ton, CO_2e	Utsläppskälla	2022[1]	2021	2020	Beräkningsmetod[2]
Scope 1					
Direkta utsläpp					
	Egen värmeproduktion	1 267	–	–	Genomsnittsmetod
	Företagsfordon	256	–	–	Genomsnittsmetod
	Köldmedieläckage	3	–	–	Leverantörsspecifik
	Totalt scope 1	**1 526**	**283**	**221**	
Scope 2					
Indirekta utsläpp					
	El	34 884	–	–	Hybrid
	Värme	35 006	–	–	Hybrid
	Kyla	0,1	–	–	Hybrid
	Totalt scope 2[3]	**69 850**	**9 527**	**8 937**	
Scope 3					
Övriga indirekta utsläpp[4]					
Fastighetsutveckling	Nyproduktion	66 219	12 959	–	Genomsnittsmetod
	Ombyggnads- och renoveringsprojekt	14 689	23 953	–	Kostnadsbaserad
	Övriga inköp av varor och tjänster	5 014	–	–	Kostnadsbaserad
Övriga utlåpp i Scope 3	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	7 547	–	–	Genomsnittsmetod
	Avfallshantering	4 388	1 954	–	Genomsnittsmetod
	Företagsresor	742	14	–	Genomsnittsmetod
	Pendling	2 755	–	–	Genomsnittsmetod
	Hyresgästernas energianvändning	36 738	12 071	–	Genomsnittsmetod
	Investeringar[5]	2 358	5 618	–	Kostnadsbaserad
Köpta och sålda fastigheter[6]	Fastighetsförvärv	41 013	67 943	–	Genomsnittsmetod
	Försäljning av fastigheter	6 514	4 140	–	Genomsnittsmetod
	Totalt scope 3	**187 979**	**128 652**	–	
Växthusgasutsläpp, totalt		**259 355**	**138 462**		
Intensitet, kg CO_2e/kvm[7]					
Scope 1 och 2		12,3	3,8	4,3	
Scope 3		32,2	45	–	
Totalt, Scope 1, 2 och 3		44,4	23,6	–	

1) Från 2022 ingår Balders samtliga konsoliderade dotterbolag i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien i klimatberäkningarna. Till skillnad från 2021 och 2020 då bolagets verksamhet i Sverige och Danmark omfattades. Det bör noteras att resultatet 2022 inte är jämförbart med tidigare års beräkningar, eftersom omfattningen har vidgats till att omfatta hela koncernen.

2) Balder rapporterar enligt standard för Greenhouse Gas Protocol (GHG), i ton koldioxidekvivalenter (CO_2e). Mer detaljerade beräkningsmetoder för utsläpp av växthusgaser beskrivs på sida 112.

3) Avser marknadsbaserad beräkningsmetod. Om lokalbaserad beräkningsmetod användas i Scope 2 är utsläppen 43 049 CO_2e 2022.

4) Balder rapporterade utsläpp i scope 3 för första gången 2021, för bolagets verksamhet i Sverige och Danmark.

5) Avser utsläpp från scope 1 och scope 2 i ej konsoliderade intressebolag och joint ventures.

6) 2022 inkluderas endast fastigheter där Balder är första ägare, i enlighet med rekommendationer från Fastighetsägarna, till skillnad från 2021 då samtliga köp och försäljningar i Danmark och Sverige inkluderades.

7) Kvm avser totalt uthyrningsbar yta i Balders fastighetsbestånd per 2022-12-31.

OMRÅDEN

SOCIALA INVESTERINGAR SKAPAR TRYGGA OMRÅDEN

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Hyresgästers trygghet och trivsel
- Områdesutveckling för social hållbarhet
- Ansvarfulla och fossilfria transporter

Som stads- och fastighetsutvecklare har Balder stor inverkan på boendemiljö och de människor som bor och vistas i de stadsdelar där bolaget äger fastigheter.

För att bidra till social hållbarhet i bolagets områden deltar Balder i en mängd olika projekt, ofta tillsammans med olika lokala aktörer som kommuner, skolor, polisen, lokala föreningar och det lokala näringslivet. Målsättningen med en aktiv områdesutveckling är att skapa delaktighet och inflytande, vilket kan öka trygghet och trivsel i de stadsdelar och områden där Balder äger fastigheter.

Som exempel genomförs olika typer av projekt med trygghetsvandringar, grannsamverkan och trygghetsvärdar, men också aktiviteter av mer social karaktär, som gemensamma grillkvällar och odlingsprojekt. Varje år anställer Balder också ett antal ungdomar som sommarjobbare i bolagets områden.

Förbättrad trygghet och trivsel

Under hösten 2021 genomförde Balder återigen en stor kundundersökning, NKI, via AktivBo. Denna mätning sker löpande med två års mellanrum och omfattar hälften av alla bostadshyresgäster och samtliga lokalhyresgäster. Resultatet visar att trivseln och tryggheten i bolagets områden fortsätter att öka hos bostadshyresgästerna och att kundnöjdheten totalt sett har förbättrats.

Hållbara och ansvarsfulla transporter

Som fastighetsägare är det viktigt att skapa förutsättningar för hållbara transporter. Detta gäller transporter till och från fastigheterna, exempelvis med Balders egna driftbilar eller i form av leveranser och liknande, men också möjligheterna för de som bor och arbetar i Balders fastigheter att kunna optimera sitt resande.

Fastighetsutveckling och nyproduktion, vilka är stora delar av Balders verksamhet, innebär stor miljöpåverkan från transporter och material i samband med byggnation. Samtidigt utvecklar Balder såväl elbilspooler som cykelpooler och cykelverkstäder i nya fastigheter. Under året har Balder fortsatt att installera laddplatser för elbilar för att underlätta omställningen till fossilfria resor.

MÅL	UTFALL 2022	UTFALL 2021
Skapa arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar	76 sommarjobbare och 39 praktikanter.	64 sommarjobbare och 34 praktikanter.
Genomför insatser för hållbart resande till och från fastigheter	Ca 70 nya laddplatser har installerats vid fastigheter i Sverige.	Ca 90 nya laddplatser och flera elbilspooler vid nyproducerade fastigheter i Sverige.

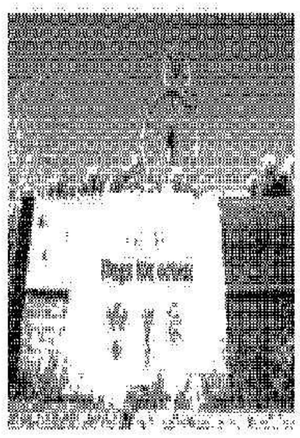


BERGSJÖN, GÖTEBORG, SVERIGE

SAMARBETE FÖR FRAMTIDENS BERGSJÖN

Under året ingick Balder en överenskommelse med Saab, Framtidenkoncernen och Business Region Göteborg med syfte att verka för ett tryggare Bergsjön i Göteborg med en stark framtidstro. Målsättningen är att Bergsjön inte längre ska räknas som ett särskilt utsatt område. Balder har sedan bolagets etablering i området 2013 genomfört en rad sociala insatser och genom samarbetet ökar nu möjligheterna att göra ännu mer. De gemensamma insatserna handlar framförallt om satsningar på skola, fritid och arbete.

OMRÅDEN



HÖSTLOVSAKTIVITETER I BALDERS OMRÅDEN

Under samtliga skollov anordnas en stor mängd aktiviteter för barn och unga i Balders områden. Under höstlovet kunde personer bland annat delta i aktiviteter som bakning, dans och pyssel i Bergsjön i Göteborg, eller vara med i en fotbollsturnering på Dalaberg i Uddevalla. I Brogårdsstaden i Stockholm anordnade Balder tillsammans med Sparks Generation en heldag med aktiviteter för barn i låg- och mellanstadiet.



BARNKULTUR I BOSTADSOMRÅDEN

Balder arbetar genom sociala insatser för ännu tryggare och trivsammare bostadsområden. Det sociala engagemanget har varit en del av Balders DNA sedan bolaget startade och har till stor del fokus på barn och unga. Under 2022 inleddes ett samarbete med Alfons Åbergs Kulturhus genom vilket Balder kan erbjuda hyresgästerna i bolagets bostadsområden tillgång till barnkultur som bidrar till barns utveckling. Alfons Åbergs Kulturhus satte under året upp ett tiotal teaterföreställningar i Balders bostadsområden och kommer även att sända föreställningar digitalt framöver.



SAMARBETEN KRING TRYGGA TRAPPAN

Balder inledde under året ett samarbete med allmännyttiga Mitthem och polisen i Sundsvall kring trygghetsfrågan i utvalda bostadsområden. Arbetsmetoden Trygga Trappan används idag på ett antal orter i landet med syfte att öka tryggheten och förebygga brott och ordningsstörningar i boendemiljön. Balder har tidigare arbetat enligt Trygga Trappan-metoden i ett av Göteborgs bostadsområden tillsammans med andra fastighetsägare och polisen, med goda resultat.

Balder har alltid haft ett starkt socialt engagemang och vill att alla hyresgäster ska trivas och känna sig trygga. Att införa Trygga Trappan i bolagets bostadsområden i Sundsvall är ett komplement till arbetet som redan görs såsom trygghetsvandringar, hyresgästdialoger, installation av elektroniska passagesystem med mera.



AKTIV ROLL I OMRÅDESUTVECKLING

I augusti deltog Balder på Friamnsdagarna, en demokratisk mötesplats i Göteborg. Under programpunkten "Balders aktiva roll i utvecklingen av bostadsområden" diskuterades hur Balder som långsiktig och stabil fastighetsägare inte bara vill påverka byggnaderna och boendekomforten, utan också skapa sociala förutsättningar för människor att växa och må bra.

På scen stod vice VD Sharam Rani tillsammans med områdesutvecklarna Sofie Gårbom och Marlin Kesenci samt förvaltare Anneli Fredriksson. Gruppens främsta råd till andra fastighetsägare som vill göra skillnad var:

- Långsiktighet och ansvarsfull förvaltning handlar om hårda och mjuka värden och är ett engagemang som aldrig får ta slut.
- Sociala insatser är inte ett projekt med en början och en slut utan ett långsiktigt engagemang.
- Utgå från det specifika området, behoven som finns där och vad de boende vill. Alla bostadsområden är olika och har olika behov.
- Arbeta för att skapa relationer och förtroende.
- Var lyhörda och lyssna till de som lever och bor där, deras upplevelser och önskemål.
- Fokusera på möjligheterna som finns i området, inte bara utmaningarna.
- Var synliga och arbeta mycket på plats ute i områden.

SAMARBETEN

ANSVARSTAGANDE FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Affärsetik och ansvarsfull samverkan
- Sociala och miljömässiga krav i leverantörskedjan

Samhällsengagemang är en naturlig del av Balders arbete och ett sätt att bidra till en hållbar utveckling. För att lyckas med detta krävs ett stort engagemang hos medarbetarna men även att bolaget samverkar med kommuner och andra aktörer.

Balder engagerar sig i samhällsrelaterade frågor såväl lokalt som regionalt och verkar för att människor ska trivas i och runt sina boenden, kontor och lokaler.

Genom engagemang i Fastighetsakademin, en yrkesutbildning i Göteborg, har Balder stor möjlighet att stötta de studenter som visar intresse för att lära sig mer om olika yrken inom fastighetsbranschen. Balder bidrar med kunskap om verksamheten för att utbildningarna därigenom ska få en tydligare koppling till arbetslivet och erbjuder också ett antal praktikplatser inom olika yrkesroller.

Balder samarbetar också med andra aktörer med syfte att öka sysselsättningen, genom att erbjuda praktikplatser och mentorskap. Ofta är dessa initiativ knutna till specifika områden, för att stödja unga vuxna som står utanför arbetsmarknaden.

Balder samarbetar ofta med skolorna i de områden där bolaget erbjuder bostäder. Ett exempel är Backegårdsskolan i Bergsjön, där bolaget bjuder alla barn på frukost innan skoldagen.

Affärsetik som grund för sund verksamhet

Balders uppförandekod är antagen av bolagets styrelse och fungerar som en vägledning för alla medarbetare och ska användas som ett verktyg i den dagliga verksamheten både internt och externt. I Balder Akademi, bolagets digitala utbildningsplattform för medarbetarna, finns en obligatorisk utbildning om bestickning samt om uppförandekoden.

MÅL	UTFALL 2022	UTFALL 2021
Inga incidenter av korruption	<10 incidenter	Inga incidenter
Inga incidenter av diskriminering	<5 incidenter	Inga incidenter

NYCKELTAL AFFÄRSETIK

Antal rapporterade fall av visselblåsning	1 fall	Inga fall



SAMVERKAN FÖR ARBETSMARKNADSINSATSER

Balder stöttar Mitt Livs Val, som är en insamlingsstiftelse som arbetar för ett inkluderande samhälle där ungdomar har förutsättningar att påverka sin framtid. De bedriver studierelaterade och arbetsmarknadsförberedande program för nyanlända ungdomar i Stockholm och Göteborg. Balder stödjer programmet Framåt med lokaler. Ett antal kollegor är också engagerade som CV-coacher och jobbinspiratörer. Flera grupper med ungdomar har varit på studiebesök på Balders kontor i Stockholm och Göteborg.

MITT LIVS VAL

SAMARBETEN



UPPDATERAD VISSELBLÅSARFUNKTION

Balder har som mål att upprätthålla en kultur av öppenhet och hög affärsetik i bolaget. Ärlighet och respekt för alla bolagets intressenter prioriteras. Vid misstanke om överträdelser mot regler, uppförandekoden eller övriga policys är det varje medarbetares skyldighet att anmäla detta, antingen till närmaste chef, HR-chef eller anonymt till bolagets externa visselblåsartjänst. Det kan till exempel handla om ekonomisk brottslighet, vanvyttigande av ställning, allvarliga trakasserier, korruption, miljöbrott eller liknande. Visselblåsartjänsten har under året uppdaterats, för att ytterligare skydda visselblåsares integritet och säkerställa att ärenden hanteras på ett opartiskt sätt.

Balder tolererar inga former av korruption, utpressning eller bestickning. Bolagets verksamhet ska bedrivas på ett öppet och ärligt sätt, som inte på något sätt hämmar konkurrensförhållanden eller gynnar någon enskild part. Detta gäller såväl internt som externt i relation med samarbetspartners, kunder och andra intressenter. Situationer där personliga intressen hamnar i konflikt med bolagets intressen ska undvikas, och alla medarbetare förväntas vara varsamma om bolagets resurser och hantera information med bolagets bästa för ögonen.

Alla former av trakasserier, missförhållanden och brott är förbjudna och ska anmälas till närmaste chef eller enligt rutin för visselblåsning. Balder har en visselblåsarfunktion där möjlighet finns att göra anonyma anmälningar av överträdelser. Denna hanteras av en extern part och har uppdaterats under året.

All uthyrning av bostäder hanteras enligt bolagets urvalspolicy som är framtagen för att få en opartisk bedömning vid val av hyresgäst. Ingen intressent ska missgynnas i urvalsprocessen på grund av kön, sexuell läggning, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, könsöverskridande identitet/uttryck eller ålder.

Incidenter under året

Balder har anställda i Sverige, Danmark, Finland och Norge, där uppföljning av bolagets mål och policys sker årligen. Via medarbetarundersökning har det under året kommit till bolagets kännedom att incidenter av diskriminering har förekommit under arbetstid. Händelserna har hanterats utifrån bolagets rutiner, med medarbetarnas psykosociala arbetsmiljö i främsta rum. Det har även uppdagats incidenter som strider mot affärsetiskt agerande. Balder tar dessa händelser på största allvar och har hanterat incidenterna som kommit till bolagets kännedom arbetsrättsligt.

Under 2022 väcktes ett offentligt åtal mot några medarbetare på Balder. Åtalet avsåg insiderhandel i Collectors aktie. Collector är ett till Balder närstående bolag, men åtalet hade inget att göra med Balder eller Balders aktie, utan avsåg privat aktiehandel utförd av berörda personer. Åtalet resulterade i en fällande dom, som har överklagats. Utöver arbetsrättsliga åtgärder har bolaget genomfört en översyn av interna rutiner. Styrelsen har också under året uppdaterat och stärkt bolagets insiderpolicy. Syftet är att tydliggöra vad som gäller vid köp och försäljning av aktier i Balder eller närstående bolag. Policyn har distribuerats till samtliga medarbetare.

Ansvarstagande i leverantörskedjan

Balder arbetar med en stor mängd leverantörer inom både produkt- och tjänstesektor. Leverantörerna återfinns framförallt inom byggbranschen, fastighetsbranschen och energibranschen. Alla större inköp konkurrensutsätts och centrala upphandlingar görs för att öka kontrollen på leverantörerna och hela inköpskedjan. Under året har bolaget exempelvis uppdaterat kraven vid upphandling av lägenhetsrenoveringar för att säkerställa att enbart seriösa leverantörer anlitas.

Vid val av leverantörer samt vid uppföljning av levererad kvalitet används interna kriterier som säkerställer att såväl lagar och myndighetskrav som bolagets beslutade policys och riktlinjer följs. Utöver totalkostnaden för ett inköp, ska hänsyn tas till kvalitet, service, logistik och miljö.

MEDARBETARE

ENGAGERADE MEDARBETARE UTVECKLAR BOLAGET

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- God arbetsmiljö med nöjda medarbetare
- Mångfald och jämlikhet

Medarbetarna är Balders viktigaste tillgång för att bedriva långsiktig fastighetsförvaltning med nöjda kunder. Balder ska vara en attraktiv arbetsgivare med god arbetsmiljö och förmåga att rekrytera och behålla engagerade medarbetare med rätt kompetens.

Det är också avgörande att medarbetarna trivs och känner ett engagemang för Balder och upplever att de har möjlighet att utvecklas inom bolaget. Balder arbetar kontinuerligt med att skapa förutsättningar för att möjliggöra detta. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och har årliga medarbetarsamtal för att främja hälsa och personlig utveckling.

Digital utbildningsplattform

Balder är beroende av medarbetare med rätt kompetens för att fortsätta driva och utveckla verksamheten. Utbildning är en viktig faktor för att utveckla anställda och skapa internt engagemang. Det är också en förutsättning för att behålla medarbetare och ge dem möjligheter att växa och göra karriär internt inom Balder.

Bolaget har ett stort antal interna utbildningar som uppdateras löpande tillsammans med annan information till medarbetare. Balder Akademi är bolagets digitala utbildningsplattform som bland annat innehåller introduktionskurser till nyanställda för att ge dem en insyn i hur Balder arbetar, vilka värderingar bolaget har och vad olika funktioner inom bolaget arbetar med. Exempelvis har 30% av den svenska organisationen under 2022 gått digital utbildning om uppförandekoden.

Alla medarbetare får också ett anpassat utbildningspaket beroende på vilken roll i bolaget personen kommer att ha. Utbildningarna finns tillgängliga som en kunskapsbank där medarbetarna när som helst kan ta del av innehållet. Balder Akademi ansvarar även för kompetensutveckling när det exempelvis uppkommer nya roller och funktioner i bolaget.

Balder har även en intern utbildning för de centrala funktionerna som innebär praktik inom fastighetsförvaltningen. Syftet är att öka medarbetarnas förståelse för varandras roller och förhoppningsvis skapa ett ännu bättre arbetsklimat.

MÅL	UTFALL 2022	UTFALL 2021
Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden	1 052 st (90%) i koncernen varav 635 st (100% i Sverige) har fått information om uppförandekod och visselblåsfunktion 2022.	Uppförandekod kommuniceras vid genomgång för nyanställda och finns tillgänglig som digital utbildning i Sverige.
Verka för miljövänliga resor	Cirka hundra nya servicebilar som körs med HVO, nya laddstolpar vid kontor och laddhybrid poolbilar för medarbetare.	Minskat antal tjänsteresor på grund av pandemi och resfria digitala möten.



MEDARBETARE

Under året samlades alla ledare och chefer i Sverige för en tvådagars ledarskapskonferens med fokus på att dela erfarenheter och skapa samsyn kring bolagets utveckling.

Jämlikhet och mångfald

Såväl internt som i relationer med externa parter är det av största vikt att inga trakasserier förekommer, eller att någon medarbetare särbehandlas. Balder strävar efter att skapa en god arbetsmiljö baserad på jämlikhet och mångfald där medarbetarnas integritet värnas. Bolaget strävar efter arbetsgrupper med medarbetare med olika bakgrund och erfarenheter eftersom det berikar verksamheten och bidrar till en fortsatt positiv utveckling.

Utvecklingsmöjligheter

Balder har vuxit kontinuerligt sedan starten och rekrytering av nya medarbetare är därför ständigt aktuellt. Bolaget deltar i flera arbetsmarknadsmässor på högskolor och universitet samt erbjuder också möjligheter till såväl praktikplatser som examensarbete. Stora möjligheter finns till att göra karriär inom bolaget och många medarbetare byter varje år tjänst internt.

Resfria möten

När det gäller resor har Balder en resepolicy som syftar till att förenkla bokning och val av miljövänligare transportmedel. Digitala möten har blivit alternativ till tjänsteresor, och uppmuntras för att bidra till minskade utsläpp. Under pandemin ökade användningen av digitala möten kraftigt samtidigt som resorna minskat, och detta har nu blivit ett etablerat arbetssätt i organisationen.



ÖKAD TILLGÄNGLIGHET TILL FRISKVÅRD OCH HÄLSA

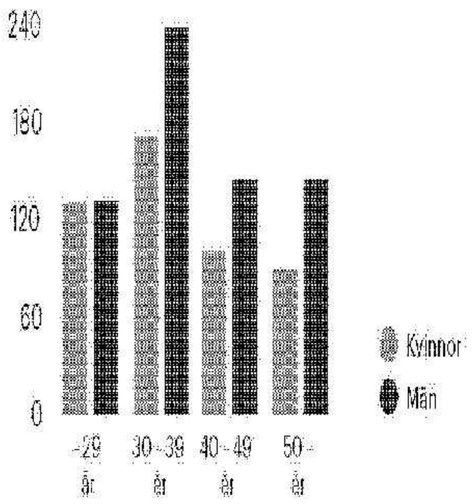
Medarbetarnas fysiska och psykiska hälsa har högsta prioritet för Balder, såväl på jobbet som utanför. Under 2022 har flera träningsutmaningar arrangerats för att motivera medarbetare till fysisk aktivitet. Bolaget har även kompletterat företagshälsovården med en digital frisk- och sjukvårdstjänst som erbjuder digitala besök med läkare, psykologer, fysioterapeuter, hälsocoacher och personliga tränare.

BALDER NOMINERAT TILL KARRIÄRFÖRETAG 2023

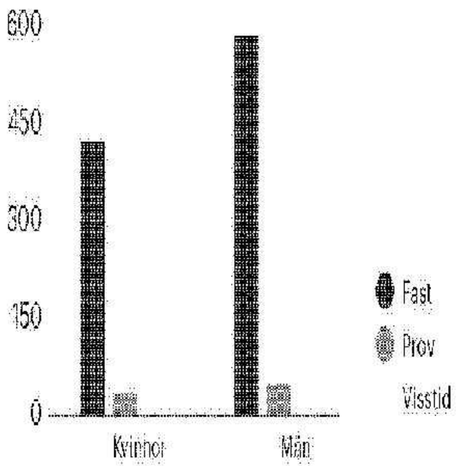
Utmärkelsen Karriärföretagen delas ut till arbetsgivare som erbjuder unika karriär- och utvecklingsmöjligheter för studenter och Young Professionals men även Senior Professionals. Syftet är att hjälpa studenter och Young Professionals att hitta sin nästa arbetsgivare och att uppmärksamma de företag som har ett framgångsrikt arbete med sitt arbetsgivarvarumärke.

MEDARBETARE

KÖNSFÖRDELNING PER ÅLDERSGRUPP, ANTAL

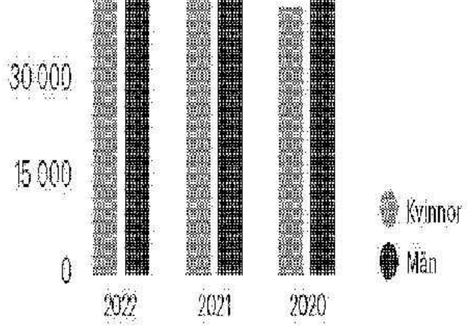


ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGS-FORM, ANTAL



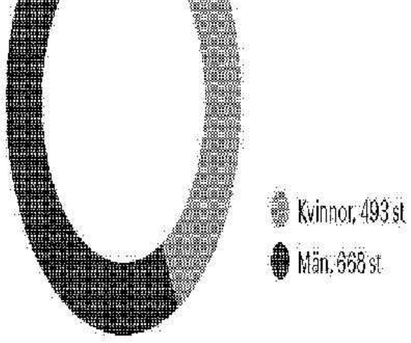
LÖNESKILLNADER KVINNOR OCH MÄN

medellön, kr



ANSTÄLLDA UPPDELADE PÅ KVINNOR OCH MÄN, ANTAL

antal anställda totalt: 1161 st

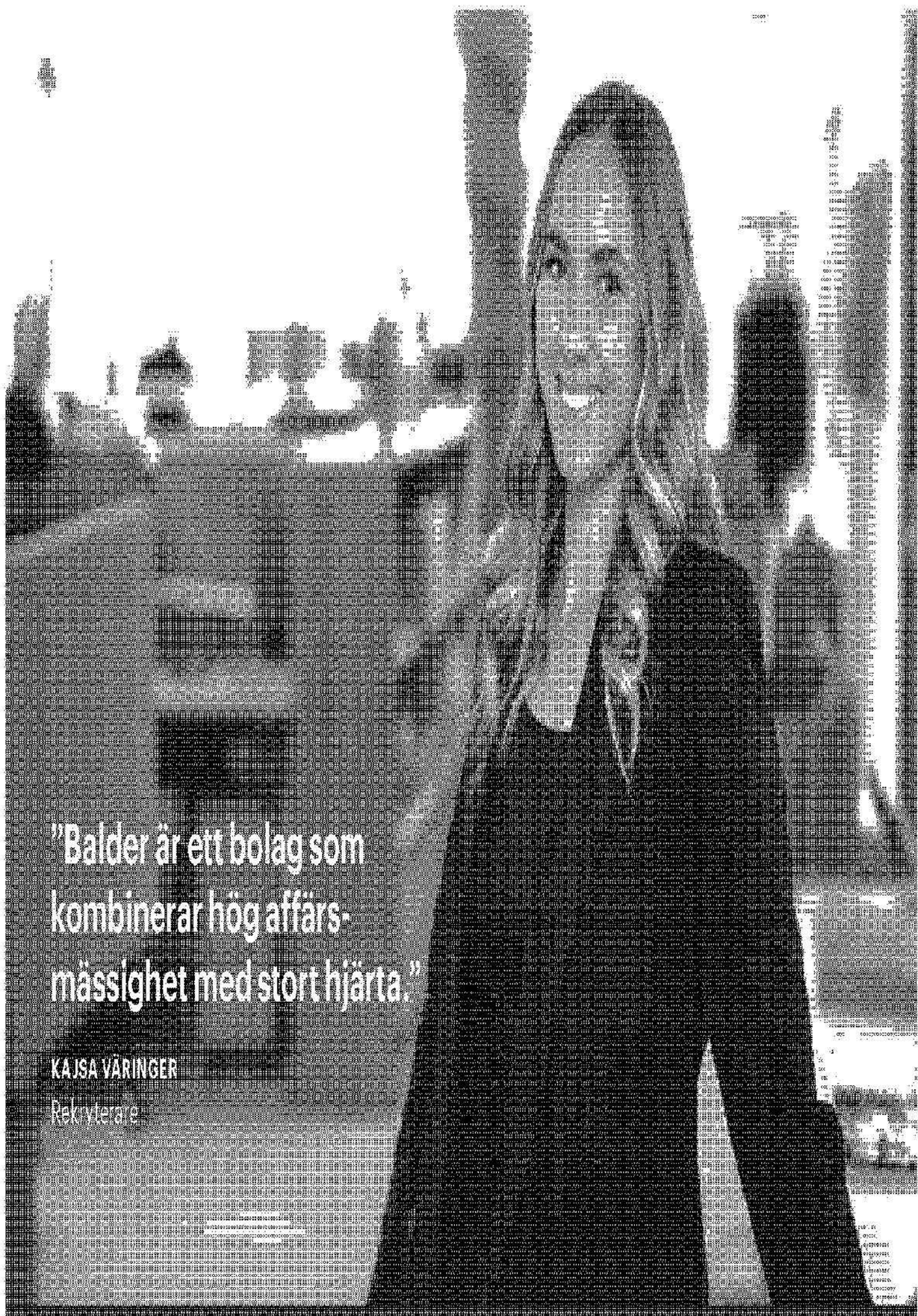


> Statistik avser summering koncern. Sverige, Danmark, Norge och Finland redovisas separat på sida 108.

ÖVRIG MEDARBETARINFORMATION

	2022	2021[1]	2020
Antal sommarjobbare	76	64	36
Antal praktikanter	39	34	28
Personalomsättning, %	22	20	20
Antal utbildningstimmar per anställd, genomsnitt	18	12	12

1) Statistik för 2021 har reviderats eftersom mer data inkommit.



"Balder är ett bolag som kombinerar hög affärsmässighet med stort hjärta."

KAJSA VÄRINGER

Rekryterare

HEJ KAJSA!

Du arbetar med rekrytering på Balder, berätta mer om det.

Det stämmer! Vi har under det senaste året byggt upp en intern rekryteringsavdelning som idag består av fyra personer. Vi täcker in stödfunktion åt cheferna på Balder och arbetar med rekrytering på samtliga orter och avdelningar i Sverige.

Varför är det bra att ha en intern rekryteringsavdelning?

Det är en styrka eftersom vi känner bolaget såväl och vet hur vi ska presentera Balder för potentiella kandidater. Vi arbeta för att stötta organisationen, höja kandidatupplevelsen och kvalitetssäkra rekryteringsprocessen vilket möjliggör för mer träffsäkra rekryteringar.

Hur skulle du presentera Balder som arbetsgivare?

Balder är ett bolag som kombinerar hög affärsmässighet med stort hjärta. Som medarbetare hos oss arbetar du i en dynamisk miljö där du får mycket ansvar i din roll, vilket skapar goda förutsättningar för personlig utveckling. Det finns en stark framåtdrivande kraft och många engagerade kollegor.

FINANSER

HÅLLBARA FINANSER GER LÅNGSIKTIG LÖNSAMHET

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet
- Grön finansiering

Hållbar finansiering är en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Det påverkar Balders möjligheter att attrahera kunder och kompetenta medarbetare samt värdet på bolagets fastigheter.

Finans och hållbarhet flätas samman allt mer, vilket blivit tydligare med EU-taxonomin, som har som målsättning att tydligare definiera hållbara aktiviteter och styra om till gröna investeringar. Även de finansiella och klimatrelaterade riskerna är nära sammankopplade för fastighetsbolag.

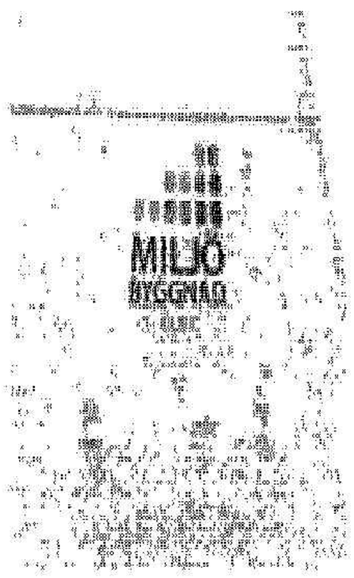
Hållbar finansiering

Balder har ett ramverk för gröna obligationer med syfte att finansiera projekt som ligger i linje med bolagets hållbarhetspolicy och bidrar till en minskad miljöpåverkan. Ramverket ger Balder möjlighet att emittera gröna obligationer, med tillägget att emissionslikviden enbart används för finansiering av de projekt och tillgångar som omfattas av ramverket för gröna obligationer. Det avser framförallt gröna och energieffektiva byggnader, men också investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och förnybar energi.

Balders första gröna ramverk togs fram 2019 och kommer att uppdateras under 2023. Ramverket har utvecklats i linje med branschstandarden Green Bond Principles 2018 och har genomgått en oberoende utvärdering av Cicero Shades of Green, och tilldelats omdömet Medium Green. Balder publicerar årligen en Green Bond Impact Report med en redovisning av hur medlen har använts.

Med en diversifierad finansieringsstruktur säkrar Balder en långsiktigt hållbar finansiering. Tack vare ett starkt kassaflöde har bolaget möjlighet till flexibilitet exempelvis när det gäller val av upplåtelseform och när byggstarter ska ske. Som grund till en god finansiering ligger stabila resultat- och balansräkningar. Balder har också som mål att belåningsgraden över tid inte ska överstiga 50%.

FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %	Lägst	40,0	40,0
Belåningsgrad, %	Högst	50,0	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr	Lägst	2,0	4,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	Högst	11,0	13,4



MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

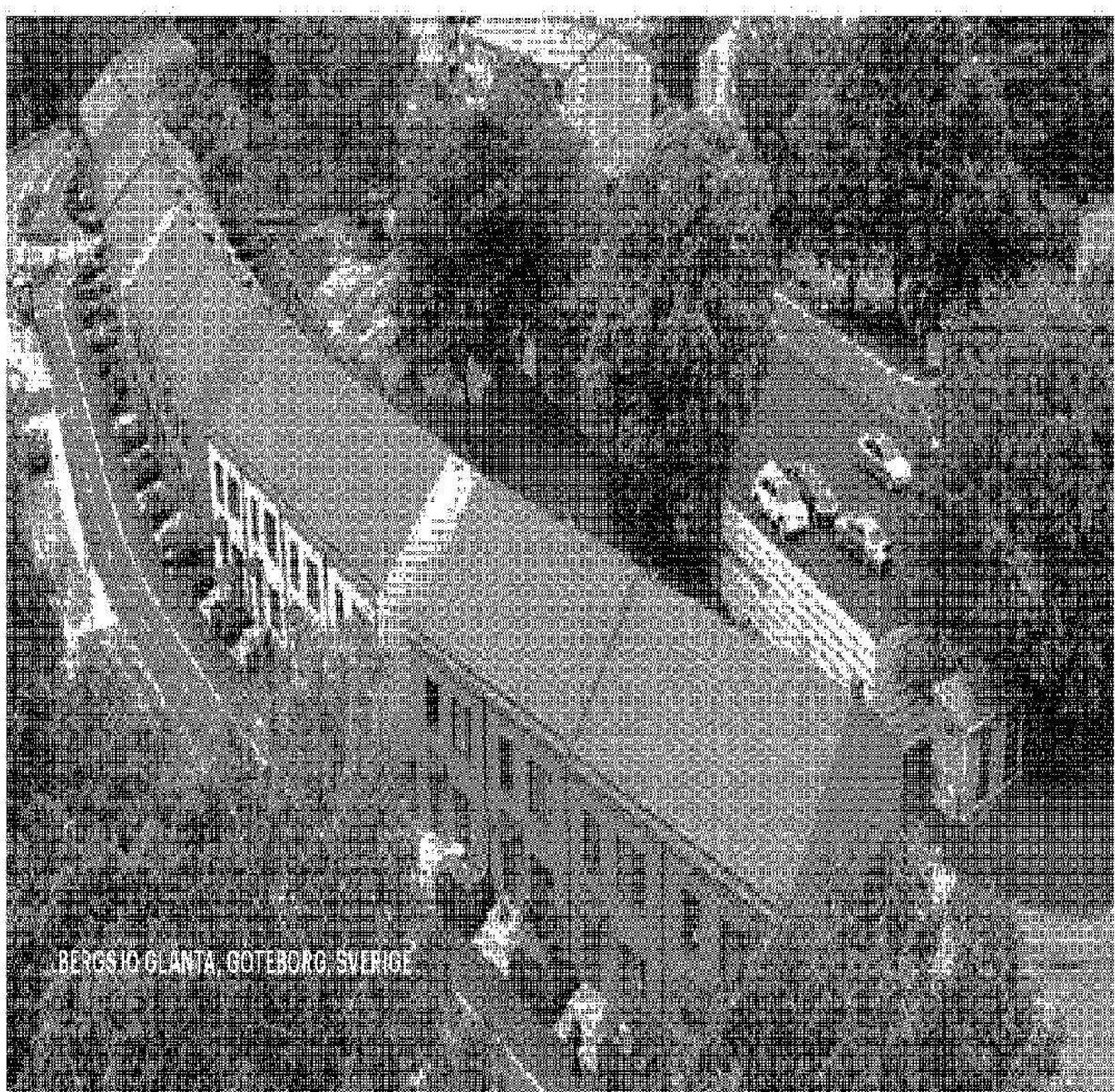
Balder strävar efter att öka andelen fastigheter som är certifierade. Vid nyproduktion i egen regi är målet att fastigheterna ska certifieras enligt minst Miljöbyggnad Silver, eller motsvarande, vilket exempelvis innebär BREEAM Very Good, LEED Excellent eller Svanen. Miljöcertifieringarna ställer höga krav på exempelvis innemiljö, material och energianvändning. Dessutom kan miljöcertifierade fastigheter skapa förutsättningar för tryggare och mer förmånlig finansiering. Under 2022 miljöcertifierades 15 nyproducerade byggnader och en befintlig byggnad i Sverige.

SUSTAINALYTICS
a Morningstar company
RATED

LÅG ESG-RISK

Balder har en ESG risk rating från Sustainalytics på 13,8 vilket placerar bolaget väl inom ramen för låg risk. Sustainalytics ESG risk rating mäter ett företags exponering för branschspecifika väsentliga ESG-risker och hur väl ett företag hanterar dessa. Analysen visar att Balder presterar bra i relation till jämförbara bolag när det gäller att minimera väsentliga ESG-risker, bland annat genom en stark styrning och rapportering. En uppdatering av ratingen kommer att göras efter att Balders årsredovisning publicerats våren 2023.

Copyright ©2022 Sustainalytics. Alla rättigheter förbehållna. Det här avsnittet innehåller information utvecklad av Sustainalytics (www.sustainalytics.com). Sådan information och data ägs av Sustainalytics och/eller dess tredjepartsleverantörer (tredjepartsdata) och tillhandahålls endast i informationssyfte. De utgör inte ett stöd för någon produkt eller projekt, inte heller ett investeringsråd och garanteras inte att vara fullständiga, aktuella, korrekta eller lämpliga för ett visst ändamål. Deras användning är föremål för villkor som finns tillgängliga på https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers.


BERGSJÖ GLÄNTA, GÖTEBORG, SVERIGE

FINANSER

RAPPORTERING ENLIGT EU-TAXONOMIN

I Europa har klimatomställning påbörjats och EU-taxonomin ska styra om mot hållbara investeringar. EU-taxonomin är ett gemensamt klassificeringssystem som tydliggör vad som är hållbara ekonomiska aktiviteter i en verksamhet. För att en aktivitet ska klassificeras som hållbar behöver den väsentligt bidra till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka betydande skada (DNSH) för något av de andra målen och uppfylla kraven i definierade minimiskyddsåtgärder.

Balder omfattas av upplysningskraven enligt taxonomiförordningen och rapporterar både andel ekonomisk aktivitet som omfattas av EU-taxonomin (eligibility) och den andel som är förenlig med EU-taxonomin (alignment). De aktiviteter som listas för fastighetsbranschen och som är relevanta för Balder är:

- 7.1 Uppförande av nya byggnader
- 7.2 Renovering av befintliga byggnader
- 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)
- 7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- 7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Redovisning EU-taxonomin

I Balders redovisning för EU-taxonomin inkluderas samtliga konsoliderade bolag i koncernen där Balder har finansiell kontroll. Balder har beslutat att alla aktiviteter 2022 ska allokeras till miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar.

Balders verksamhet omfattar framförallt kategorierna 7.1 och 7.7 där störst andelen av omsättning och utgifter genereras. Under 2022 har Balder genomlyst ekonomiska aktiviteter kopplade till 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. I bedömningen av aktivitet 7.7 inkluderas förvaltningsfastigheter uppförda innan 31 december 2020. De fastigheter som bedöms klara kraven för miljömål 1 har en energideklaration med energiklass A eller uppfyller nationella kraven för topp 15% mest energieffektiva byggnaderna. Byggnaderna ska även ha genomgått en klimatriskanalys.

Balder är verksam i sex olika länder med diversifierad lagstiftning och skilda gränsvärden för vilka byggnader som kan klassas inom topp 15%. Det är ett omfattande arbete och Balder har valt att inta en försiktig hållning i rapporteringen det inledande året. Vilka fastigheter som är förenliga med EU-taxonomin baseras på bolagets nuvarande tolkning av regelverket och kan komma att ändras i takt med att kriterier förtydligas. Bolaget kommer utöka rapporteringen succesivt och inkludera fler ekonomiska aktiviteter som är förenliga med EU-taxonomin.

Klimatriskanalyser

För att uppfylla EU-taxonomins krav, och inte orsaka betydande skada, krävs att klimatriskanalys genomförs på byggnadsnivå. Det omfattar screening av klimatrisker, sårbarhetsanalys och åtgärdsplan.

Balder har genomfört cirka 100 klimatriskanalyser under 2022 i Sverige, Danmark, Finland och Norge. I 54 av dessa klimatriskanalyser genomfördes även sårbarhetsanalys och åtgärdsplan. Det är ett långsiktigt arbete som påbörjats för att bedöma framtida fysiska klimatrisker och vilka klimatanpassningar som bör genomföras för att minska långsiktiga risker i verksamheten.

Minimiskyddsåtgärder

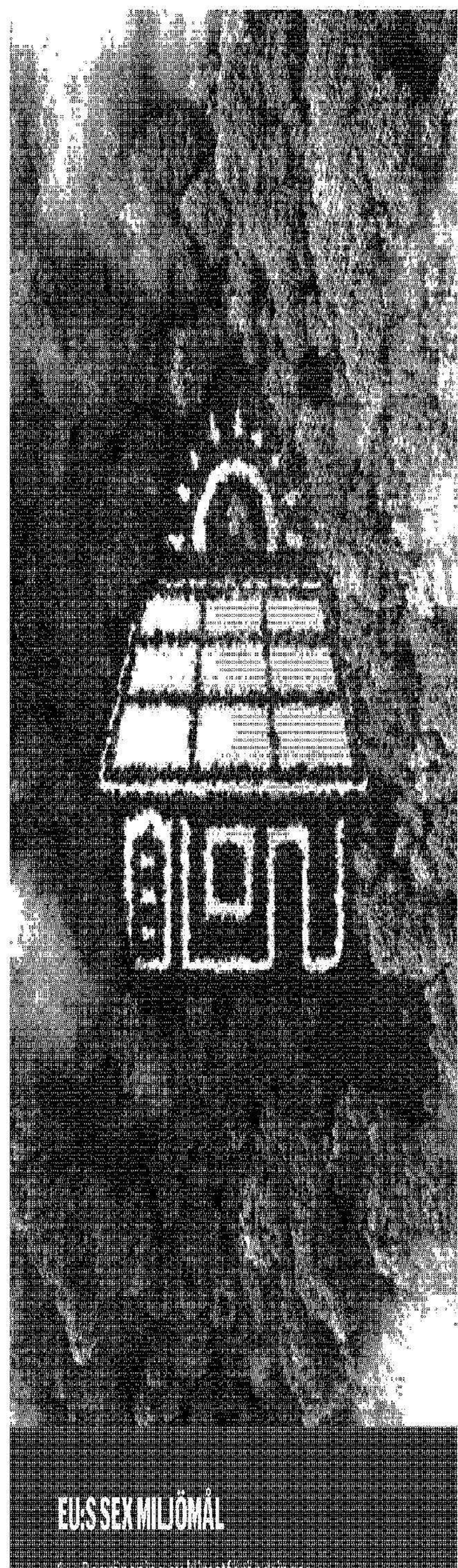
EU-taxonomins minimiskyddsåtgärder innefattar socialt ansvarstagande inom rättvis konkurrens, beskattning, anti-korruption och mänskliga rättigheter. Balder har gjort en genomlysning och bedöms inneha processer på koncernnivå i linje med den senaste vägledningen från EU:s plattform för hållbar finansiering.

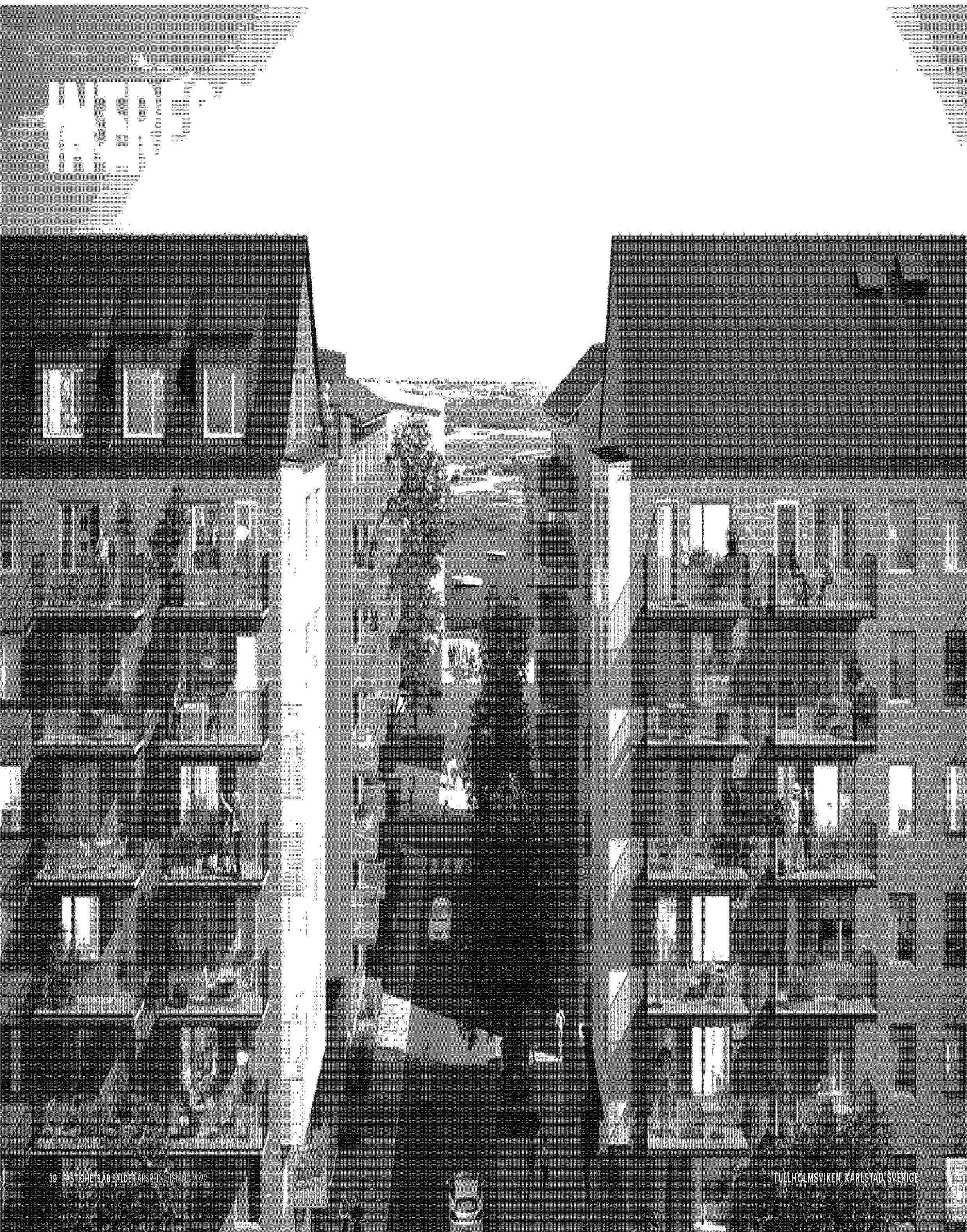
Sammanställning 2022

Sammanställning för 2022 visar att Balder har 105 fastigheter som kan klassas som topp 15% eller Klass A. 54 av dessa fastigheter kan klassas som förenliga med EU-taxonomin, då det gjorts en fullständig klimatriskanalys.

	Total, Mkr	Omfattas av EU-taxonomin, %	Varav andel förenlig med EU-taxonomin, %
Omsättning	11 657	100	3
CapEx	14 514	100	0
OpEx	591	100	6

För mer detaljerad information och redovisningsprinciper, se sida 109–111.





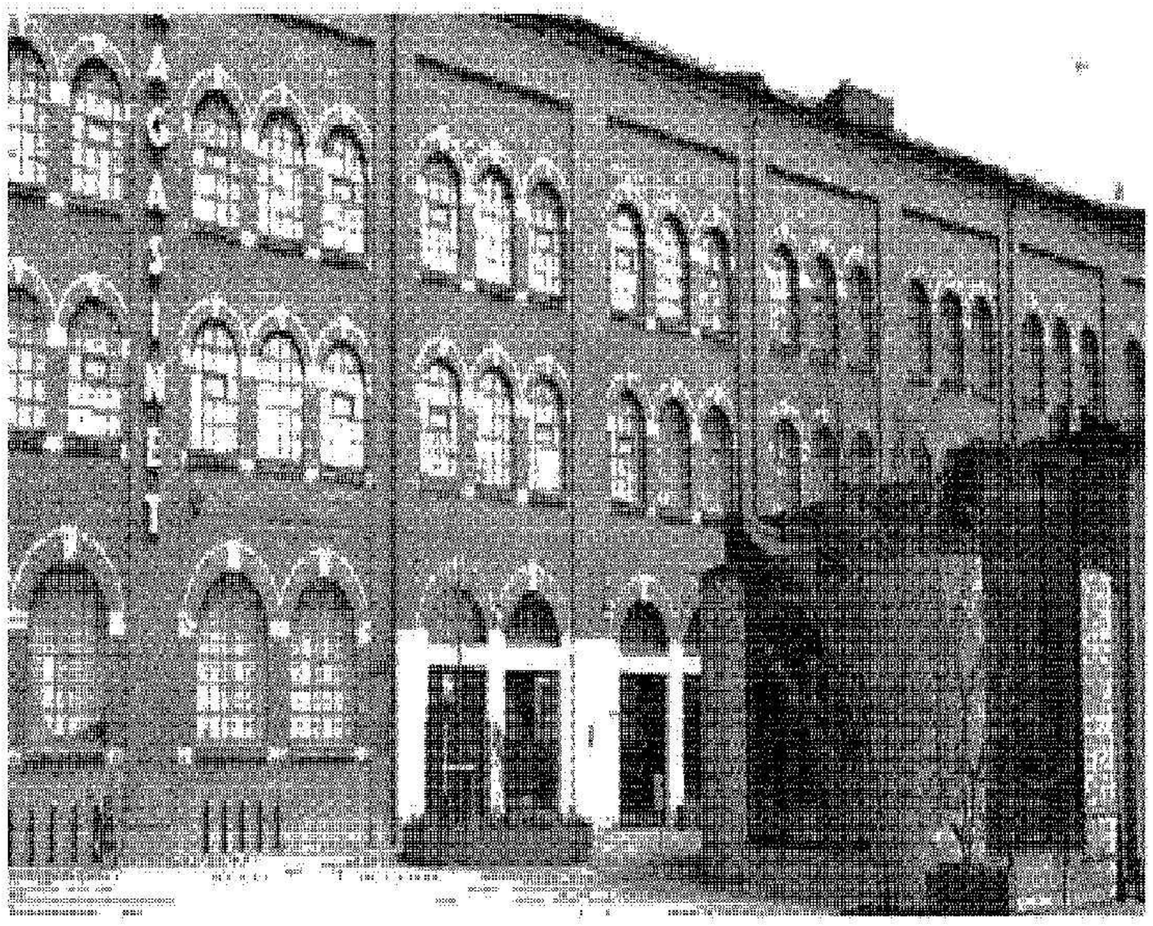
TULLHOLMSVIKEN, KARLSTAD, SVERIGE

FORTSATT UTVECKLING AV INTRESSEBOLAGEN

Balder är delägare i fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag samt i nischbanken Collector.

De fastighetsförvaltande intressebolagen äger tillsammans 591 förvaltningsfastigheter (494) samt projektfastigheter. Balders andel av redovisat värde uppgick till 55 758 Mkr (44 409), uthyrningsbar yta om cirka 1 306 tkvm (1 100) och ett hyresvärde uppgående till 2 648 Mkr (2 018).

Förvaltningsresultatet för samtliga intressebolag, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 4 686 Mkr (3 532), varav Balders andel uppgick till 1 929 Mkr (1 327). Bolagens resultat efter skatt uppgick till 3 312 Mkr (9 696), varav Balders andel uppgick till 1 002 Mkr (3 521). För mer information om Balders intressebolag, se not 14, Andelar i intressebolag/joint ventures.



MED FOKUS PÅ ÅTERBRUK OCH HÅLLBARHET

Varvsstaden är ett stadsutvecklingsprojekt samägt av Balder och PEAB. I Varvsstaden finns Malmös hundraåriga varvshistoria samlad och målet är att skapa en attraktiv stadsdel med en spännande mix av kulturhistoriskt värdefulla miljöer och moderna stadsmiljöer.

Stor vikt läggs på återbruk och hållbarhet och att bevara områdets karaktär. Många av byggnaderna som finns kvar sedan Kockumstiden renoveras för ett nytt liv som kontor, handel, restaurang eller andra typer av verksamheter. Magasinet var en av de första byggnaderna som färdigställdes och inrymmer numera kontor.

Den största delen av Varvsstadens omkring 180 000 kvm stora yta kommer, när området står klart, att utgöras av bostadshus i olika upplåtelseformer. Totalt planeras för cirka 2 500 nya bostäder. Tre nya förbindelser över vattnet knyter samman området med Malmö stadskärna och ett nytt kollektivtrafikstråk löper genom området. Helt klart beräknas Varvsstaden stå cirka år 2035.

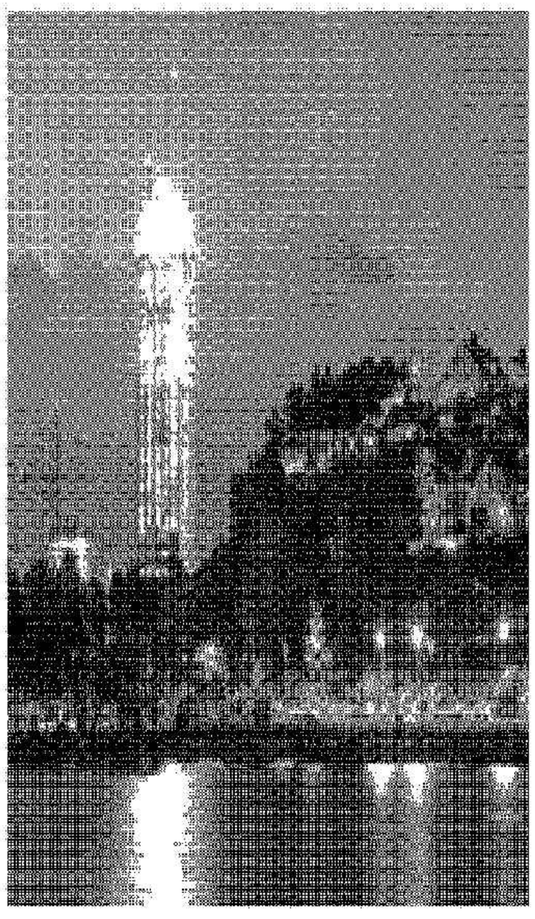
FRAMTIDENS LOGISTIKHUBB

Vid Bårhultsmotet i Härryda kommun, på en yta av cirka 45 hektar motsvarande ungefär 80 fotbollsplaner, ska Balder tillsammans med Next Step Group skapa en arena för smart godshantering, samverkan och framtidens logistiklösningar.

Link40 är namnet på den stora gods- och logistikhubb som ska etableras i Mölnlycke. Satsningen blir ett starkt bidrag till den svenska transportsektorn och beräknas skapa 1 000 nya arbetstillfällen i Härryda kommun, med en total investering på cirka 4 miljarder kronor. Den sammanlagda lokalytan är cirka 240 000 kvm BTA.

Målet är att samla regionens mest framstående aktörer inom näringsliv, akademi och transportsektorn för att tillsammans underlätta för branschen och samhället att ställa om till en mer hållbar gods- och logistiksektor såväl regionalt och nationellt som globalt.





NORDENS HÖGSTA BYGGNAD

Karlatornet nådde vid årsskiftet 68 våningar och trots att det är fem våningar kvar till full höjd är byggnaden redan inte bara högst i Sverige utan också i Norden. När den fulla höjden på 246 meter nås, blir Karlatornet också det högsta bostadshuset inom EU.

Medan Karlatornet fortsätter att växa på höjden pågår färdigställande av bostäderna längre ner i tornet och under 2023 startar inflyttningen. Förutom bostäder kommer Karlatornet bland annat att inrymma ett hotell, restaurang och kontor i sina anslutande podiebyggnader.

Karlatornet ägs gemensamt av Balder och Serneke och kommer innehålla 611 bostäder, både bostadsrätter och äganderätter. Full höjd på tornet nås under våren 2023 och under 2024 ska Karlatornet stå helt klart.

BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND[1,2]

2022-12-31	Antal förvaltnings-fastigheter[3]	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	157	213 838	392	1 834	374	95	7 610	14
Göteborg	101	225 442	280	1 244	270	96	3 941	7
Öresund	165	154 569	235	1 518	227	97	3 800	7
Öst	70	114 925	160	1 391	157	98	2 506	4
Oslo	59	377 145	1 081	2 865	1 031	95	24 193	43
Övrigt Norge	39	219 798	500	2 273	486	97	8 999	16
Totalt exklusive projekt	**591**	**1 305 717**	**2 648**	**2 028**	**2 544**	**96**	**51 049**	**92**
Projekt för egen förvaltning			0		0		4 708	8
Totalt fastighetsbestånd	**591**	**1 305 717**	**2 648**	**2 028**	**2 544**	**96**	**55 758**	**100**
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	135	176 007	335	1 903	323	96	7 069	13
Kontor	150	693 067	1 736	2 505	1 665	96	35 460	64
Handel	75	153 496	206	1 342	198	96	2 854	5
Övrigt	231	283 147	370	1 308	357	96	5 667	10
Totalt exklusive projekt	**591**	**1 305 717**	**2 648**	**2 028**	**2 544**	**96**	**51 049**	**92**
Projekt för egen förvaltning			0		0		4 708	8
Totalt fastighetsbestånd	**591**	**1 305 717**	**2 648**	**2 028**	**2 544**	**96**	**55 758**	**100**

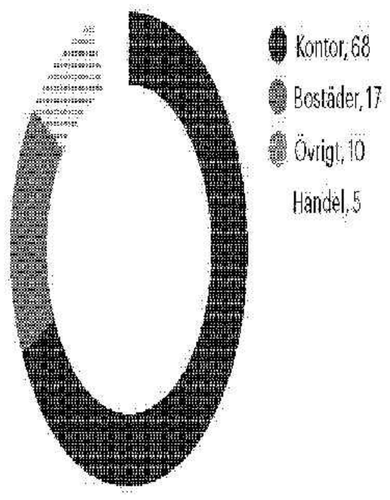
1) Avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid årets slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser Balders ägarandel i Trenum AB, Fastighets AB Centur, Tulia AB, Sinoma Fastighets AB, Anthon Eiendom AS, Entra ASA, Tornet Bostadsproduktion AB, Brinova Fastigheter AB samt Stenhus Fastigheter i Norden AB.

3) Avser hela intressebolagsbeståndet.

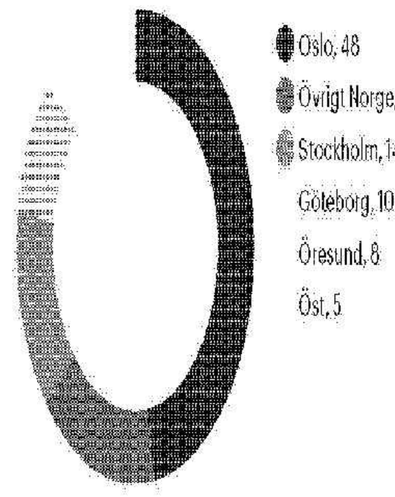
REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI

Intressebolag, %



REDOVISAT VÄRDE PER REGION

Intressebolag, %



Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Fastigheter	55 758	44 409
Övriga tillgångar	2 441	1 526
Likvida medel	523	458
Summa tillgångar	**58 723**	**46 393**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	24 241	21 506
Uppskjuten skatteskuld	5 087	4 184
Räntebärande skulder	27 799	19 315
Övriga skulder	1 596	1 388
Summa eget kapital och skulder	**58 723**	**46 393**

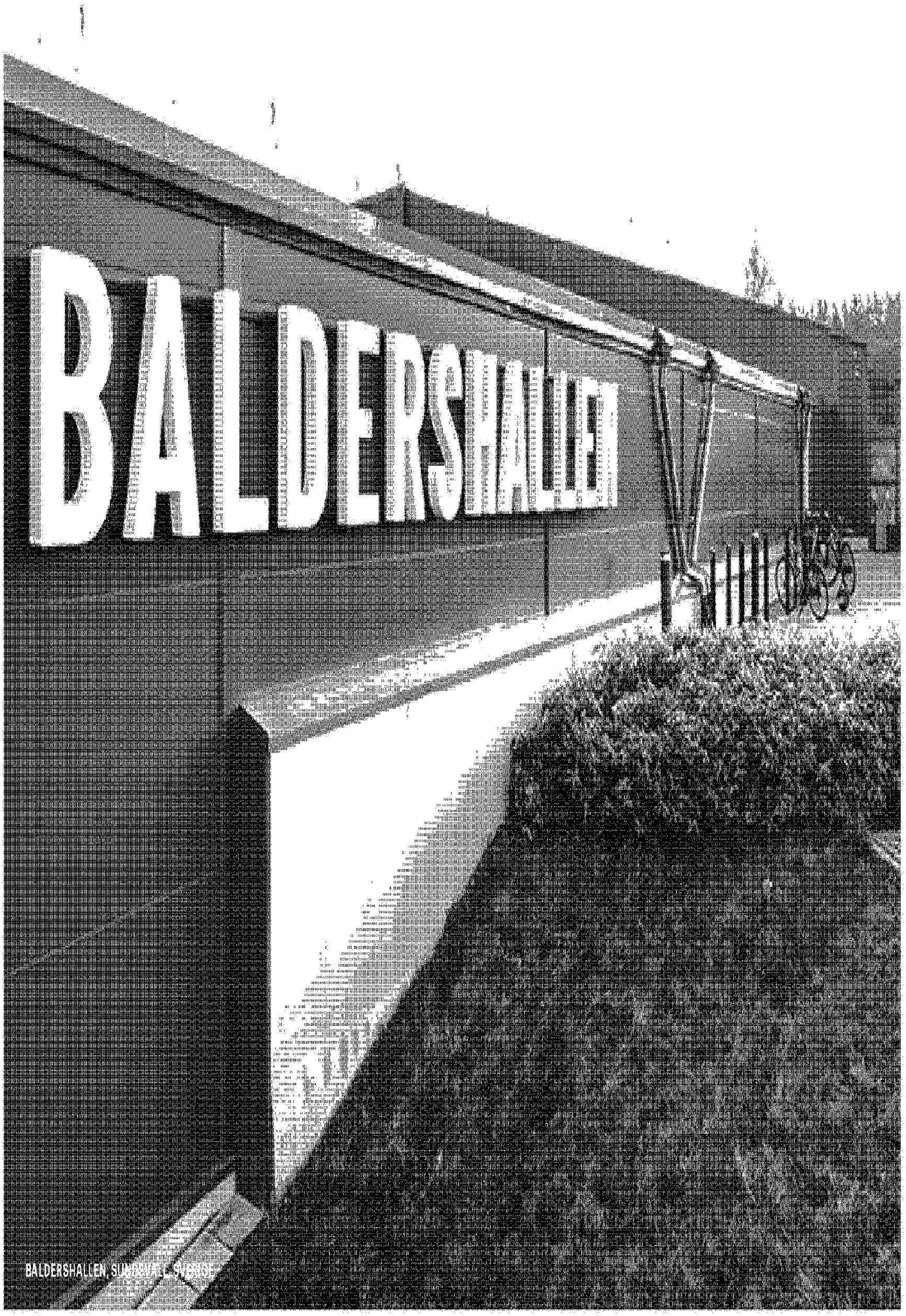
Mkr	2022	2021
Hyresintäkter	2 358	1 738
Fastighetskostnader	-342	-251
Driftsöverskott	**2 016**	**1 488**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse ... 43
Möjligheter och risker ... 47
Koncernens rapport över totalresultat ... 51
Koncernens rapport över finansiell ställning ... 52
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital ... 53
Koncernens rapport över kassaflöden ... 54
Resultaträkning för moderbolaget ... 55
Balansräkning för moderbolaget ... 56
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital ... 57
Kassaflödesanalys för moderbolaget ... 58

Redovisningsprinciper och noter:

1 Redovisningsprinciper ... 59
2 Segmentsrapportering ... 61
3 Intäkternas fördelning ... 63
4 Anställda och personalkostnader ... 63
5 Ersättning till revisorer ... 65
6 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag ... 65
7 Specifikation av fastighetskostnader ... 65
8 Leasing ... 66
9 Finansiella intäkter och kostnader ... 68
10 Inkomstskatt ... 68
11 Resultat per aktie ... 71
12 Förvaltningsfastigheter ... 71
13 Övriga materiella anläggningstillgångar ... 73
14 Andelar i intressebolag/joint ventures ... 74
15 Andra långfristiga fordringar ... 77
16 Exploateringsfastigheter ... 77
17 Kundfordringar ... 77
18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ... 78
19 Finansiella placeringar ... 78
20 Eget kapital ... 78
21 Innehav utan bestämmande inflytande ... 79
22 Finansiell riskhantering ... 80
23 Checkkredit ... 85
24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ... 85
25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser ... 86
26 Kassaflödesanalys ... 86
27 Andelar i koncernbolag ... 87
28 Fordringar på/skulder till koncernbolag ... 88
29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut ... 88
30 Närstående ... 88
31 Uppgifter om moderbolaget ... 88



BALDERSHALLEN, SUNDBYBERG, STOCKHOLM

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2022.

Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Samtliga belopp är i Mkr om inget annat anges. Jämförelser angivna inom parentes 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 40%, räntetäckningsgraden lägst 2,0 gånger samt att belåningsgraden inte bör överstiga 50%. Utfall för 2022 var 40,0% (40,4), 4,7 gånger (4,9) samt 47,9% (47,4).

Balders styrelse har beslutat att införa ytterligare ett finansiellt mål avseende Nettoskuld/EBITDA inför 2023. Nyckeltalet ska över tid inte överstiga 11,0 gånger.

Personal och organisation

Balders affärsområden utgörs av regionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Köpenhamn, Syd, Öst och Norr. 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 1 161 anställda (1 040), varav 493 kvinnor (439). Balders ledningsgrupp har under året bestått av sex personer, varav två kvinnor.

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 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Orolig omvärld

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader.

I kombination med fortsatta effekter av pandemin finns det risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Förvärv

Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 5 160 Mkr (20 637).

Försäljningar

Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 2 913 Mkr (1 551). Försäljningarna avser i huvudsak Balders dotterbolag SATO Oyj som avyttrat cirka 2 000 lägenheter belägna i sex olika städer i Finland. Avyttringen är ett led i strategin att koncentrera beståndet till Helsingfors, Tammerfors och Åbo.

Övrigt

Aktiesplit av bolagets aktier har skett under året, varigenom varje aktie, oavsett aktieslag, delats upp på sex nya aktier (aktiesplit 6:1).

En riktad nyemission om 35 000 000 aktier av serie B till ett totalt värde om 1 778 Mkr efter emissionskostnader har genomförts. Tecknare av nyemissionen var AMF.

Förvaltningsfastigheter

Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balder ägde den 31 december 1 841 förvaltningsfastigheter (1 678) med en uthyrningsbar yta om 5 837 tkvm (5 509) till ett redovisat värde om 213,9 Mdkr (189,1), inklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Under året har 31 förvaltningsfastigheter (209) samt ägarlägenheter och mark med en uthyrningsbar yta om 281 tkvm (953) förvärvats för 5 160 Mkr (20 637). Under året har försäljning av 69 förvaltningsfastigheter (3) samt ägarlägenheter och mark skett till ett värde om 2 913 Mkr (1 551), vilket genererade ett resultat om 111 Mkr (121).

Vid fördelning av det totala fastighetsbeståndets redovisade värde per region uppgick respektive andel till; Helsingfors 26% (25), Göteborg 19% (20), Stockholm 17% (18), Köpenhamn 12% (11), Öst 10% (11) och Norr 10% (10) och Syd 6% (6). Av redovisat värde avser 43% (44) kommersiella fastigheter och 57% (56) bostäder.

Exploateringsfastigheter

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde och resultatet redovisas när fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till köparen. Per den 31 december 2022 uppgick värdet på Balders exploateringsfastigheter till 3 421 Mkr (2 697).

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 6 659 Mkr (6 129), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 111 Mkr (–61). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 11% och uppgick till 6 139 Mkr (5 543), vilket motsvarar en ökning per aktie med 11% till 5,48 kr (4,95). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 929 Mkr (1 327), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 10 989 Mkr (19 584). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 10 175 Mkr (18 508), motsvarande 9,09 kr per aktie (16,54). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 5 419 Mkr (12 990), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 111 Mkr (121), resultat från

försäljning av exploateringsfastigheter med 110 Mkr (225), värdeförändringar avseende räntederivat med 1 617 Mkr (511) samt resultat från andelar i intressebolag om 1 002 Mkr (3 521).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 17% till 10 521 Mkr (8 956), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 258 Mkr (–136). Ökningen beror främst på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning.

Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 12 057 Mkr (10 141). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 060 kr/kvm (1 836) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 3,9 % (1,0) efter justering för valutakursförändring. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick den 31 december till 458 Mkr (431) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –2 725 Mkr (–2 212) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –67 Mkr (39). Driftsöverskottet har ökat med 16% till 7 796 Mkr (6 744), vilket innebär en överskottsgrad om 74% (75). Överskottsgraden har under året påverkats av ökade kostnader för el och uppvärmning, men även av ökade kostnader för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut. Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalen har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under året till –1 019 Mkr (–817), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –31 Mkr (16).

Andelar i resultat från intressebolag/joint ventures

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under året till 1 002 Mkr (3 521) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 1 929 Mkr (1 327).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med –433 Mkr (3 110). Årets skattekostnad uppgick till –495 Mkr (–916).

Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures har under året påverkats av den nedskrivning som Entra ASA gjort av sitt fastighetsbestånd. Balders andel av Entras substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot, exklusive värdeförändringar derivat, uppgick till –2 031 Mkr (–1 067), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –48 Mkr (20). Finansnettot har under året påverkats av återköp av obligationer samt värdeförändringar på finansiella placeringar, vilket har medfört en positiv nettoeffekt om 69 Mkr (582).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 1 617 Mkr (511). Årets positiva värdeförändring avseende derivat beror på att långräntorna har ökat under året vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har minskat.

Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer/valutakurser och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat ökar i ett uppåtgående ränteläge.

Värdet av derivaten (ränta och valuta) uppgick vid årsskiftet till 1 982 Mkr (–703). Värdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en kostnad. Genomsnittlig ränta för finansnettot var på bokslutsdagen 2,1% (1,4).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har per 31 december genomfört interna värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden som baseras på en tioårig kassaflödesmodell.

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.

I Finland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningsvärde. Några fastigheter i region Öst värderas med ortsprismetoden. Projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde. För en mer detaljerad beskrivning gällande Balders fastighetsvärdering se not 12, Förvaltningsfastigheter.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter bolaget löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Med second opinion avses uttalande från extern värderingsfirma avseende tillämpligheten av värderingsmetoderna, de informationskällor som används och värderingens kvalitet och trovärdighet.

Under året har externa värderingar och second opinions inhämtats för 64% av fastighetsbeståndet (exklusive projekt), cirka 90% av dessa genomfördes under kvartal fyra. Externa värderingar inhämtades för 38% och second opinions för 26% av fastighetsbeståndet (exklusive projekt). Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1%. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,6% (4,4) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med årsskiftet föregående år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,1% (4,0) och för kommersiella fastigheter till 5,2% (4,8). Det höjda bedömda avkastningskravet förklaras av det osäkra marknadsläget och stigande marknadsräntor. Värdenedgången har dock dämpats av ett ökat driftöverskott drivet av indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Den 31 december uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, enligt den individuella interna värderingen, till 213 932 Mkr (189 138), vilket inkluderar en orealiserad värdeförändring under året om 5 419 Mkr (12 990). Av den orealiserade värdeförändringen avser majoriteten avtalade och genomförda försäljningar samt värdering av projektfastigheter för egen förvaltning. Resterande värdeförändringar är relaterade till ökat driftnetto.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/–1%	+/–116
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/–1 procentenhet	+/–121
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	–491
Fastighetskostnader	+/–1%	–/+27
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	+/–5%	+/–10 697

Resultat försäljning exploateringsfastigheter
Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknadsförings- och försäljningsomkostnader, vilka kostnadsförs löpande, dessa uppgick under året till -20 Mkr (-20).

Totalt har sex (7) projekt resultatavräknats under året. Årets försäljningsresultat uppgick till 110 Mkr (225) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader.

Skatt
Koncernens totala skattekostnad uppgick till -1 999 Mkr (-3 196), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -57 Mkr (37). Aktuell skattekostnad för året uppgick till -613 Mkr (-339), vilket i huvudsak är relaterat till fastighetsförsäljningarna i SATO Oyj. Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -421 Mkr (-233).

Uppskjuten skattekostnad för året uppgick till -1 386 Mkr (-2 857).

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppstår efter förvärvstidpunkten. Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan i huvudsak redovisade och skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat.

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 17 769 Mkr (15 642). För mer detaljerad information se not 10, Inkomstskatt.

Kassaflöde och finansiell ställning
Balders tillgångar den 31 december uppgick till 263 775 Mkr (229 933). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 102 909 Mkr (88 567), dels med skulder om 160 866 Mkr (141 366), varav 135 252 Mkr (117 426) är räntebärande.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4 442 Mkr (3 899). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -12 915 Mkr (-29 879). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 10 497 Mkr (25 117). Totalt uppgick årets kassaflöde till 2 632 Mkr (-3 235). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 46 Mkr (67).

Likviditet
Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 18 808 Mkr (8 079) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 6 963 Mkr (4 543). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 25 771 Mkr (12 622). Bolaget bevakar löpande likviditetsutvecklingen på kort och lång sikt – koncernens likviditetsbehov kommande år tryggas genom koncernens starka kassaflöde och bindande kreditlöften.

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick den 31 december till 102 909 Mkr (88 567) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 12 715 Mkr (10 961), motsvarande 78,16 kr per aktie (69,35) exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Soliditeten uppgick till 40,0% (40,4).

Räntebärande skulder
Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 135 252 Mkr (117 426). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolvmånadersperiod uppgick till 34% (37) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 5,7 år (5,7).

Som ett led i att anpassa likviditetsplaneringen till rådande marknadsförhållanden har Balder fortsatt att förfinansiera kommande förfall. Per årsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 25 771 Mkr (12 662), motsvarande 92% av Balders kommande förfall av räntebärande skulder inom 18 månader och 80% inom 24 månader.

Derivatavtal har tecknats för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Värdeförändringar under året uppgick till 1 617 Mkr (511).

Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 22, Finansiell riskhantering.

Rating
Balder har en investment grade rating från kreditvärderingsinstitutet S&P. I november bekräftade Standard & Poors sitt kreditbetyg för Balder (BBB), men justerade utsikterna till negativa mot bakgrund av att man såg en ökad osäkerhet i finansieringsmarknaden.

Bolaget har under lång tid varit lyckosamt i att bygga en fastighetsverksamhet med en storlek och diversifiering som lämpar sig väl för både obligationsfinansiering och säkerställda banklån. Att ha en balansräkning som uppfyller kriterierna för en investment grade rating och kontinuerlig tillgång till obligationsfinansiering är inte bara en fråga om finansieringsstrategi, det ligger också väl i linje med den riskprofil som styrelsen strävar efter i bolaget i stort. Ett exempel på detta är att Balders styrelse har beslutat att införa ytterligare ett finansiellt mål avseende Nettoskuld/EBITDA inför 2023. Nyckeltalet ska över tid inte överstiga 11 gånger.

Investeringar
Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 14 171 Mkr (26 742), varav 5 160 Mkr (20 637) avser förvärv och 9 011 Mkr (6 105) avser investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och projekt för egen förvaltning. Av de totala investeringarna i förvaltningsfastigheterna avser 3 723 Mkr (3 259) Helsingfors, 1 219 Mkr (2 679) Stockholm, 2 068 Mkr (1 926) Göteborg, 1 666 Mkr (1 301) Köpenhamn, 488 Mkr (600) Syd, 3 500 Mkr (4 299) Öst och 1 508 Mkr (12 678) Norr.

Intressebolag/joint ventures
Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i nischbanken Collector, för vidare information se not 14, Andelar i intressebolag/ joint ventures.

På sida 41 redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper. De fastighetsförvaltande intressebolagen äger totalt 591 förvaltningsfastigheter (494). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 1 306 tkvm (1 100) med ett hyresvärde om 2 648 Mkr (2 018). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96% (95).

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 491 Mkr (414), varav koncerninterna tjänster utgjorde 380 Mkr (323) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till 8 466 Mkr (1 651). Utdelning från dotterbolag uppgick till 9 501 Mkr (3), nedskrivning av dotterbolagsaktier uppgick till -2 125 Mkr (-), räntenettot uppgick till -2 842 Mkr (968) varav valutakursdifferenser uppgick till -2 851 Mkr (-739), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till 1 507 Mkr (446) och erhållna/lämnade koncernbidrag uppgick till 2 708 Mkr (300). Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i euro och danska kronor. Moderbolaget tillämpar inte säkringsredovisning.

Moderbolagets finansiella placeringar och likvida medel, inklusive outnyttjade checkkrediter, uppgick

den 31 december till 3 245 Mkr (2 130). Nettofordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 44 122 Mkr (38 754) och räntebärande skulder till 52 199 Mkr (55 285).

Hållbarhetsrapport enligt ÅRL

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Fastighets AB Balder valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapportens omfattning framgår på sida 112 i det här dokumentet.

Flerårsöversikt

Se sida 6.

Aktien och ägarna

Under maj 2022 genomförde Fastighets AB Balder en aktiesplit 6:1 och under december genomförde Balder en riktad nyemission om 35 000 000 aktier av serie B, vilket inbringade 1 778 Mkr efter emissionskostnader. För befintliga aktieägare innebar emissionen en utspädningseffekt om 3,13% i förhållande till antalet aktier och 2,03% i förhållande till antalet röster. Efter emissionen och per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 192 333 333 kr fördelat på 1 154 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 086 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 december uppgick till 1 154 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Under året har inga aktier återköpts.

Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter i denna rapport har justerats för antalet aktier efter aktiesplit samt med den riktade nyemissionen.

Största ägare är Erik Selin med bolag med 47,8% av rösterna och Arvid Svensson Invest AB med 14,6% av rösterna. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende överlåtelse av aktier eller rösträtt på stämman.

Redogörelse för styrelsearbetet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 21 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 avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor, förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisorer deltog vid ett styrelsemöte och redogjorde för genomförd förvaltnings- och räkenskapsrevision.

Bolagsstyrning

Balder styrs enligt de regler för bolagsstyrning som anges i Aktiebolagslagen, bolagsordningen och noteringsavtalet med Nasdaq 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. För bolagsstyrningsrapporten se sida 95–100.

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 marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning ska utgå i form av fast lön. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga motsvarande 18 månadslöner för bolagets VD och för övriga bolagsledningen högst sex månader och inget avgångsvederlag. Med bolagsledning avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Styrelsen ska äga rätt att frångå riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Styrelsens förslag till riktlinjer till kommande årsstämma överensstämmer med nuvarande riktlinjer och ska gälla fram till årsstämman 2024 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. Se även not 4, Anställda och personalkostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se not 29, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Balders målsättning är att med bibehållen lönsamhet växa genom direkta eller indirekta förvärv tillsammans med bolagets partners på de orter som bedöms som intressanta.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	20 034 420 717
Årets resultat	8 465 892 898
Summa[1]	**28 500 313 615**

1) Se förändring i moderbolagets eget kapital, sida 57.

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	28 500 313 615
Summa	**28 500 313 615**

MÖJLIGHETER OCH RISKER

I likhet med alla bolag är Balders organisation och verksamhet exponerade för ett antal risker. Dessa risker ligger i olika grad inom bolagets kontroll och hanteras därmed till viss del på olika sätt. Huvudstrategin är dock att i så stor utsträckning som möjligt sträva efter att identifiera såväl risker som möjligheter och utforma handlingsplaner utifrån detta.

Riskanalysen genomförs kontinuerligt, på flera nivåer inom bolaget, beroende på var olika risker och möjligheter uppstår och vilka delar av verksamheten som kan komma att påverkas. Nedan följer en sammanställning över de huvudsakliga möjligheter och risker som identifierats, tillsammans med en kort beskrivning av hur Balder bedömer och hanterar dem.

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ

Låg Medel Hög

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
OPERATIVA RISKER			
Risk för minskad uthyrningsgrad, minskade hyresintäkter och negativ hyresutveckling	Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet.	Balders tio största kontrakt svarar för 3,5% av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,1 år. Inget enskilt kontrakt står för mer än 0,5% av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 3,4% av de totala hyresintäkterna. Balders lokalhyreskontrakt är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex. Effekterna av pandemin har mattats av under 2022. Dock har det ekonomiska läget förändrats, vilket bland annat medfört stigande inflation, vilket påverkar såväl intäkter som kostnader. Under året har bostadshyrorna för kommande år förhandlats fram. Hyreshöjningarna i delar av bostadshyresbeståndet är lägre än inflationen, vilket påverkar Balder negativt.	Medel
Risk för ökade fastighetskostnader på grund av ökade drift- och underhållskostnader	I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Omfattande reparationsbehov kan påverka resultatet negativt. Driftskostnader är huvudsakligen kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Regulatoriska faktorer såsom ökade krav på utsläppsminskningar och övergång till fossilfria energislag kan också påverka kostnader för energi. Andra konsekvenser av klimatförändringar, såsom ökad risk för översvämningar och extrema väderförhållanden kan också innebära ökade kostnader för försäkringar av fastigheter i riskområden. Kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling kan påverka resultatet negativt. En förändring med +/–1% av fastighetskostnaderna skulle påverka de totala kostnaderna med –/+ 27 Mkr.	Balder arbetar kontinuerligt för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. 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. All el som köps in till fastigheterna i Sverige är grön el från förnybara källor. Balder har också påbörjat en analys av fastighetsbeståndet utifrån möjliga effekter av klimatförändringar, för att ta fram handlingsplaner för fastigheter där riskerna för påverkan bedöms vara störst.	Hög
Risk för felaktig bedömning av hyresmarknadens utveckling samt utförande av projekt	Att nyproducera fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring marknadens utveckling, men också i utformningen av produkten samt själva projektets genomförande.	Kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer att såväl genomförande som produkt håller hög kvalitet. Vid uppförande av kommersiella byggnader ställs alltid krav på att större delen av fastigheten ska vara uthyrd innan investeringen påbörjas. Merparten av de pågående kommersiella projekten har därför hög uthyrningsgrad. Riskerna begränsas också genom att investeringar enbart görs på marknader där Balder har god marknadskännedom och där det finns stark efterfrågan på bostäder och lokaler. Under 2022 har förutsättningarna för nyproducerade hyresrätter ändrats. Balder har därför skjutit flera projektstarter på framtiden, och har också ställt om en del projekt till bostadsrättprojekt.	Medel

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ



OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
IT OCH DIGITALISERING			
Risk för bristande digital utveckling	Digitalisering i fastighetsbranschen handlar främst om att digitalisera själva fastigheterna för att exempelvis förbättra uppföljning av förbrukning och liknande och om att bygga smarta hem och erbjuda lokalkunderna affärsdrivande digitala tjänster.	Processen för digitalisering är relativt enkel att genomföra vid nyproduktion där mycket kan planeras in redan under projekteringen, exempelvis fibernät och sensorer. Arbetet med att digitalisera en befintlig fastighet är en större utmaning men Balder är rustat för detta. För att driva utvecklingen framåt har bolaget fortsatt att utöka verksamheten med fler tjänster med fokus på digitalisering.	
Risk för bristande IT-säkerhet	Bristande IT-säkerhet kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd eller förlorad data, läckt konfidentiell information etc. Det finns också en viss risk för brott mot lagstadgade bestämmelser om hantering av personuppgifter.	Balder arbetar med lager-på-lager-principen för att minimera intrångsytan och har de senaste åren kontinuerligt utökat skyddsnivån. Förutom beprövade tekniker som brandvägg, antivirus och backupsystem har Balder även kompletterat med sandboxingsystem, avancerad epost-filtrering och virtualisering för att säkra den interna IT-miljön. Balder har också genomfört ett omfattande internt arbete för att säkerställa uppfyllande av kraven i GDPR, både när det gäller interna system och strukturer och utbildning av medarbetare. Under 2022 genomfördes en extern revision av Balders IT-säkerhet. Resultatet visade på en kraftigt minskad riskexponering jämfört med föregående år. När det gäller övergripande cybersäkerhet noterades förbättringar jämfört med tidigare revisioner, vilket bland annat innebär att Balder är rustat för att snabbt agera på hotande eller onormala händelser.	
FINANSIELLA RISKER			
Refinansieringsrisk	Balders största finansiella risk är avsaknad av finansiering. 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 och omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 5,7 år (5,7). Under 2022 har stora förändringar skett på obligationsmarknaden. Som en följd av detta har Balder återköpt obligationer och ökat bankfinansieringen. Bolaget har en långsiktig plan och likviditetsbuffert för att säkra förfall av obligationslån under 2023, 2024 och 2025.	
Ränterisk	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. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men den sammanfaller också ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt.	Ökade räntekostnader kompenseras delvis av minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan samt att hyrorna regleras med index för det kommersiella beståndet. Balder har också valt att använda räntederivat för att begränsa risken för att finansieringskostnaderna ökar markant vid en ökad marknadsränta. Vid en ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 491 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 66% (63) en räntebindning som överstiger ett år. Det senaste årets stigande räntor har inneburit en lägre investeringstakt för Balder.	
Kreditrisk	Kreditrisk definieras som risken att Balders motparter, exempelvis hyresgäster, inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Balder. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswap-avtal samt vid utställda kreditavtal.	Balder genomför sedvanliga kreditprövningar innan ett nytt hyresavtal tecknas och beräknar kreditrisken i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Inom finansverksamheten gör Balder enbart affärer med nordiska banker med lägst S&P-rating om A-. Med övriga banker görs enbart affärer med de som har lägst S&P-rating om AA-.	
Valutarisk	Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. 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.	Omräkningsdifferenserna hanteras framförallt genom att upplåningen fördelats på olika valutor utifrån nettotillgångarna i respektive valuta. Lån som tas upp i samma valuta som det finns nettotillgångar i koncernen minskar dessa nettotillgångar och därmed minskar omräkningsexponeringen.	

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ



OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
VÄRDEFÖRÄNDRING			
Risk för negativ värdeutveckling på fastigheterna	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. Av Balders fastighetsbestånd finns 74% av värdet i de fyra storstadsregionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg och Köpenhamn. Värdet på fastigheterna kan också påverkas negativt om de tekniska hindren för utveckling, exempelvis omställning för att minska utsläpp och hantera klimatförändringar, är för höga och kostsamma.	Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen. Under 2022 har en avsevärt större andel av beståndet värderats externt jämfört med tidigare år. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 10 697 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/-5%. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 41,5% och vid en negativ värdeförändring uppgå till 38,3%. Se även not 12, Förvaltningsfastigheter. Balder har också inlett en analys av klimatförändringarnas påverkan på fastigheterna, inklusive värdeutvecklingen, vilken ytterligare kommer att fördjupas framöver.	
SKATT			
Risk för förändringar i skattelagstiftning	Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar i de statliga systemen påverkar fastighetsägandet. Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, till exempel nya regler avseende värdeminskningsavdrag, förbud för paketering av fastigheter, samt möjlighet att utnyttja underskottsavdrag, kan påverka Balders framtida skattekostnad och därigenom påverka resultatet.	Balder följer utvecklingen av lagstiftningen på de marknader där bolaget är verksamt och förbereder i förekommande fall verksamheten och den finansiella rapporteringen för de anpassningar som kan bli nödvändiga.	
OMVÄRLD			
Risk för allvarliga händelser i omvärlden som förändrar förutsättningarna för verksamheten	Under 2022 inledde Ryssland en invasion av Ukraina, och kriget har haft stor påverkan på världsekonomin, bland annat när det gäller energi, räntor och inflation.	Balder har till följd av bland annat ökade räntor och inflation, som Rysslands invasion av Ukraina bidragit till, gjort en kraftig inbromsning i investeringsverksamheten och skjutit projektstarter på framtiden. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.	
MILJÖ			
Risk för miljö- och hälsoskadliga ämnen och materialval	Användning av kemiska och biologiska ämnen är en utmaning inom förvaltning av fastigheter och projektutveckling. Farliga ämnen kan förekomma exempelvis i färg och isolering. Det har upptäckts förekomst av PCB, asbest, förhöjda radonhalter till följd av materialval inbyggda i fastigheter.	Det befintliga beståndet inventeras löpande och handlingsplaner tas fram för att hantera riskerna i samband med planerade renoveringar eller som egna projekt. Vid nyproduktion används loggböcker för material, exempelvis Byggvarubedömningen eller Sunda Hus för att bedöma och logga materialanvändning. Det finns rutiner och instruktioner för säker kemikaliehantering i syfte att skapa trygg arbetsmiljö för medarbetare.	
Klimatutsläpp och ökade krav på utsläppsreduktion	Utsläpp av växthusgaser sker i flera delar av verksamheten, däribland till följd av energianvändning, nyproduktion, renoveringar och transporter. Höjda krav på utsläppsberäkningar, gränsnivåer för utsläpp inom nyproduktion och möjlig framtida klimatskatt kan påverka.	Balder beräknar bolagets klimatutsläpp för att få kännedom om var den väsentliga påverkan finns och arbetar aktivt för att minska utsläppen. Balder har satt ett klimatmål, enligt Science Based Targets initiative och kommer öka takten i omställningen genom att sätta en färdplan med åtgärder för att nå klimatmålet.	

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ



OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
Klimatrelaterade risker	Ökad frekvens av extremväder, förhöjda havsnivåer, värmestress och ökad nederbörd är klimatrisker som kan skapa skador på infrastruktur och fastigheter. Det kan föra med sig ökade försäkringskostnader, förhöjda utgifter kopplat till kyla samt ökade kostnader för sanering och renovering vid extremväder.	Utredningar av vilka klimatanpassningar som kan bli aktuella vid nyproduktion görs i planprocessen och styrs i detaljplaner. Förutom detta arbetar Balder med att se över arbetet med klimatrisker och bland annat göra planer för hur befintliga fastigheter som kan komma att hamna i riskzonen ska riskinventeras och vilka handlingsplaner som behöver förberedas. Detta arbete omfattar bland annat planer för att ytterligare minska utsläpp från verksamheten, liksom planer för hur fastigheter som exempelvis är belägna i områden där risken för översvämningar bedöms som hög ska rustas för att hantera detta. För att öka transparensen i detta arbete fortsätter Balder också att kontinuerligt utveckla bolagets rapportering av utsläpp och andra klimatrelaterade mätetal, och har under året också införlivat klimatfrågan i riskhanteringsprocessen i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Möjliga effekter av klimatförändringar har identifierats såväl vad gäller fastighetskostnader som värdeutveckling, och arbetet med att ta fram handlingsplaner för hantering av dessa har inletts. Läs mer på sida 107.	
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH PERSONAL			
Risk för brister i kompetensförsörjning och arbetsmiljö	Då Balder vuxit, både geografiskt och sett till antal kollegor finns utmaningar, bland annat när det gäller att rekrytera nya och att behålla befintliga kollegor, hitta och dra nytta av koncerngemensamma resurser samt utveckla gemensamma arbetssätt. En annan utmaning med bolagets kraftiga tillväxt är att få varje kollega att känna sig delaktig i Balders företagskultur.	Balder strävar efter att fortsätta öka jämlikhet och mångfald i organisationen, för att på bästa sätt spegla samhället. För att attrahera nya medarbetare deltar Balder löpande i arbetsmarknadsmässor på högskolor och universitet, samt erbjuder praktikplatser och möjligheter till examensarbeten för studenter. Under 2022 har bolaget infört ett nytt arbetssätt för att säkerställa en likriktad process för medarbetarsamtal och uppföljning, samt standardiserat introduktionen av nyanställda.	
Leverantörskedja och respekt för mänskliga rättigheter	De tjänster, material och produkter som används i bygg- och fastighetsprojekt är en del av en global leverantörskedja där det kan finnas risker utifrån mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och affärsetik.	Tydliga inköps- och upphandlingsrutiner, tydlig kravställning och kontinuerlig uppföljning är väsentliga aktiviteter för att hantera risker. Under 2022 har bolaget exempelvis uppdaterat kraven vid upphandling av lägenhetsrenoveringar för att säkerställa att enbart seriösa leverantörer anlitas. Balders uppförandekod är baserad på principerna i FN:s Global Compact och hanterar frågor om arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.	
AFFÄRSETIK OCH ANTI-KORRUPTION			
Risk för korruption, bedrägeri och mutbrott	I fastighetsbolag finns det risker att medarbetare begår överträdelser inom yrkesrollen samt i relationer med kunder, leverantörer och samarbetsparter.	Balder har en uppförandekod samt rutiner som ska vägleda och säkerställa respektfulla och affärsetiska relationer, internt såväl som externt. Vid val av leverantörer samt vid uppföljning används interna kriterier och kontroller som säkerställer att krav efterföljs. För rapportering av överträdelser finns en oberoende visselblåsarfunktion, vilken uppdaterades under 2022. Balder har också uppdaterat insiderpolicyn samt informerat samtliga medarbetare. Under nästa år fortsätter arbetet med att etablera ett mer koncernövergripande policyramverk.	

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	2, 3	10 521	8 956
Fastighetskostnader	2, 6, 7	-2 725	-2 212
Driftsöverskott		**7 796**	**6 744**
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-1 019	-817
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	14	1 002	3 521
- varav förvaltningsresultat		*1 929*	*1 327*
- varav värdeförändringar		*-433*	*3 110*
- varav skatt		*-495*	*-916*
Övriga intäkter/kostnader		-17	553
- varav orealiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång		–	611
Resultat före finansnetto		**7 763**	**10 001**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	528	822
Finansiella kostnader	9	-2 559	-1 889
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	8	-76	-69
Finansnetto		**-2 031**	**-1 067**
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag/joint ventures		**5 732**	**8 934**
- varav Förvaltningsresultat	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	*6 659*	*6 129*
Värdeförändringar			
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	12	111	121
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	5 419	12 990
Värdeförändringar derivat	22	1 617	511
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	16	1 136	1 667
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	16	-1 027	-1 442
Värdeförändringar totalt		**7 257**	**13 847**
Resultat före skatt		**12 988**	**22 781**
Inkomstskatt	10	-1 999	-3 196
Årets resultat		**10 989**	**19 584**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		10 175	18 508
Innehav utan bestämmande inflytande	21	814	1 076
		10 989	**19 584**

Mkr	Not	2022	2021
Övrigt totalresultat - poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)		1 005	377
Kassaflödessäkringar efter skatt		414	183
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag/joint ventures		466	602
Årets totalresultat		**12 875**	**20 746**
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		10 903	19 399
Innehav utan bestämmande inflytande		1 972	1 348
		12 875	**20 746**

Mkr	Not	2022	2021
Förvaltningsresultat		6 659	6 129
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat		-521	-586
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**6 139**	**5 543**
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr		5,48	4,95
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning, kr	11	9,09	16,54
Resultat efter skatt per aktie före utspädning, kr	11	9,09	16,54

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 25	213 932	189 138
Leasingavtal; nyttjanderätt	8	1 881	1 600
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	272	186
Andelar i intressebolag/joint ventures	14	31 620	28 824
Andra långfristiga fordringar	15	2 505	1 736
Derivat	22	1 645	–
Summa anläggningstillgångar		**251 855**	**221 484**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	16	3 421	2 697
Kundfordringar	17	198	388
Övriga fordringar		378	360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 034	874
Derivat	22	337	–
Finansiella placeringar	19	2 576	2 831
Likvida medel	26	3 977	1 299
Summa omsättningstillgångar		**11 920**	**8 449**
Summa tillgångar		**263 775**	**229 933**

Mkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		192	187
Övrigt tillskjutet kapital		12 501	10 729
Omräkningsdifferenser		493	-1
Kassaflödesreserv		351	117
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		76 657	66 574
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**90 194**	**77 606**
Innehav utan bestämmande inflytande	21	12 715	10 961
Summa eget kapital		**102 909**	**88 567**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder[1,2]	22	118 721	104 268
Övriga långfristiga skulder		1 385	1 251
Leasingskuld	8	1 832	1 554
Uppskjuten skatteskuld	10	17 769	15 642
Derivat	22	–	582
Summa långfristiga skulder		**139 707**	**123 297**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder[1]	22	16 531	13 158
Leverantörsskulder		652	897
Leasingskuld	8	55	52
Derivat	22	–	121
Övriga skulder		620	984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	3 300	2 858
Summa kortfristiga skulder		**21 159**	**18 069**
Summa skulder		**160 866**	**141 366**
Summa eget kapital och skulder		**263 775**	**229 933**

1) Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering.

2) I raden Långfristiga räntebärande skulder ingår Hybridkapital om 4 942 Mkr (8 693). 50% av Hybridkapitalet, eller motsvarande 2 471 Mkr (4 346) betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Kassaflödes-reserv	Omräknings-differenser	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**187**	**10 729**	**15**	**–789**	**48 068**	**58 209**	**9 676**	**67 885**
Årets resultat					18 508	18 508	1 076	19 584
Övrigt totalresultat			103	788		890	271	1 162
Summa totalresultat			**103**	**788**	**18 508**	**19 399**	**1 348**	**20 746**
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande					–2	–2	–23	–25
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande							–129	–129
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande							6	6
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag							85	85
Summa transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**–**	**–**	**–2**	**–2**	**–62**	**–64**
Utgående eget kapital 2021-12-31[1]	**187**	**10 729**	**117**	**–1**	**66 574**	**77 606**	**10 961**	**88 567**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**187**	**10 729**	**117**	**–1**	**66 574**	**77 606**	**10 961**	**88 567**
Årets resultat					10 175	10 175	814	10 989
Övrigt totalresultat			234	494		728	1 157	1 886
Summa totalresultat			**234**	**494**	**10 175**	**10 903**	**1 972**	**12 875**
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande					–91	–91	–92	–183
Nyemission	6	1 772				1 778		1 778
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande							–131	–131
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande					–2	–2	5	3
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag							0	0
Summa transaktioner med bolagets ägare	**6**	**1 772**	**–**	**–**	**–93**	**1 685**	**–218**	**1 467**
Utgående eget kapital 2022-12-31[1]	**192**	**12 501**	**351**	**493**	**76 657**	**90 194**	**12 715**	**102 909**

1) För mer information, se not 20, Eget kapital.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		7796	6744
Övriga intäkter/kostnader		-17	-58
Förvaltnings- och administrationskostnader		-1019	-817
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter		-20	-20
Återläggning av avskrivningar		52	45
Erhållen ränta	26	528	240
Betald ränta	26	-2388	-1892
Betald skatt		-491	-342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**4442**	**3899**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		394	48
Förändring rörelseskulder		214	-2422
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**5050**	**1526**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-5160	-17610
Förvärv/försäljning av materiella anläggningstillgångar		-138	-70
Förvärv av finansiella placeringar		-1077	-630
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag/joint ventures		-1518	-8883
Investering i befintliga fastigheter och projekt		-10742	-7420
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		-183	-25
Försäljning av förvaltningsfastigheter		2913	1551
Försäljning av exploateringsfastigheter		1136	1667
Försäljning av finansiella placeringar		1238	860
Försäljning av aktier i intressebolag/joint ventures		1	100
Utbetald utdelning från intressebolag/joint ventures		514	583
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-12915**	**-29879**

Mkr	Not	2022	2021
Finansieringsverksamheten	26		
Nyemission		1776	–
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-131	-129
Amortering av leasingskuld		-17	-1
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		3	6
Upptagna lån		26896	33085
Amortering/lösen av lån		-18032	-7843
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**10497**	**25117**
Årets kassaflöde		**2632**	**-3235**
Likvida medel vid årets början		1299	4468
Kursdifferens i likvida medel		46	67
Likvida medel vid årets slut	26	**3977**	**1299**

Tillgänglig likviditet, Mkr	Not	2022	2021
Likvida medel		3977	1299
Outnyttjade checkkrediter	23	410	413
Outnyttjade kreditfaciliteter		18808	8079
Finansiella placeringar	19	2576	2831
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		**25771**	**12622**

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3	491	414
Administrationskostnader	4, 5	-492	-421
Rörelseresultat		**-2**	**-7**
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	27	-2 125	–
Utdelning från dotterbolag		9 501	3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 045	3 155
- varav orealiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång		–	*611*
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 887	-2 188
- varav valutakursdifferenser		*-2 851*	*-739*
Värdeförändringar derivat	22	1 507	446
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**6 039**	**1 410**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		2 708	300
Resultat före skatt		**8 746**	**1 710**
Inkomstskatt	10	-281	-59
Årets resultat/totalresultat[1]		**8 466**	**1 651**

1) Moderbolaget har inga poster som redovisas i Övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	13	28	25
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	25, 27	13 589	15 518
Andelar i intressebolag/joint ventures	14, 25	18 464	17 448
Andra långfristiga fordringar	15	1 122	985
Derivat	22	851	–
Fordringar på koncernbolag	28	92 204	83 490
Summa finansiella anläggningstillgångar		**126 229**	**117 440**
Uppskjuten skattefordran	10	–	34
Summa anläggningstillgångar		**126 258**	**117 500**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		186	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	195	191
Derivat	22	335	–
Summa kortfristiga fordringar		**716**	**288**
Finansiella placeringar	19	612	1 323
Likvida medel	26	2 083	457
Summa omsättningstillgångar		**3 611**	**2 068**
SUMMA TILLGÅNGAR		**129 869**	**119 568**

Mkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		192	187
Fritt eget kapital			
Överkursfond		9 062	7 289
Balanserat resultat		10 973	9 322
Årets resultat		8 466	1 651
Summa eget kapital		**28 693**	**18 449**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	244	–
Summa avsättningar		**244**	**–**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut[1,2]	22	46 271	43 870
Derivat	22	–	321
Skulder till koncernbolag	28	48 082	44 736
Summa långfristiga skulder		**94 352**	**88 928**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut[1]	22	5 928	11 415
Leverantörsskulder		11	6
Övriga skulder		41	195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	600	576
Summa kortfristiga skulder		**6 579**	**12 191**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**129 869**	**119 568**

1) Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering.

2) I raden Långfristiga räntebärande skulder ingår Hybridkapital om 4 942 Mkr (8 693). 50% av Hybridkapitalet, eller motsvarande 2 471 Mkr (4 346) betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
Mkr	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**1 119 000 000**	**187**	**7 289**	**7 707**	**1 615**	**16 798**
Årets resultat/totalresultat	–	–	–	–	1 651	1 651
Vinstdisposition				1 615	-1 615	–
Summa transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**–**	**1 615**	**-1 615**	**–**
Utgående eget kapital 2021-12-31[1]	**1 119 000 000**	**187**	**7 289**	**9 322**	**1 651**	**18 449**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**1 119 000 000**	**187**	**7 289**	**9 322**	**1 651**	**18 449**
Årets resultat/totalresultat	–	–	–	–	8 466	8 466
Nyemission	35 000 000	6	1 772			1 778
Vinstdisposition				1 651	-1 651	–
Summa transaktioner med bolagets ägare	**35 000 000**	**6**	**1 772**	**1 651**	**-1 651**	**1 778**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 154 000 000**	**192**	**9 062**	**10 973**	**8 466**	**28 693**

1) För mer information, se not 20, Eget kapital.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2	-7
Återläggning av avskrivningar/nedskrivningar		6	6
Erhållen ränta	26	719	1 093
Betald ränta	26	-1 265	-1 038
Betald skatt		-2	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-543**	**52**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-218	-134
Förändring rörelseskulder		-1	-2 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-762**	**-2 440**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9	-9
Förvärv andelar i koncernbolag/lämnade aktieägartillskott		-196	-5 142
Förvärv av finansiella placeringar		-144	-630
Förändring utlåning koncernbolag		7 940	5 706
Förändring utlåning intressebolag/joint ventures		-89	871
Försäljning av finansiella placeringar		331	860
Förvärv/kapitaltillskott till intressebolag/joint ventures		-378	-8 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**7 453**	**-6 756**

Mkr	Not	2022	2021
Finansieringsverksamheten	26		
Nyemission		1 776	–
Upptagna lån		5 137	11 156
Amortering/lösen av lån		-11 981	-2 863
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-5 065**	**8 293**
Årets kassaflöde		**1 626**	**-903**
Likvida medel vid årets början		457	1 359
Likvida medel vid årets slut	26	**2 083**	**457**

Tillgänglig likviditet, Mkr	Not	2022	2021
Likvida medel		2 083	457
Outnyttjade checkkrediter	23	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter		9 632	4 500
Finansiella placeringar	19	812	1 323
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		**12 877**	**6 630**

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1
REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2022, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 3 april 2023 och kommer att föreläggas årsstämman den 11 maj 2023 för fastställande.

Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 27, Andelar i koncernbolag. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är Fastighets AB Balder, Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadress är Parkgatan 49. Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

Redovisningsprinciperna beskrivs i anslutning till varje not i syfte att ge en ökad förståelse för respektive redovisningsområde. Nedan följer generella redovisningsprinciper och information om koncernredovisningen. Redovisningsprinciper, risker samt uppskattningar och bedömningar presenteras därefter mer specifikt i direkt anslutning till respektive not i syfte att ge läsaren en ökad förståelse för respektive resultat- och balanspost.

- Redovisningsprinciper markeras med
- Risker markeras med
- Uppskattningar och bedömningar markeras med

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 rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation 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 föranleds 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.

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 10, Inkomstskatt samt i not 12, Förvaltningsfastigheter.

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.

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 de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs, se not 22, Finansiell riskhantering. I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. 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 förvärvar 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 köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets 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 hänförbara 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 balansräkningar. 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 med innehavare utan bestämmande inflytande samt elimineringar

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 köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

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

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 miljöer 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 transaktionstillfället. 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.

Forts. **Not 1** *Redovisningsprinciper*

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.

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.

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.

Nya och ändrade standarder som tillämpas för första gången 2022
Nya standarder, tolkningar eller ändringar som trätt i kraft 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen
Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen 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-regler 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.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. I de fall redovisningsprinciperna avviker från koncernens redovisningsprinciper så framgår det i noterna eller nedan.

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.

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.

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.

Intäkter
Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 3, Intäkternas fördelning.

Leasingavtal
Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 8, Leasing.

Skatter
Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 10, Inkomstskatt.

Intressebolag/joint ventures
Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 14, Andelar i intressebolag/joint ventures.

Dotterbolag
Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 27, Andelar i koncernbolag.

Finansiella garantier
Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 25, Ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

NOT 2
SEGMENTSRAPPORTERING

REDOVISNINGSPRINCIP

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. Ledningen följer primärt upp rörelsesegmenten på deras driftöverskott, där fördelningen av gemensamma fastighetsadministrationskostnader har skett genom självkostnadsprincipen.

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i segmenten Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Köpenhamn, Syd, Öst och Norr, vilket harmonierar med koncernens interna rapporteringssystem. SATOs fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr, fastigheterna i Danmark under region Köpenhamn och fastigheterna i Tyskland och Storbritannien under region Syd.

Regioner	Helsingfors		Stockholm		Göteborg		Köpenhamn		Syd		Öst		Norr		Koncernen	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Hyresintäkter	2 606	2 387	1 618	1 451	1 776	1 632	899	769	715	600	1 727	1 352	1 180	765	10 521	8 956
Fastighetskostnader	-813	-732	-393	-287	-448	-365	-217	-181	-191	-138	-444	-330	-218	-179	-2 725	-2 212
Driftsöverskott	**1793**	**1655**	**1225**	**1165**	**1327**	**1268**	**683**	**587**	**524**	**462**	**1282**	**1022**	**962**	**586**	**7796**	**6744**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och resultat försäljning av exploateringsfastigheter																
Kommersiella fastigheter	198	56	620	1 876	898	1 594	199	83	570	515	285	199	412	1 040	3 181	5 362
Bostadsfastigheter	867	1 071	-514	1 183	363	1 567	1 379	1 549	-113	312	341	1 570	26	497	2 349	7 749
Exploateringsfastigheter	–	–	–	35	49	134	45	44	–	11	–	–	15	–	110	225
Driftöverskott inklusive värdeförändringar förvaltningsfastigheter och resultat försäljning av exploateringsfastigheter	**2859**	**2782**	**1330**	**4 259**	**2636**	**4 563**	**2306**	**2263**	**981**	**1 300**	**1908**	**2790**	**1415**	**2123**	**13 436**	**20 079**
Ofördelade poster:																
Övriga intäkter/kostnader															-17	553
Förvaltnings- och administrationskostnader															-1 019	-817
Andelar i resultat från intressebolag/joint ventures															1 002	3 521
Rörelseresultat															**13 402**	**23 336**
Finansnetto															-2 031	-1 067
Värdeförändringar derivat															1 617	511
Inkomstskatt															-1 999	-3 196
Årets resultat															**10 989**	**19 584**
Övrigt totalresultat															1 886	1 162
Årets totalresultat															**12 875**	**20 746**

Forts. **Not 2** *Segmentsrapportering*

Regioner	Helsingfors		Stockholm		Göteborg		Köpenhamn		Syd		Öst		Norr		Koncernen	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Tillgångar																
Kommersiella fastigheter	2 874	1 945	27 458	25 383	29 350	27 241	3 006	2 577	10 449	9 451	6 761	5 362	13 990	11 951	93 889	83 911
Bostadsfastigheter	53 708	45 717	7 533	7 809	10 630	9 427	22 908	18 144	2 452	2 449	16 059	15 127	6 753	6 555	120 044	105 228
Förvaltningsfastigheter	**56 582**	**47 662**	**34 990**	**33 192**	**39 980**	**36 669**	**25 915**	**20 721**	**12 901**	**11 900**	**22 820**	**20 489**	**20 743**	**18 506**	**213 932**	**189 138**
Exploateringsfastigheter	–	–	1 113	785	2 056	1 536	151	345	101	29	–	1	–	–	3 421	2 697
Totalt fastighetsbestånd	**56 582**	**47 662**	**36 103**	**33 977**	**42 036**	**38 205**	**26 066**	**21 067**	**13 002**	**11 929**	**22 820**	**20 490**	**20 743**	**18 506**	**217 353**	**191 835**
Ofördelade poster:																
Materiella anläggningstillgångar															272	186
Leasingavtal; nyttjanderätt															1 861	1 600
Övriga fordringar															4 115	3 359
Andelar i intressebolag/joint ventures															31 620	28 824
Derivat															1 982	–
Likvida medel och finansiella placeringar															6 553	4 130
Summa tillgångar															**263 775**	**229 933**
Eget kapital och skulder																
Ofördelade poster:																
Eget kapital															102 909	88 567
Leasingskuld															1 887	1 606
Uppskjuten skatteskuld															17 769	15 642
Räntebärande skulder															135 252	117 426
Derivat															–	703
Ej räntebärande skulder															5 958	5 989
Summa eget kapital och skulder															**263 775**	**229 933**
Investeringar (inklusive bolagsförvärv)																
Kommersiella fastigheter	601	786	1 125	2 262	1 166	1 121	86	9	400	482	1 277	2 553	1 280	10 292	5 934	17 505
Bostadsfastigheter	3 122	2 473	94	417	902	805	1 580	1 292	88	118	2 223	1 746	228	2 386	8 237	9 237
Förvaltningsfastigheter	**3 723**	**3 259**	**1 219**	**2 679**	**2 068**	**1 926**	**1 666**	**1 301**	**488**	**600**	**3 500**	**4 299**	**1 508**	**12 678**	**14 171**	**26 742**
Exploateringsfastigheter	–	–	563	326	861	484	235	440	71	65	–	1	–	–	1 731	1 315
Totalt fastighetsbestånd	**3 723**	**3 259**	**1 782**	**3 005**	**2 929**	**2 411**	**1 901**	**1 740**	**559**	**665**	**3 500**	**4 300**	**1 508**	**12 678**	**15 902**	**28 057**

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 4 712 Mkr (4 188) och summa intäkter från externa kunder i andra länder uppgår till 5 809 Mkr (4 768).
Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i Sverige uppgår till 106 502 Mkr (97 114) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 111 123 Mkr (94 906).
För detaljerad information om externa kunder per land, se not 3, Intäkternas fördelning.

NOT 3
INTÄKTERNAS FÖRDELNING

REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen – Hyresintäkter och serviceintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighetsskatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom värme, vatten, kyla, sophantering etc då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisas. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar som betalas i förskott redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

Koncernen – Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter

För principer avseende intäkter och resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter och försäljning av exploateringsfastigheter, se not 12, Förvaltningsfastigheter samt not 16, Exploateringsfastigheter.

Moderbolaget – Tjänsteuppdrag

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

Ingen fördelning görs mellan hyresintäkter och intäkter från kontrakt med kunder då dessa intäkter inte är väsentliga. Kategorier av hyresintäkter som presenteras nedan inkluderar serviceintäkter.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Hyresintäkter	10 521	8 956	–	–
Tjänsteuppdrag	–	–	491	414
Summa	**10 521**	**8 956**	**491**	**414**

Hyresintäkter fördelat på länder

	Koncernen	
Mkr	**2022**	**2021**
Sverige	4 712	4 188
Danmark	899	769
Finland	4 062	3 531
Norge	714	343
Tyskland	53	48
Storbritannien	80	77
Summa	**10 521**	**8 956**

Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori

	Koncernen	
Mkr	**2022**	**2021**
Bostäder	5 574	5 166
Kontor	1 565	1 512
Handel	1 391	802
Industri/Logistik	843	–
Övrigt	1 116	1 454
Projekt för egen förvaltning	32	22
Summa	**10 521**	**8 956**

Hyresintäkter fördelat på regioner

	Koncernen	
Mkr	**2022**	**2021**
Helsingfors	2 606	2 387
Stockholm	1 618	1 451
Göteborg	1 776	1 632
Köpenhamn	899	769
Syd	715	600
Öst	1 727	1 352
Norr	1 180	765
Summa	**10 521**	**8 956**

NOT 4
ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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. 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 förpliktigat att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Koncernen hade per årsskiftet 1 161 anställda (1 040), varav 493 kvinnor (440). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 468 (426), varav 170 kvinnor (152).

Under 2022 hade moderbolaget 5 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Moderbolaget hade 6 ledande befattningshavare (6), varav 2 kvinnor (2). Under 2022 hade koncernens samtliga bolag 49 styrelseledamöter och ledande befattningshavare (46), varav 15 kvinnor (13).

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Medelantalet anställda totalt	1133	986	466	414
varav kvinnor	478	413	167	143
varav män	655	573	299	271
varav Sverige (varav män)	621 (398)	579 (380)	466 (299)	414 (271)
varav Finland (varav män)	395 (191)	310 (142)	–	–
varav Danmark (varav män)	97 (49)	82 (39)	–	–
varav Norge (varav män)	20 (17)	15 (12)	–	–

Forts. ***Not 4*** *Anställda och personalkostnader*

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelseordförande	1,1	1,1	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	5,1	3,2	0,3	0,3
Verkställande direktör				
Grundlön	15,6	15,1	0,9	1,1
Förmåner	0,0	0,1	–	–
Vice verkställande direktör				
Grundlön	2,8	0,8	0,8	0,7
Förmåner	0,0	0,0	–	–
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	30,5	26,8	6,8	7,0
Förmåner	0,5	0,5	0,3	0,3
Övriga anställda				
Grundlön	553,0	409,3	227,5	191,2
Förmåner	12,3	15,8	3,3	2,7
Summa	**620,9**	**472,7**	**240,1**	**203,5**

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelsen	0,5	0,5	0,1	0,1
Verkställande direktör	5,1	4,7	0,4	0,4
Vice verkställande direktör	1,1	0,2	0,3	0,2
Övriga ledande befattningshavare	10,1	8,8	2,3	2,5
Övriga anställda	179,7	120,2	76,0	63,3
Summa	**196,5**	**134,5**	**79,1**	**66,5**

Avtalsenliga pensionskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Verkställande direktör	1,1	1,2	0,3	0,3
Vice verkställande direktör	0,5	0,0	–	–
Övriga ledande befattningshavare	3,0	2,8	0,6	0,7
Övriga anställda	46,8	48,7	18,1	14,7
Summa	**51,3**	**52,7**	**19,0**	**15,7**
Totala personalkostnader	**868,8**	**659,9**	**338,2**	**285,7**

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året

	2022-01-01-2022-12-31				2021-01-01-2021-12-31			
Mkr	**Grundlön styrelsearvode**	**Förmåner**	**Pensions-kostnad**	**Summa**	**Grundlön styrelsearvode**	**Förmåner**	**Pensions-kostnad**	**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
Verkställande direktör	0,9	–	0,3	1,2	1,1	–	0,3	1,4
Vice verkställande direktör	0,8	–	–	0,8	0,7	–	–	0,7
Ledningsgruppen (4 personer)	6,8	0,3	0,6	7,7	7,0	0,3	0,7	8,0
Summa	**9,0**	**0,3**	**0,9**	**10,2**	**9,3**	**0,3**	**1,0**	**10,6**

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare.

Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett belopp om 0,3 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 3,4 Mkr (3,5). Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar uppgick till 3,4 Mkr (3,5). 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 marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ersättningen ska utgå i form av fast lön. Pensionsvillkoren ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Övriga förmåner avser bilförmån. Uppsägningslön 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.

NOT 5
ERSÄTTNING TILL REVISORER

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.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
PwC				
Revisionsuppdraget	9,0	8,1	3,8	3,5
-varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	*3,8*	*3,5*	*3,8*	*3,5*
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1,4	1,3	1,2	1,2
-varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	*1,2*	*1,2*	*1,2*	*1,2*
Skatterådgivning	0,2	0,9	0,1	0,8
-varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	*0,1*	*0,8*	*0,1*	*0,8*
Övriga tjänster	0,2	0,0	–	–
-varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	–	–	–	–
Deloitte				
Revisionsuppdraget	3,1	2,6	–	–
Skatterådgivning	–	0,0	–	–
Övriga tjänster	0,6	0,2	–	–
EY				
Revisionsuppdraget	2,6	1,5	–	–
Övriga tjänster	0,1	0,0	–	–
Övriga revisionsbolag				
Revisionsuppdraget	0,7	0,7	–	–
Skatterådgivning	0,2	0,2	–	–
Summa	**18,1**	**15,4**	**5,2**	**5,4**

NOT 6
RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER OCH KOSTNADSSLAG

REDOVISNINGSPRINCIP

Fastighetskostnader
Koncernens fastighetskostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning såsom media (el, fjärrvärme, kyla, gas, vatten), fastighetsskötsel, renhållning, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Fastighetskostnaderna redovisas i den period de avser.

Förvaltnings- och administrationskostnader
Förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av koncernens administrationskostnader såsom personal-, kontors-, lokal-, IT-, konsult- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier. Kostnaderna redovisas i den period de avser.

Koncernen, Mkr	2022	2021
Fastighetskostnader	2 725	2 212
Förvaltnings- och administrationskostnader	1 019	817
Summa	**3 743**	**3 029**

Koncernen, Mkr	2022	2021
Personalkostnader	869	660
Avskrivningar	52	45
Medlakostnader	966	763
Fastighetsskatt	422	351
Underhåll och övriga kostnader[1]	1 435	1 211
Summa	**3 743**	**3 029**

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

NOT 7
SPECIFIKATION AV FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernen, Mkr	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader[1]	1 337	1 098
Medlakostnader[2]	966	763
Fastighetsskatt	422	351
Summa	**2 725**	**2 212**

1) Driftskostnader inkluderar personalkostnader avseende fastighetsskötsel.
2) Inkluderar avskrivningar av vindkraftverk.

NOT 8
LEASING

REDOVISNINGSPRINCIPER - LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASEGIVARE

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Leasingbetalningar som erhålles under leasingperioden intäktsförs i rapporten över totalresultat linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där i allt väsentligt de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet övergår från leasegivaren till leasetagaren, klassificeras som finansiell leasing. Vid leasingperiodens början redovisas finansiell leasing i balansräkningen till det lägre av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna.

För närvarande innehar koncernen endast leasingavtal som klassificeras som operationella leasingavtal.

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

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 6,2 år (6,4).

Koncernen, Mkr	2022	2021
Bostäder, parkering, garage (inom ett år)	6 075	5 312
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	5 525	4 398
1–5 år	18 211	14 965
>5 år	17 780	14 712
Summa	**47 591**	**39 387**

REDOVISNINGSPRINCIPER - LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASETAGARE

Redovisningsprinciper för koncernen

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal och arrendeavtal. Därutöver återfinns ett antal leasingkontrakt som avser hyra av kontor inom koncernen. Utöver dessa leasingavtal finns mindre leasingavtal i form av leasing av bilar och kontorsutrustning m.m. Dessa leasingavtal har koncernen definierat som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde. För dessa avtal har det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpats vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas således i balansräkningen. Inga leasingavtal kortare än 12 månader (korttidsleasingavtal) återfinns i koncernen.

En nyttjanderättstillgång och en leasingskuld redovisas i balansräkningen hänförliga till samtliga leasingavtal som inte definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde.

Tomträtter och arrendeavtal

Tomträtter och arrendeavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderättstillgången kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på denna kvarstår tills omförhandling sker av respektive tomträttsavgäld. Nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde, koncernen har dock valt att redovisa dessa på en separat rad i balansräkningen i posten "Leasingavtal; nyttjanderätt". En långfristig skuld redovisas i balansräkningen i posten "Leasingskuld" motsvarade värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter respektive leasingskuld den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen vilket normalt sker på tillträdesdagen för fastigheten. I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

Hyra av kontorslokal

För samtliga leasingavtal redovisas en nyttjanderättstillgång och en motsvarande leasingskuld den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Leasingskulden inkluderar nuvärdet av leasingbetalningar i form av fasta avgifter. Vid värdering av skulden inkluderas förlängningsoptioner om det är mycket sannolikt att dessa kommer att utnyttjas.

Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden.

Nyttjanderättstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- Initialt värde på leasingskulden
- Leasingavgifter som betalas vid eller före ingången av leasingperioden
- Initiala direkta utgifter
- Utgifter för att återställa tillgången i det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor

Nyttjanderättstillgångar skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Leasingavtalen löper på perioder om 2–10 år men optioner att förlänga eller säga upp avtal finns.

Redovisning i efterföljande perioder

Leasingskulden omvärderas om det sker några ändringar i leasingavtalet eller om det sker ändringar i kassaflödet som är baserade på de ursprungliga kontraktsvillkoren. Förändringar i kassaflöden baserade på ursprungliga kontraktsvillkor uppstår när koncernen ändrar sin initiala bedömning huruvida optioner för förlängning och/eller uppsägning kommer att nyttjas, det sker förändringar i tidigare bedömningar ifall en köpoption kommer att nyttjas eller leasingavgifter ändras på grund av förändringar i index eller ränta. En omvärdering av leasingskulden leder till en motsvarande justering av nyttjanderättstillgången. Om det redovisade värdet på nyttjanderättstillgången redan har reducerats till noll, redovisas den återstående omvärderingen i resultaträkningen. Nyttjanderättstillgången nedskrivningsprövas närhelst händelser eller förändringar i förutsättningar indikerar att det redovisade värdet för en tillgången inte kan återvinnas.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget har i allt väsentligt leasingavtal avseende bilar. IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas RFR 2, (IFRS 16 Leasingavtal p. 2-12). I de fall moderföretaget är leasetagare innebär det att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal redovisas i posten "Administrationskostnader". Nyttjanderätten och leasingskulden redovisas således inte i balansräkningen.

Forts. **Not 8** *Leasing*

	Koncernen	
Leasingavtal; nyttjanderätt	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Tomträtter/arrendeavtal	1827	1540
Kontorslokal	54	59
Summa	**1881**	**1600**
Leasingskuld		
Långfristig leasingskuld	1832	1554
Kortfristig leasingskuld	55	52
Summa	**1887**	**1606**

Tomträttsavtal

Nyttjanderättstillgångar – tomträtter är per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde. Koncernen har valt att redovisa upplysningar kopplade till nyttjanderättstillgångar – tomträtter separat från övriga upplysningar om förvaltningsfastigheterna både i noter och i balansräkningen. I balansräkningen ingår tomträtter i posten "Leasingavtal; nyttjanderätt" För upplysning om övriga förvaltningsfastigheter se not 12, Förvaltningsfastigheter. Förändring av nyttjanderättstillgången hänförlig till tomträtter framgår i nedan tabell:

	Koncernen	
Nyttjanderättstillgångar – tomträtter	**2022**	**2021**
Periodens början	1540	1465
Förvärv	215	55
Försäljning	-17	–
Förändring av tomträttsavgäld och effekt av förändrade valutakurser	88	20
Verkligt värde tomträtter vid periodens slut	**1827**	**1540**

Leasingskuld hänförlig till tomträtter uppgår till 1 830 Mkr (1 545) och redovisas som leasingskuld under posten långfristiga skulder med 1 788 Mkr (1 506) och kortfristiga skulder med 43 Mkr (39).

Hyra av lokal

Nyttjanderättstillgångar avseende hyra av lokal uppgår till 54 Mkr (59). Förändring av nyttjanderättstillgångar kopplade till kontorslokaler, inklusive effekt av förändrade valutakurser, uppgår under året till -5 Mkr (-7).

Leasingavtalen löper på perioder om 2–10 år men optioner att förlänga eller säga upp avtal finns.

	Koncernen	
Upplysningar om samtliga leasingavtal	**2022**	**2021**
I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:		
Förvaltnings- och administrationskostnader		
Avskrivningar på nyttjanderätter (kontorslokal)	-14	-12
Summa	**-14**	**-12**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader hyra av lokal	-1	-1
Räntekostnader – tomträttsavgäld	-75	-68
Summa	**-76**	**-69**

Det totala kassaflödet avseende leasingavtal var -97 Mkr (-89), varav amortering av leasingskuld uppgick till -18 Mkr (-1).

För information om leasingskuldens förfallotid kopplad till hyra av lokal se not 22, Finansiell riskhantering.

Den del av leasingskulden som hänför sig till tomträtter utgörs av avtalsenliga odiskonterade kassaflöden av årliga tomträttsavgälder om -75 Mkr (-68) som betalas årligen i evig tid. Den årliga tomträttsavgälden som ska betalas kommer i framtiden att påverkas av ändringar i tomträttsavgälden.

NOT 9
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

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

Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ränteintäkter[1]	159	157	58	98
Ränteintäkter, dotterbolag	–	–	2154	1271
Övriga finansiella intäkter[2]	369	665	834	1786
Summa	**528**	**822**	**3045**	**3155**

1) Ränteintäkter är huvudsakligen hänförbara till fordringar på intressebolag.
2) Övriga finansiella intäkter avser huvudsakligen utdelningar, samt vinst på de under året återköpta obligationerna om 233 Mkr.

Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Räntekostnader, lån	2196	1592	1126	854
Räntekostnader, räntederivat	55	159	58	133
Räntekostnader, dotterbolag	–	–	896	411
Leasingkostnad/ tomträttsavgäld	76	69	–	–
Övriga finansiella kostnader[1]	232	69	957	52
Valutakursdifferenser[2]	–	–	2851	739
Summa	**2559**	**1889**	**5887**	**2188**

1) Övriga finansiella kostnader i moderbolaget uppgick till 957 Mkr, varav nedskrivning av andelar i intressebolag/joint ventures uppgick till 551 Mkr och avser nedskrivning av Stenhus Fastigheter i Norden AB. Realiserade- och orealiserade värdeförändringar på börsnoterade aktier ingår i koncernen med 164 Mkr.
2) Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet.

NOT 10
INKOMSTSKATT

REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen - 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 baserar 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 nettoredovisas 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 Balders genomförda förvärv under året har klassificerats som förvärv av tillgång, varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Moderbolaget - Skatter

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

Forts. ***Not 10*** *Inkomstskatt*

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskjuten skatt

Balder förfogar över förlustavdrag, vilka enligt gällande skatteregler bedöms 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. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden samt vid vilken tidpunkt. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

	Koncernen	
	2022	**2021**
Aktuell skatt fördelat på länder		
Sverige	-11	-11
Danmark	-92	-68
Finland	-454	-243
Norge	-49	-15
Storbritannien	-6	-2
Tyskland	-1	0
Summa	**-613**	**-339**
Aktuell skatt hänförligt till		
Moderbolgets aktieägare	-421	-233
Innehav utan bestämmande inflytande	-192	-106
	-613	**-339**

Redovisat i resultaträkningen

Mkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	-613	-339	-2	-3
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-1409	-2906	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på derivat	-330	-102	-310	-92
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader finansiella placeringar	23	28	32	35
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	312	138	–	–
Förändring av övriga temporära skillnader	17	-16	–	–
Summa uppskjuten skatt	**-1386**	**-2857**	**-279**	**-57**
Totalt redovisad skatt	**-1999**	**-3196**	**-281**	**-59**

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen, Mkr	2022, %	2022	2021, %	2021
Resultat före skatt		12 988		22 781
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6	-2 676	20,6	-4 693
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet	-0,5	61	-1,0	230
Skatt på andel i resultat från intressebolag/joint ventures	-1,6	206	-3,2	725
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,0	0	0,0	-5
Skillnad i utländska skattesatser	0,1	-16	0,0	-5
Värderade underskott	-0,1	7	-1,3	295
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	-3,2	419	-1,1	256
Redovisad effektiv skatt	**15,4**	**-1999**	**14,0**	**-3196**

Moderbolaget, Mkr	2022, %	2022	2021, %	2021
Resultat före skatt		8 746		1 710
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6	-1 802	20,6	-352
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	0,0	-2	-11,5	197
Skattefri utdelning	-17,4	1523	-5,6	96
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,0	0	0,0	-0
Redovisad effektiv skatt	**3,2**	**-281**	**3,5**	**-59**

Forts. ***Not 10*** *Inkomstskatt*

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Koncernen 2022, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	–	-17 742	-17 742
Derivat	–	-350	-350
Underskottsavdrag	565	–	565
Övriga temporära skillnader	–	-244	-244
Kvittning	-565	565	–
Summa	**–**	**-17 769**	**-17 769**

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger. Värderade underskott uppgår till 2 745 Mkr (1 126).

Moderbolaget 2022, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	–	-244	-244
Övriga temporära skillnader	–	–	–
Kvittning	–	–	–
Summa	**–**	**-244**	**-244**

Inga underskottsavdrag föreligger.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen, Mkr	Balans per 2022-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2022-12-31
Fastigheter	-15 677	-1 409	-655	-17 742
Derivat	111	-330	-131	-350
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	232	312	22	565
Övriga temporära skillnader	-308	41	23	-244
Summa	**-15 642**	**-1 386**	**-741**	**-17 769**

Koncernen, Mkr	Balans per 2021-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2021-12-31
Fastigheter	-12 497	-2 906	-275	-15 677
Derivat	226	-102	-13	111
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	93	138	–	232
Övriga temporära skillnader	-319	12	–	-308
Summa	**-12 497**	**-2 857**	**-288**	**-15 642**

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2022-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Balans per 2022-12-31
Derivat	66	-310	-244
Övriga temporära skillnader	-32	32	–
Summa	**34**	**-279**	**-244**

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2021-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Balans per 2021-12-31
Derivat	158	-92	66
Övriga temporära skillnader	-67	35	-32
Summa	**91**	**-57**	**34**

NOT 11
RESULTAT PER AKTIE

REDOVISNINGSPRINCIP

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med moderbolagets vägda genomsnittliga antal utestående aktier för räkenskapsåret. Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning.

Resultat per aktie har beräknats på följande sätt:

Moderbolaget, Mkr	2022	2021
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare	10 175	18 508
Summa	**10 175**	**18 508**

Vägt genomsnittligt antal aktier

Totalt antal aktier 1 januari	1 119 000 000	1 119 000 000
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	**1 119 000 000**	**1 119 000 000**
Effekt av nyemitterade aktier	191 781	–
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	**1 119 191 781**	**1 119 000 000**
Resultat per aktie före utspädning, kr	9,09	16,54
Resultat per aktie efter utspädning, kr	9,09	16,54

Antal utestående aktier vid årets utgång samt genomsnittligt antal aktier under året har justerats för aktiesplit 6:1 den 25 maj 2022 samt med den riktade nyemissionen den 29 december 2022. Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter i denna rapport har justerats för antalet aktier efter aktiesplit samt med den riktade nyemissionen.

NOT 12
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring alternativt en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsinstitut. 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 orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte.

Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas när kontrollen över fastigheten har överförts till köparen. En verkställbar rätt till betalning uppkommer dock inte förrän äganderätten övergått till köparen. Intäkten redovisas därför vid den tidpunkt då äganderätten övergår till köparen. Äganderätten till fastigheten (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) övergår normalt på tillträdesdagen. Intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset då ersättningen vanligen förfaller till betalning när äganderätten har övergått.

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.

Den del av finansiella kostnader som avser större ny-, till- eller ombyggnation aktiveras. Den aktiverade räntan baseras på genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Exploateringsfastigheter, såsom exempelvis nyproduktion av bostadsrätter, med avsikt att säljas ingår inte som en del av förvaltningsfastigheterna. För upplysning om exploateringsfastigheter, se not 16, Exploateringsfastigheter.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Förvaltningsfastigheter
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar och bedömningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Interna värderingar av förvaltningsfastigheter, kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten Förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen för posten Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade. I samband med avslutad affär gör Balder avstämning mot gjorda antaganden. Balder följer även löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs vid varje kvartalsrapport. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, uppskattningar och bedömningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions[1] på interna värderingar. De externa värderingarna har under året utförts av CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, Forum och Newsec. Second opinions har under året utförts av JLL. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Klassificering av förvärv
För varje förvärv görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs av varje enskild transaktion. Ett frivilligt koncentrationstest kan tillämpas för att förenkla bedömningen av om transaktionen inte är en verksamhet/rörelse. För samtliga årets förvärv har bedömningen inneburit att transaktionerna klassificerats som tillgångsförvärv. Se även not 1, Redovisningsprinciper, under rubriken Konsolideringsprinciper.

1) Second opinion avser uttalande från extern värderingsfirma avseende tillämpligheten av värderingsmetoderna, de informationskällor som används och värderingens kvalitet och trovärdighet.

Koncernen, Mkr	2022	2021
Ingående verkligt värde	**189 138**	**149 179**
Förvärv	5 160	20 637
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	9 011	6 105
Värdeförändringar, orealiserade	5 419	12 990
Avyttringar	-2 802	-1 430
Valutaförändring	8 006	1 657
Utgående verkligt värde	**213 932**	**189 138**

Forts. ***Not 12*** *Förvaltningsfastigheter*

Nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträtts- och arrendeavtal utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde. Koncernen har valt att redovisa dessa på en separat rad i balansräkningen och även redovisa dessa separat i upplysningar. Upplysningar om förändring av värdet för tomträtter återfinns i not 8, Leasing.

Värderingsmodell
Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden.

I Finland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningskostnad. Några fastigheter i region Öst värderas med ortsprismetoden.

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning samt koncernens byggrätter värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket i vissa fall sammanfaller i en värdering till anskaffningskostnad. Verkligt värde 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. Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering av hela fastighetsbeståndet.

Avkastningsmetoden
Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 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 %. Fastigheter motsvarande cirka 98 % av det totala marknadsvärdet är värderade med avkastningsmetoden.

Värdering till anskaffningskostnad
Värdering till anskaffningskostnad tillämpas för fastigheter med reglerade hyror i Finland. Fastigheter motsvarande cirka 1 % av det totala marknadsvärdet är värderade till anskaffningskostnad. Inledningsvis värderas dessa fastigheter till anskaffningskostnad med tillägg för transaktionskostnader och därefter till anskaffningskostnad med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Ortsprismetoden
Vid värdering med ortsprismetoden används noterade priser på marknaden för jämförbara objekt. Ortsprismetoden används för några fastigheter i region Öst. Fastigheter motsvarande cirka 0 % av det totala marknadsvärdet är värderade med ortsprismetoden.

Interna och externa värderingar
Marknadsvärdebedömningar 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 % 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 % ett värdeintervall om +/-10 697 Mkr, motsvarande ett spann om 203 235 - 224 629 Mkr. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Under året har externa värderingar och second opinions inhämtats för 64 % av fastighetsbeståndet (exklusive projekt), cirka 90 % av dessa genomfördes under kvartal fyra. Externa värderingar inhämtades för 38 % och second opinions för 26 % av fastighetsbeståndet (exklusive projekt). Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga. För ytterligare information om Balders värderingsmetoder, se sida 18–19.

Värdeförändringar
Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till 5 419 Mkr (12 990). Av den orealiserade värdeförändringen avser majoriteten avtalade och genomförda försäljningar samt värdering av projektfastigheter för egen förvaltning. Resterande värdeförändringar är relaterade till ökat driftnetto.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 111 Mkr (121).

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 marknadsmässig vakans 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 nedan redovisas använda direktavkastningskrav.

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick per bokslutsdagen till 4,6 % (4,4).

Per den 31 december 2022, efter Balders värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 213 932 Mkr (189 138). För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sida 44.

Projektfastigheter för egen förvaltning
Balder har per den 31 december projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 12,3 Mdkr (7,5). Projekt för egen förvaltning som är under byggnation har en bedömd total investering om 11,3 Mdkr (10,8), varav 8,3 Mdkr (6,2) är nedlagt och 3,0 Mdkr (4,6) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar cirka 4 100 lägenheter (4 150) och avser i huvudsak cirka 1 160 lägenheter i Helsingfors, cirka 870 lägenheter i Köpenhamn och cirka 800 lägenheter i Göteborg.

Övriga investeringsåtaganden
Per bokslutet finns inget övrigt investeringsåtagande som är väsentligt för koncernen, utöver vad som anges för projekt- och exploateringsfastigheter.

Känslighetsanalys, exklusive projektfastigheter

Påverkan på värde, Mkr	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-10 474/+ 11 692
Hyresintäkter	+/- 5 %	+12 709/-12 709
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-2 652/+2 652
Driftnetto	+/- 5 %	+10 058/-10 058

Påverkan på värde, Mkr	Bostads-fastigheter	Kommersiella fastigheter
+/- 5 % förändring av värdet	+/- 5 524	+/- 4 557

Region	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Helsingfors	4,51 (4,66)
Stockholm	4,40 (3,94)
Göteborg	4,60 (4,22)
Köpenhamn	3,57 (3,50)
Syd	4,92 (4,64)
Öst	4,92 (4,71)
Norr	5,52 (5,19)

Fastighetskategori	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Bostadsfastigheter	4,1 (4,0)
Kommersiella fastigheter	5,2 (4,8)

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

NOT 13
ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

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 hänförbara 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, 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.

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.

Materiella anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
Inventarier	3–10 år
Vindkraftverk	10–20 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	329	277	42	34
Inköp	114	58	9	9
Avyttringar och utrangeringar	-5	-5	-0	-1
Utgående balans	**438**	**329**	**51**	**42**
Avskrivningar				
Ingående balans	-147	-121	-17	-12
Avyttringar och utrangeringar	2	5	0	1
Avskrivningar	-36	-31	-6	-6
Utgående balans	**-181**	**-147**	**-23**	**-17**
Redovisat värde inventarier	**257**	**182**	**28**	**25**

Vindkraftverk

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	164	164	30	30
Förvärv	14	–	–	–
Utgående balans	**178**	**164**	**30**	**30**
Avskrivningar och nedskrivningar				
Ingående balans	-161	-160	-30	-30
Avskrivningar	-2	-2	–	–
Utgående balans	**-163**	**-161**	**-30**	**-30**
Redovisat värde vindkraftverk	**15**	**3**	**–**	**–**
Totalt redovisat värde inventarier och vindkraftverk	**272**	**186**	**28**	**25**

Avskrivningar redovisas i administrationskostnader och mediakostnader.

NOT 14
ANDELAR I INTRESSEBOLAG/JOINT VENTURES

REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen

Intressebolag

Intressebolag är företag som Balder har ett betydande inflytande över. Betydande inflytande innebär möjlighet att delta i beslut som rör företagets finansiella och operativa strategier, men innebär inte ett bestämmande inflytande eller gemensamt bestämmande inflytande. I normalfallet innebär ett ägande motsvarande lägst 20 % och högst 50 % av rösterna att ett betydande inflytande innehas. Omständigheter i det enskilda fallet kan ge ett betydande inflytande även vid ett ägande under 20 % av rösterna.

Joint ventures

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget har rätt till nettotillgångarna från arrangemanget. Gemensamt bestämmande inflytande föreligger när det i avtal är reglerat ett gemensamt utövande av det bestämmande inflytandet över en verksamhet. Det existerar endast när det krävs att de parter som delar det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke vid beslut avseende verksamheterna.

Intressebolag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag/joint venture redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intressebolags/joint ventures nettotillgångar. Erhållna utdelningar från intressebolag/joint ventures minskar redovisat värde. Resultatandelar i intressebolag/joint ventures redovisas på separata rader i koncernens rapport över totalresultatet och i koncernens rapport över finansiell ställning. Andel i intressebolags/joint ventures resultat redovisas efter skatt. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Moderbolaget

Andelar i intressebolag/joint ventures 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.

Ackumulerade anskaffningsvärden

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående balans	28 824	15 593	17 448	8 426
Finansiella placeringar som omklassificerats till att vara intressebolag[1]	–	1 464	–	1 464
Förvärv av intressebolag/joint ventures[2]	1 556	7 663	1 453	6 929
Avyttring av intressebolag/joint ventures	-1	-150	–	-100
Intressebolag/joint ventures som omklassificerats till att vara dotterbolag[3]	–	-548	–	-309
Utdelning från intressebolag/joint ventures	-614	-583	–	–
Andel i intressebolagens/joint ventures resultat efter skatt	1 002	3 521	–	–
Förändring av intressebolagens/joint ventures eget kapital (ägartillskott och valuta)	852	1 864	114	1 038
Nedskrivning av andelar i intressebolag/joint ventures[4]	–	–	-551	–
Utgående balans	**31 620**	**28 824**	**18 464**	**17 448**

1) Omklassificeringen innebär att ytterligare andelar i befintligt innehav har förvärvats så att betydande inflytande har erhållits. Tekniskt sett har den finansiella placeringen avyttrats och ett intressebolag förvärvats. Posten avser under 2021 Stenhus Fastigheter i Norden AB.
2) Årets förvärv av intressebolag/joint ventures avser framförallt andelar i Entra ASA.
3) Omklassificeringen innebär att ytterligare andelar i befintligt innehav har förvärvats så att bestämmande inflytande har erhållits. Tekniskt sett har intressebolaget avyttrats och ett dotterföretag förvärvats. Posten avser under 2021 Serena Properties AB.
4) Årets nedskrivning av andelar i intressebolag/joint ventures avser Stenhus Fastigheter i Norden AB.

Intressebolagens/joint ventures rapport över totalresultat

	Totalt (100 %)		Balders ägarandel	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Hyresintäkter	6 357	5 111	2 405	1 871
Fastighetskostnader	-1 048	-847	-362	-296
Driftsöverskott	**5 309**	**4 264**	**2 043**	**1 575**
Förvaltnings- och administrationskostnader	-488	-412	-191	-154
Övriga rörelseintäkter[1]	2 205	973	997	390
Rörelseresultat	**7 027**	**4 825**	**2 849**	**1 811**
Räntenetto	-2 337	-1 089	-918	-410
Värdeförändringar	-229	8 711	-433	3 110
Resultat före skatt	**4 461**	**12 447**	**1 498**	**4 512**
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-2	-160	-1	-75
Skatt	-1 148	-2 591	-495	-916
Årets resultat	**3 312**	**9 696**	**1 002**	**3 521**
- varav Förvaltningsresultat	4 686	3 532	1 929	1 327

1) Merparten avser Collector Bank AB. Varav Balders ägarandel av förvaltningsresultat från Collector uppgick till 636 Mkr (427).

Intressebolagens/joint ventures rapport över finansiell ställning

	Totalt (100 %)		Balders ägarandel	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Förvaltningsfastigheter	146 651	123 020	56 724	46 559
Övriga tillgångar	58 239	9 909	25 146	4 148
Eget kapital/ägarlån	71 017	65 148	28 369	25 231
Skulder	133 873	67 781	53 502	25 476

Forts. **Not 14** *Andelar i intressebolag/joint ventures*

Koncernens andelar i intressebolag/joint ventures 2022

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Typ av innehav	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector Bank AB[1]	556597-0513	Göteborg	90 501 180	44	Intressebolag	3 119	1 196
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1 304	–
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	Joint venture	1 054	154
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1	–
Chirp AB	556915-7331	Stockholm	17 063	34	Intressebolag	410	–
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	1 666 667	33	Joint venture	729	–
Brinova Fastigheter AB[2]	556840-3918	Helsingborg	18 420 302	19	Intressebolag	595	–
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	Joint venture	174	–
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	Joint venture	2 106	400
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	Joint venture	173	–
Sjaelsö Management ApS	35394923	Köpenhamn	392	49	Intressebolag	101	–
SB Bostad i Stockholm AB	559094-8914	Stockholm	250	50	Joint venture	5	–
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	Joint venture	233	–
Sinoma Fastighets AB	559161-0836	Stockholm	24 500	49	Intressebolag	866	434
Zenith AS	918 773 924	Asker	180 000	50	Joint venture	98	–
Victoria Kungens Kurva AB	559056-7888	Solna	250	50	Joint venture	14	–
HOMEstate AB	559179-2253	Jönköping	167	50	Joint venture	0	0
Heimdal Sentrum Utvikling AS	822 336 752	Trondheim	15 000	50	Joint venture	3	–
Steinan Holding AS	822 404 502	Oslo	30 000	50	Joint venture	94	–
Boo AS	921 580 614	Oslo	850 000	33	Intressebolag	1	–
Ängsladan Fastighets-förvaltning i Lund AB	559148-5783	Vetlanda	25 000	50	Joint venture	23	–
White Peak IV Limited	126219	Jersey	21	20	Intressebolag	203	–
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	559254-3705	Stockholm	350	35	Intressebolag	17	18
AMW Gruppen i Götaland AB	559218-0433	Växjö	270	50	Joint venture	20	–
Anthon Eiendom AS	885 857 582	Oslo	6 419	59	Joint venture	1 317	–
Karlatornet AB	559185-8526	Göteborg	250	50	Joint venture	0	–
Entra ASA[3]	999 296 432	Oslo	72 812 097	40	Intressebolag	15 563	13 824
MAJLLBPN AB	559272-6318	Stockholm	125	50	Joint venture	0	–
MILLENNIUM HoldCo ApS	38252283	Nordhavn	50 000	50	Joint venture	167	–
HE Prosjektinvest AS	918 984 186	Trondheim	500 000	50	Joint venture	1	–
Emrahus AB	556927-2361	Landskrona	321 961	34	Intressebolag	56	–
Next Step Group AB	556835-5480	Göteborg	22 496	33	Intressebolag	443	323
Ligula Hospitality Group AB	556792-6497	Göteborg	10 000	50	Joint venture	222	318
BL Hotell Holding AB	559224-4080	Göteborg	25 000	50	Joint venture	25	–
ESS Hotel Group Fastigheter AB	556994-2542	Göteborg	250	50	Joint venture	315	304
Karlastaden Group AB	559222-7945	Göteborg	250	50	Joint venture	0	–
Steinkjer Eiendom Holding AS	927 495 856	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	–
Europi Invest VI AB	559315-9410	Stockholm	250	50	Joint venture	240	240
Strømsveien 81 Holding AS	928 054 225	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	–
Origo Industrieiendom AS	928 053 954	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	–
Stenhus Fastigheter i Norden AB[4]	559269-9507	Stockholm	69 041 556	19	Intressebolag	1 309	1 230
Hembygden Fastigheter AB	559338-6237	Stockholm	12 500	50	Joint venture	25	25
Bolix Kommersiella Fastigheter AB	559371-9122	Göteborg	25 000	50	Joint venture	10	–
Ski Linås Boligutvikling AS	923 369 988	Trondheim	15 000	50	Joint venture	15	–
Lille Smedparken AS	930 309 575	Trondheim	500	50	Joint venture	0	–
Heimdal Soltun AS	930 309 567	Trondheim	500	50	Joint venture	0	–
Klemettilän Kulma Keskinäinen Kiinteistö Oy	2443794-4	Vaasa	2 478	28	Intressebolag	22	–
Sulky Fastighets AB	559055-5610	Stockholm	250	50	Joint venture	150	–
Sundsøya Utvikling AS	929 418 603	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	–
Link40 Holding AB	559311-6360	Göteborg	250	50	Joint venture	1	–
Next Step Group Owners AB	559411-7649	Göteborg	12 250	49	Intressebolag	0	0
Övriga mindre innehav	–	–	–	–	Intressebolag	392	–
Summa						**31 620**	**18 464**

1) Balders marknadsvärde (börskurs) av Collector Bank AB (publ) per 31 december 2022 uppgick till 3 466 Mkr (3 437). Balder klassificerar innehavet i Collector som ett intressebolag. Eftersom de tre näst största ägarna motsvarar totalt cirka 27,4 % av rösterna är bedömningen att Balder inte har någon praktisk möjlighet att utöva något bestämmande inflytande över Collector utan att man enbart har ett betydande inflytande.

2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Brinova Fastigheter AB (publ) per 31 december 2022 uppgick till 475 Mkr (917). Balders andel av Brinovas substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov. Röstandelen uppgår till 31,4 %.

3) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 31 december 2022 uppgick till 8 098 Mkr (13 350). Balders andel av Entras substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov.

4) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 31 december 2022 uppgick till 773 Mkr (1 464). Balders andel av Stenhus substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov.

Forts. **Not 14** *Andelar i intressebolag/joint ventures*

Koncernens andelar i intressebolag/joint ventures 2021

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Typ av innehav	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector AB	556560-0797	Göteborg	90 501 180	44	Intressebolag	2 645	1 196
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1 204	–
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	Joint venture	1 058	154
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1	–
Chirp AB	556915-7331	Stockholm	17 063	34	Intressebolag	300	–
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	1 666 667	33	Joint venture	715	–
Brinova Fastigheter AB	556840-3918	Helsingborg	18 420 302	19	Intressebolag	541	–
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	Joint venture	168	–
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	Joint venture	1 753	400
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	Joint venture	170	–
Sjaelsö Management ApS	35394923	Köpenhamn	392	49	Intressebolag	66	–
SB Bostad i Stockholm AB	559094-8914	Stockholm	250	50	Joint venture	5	–
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	Joint venture	278	–
Sinoma Fastighets AB	559161-0836	Stockholm	24 500	49	Intressebolag	742	434
Grunnsteinen AS	918 773 924	Asker	180 000	50	Joint venture	98	–
Bostadsutveckling Kungens Kurva AB	559056-7888	Solna	250	50	Joint venture	7	–
Homestate AB	559179-2253	Jönköping	167	50	Joint venture	0	0
Heimdal Sentrum Utvikling AS	822 336 752	Trondheim	15 000	50	Joint venture	0	–
Steinan Holding AS	822 404 502	Oslo	30 000	50	Joint venture	91	–
Boo AS	921 580 614	Oslo	850 000	33	Intressebolag	1	–
Ängsladan Fastighets-förvaltning i Lund AB	559148-5783	Vetlanda	25 000	50	Joint venture	22	–
White Peak IV Limited	126219	Jersey	21	20	Intressebolag	177	–
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	559254-3705	Stockholm	350	35	Intressebolag	17	18
AMW Gruppen i Götaland AB	559218-0433	Växjö	270	50	Joint venture	20	–
Anthon Eiendom AS	885857582	Oslo	6 419	59	Joint venture	1 327	–
Karlatornet AB	559185-8526	Göteborg	250	50	Joint venture	0	–
Entra ASA	999 296 432	Oslo	66 626 346	37	Intressebolag	14 318	12 688
MAJLLBPN AB	559272-6318	Stockholm	125	50	Joint venture	0	–
MILLENNIUM HoldCo ApS	38252283	Nordhavn	50 000	50	Joint venture	153	–
HE Prosjektinvest AS	918 984 186	Trondheim	500 000	50	Joint venture	0	–
Emra gruppen AB	556927-2361	Landskrona	321 961	34	Intressebolag	58	–
Next Step Group AB	556835-5480	Göteborg	22 496	33	Intressebolag	443	323
Ligula Hospitality Group AB	556792-6497	Göteborg	10 000	50	Joint venture	169	268
BL Holding AB	559224-4080	Göteborg	25 000	50	Joint venture	23	–
ESS Hotel Group Fastigheter AB	556994-2542	Göteborg	250	50	Joint venture	306	304
Gökskulla Utveckling AB	559178-7063	Göteborg	250	50	Joint venture	0	–
Karlastaden Group AB	559222-7945	Göteborg	250	50	Joint venture	0	–
Steinkjer Eiendom Holding AS	927 495 856	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	–
Europi Invest VI AB	559315-9410	Stockholm	250	50	Joint venture	201	201
Strømsveien 81 Holding AS	928 054 225	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	–
Origo Industrieiendom AS	928 053 954	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	–
Stenhus Fastigheter i Norden AB	559269-9507	Stockholm	49 209 297	20	Intressebolag	1 464	1 464
Övriga mindre innehav	–	–	–	–	Intressebolag	283	–
Summa						**28 824**	**17 448**

NOT 15
ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Andra långfristiga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Fordringar på koncernens intressebolag/joint ventures	1965	1360	1121	983
Övriga långfristiga fordringar	541	376	1	2
Summa	**2505**	**1736**	**1122**	**985**

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående balans	1736	2302	985	1817
Förändringar utlåning till intressebolag/joint ventures	605	-718	137	-833
Förändringar övriga långfristiga fordringar	164	152	-0	1
Utgående balans	**2505**	**1736**	**1122**	**985**

Koncernen har fordringar på intressebolag/joint ventures som ränteberäknas på marknadsmässiga villkor. Se även not 30, Närstående.

NOT 16
EXPLOATERINGSFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras, antingen i sin helhet eller per lägenhet, vid färdigställande. Exploateringsfastigheter består dels av mark där byggnation ej påbörjats och dels av projekt där byggnation påbörjats. Pågående byggnation avser i allt väsentligt nyproduktion av bostadsrätter med avsikt att avyttras vid färdigställandet. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde på raden "Exploateringsfastigheter" bland omsättningstillgångar i balansräkningen och värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Intäkter från försäljning av exploateringsfastigheter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsprojekt, bostadsrättsandelar samt exploateringsfastigheter. I samband med försäljning av bostadsrätter redovisas som intäkt erhållen ersättning och som kostnad lägenhetens bedömda andel av produktionskostnaden, eller för externt förvärvade bostadsrättsandelar, lägenhetens bokförda värde. Intäkt från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas som erhållen ersättning och som kostnad nedlagd produktionskostnad. Intäkt och kostnad redovisas i resultaträkningen i samband med att bostaden/fastigheten färdigställts, sålts och överlämnats till köparen. Marknadsförings- och försäljningsomkostnader redovisas löpande i resultaträkningen i takt med att de uppkommer.

Investeringar och avyttringar redovisas under investeringsverksamheten i Koncernens rapport över kassaflöden.

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett värde av 3 421 Mkr (2 697).

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 3,0 Mdkr (3,8), varav 1,9 Mdkr (1,4) är nedlagt och 1,1 Mdkr (2,4) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar cirka 700 lägenheter (950) och avser cirka 470 bostadsrättslägenheter i Göteborg och cirka 230 bostadsrättslägenheter i Stockholm.

Under året har totalt sex (7) projekt resultatavräknats. Anskaffningskostnaden för årets samtliga avyttrade projekt uppgick till -1 027 Mkr (-1 442) och resultatet från försäljningarna uppgick till 130 Mkr (245), exklusive årets marknadsförings- och försäljningskostnader om -20 Mkr (-20) avseende samtliga exploateringsfastigheter.

	Koncernen	
Mkr	**2022**	**2021**
Redovisat värde vid årets början	**2697**	**2803**
Upparbetade projektkostnader	1731	1315
Försäljning	-1007	-1422
Redovisat värde vid årets slut	**3421**	**2697**

NOT 17
KUNDFORDRINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Kundfordringar redovisas och värderas till det belopp som förväntas inflyta med avdrag för kreditförlustreservering. Resultatet för 2022 har påverkats med -13 Mkr (-18) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Kundfordringarna är kortfristiga till sin natur vilket gör att de redovisas som omsättningstillgångar och motsvarar verkligt värde.

Åldersfördelning kundfordringar

Koncernen, Mkr	**2022**	**2021**
-30 dagar	174	368
31-60 dagar	20	18
61-90 dagar	3	2
91 dagar-	85	83
Summa	**283**	**471**
Kreditförlustreservering	-85	-83
Kundfordringar netto	**198**	**388**

Kreditförlustreservering

Koncernen, Mkr	**2022**	**2021**
Ingående balans	-83	-72
Årets konstaterade kundförluster	11	7
Årets förändring kreditförlustreservering	-13	-18
Utgående balans	**-85**	**-83**

NOT 18
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Försäkringar	6	6	–	–
Ränteintäkter	20	4	–	–
Räntekostnader	126	140	120	128
Hyresintäkter	50	26	–	–
Fastighetskostnader	746	617	–	–
Övriga finansiella intäkter	75	63	75	63
Övriga poster	10	16	–	–
Summa	**1 034**	**874**	**195**	**191**

NOT 19
FINANSIELLA PLACERINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella placeringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 avseende finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Aktier och obligationer (noterade)	1 617	1 941	812	1 323
Lån intressebolag/ joint ventures	959	890	–	–
Summa	**2 576**	**2 831**	**812**	**1 323**

Lån intressebolag/joint ventures utgörs av överlikviditet som placeras i intressebolag. Dessa placeringar utgörs av lån vilka kan återbetalas inom 3 månader enligt avtal.

NOT 20
EGET KAPITAL

Aktiekapital
Under maj 2022 genomförde Fastighets AB Balder en aktiesplit 6:1 och under december genomförde Balder en riktad nyemission om 35 000 000 aktier av serie B, vilket inbringade 1 778 Mkr efter emissionskostnader. För befintliga aktieägare innebar emissionen en utspädningseffekt om 3,13 % i förhållande till antalet aktier och 2,03 % i förhållande till antalet röster. Efter emissionen och per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 192 333 333 kr fördelat på 1 154 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 086 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 december uppgick till 1 154 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Under året har inga aktier återköpts.

Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter i denna rapport har justerats för antalet aktier efter aktiesplit samt med den riktade nyemissionen.

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

Omräkningsdifferenser
Avser valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet.

Kassaflödesreserv
Posten avser kassaflödessäkringar efter skatt. Kassaflödessäkringarna avser framförallt räntesäkringar.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat
I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Innehav utan bestämmande inflytande
Posten avser minoritetens andel av eget kapital i icke helägda dotterbolag och avser i huvudsak SATO Oyj där Balders ägarandel uppgår till 56,5 % (56,1), samt Joo Group Oy där ägarandelen uppgår till 75,0 % (75,0). För ytterligare information, se not 21, Innehav utan bestämmande inflytande.

Aktiekapitalets utveckling

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekaptal, 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

Tabellen fortsätter på nästa sida

Forts. **Not 20** *Eget kapital*

Forts. tabell från föregående sida.

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekaptal, kr
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
18	december	2015	Riktad nyemission stamaktie	10 000 000	182 396 852	182 396 852	1,00	10 000 000	182 396 852
23	september	2016	Riktad nyemission stamaktie	3 000 633	185 397 485	185 397 485	1,00	3 000 633	185 397 485
16	december	2016	Kvittningsemission	4 602 515	190 000 000	190 000 000	1,00	4 602 515	190 000 000
12	oktober	2017	Inlösen av preferenskapital	-10 000 000	180 000 000	180 000 000	1,00	-10 000 000	180 000 000
30	november	2020	Riktad nyemission	6 500 000	186 500 000	186 500 000	1,00	6 500 000	186 500 000
25	maj	2022	Aktiesplit 6:1	932 500 000	1 119 000 000	1 119 000 000	0,16667	–	186 500 000
29	december	2022	Riktad nyemission	35 000 000	1 154 000 000	1 154 000 000	0,16667	5 833 333	192 333 333
31	**december**	**2022**			**1 154 000 000**	**1 154 000 000**	**0,16667**		**192 333 333**

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen (–) aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2022.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 28 500 313 615 kr ska disponeras enligt följande; i ny räkning balanseras 28 500 313 615 kr.

NOT 21
INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Nedan visas finansiell information i sammandrag för väsentliga innehav utan bestämmande inflytande i koncernen. Beloppen som redovisas är baserade på de belopp som ingår i de konsoliderade finansiella rapporterna. Enbart nettotillgångar i vilka innehav utan bestämmande inflytande har en andel är inkluderade.

SATO Oyj (org.nr 0201470-5) är ett av Finlands största fastighetsbolag med inriktning på bostäder. Bolaget investerar framför allt i bostäder belägna i Storhelsingfors, Tammerfors och Åbo. Innehav utan bestämmande inflytande i SATO Oyj uppgår till 43,5 % (43,9).

Joo Group Oy (org.nr 2808794-5) är ett växande fastighetsbolag inriktat på nyproducerade bostäder i de största städerna i Finland. Bolaget lägger stor vikt att optimera storleken och effektiviteten på lägenheternas planritningar. Innehav utan bestämmande inflytande i Joo Group Oy uppgår till 25,0 % (25,0).

Båda dotterbolagen är verksamma i Finland och har sitt säte i Helsingfors.

	SATO Oyj		Joo Group Oy	
Ägarandel	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Balder, andel, %	56,5	56,1	75,0	75,0
Innehav utan bestämmande inflytande, andel, %	43,5	43,9	25,0	25,0
Totalt	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

	SATO Oyj		Joo Group Oy	
Balansräkning i sammandrag, Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Förvaltningsfastigheter	56 101	50 929	9 892	6 099
Övriga anläggningstillgångar	806	840	9	4
Omsättningstillgångar	845	301	108	101
Summa tillgångar	**57 752**	**52 069**	**10 008**	**6 204**
Långfristiga skulder	24 388	26 285	8 371	4 897
Kortfristiga skulder	5 313	1 738	180	132
Summa skulder	**29 701**	**28 023**	**8 551**	**5 028**
Nettotillgångar	**28 051**	**24 047**	**1 457**	**1 175**
Redovisat värde innehav utan bestämmande inflytande	12 155	10 504	364	294

	SATO Oyj		Joo Group Oy	
Rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Intäkter	3 096	3 026	432	252
Årets resultat	**1 705**	**2 090**	**170**	**545**
Övrigt totalresultat	414	182	0	0
Summa totalresultat	**2 120**	**2 271**	**170**	**545**
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	742	918	43	136
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	129	128	–	–

	SATO Oyj		Joo Group Oy	
Rapport över kassaflöde i sammandrag, Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 018	1 039	47	30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	146	-1 126	-3 502	-1 886
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-607	-2 445	3 474	1 874
Ökning/minskning av likvida medel	**558**	**-2 531**	**20**	**18**

NOT 22
FINANSIELL RISKHANTERING

REDOVISNINGSPRINCIP

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, finansiella placeringar, kundfordringar, andra långfristiga fordringar (fordringar hos intressebolag) samt derivat med positivt värde. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat med negativt värde.

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 realiseras, 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 likviden erhålls medan derivatinstrument redovisas när avtalet har ingåtts.

Balder fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9; upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på den affärsmodell tillgången omfattas av.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Räntebärande tillgångar (skuldinstrument) som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast består av kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se stycket om Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och redovisas som finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av andra långfristiga fordringar (huvudsakligen fordringar hos intressebolag), kundfordringar, del av finansiella placeringar som utgör kortfristig utlåning till intressebolag/joint ventures och likvida medel.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Investeringar i skuldinstrument som inte kvalificerar att redovisas varken till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Även egetkapitalinstrument som innehas för handel, egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkligt värdeförändringar via övrigt totalresultat och derivat som inte kvalificerar för s.k. säkringsredovisning ingår i denna kategori. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång (skuldinstrument) som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och som inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas netto i resultaträkningen i den period vinsten eller förlusten uppkommer. I denna kategori ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde samt del av finansiella placeringar som utgör aktier och obligationer.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

Denna kategori innefattar egetkapitalinstrument som inte innehas för handel och för vilka koncernen, vid första redovisningstillfället, tagit ett oåterkalleligt beslut att redovisa innehavet till verkligt värde via övrigt totalresultat. Värdeförändringarna på dessa placeringar redovisas löpande i övrigt totalresultat. Vid en avyttring omförs inte ackumulerad vinst eller förlust till resultaträkningen. I denna kategori redovisas innehav i onoterade aktier vilka ingår i posten andra långfristiga fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av derivat med negativa verkliga värden som inte ingår i s.k. säkringsredovisning. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Skulder i denna kategori klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader från balansdagen. Om de förfaller senare än 12 månader från balansdagen klassificeras de som långfristiga skulder.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde består av räntebärande skulder (lång- och kortfristiga), övriga långfristiga skulder och leverantörsskulder. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lämnade utdelningar redovisas, i förekommande fall, som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominella belopp.

Derivatinstrument

Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde både initialt och vid efterföljande omvärderingar vid varje rapportperiod. Balder innehar dels derivat som säkrar viss risk hänförlig till kassaflödet (valutaswappar och ränteswappar), dels derivat som säkrar investering i en utländsk verksamhet (nettoinvesteringssäkring). Derivat hänförliga till nettoinvestering i utlandsverksamheter, valutaswappar och vissa ränteswappar har identifierats som säkringsinstrument och bedöms uppfylla kraven för säkringsredovisning i IFRS 9. För utförligare beskrivningar av säkringsredovisning, se efterföljande stycke. Alla övriga derivatinstrument bedöms inte uppfylla kriterierna för säkringsredovisning i IFRS 9. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat särredovisas om de inte är nära relaterade till värdkontraktet. För tillfället har inga inbäddade derivat identifierats. Värdeförändringar på derivatinstrument som identifierats som säkringsinstrument redovisas i övrigt totalresultat medan värdeförändringar på övriga derivatinstrument redovisas enligt tillämplig kategori ovan.

Säkring av rörliga räntor på lån

En viss del av koncernens ränteswappar har identifierats som säkringsinstrument och bedöms uppfylla kraven på säkringsredovisning. Ränteswappen säkrar lån med rörlig ränta genom att byta rörlig mot fast ränta. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på dessa ränteswappar redovisas via övrigt totalresultat i reserver i eget kapital. Ineffektiv del av värdeförändringen redovisas omedelbart i årets resultat och inkluderas i posten Värdeförändringar derivat. Belopp som ackumulerats i säkringsreserven i eget kapital omklassificeras till årets resultat i de perioder då den säkrade posten påverkar resultatet.

Säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter

Koncernen säkrar en betydande del av nettoinvesteringarna i utlandsverksamheter genom lån i samma valuta som utlandsverksamheten och genom valutaswappar. Koncernen bedömer att kriterierna för säkringsredovisning i IFRS 9 uppfylls för nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Omräkningsdifferenser på lån och förändringar i verkligt värde för säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat i den mån säkringen är effektiv. De ackumulerade förändringarna i omräkningsdifferenser och verkligt värde redovisas som separata komponenter i eget kapital. Vinst eller förlust som härrör från den del av säkringen som inte är effektiv redovisas i årets resultat. Vid avyttring av utlandsverksamheter omförs den vinst eller förlust som ackumulerats i eget kapital till årets resultat, vilket därmed ökar eller minskar resultatet för avyttringen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapporttillfälle de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad information. Koncernens finansiella tillgångar för vilka förväntade kreditförluster bedöms utgörs i allt väsentligt av kundfordringar (hyresfordringar) och andra långfristiga fordringar (huvudsakligen fordringar på intresseföretag). Koncernen väljer reserveringsmetod baserat på om det skett en väsentlig ökning i kreditrisk eller inte. Koncernen redovisar en kreditförlustreservering för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För koncernens finansiella tillgångar (i allt väsentligt kundfordringar och fordringar hos intresseföretag) tillämpar koncernen

Forts. **Not 22** *Finansiell riskhantering*

den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserveringen kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kunderna och intressebolagens betalningshistorik god. Med beaktande av detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka motpartens möjlighet att betala fordran, har även koncernens förväntade kreditförluster bedömts som oväsentliga.

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 40 %, att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2 gånger samt att belåningsgraden inte bör överstiga 50 %.

FINANSPOLICY

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för sex olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk, kreditrisk och valutarisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Soliditeten ska över tid inte understiga 40 %.

Mål i finanspolicyn:

- soliditeten ska över tid inte understiga 40 %,
- belåningsgraden ska över tid inte överstiga 50 %,
- räntetäckningsgraden bör inte över tid understiga 2 ggr,
- nettoskuld/EBITDA, ska över tid inte överstiga 11 ggr,
- öka andelen grön finansiering,
- koncernens likviditet ska vid varje tillfälle motsvara minst en månads kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och amorteringar.

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

Balder har åtaganden mot sina finansiärer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenanter. Per årsskiftet hade Balder finansieringsåtaganden om räntetäckningsgrad om 1,8 ggr, säkerställda skulder/totala tillgångar om 45 % och belåningsgrad om 65 %. Samtliga covenanter var uppfyllda per årsskiftet.

LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER

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

Löptidsanalys finansiella skulder

Koncernen 2022-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	16 527	15 711	16 810	18 505	15 822	51 877	135 252
Räntekostnader[1]	2 822	2 817	2 812	2 807	2 803	13 943	28 004
Leverantörsskulder	652	–	–	–	–	–	652
Leasingskuld (hyra av lokal)	13	12	11	11	11	1	60
Övriga långfristiga skulder	–	1 385	–	–	–	–	1 385
Summa	**20 013**	**19 925**	**19 634**	**21 324**	**18 636**	**65 820**	**165 353**

För odiskonterade kassaflöden hänförliga till tomträtter se not 8, Leasing.

Koncernen 2021-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	13 106	20 918	12 348	12 570	13 313	45 172	117 426
Räntekostnader[1]	1 680	1 677	1 674	1 671	1 669	8 301	16 671
Leverantörsskulder	897	–	–	–	–	–	897
Leasingskuld (hyra av lokal)	13	11	10	10	10	11	65
Övriga långfristiga skulder	–	1 251	–	–	–	–	1 251
Summa	**15 695**	**23 857**	**14 033**	**14 251**	**14 991**	**53 484**	**136 311**

För odiskonterade kassaflöden hänförliga till tomträtter se not 8, Leasing.

Moderbolaget 2022-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	5 928	8 555	7 241	12 078	8 071	10 325	52 199
Räntekostnader[1]	1 096	1 095	1 095	1 094	1 093	5 458	10 931
Leverantörsskulder	11	–	–	–	–	–	11
Summa	**7 035**	**9 650**	**8 336**	**13 172**	**9 165**	**15 783**	**63 141**

Moderbolaget 2021-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	11 415	7 039	6 233	6 790	10 227	13 581	55 285
Räntekostnader[1]	774	773	773	773	772	3 855	7 720
Leverantörsskulder	6	–	–	–	–	–	6
Summa	**12 194**	**7 812**	**7 006**	**7 563**	**10 999**	**17 436**	**63 011**

1) Avser räntekostnader under perioden 0–10 år.

Forts. **Not 22** *Finansiell riskhantering*

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	- 491

Finansiella mål

		Mål	Utfall 2022	Utfall 2021
Soliditet, %	lägst	40,0	40,0	40,4
Belåningsgrad, %	högst	50,0	47,9	47,4
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0	4,7	4,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	högst	11,0	13,4	12,9

Förfallostruktur räntederivat[1]

År	Nominellt belopp, Mkr	Ränta, %
2023	3 101	0,43
2024	695	1,29
2025	2 535	1,30
2026	2 168	1,77
2027	1 025	1,30
2028	100	1,29
2029	8 528	1,51
2030	1 113	1,04
2031	2 500	0,95
2032	2 800	2,31
2037	1 500	2,00
2040	278	0,67
Totalt	**26 343**	**1,40**

1) Avser räntederivat där fast ränta betalas.

RISKER

Kapitalrisk

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

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicyn ska 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 checkkrediter till 6 963 Mkr (4 543). 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.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Balder inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder hade per årsskiftet kreditfaciliteter om 19 860 Mkr (8 079) varav 18 808 (8 079) var outnyttjade. Balder arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Av låneportföljen ska över tid 50 % inneha en kredittid på mer än 2 år och inte mer än 20 % av lånen bör förfalla inom ett 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 ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken ska hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden ska vid varje mättillfälle överstiga 2,0 gånger. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj. Räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad ränterisk i den totala upplåningen.

Balder har i huvudsak använt sig av swappar och fasträntelån för att hantera ränterisken, vilka förfaller mellan 2023 och 2040. Per årsskiftet var cirka 70 % av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån och för 5 % tillämpas säkringsredovisning. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Derivaten värderas utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringarna uppgick under 2022 till 1 617 Mkr (511). Per årsskiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivaten till 1 677 Mkr (–592). 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 känslighetsanalysen.

SATOs räntederivat uppfyller kraven på säkringsredovisning, då löptiden på derivaten är matchade med underliggande finansiering. Det innebär att värdeförändringen av derivaten redovisas i övrigt totalresultat. De räntederivat (ränteswappar) som ingås av SATO har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betaldagar, förfallodag och nominellt belopp. Ineffektivitet i ränteswappar kan uppstå på grund av skillnader i kritiska villkor mellan ränteswappen och lånet. Det fanns ingen ineffektivitet hänförlig till SATOs ränteswappar under 2022.

Valutarisk

Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark, Norge, Finland, Tyskland och Storbritannien. Bolagen har huvudsakligen intäkter och kostnader i lokal valuta. Koncernen påverkas av valutakursfluktuationer vid omräkning av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta. Koncernen är via nettoinvesteringar i utlandet exponerad mot EUR, DKK, GBP och NOK.

Omräkningsexponering

När dotterbolagens rapporter över finansiell ställning i lokal valuta omräknas till svenska kronor uppstår en omräkningsdifferens, som beror på att innevarande år omräknas till en annan bokslutskurs än föregående år och att totalresultaträkningen omräknas till genomsnittskursen under året medan rapporten över finansiell ställning omräknas till kursen per den 31 december. Omräkningsdifferensen förs till övrigt totalresultat och balanseras i reserver i eget kapital. Omräkningsexponeringen utgörs av den risk som omräkningsdifferensen representerar i form av påverkan på övrigt totalresultat och eget kapital. Risken är störst för de valutor där koncernen har störst nettotillgångar och där kursrörelserna mot svenska kronor är störst. Störst påverkan för koncernen utgör nettotillgångarna i Finland och Danmark. Balder har totalt emitterat 4 970 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden vilket bidrar till att minska valutaexponeringen av koncernens nettotillgångar i EUR och DKK. Per årsskiftet fanns även valutaswappar om –1 852 MEUR (–2 315), det verkliga värdet på dessa uppgick till 305 Mkr (–111).

Tillgångarna och skulderna i EUR och DKK ses sammantaget i och med att kursen för DKK är låst mot EUR. Omräkningsdifferenserna hanteras framförallt genom att upplåningen fördelats på olika valutor utifrån nettotillgångarna i respektive valuta. Lån som tas upp i samma valuta som det finns nettotillgångar i koncernen, minskar dessa nettotillgångar och därmed minskar omräkningsexponeringen. Dessa säkringar av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter fungerar på följande sätt. Kursvinster och kursförluster avseende lån i utländsk valuta, som finansierar förvärv av utländska dotterbolag, redovisas som en del av övrigt totalresultat i den mån lånen fungerar som en kurssäkring för de förvärvade nettotillgångarna. I övrigt totalresultat möter de den omräkningsdifferens som framkommer vid konsolideringen av de utländska dotterbolagen. I koncernen har redovisade valutakursdifferenser om netto –2 790 Mkr (–670) avseende skulder i utländsk valuta omförts till övrigt totalresultat såsom säkring av nettoinvesteringarna i utlandsverksamheter. Det fanns ingen ineffektivitet som ska redovisas från säkringar av nettoinvestering i utlandsverksamhet.

Forts. **Not 22** *Finansiell riskhantering*

De lån som säkrar nettoinvesteringar i utlandsverksamheter är i EUR och DKK, eftersom dessa utländska valutor har störst påverkan på rapporten över finansiell ställning. Av koncernens totala nettoinvesteringar i utlandsverksamheter har 100 % säkrats.

Eftersom koncernen använder delar av sitt kassaflöde till att amortera på lånen för att förbättra finansnettot, så tenderar omfattningen av denna säkring över tid att minska. En förändring i det utländska dotterbolagets nettotillgångar över tid kan ha samma effekt.

Prisrisk

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av hyresnivån med +/- 1 % eller den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 116 Mkr respektive +/- 121 Mkr.

Kreditrisker

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 genom att 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 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 135 252 Mkr (117 426). Lån är upptagna i svenska kronor, danska kronor, norska kronor, brittiska pund och euro. Vid årets utgång uppgick lånen i danska kronor till 7 670 MDKK, lånen i norska kronor till 4 094 MNOK, lånen i brittiska pund till 48 MGBP och lånen i euro till 7 607 MEUR. Den enskilt största finansieringskällan är obligationer i euro emitterade på den europeiska obligationsmarknaden. Balder har även ett inhemskt MTN-program med en ram om 15 000 Mkr. Utestående certifikatvolym var per den 31 december 420 Mkr (2 051), certifikatprogrammet omfattar totalt 6 451 Mkr (6 091). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och finansiella placeringar om 6 553 Mkr (4 130) uppgick till 126 228 Mkr (108 950).

Avtalen kan delas upp i fyra kategorier:

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

Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering.

I vissa fall kompletteras säkerheten med covenanter. Balder uppfyller alla covenanter. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december 2022 till 5,7 år (5,7). 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 2,1 % (1,4) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3,5 år (3,6). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 44 % (50).

Övriga åtaganden

Per bokslutet finns inget övrigt åtagande som är väsentligt för koncernen.

Forts. **Not 22** *Finansiell riskhantering*

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2022

Koncernen, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	*Verkligt värdehierarkin* Totalt verkligt värde 2022 Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	2 494	–	11[1]	2 505	–	2 505	–
Derivat	–	1 244	738	1 982	–	1 982	–
Kundfordringar	198	–	–	198	–	198	–
Finansiella placeringar	959	1 617	–	2 576	1 617	959	–
Likvida medel	3 977	–	–	3 977	–	3 977	–
Summa fordringar	**7 628**	**2 861**	**749**	**11 238**	**1 617**	**9 621**	–
Långfristiga räntebärande skulder	118 721	–	–	118 721	48 821	54 984	–
Övriga långfristiga skulder	1 385	–	–	1 385	–	1 385	–
Kortfristiga räntebärande skulder	16 531	–	–	16 531	7 164	9 031	–
Leverantörsskulder	652	–	–	652	–	652	–
Summa skulder	**137 290**	–	–	**137 290**	**56 085**	**66 053**	–

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2021

Koncernen, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	*Verkligt värdehierarkin* Totalt verkligt värde 2021 Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	1 726	–	11[1]	1 736	–	1 736	–
Kundfordringar	388	–	–	388	–	388	–
Finansiella placeringar	890	1 941	–	2 831	1 941	890	–
Likvida medel	1 299	–	–	1 299	–	1 299	–
Summa fordringar	**4 303**	**1 941**	**11**	**6 255**	**1 941**	**4 314**	–
Långfristiga räntebärande skulder	104 268	–	–	104 268	55 757	48 403	–
Övriga långfristiga skulder	1 251	–	–	1 251	–	1 251	–
Derivat	–	374	329	703	–	703	–
Kortfristiga räntebärande skulder	13 158	–	–	13 158	6 280	6 889	–
Leverantörsskulder	897	–	–	897	–	897	–
Summa skulder	**119 574**	**374**	**329**	**120 277**	**62 037**	**58 142**	–

1) Inga värdeförändringar har redovisats under 2022 eller 2021.

Nivå 1 – värderas till verkligt värde utifrån noterade marknadsvärden på aktiv marknad för identiska tillgångar.

Nivå 2 – värderas till verkligt värde utifrån annan observerbar data för tillgångar och skulder än marknadsvärden enligt nivå 1.

Nivå 3 – värderas till verkligt värde utifrån data för tillgångar och skulder som inte baseras på observerbar marknadsdata.

Räntebindning

År	Redovisat värde, Mkr 2022	2021	Ränta, % 2022	2021
Inom ett år	46 188	43 572	3,0	0,8
1–2 år	4 573	9 999	1,8	2,4
2–3 år	9 481	4 207	1,9	1,5
3–4 år	14 451	8 915	2,3	2,1
4–5 år	13 058	14 313	1,4	2,3
> 5 år	47 502	36 420	1,6	1,5
Summa	**135 252**	**117 426**	**2,1**	**1,4**

År	Andel, % 2022	2021	Verkligt värde, Mkr 2022	2021
Inom ett år	38	37	46 124	43 583
1–2 år	4	9	4 550	10 096
2–3 år	7	4	8 585	4 300
3–4 år	10	8	11 585	9 128
4–5 år	8	12	10 120	14 301
> 5 år	33	31	39 136	35 922
Summa	**100**	**100**	**120 100**	**117 329**

Forts. **Not 22** *Finansiell riskhantering*

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2022

Moderbolaget, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	*Verkligt värdehierarkin* Totalt verkligt värde 2022 Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	1122	–	–	1122	–	1122	–
Derivat	–	1185	–	1185	–	1185	–
Fordringar på koncernbolag	92204	–	–	92204	–	92204	–
Finansiella placeringar	–	812	–	812	812	–	–
Likvida medel	2083	–	–	2083	–	2083	–
Summa fordringar	**95409**	**1997**	**–**	**97406**	**812**	**96594**	**–**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	46271	–	–	46271	21523	17872	–
Skulder till koncernbolag	48082	–	–	48082	–	48082	–
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5928	–	–	5928	3832	2033	–
Leverantörsskulder	11	–	–	11	–	11	–
Summa skulder	**100291**	**–**	**–**	**100291**	**25355**	**67998**	**–**

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2021

Moderbolaget, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	*Verkligt värdehierarkin* Totalt verkligt värde 2021 Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	985	–	–	985	–	985	–
Fordringar på koncernbolag	83490	–	–	83490	–	83490	–
Finansiella placeringar	–	1323	–	1323	1323	–	–
Likvida medel	457	–	–	457	–	457	–
Summa fordringar	**84931**	**1323**	**–**	**86254**	**1323**	**84931**	**–**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	43870	–	–	43870	29369	14727	–
Derivat	–	321	–	321	–	321	–
Skulder till koncernbolag	44736	–	–	44736	–	44736	–
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11415	–	–	11415	6021	5401	–
Leverantörsskulder	6	–	–	6	–	6	–
Summa skulder	**100028**	**321**	**–**	**100349**	**35389**	**65193**	**–**

Nivå 1 – värderas till verkligt värde utifrån noterade marknadsvärden på aktiv marknad för identiska tillgångar.
Nivå 2 – värderas till verkligt värde utifrån annan observerbar data för tillgångar och skulder än marknadsvärden enligt nivå 1.
Nivå 3 – värderas till verkligt värde utifrån data för tillgångar och skulder som inte baseras på observerbar marknadsdata.

NOT 23
CHECKKREDIT

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Beviljad kreditlimit	410	413	350	350
Utnyttjad del	–	–	–	–
Outnyttjad del	**410**	**413**	**350**	**350**

NOT 24
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Personalkostnader	132	125	23	24
Räntekostnader	819	750	562	547
Förskottsbetalda hyror	1593	1370	–	–
Fastighetskostnader	670	540	–	–
Övriga poster	86	73	15	5
Summa	**3300**	**2858**	**600**	**576**

NOT 25
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

REDOVISNINGSPRINCIP

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om koncernen har en förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser, alternativt, vid en befintlig förpliktelse som inte uppfyller kriterierna att redovisas i balansräkningen som avsättning eller annan skuld då det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller då inte en tillräckligt tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Moderbolaget - 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 stycke IFRS 9 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 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.

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Fastighetsinteckningar	54 812	40 474	–	–
Aktier i koncernbolag	12 904	13 677	–	–
Reverser	–	–	4 170	4 191
Summa	**67 716**	**54 151**	**4 170**	**4 191**

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Borgen för dotterbolag	–	–	30 122	19 925
Borgen för intressebolag	3 179	1 295	373	431
Övriga garantier[1)2)]	3 118	2 476	1 006	1 109
Summa	**6 297**	**3 771**	**31 501**	**21 465**

1) I takt med att projektportföljen växer och antal bostadsrättsprojekt i pågående produktion ökar, växer även övriga garanti- och borgensåtaganden gentemot bostadsrättsföreningar, entreprenörer och kommuner.
2) Bolaget utställer, i mindre omfattning, tidsbegränsade kapitaltäckningsgarantier för dotterbolag vars verksamhet kan erfordra tillskott av riskkapital.

NOT 26
KASSAFLÖDESANALYS

REDOVISNINGSPRINCIP

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.

Likvida medel
Koncernens likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel. Likvida medel redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	3 977	1 299	2 083	457
Summa enligt balansräkningen	**3 977**	**1 299**	**2 083**	**457**
Summa enligt kassaflödesanalysen	**3 977**	**1 299**	**2 083**	**457**

Betalda räntor och derivatkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Erhållen ränta	528	240	719	1 093
Betald ränta	-2 333	-1 734	-1 207	-905
Betald derivatkostnad	-55	-159	-58	-133
Summa	**-1 860**	**-1 652**	**-546**	**54**

Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader för 2022 samt 2021 är ej likviditetspåverkande.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Koncernen, Mkr	**2021-12-31**	**Kassaflöde**	**Valutakurs-differenser**	**Övriga ej kassaflödes-påverkande poster**	**2022-12-31**
Räntebärande skulder	117 426	8 864	7 735	1 226	135 252
Leasingskuld (hyra av kontorslokal)	61	-17	–	13	57
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**117 487**	**8 847**	**7 735**	**1 239**	**135 309**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Koncernen, Mkr	**2020-12-31**	**Kassaflöde**	**Valutakurs-differenser**	**Övriga ej kassaflödes-påverkande poster**	**2021-12-31**
Räntebärande skulder	88 989	25 242	958	2 237	117 426
Leasingskuld (hyra av kontorslokal)	67	-1	–	-5	61
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**89 056**	**25 241**	**958**	**2 232**	**117 487**

Forts. **Not 26** *Kassaflödesanalys*

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Moderbolaget, Mkr	**2021-12-31**	**Kassaflöde**	**Valutakurs-differenser**	**Övriga ej kassaflödes-påverkande poster**	**2022-12-31**
Räntebärande skulder	55 285	-6 843	2 568	1 189	52 199
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**55 285**	**-6 843**	**2 568**	**1 189**	**52 199**

		Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Moderbolaget, Mkr	**2020-12-31**	**Kassaflöde**	**Valutakurs-differenser**	**Övriga ej kassaflödes-påverkande poster**	**2021-12-31**
Räntebärande skulder	46 366	8 293	625	–	55 285
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**46 366**	**8 293**	**625**	**–**	**55 285**

NOT 27
ANDELAR I KONCERNBOLAG

REDOVISNINGSPRINCIP

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Moderbolaget, Mkr	**2022**	**2021**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	15 518	10 376
Förvärv	94	4 901
Nedskrivning	-2 125	–
Lämnade aktieägartillskott	101	241
Utgående balans	**13 589**	**15 518**

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	**Organisationsnummer**	**Säte**	**Antal andelar**	**Andel, %**	**2022**	**2021**
Balder Storstad AB	556676-4378	Göteborg	100 000	100	2 211	2 211
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	3 657	5 782
Din Bostad Sverige AB	556541-1898	Göteborg	1 000 000	100	626	626
Egby Vindkraftverk AB	556760-5919	Göteborg	1 000	100	0	0
Balder Danmark A/S	34058016	Köpenhamn	5 000	100	158	158
Balder Fastigheter Norge AS	916755856	Oslo	120	100	319	319
Balder Bilrum Fastighet AB	556730-4059	Göteborg	100 000	100	1 255	1 255
Balder Germany GmbH	194177B	Berlin	23 725	95	1	1
SATO Oyj[1]	0201470-5	Helsingfors	619 300	0	265	265
Asset Buyout Partners Invest AS	916164882	Oslo	4 185 527 540	100	4 266	4 172
Serena Properties AB	559023-2707	Stockholm	4 950 000	99	831	729
Summa					**13 589**	**15 518**

1) Balderkoncernen äger totalt 31 971 535 aktier i SATO Oyj, motsvarande en ägarandel om 56,5 % (56,1). 619 300 aktier ägs från Fastighets AB Balder och resterande 31 352 235 aktier ägs från dotterbolaget Balder Finska Otas AB (559000-0369).

Koncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag flertalet bolag i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. För bolag i SATO Oyj, se SATO Oyjs årsredovisning på sato.fi.

NOT 28
FORDRINGAR PÅ/SKULDER TILL KONCERNBOLAG

	Fordringar		Skulder	
Moderbolaget, Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående balans	83 490	57 787	44 736	14 419
Förändring utlåning till dotterbolag	8 714	25 703	3 345	30 318
Utgående balans	**92 204**	**83 490**	**48 082**	**44 736**

Fastställd amorteringsplan saknas.

NOT 29
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Efter årets utgång har Balder genomfört en placering av konvertibla skuldebrev som förfaller 2028 till ett belopp om 480 MEUR som kan konverteras till nya B-aktier i Balder. Erbjudandet möjliggör en proaktiv anpassning av balansräkningen inför kommande skuldförfall och en diversifiering av bolagets finansieringskällor med ett nytt skuldinstrument som har en betydligt lägre kupong än andra skuldinstrument, vilket förbättrar kreditvärdigheten.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning som inträffat efter rapportperiodens utgång.

NOT 30
NÄRSTÅENDE

REDOVISNINGSPRINCIP

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer enligt definitionen i IAS 24. Transaktioner med närstående ska i likhet med övriga transaktioner genomföras på affärsmässiga villkor. Vid transaktionerna ska även särskilt beaktas de riktlinjer som finns för intressekonflikter. Som närstående definieras:

- Samtliga bolag inom Balderkoncernen
- Styrelseledamöter och företagsledning
- Nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- Bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- Aktieägare som kontrollerar mer än 10 % av aktierna eller rösterna i bolaget

Närståenderelationer

Koncernen

Koncernen står under betydande inflytande från Erik Selin Fastigheter AB som innehar 47,8 % (48,8) av rösterna i Fastighets AB Balder.

Moderbolaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 27, Andelar i koncernbolag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

Erik Selin Fastigheter AB har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Balder för 5 Mkr (3). Balder har köpt tjänster från advokatfirman Norma Law om 0 Mkr (1) där styrelseledamoten Anders Wennergren är partner. Under året har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 118 Mkr (108), vilket är ett närstående bolag till Erik Selin Fastigheter AB. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 380 Mkr (323). Moderbolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 92 204 Mkr (83 490). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Intressebolag/joint ventures

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Balderkoncernen intressebolag enligt not 14, Andelar i intressebolag/joint ventures.

Under verksamhetsåret har intressebolagen köpt förvaltnings- och administrativa tjänster för sina koncerner av Balder uppgående till 80 Mkr (77). Därutöver köps tjänster från Collector Bank AB (publ). Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 2 924 Mkr (2 250), varav finansiella placeringar som utgör kortfristig utlåning till intressebolag uppgick till 959 Mkr (890). 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 63,0 % (63,7) 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 31
UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Fastighets AB Balder (publ) är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Adressen till huvudkontoret är Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadressen är Parkgatan 49.

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 3 april 2023. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 11 maj 2023. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning (–) lämnas för verksamhetsåret 2022.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandards 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 3 april 2023

Christina Rogestam	Sten Dunér	Fredrik Svensson	Anders Wennergren	Erik Selin
Styrelseordförande	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot och VD*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron	Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor	*Auktoriserad revisor*
Huvudansvarig revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Balder (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43–89 i detta dokument.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporter över totalresultat och finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Koncernen är verksam i sex länder och fastigheterna ägs av separata bolag som genom centraliserade ekonomifunktioner och enhetliga rutiner sammanställs i underkoncerner. Den finska underkoncernen SATO Oyj, övriga finska dotterbolagen samt de danska och norska bolagen revideras av lokala revisionsteam. Koncernrevisionsteamet erhåller rapportering från lokala revisionsteam för de väsentliga underkoncernerna.

Vi har utvärderat enhets revisorernas utförda arbete i syfte att fastställa huruvida tillräckliga revisionsbevis inhämtats som grund för vårt uttalande i koncernrevisionsberättelsen.

Revisionen av underkoncernen SATO Oyj har utförts av Deloitte, Finland. Enligt god revisionssed åligger det koncernrevisorn att säkerställa att enhetsrevisorerna har utfört rätt arbete och med tillräcklig hög kvalitet avseende de identifierade revisionsriskerna. Eftersom SATO Oyj utgör en väsentlig del av Balderkoncernen och därmed koncernrevisionen samt att vi och enhetsrevisorn inte ingår i samma nätverk blir den uppgiften extra viktig. Vi har därför utformat särskilda instruktioner till Deloitte, Finland, och säkerställt via löpande kommunikation och möten samt skriftliga bekräftelser att de följt och beaktat dessa. Vi har tagit del av, diskuterat och utvärderat den riskbedömning och väsentlighetsbedömning som enhetsrevisorn planerat för och också använt i sin revision. Vi har även digitalt besökt Deloitte, Finland, och gått igenom väsentliga revisionsmoment.

Utöver moderbolaget och koncernredovisningen revideras också de svenska bolagen av koncernrevisionsteamet.

Sammantaget innebär det att vi förvissat oss om att det finns tillräckliga revisionsbevis för vår koncernrevision och revisionsberättelse.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen inklusive de rörelsekapitalrelaterade balansposterna.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–42 samt 94–121. Annan information består även av Ersättningsrapporten för 2022. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE	HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET
Värdering av förvaltningsfastigheter Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 1 samt Förvaltningsfastigheter i not 12. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 213 932 Mkr per 2022-12-31 och utgör en väsentlig del av Balderkoncernens balansräkning. Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar, huvudsakligen genom att tillämpa avkastningsmetoden. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller med en värdering till anskaffningsvärde. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har även externa värderingar och second opinion inhämtats. Externa värderingar utgjorde 38% och second opinions utgjorde 26% av det totala fastighetsvärdet exklusive projekt för egen förvaltning. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en mindre skillnad i de enskilda fastigheternas beräkningsparametrar, såsom bedömning av framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav, kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.	Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring för värderingsprocessen. Vi har, tillsammans med våra värderingsspecialister, gått igenom och bedömt de värderingsmodeller som Balder tillämpar och rimligheten i gjorda antaganden. Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder: • Följt upp att värderingarna följer Balders riktlinjer för fastighetsvärdering • Stickprovsmässigt följt upp riktigheten i modellens matematiska beräkningar • Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata • Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i fastighetssystemet och aviseringssystemet • Tagit del av de externa värderingarna och stickprovsmässigt jämfört med de interna beräkningarna • Tagit del av och diskuterat ledningens bedömning av avkastningskraven för vissa specifika fastigheter samt för fastighetsportföljen som helhet • Gått igenom granskningsansats och externa underlag med det finska revisionsteamet avseende värdering av dotterbolagskoncernen SATO Oyjs fastighetsbestånd. Vårt arbete har fokuserats på de största förvaltningsfastigheterna, de mest väsentliga antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med föregående år. I de fall där antaganden om framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav avviker mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med koncernens företrädare och vid behov har kompletterande underlag inhämtats. Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som Balder gjort blivit beskrivet på ett riktigt sätt i not 12.
Redovisning av fastighetstransaktioner Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 1 samt Förvaltningsfastigheter i not 12. Under året har det skett ett antal fastighetstransaktioner, förvärv om 5 160 Mkr, som till belopp och avtalsvillkor varit särskilt betydelsefulla att beakta i revisionen. För varje väsentlig fastighetstransaktion har vi bedömt att den redovisningsmässiga hanteringen är i enlighet med Balders redovisningsprinciper och IFRS.	För alla betydande förvärv och försäljningar har vi inhämtat och gått igenom underliggande avtal och tillträdesvillkor. Vidare har vi granskat att beräkningar såsom proformor, tillträdesbalanser och i förekommande fall likvidavräkningar är i enlighet med avtal och att transaktionen redovisats korrekt. Vi har följt upp att fastighetstransaktionerna blivit korrekt redovisade och upplysta om i årsredovisningen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Balder (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighets AB Balder (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Balder (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen.

Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen.

Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL-format i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

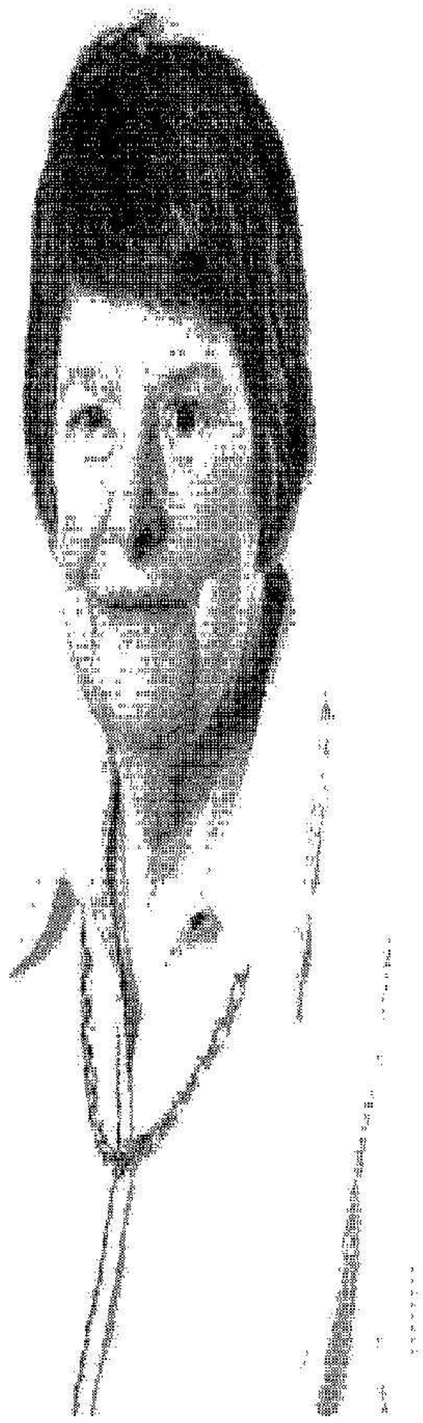
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Masthamnsgatan 1, utsågs till Fastighets AB Balder (publ)s revisor av bolagsstämman den 8 maj 2019 för tiden fram till årsstämman 2023 och har varit bolagets revisor sedan 2009.

Göteborg den 4 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

STYRELSENS
ORDFÖRANDE HAR ORDET



Det gångna året har till stor del påverkats av oroligheter i omvärlden, stigande inflation, räntor och ökade energikostnader. Detta har förstås stor påverkan på fastighetsbolag, som förutom att vara stora energikonsumenter också är beroende av fördelaktiga villkor för finansiering.

Balder har under året lyckats väl med att anpassa verksamheten efter nya förutsättningar. När det gäller finansieringsverksamheten har en förflyttning gjorts från obligationsmarknaden till bank, och bolaget har bland annat genom en riktad nyemission säkerställt ytterligare finansiering framåt.

Den entreprenörskultur som präglar Balder har alltid varit en stor framgångsfaktor och har under året varit starkt bidragande till att verksamheten utvecklats väl trots rådande omständigheter. Den flexibla organisationen är snabb att ställa om. Dedikerade och innovativa medarbetare hittar lösningar på de utmaningar som uppstår.

Styrelsens roll

Ägarnas uppdrag till Balders styrelse och ledning är oförändrat: att skapa värde genom att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Bolaget har de senaste åren breddat sin bas framförallt genom ökade innehav i våra nordiska grannländer.

Balders styrelse arbetar med bolagets långsiktiga utveckling vilket bland annat omfattar att följa upp ledningens operativa verksamhet och försäkra sig om att det är ordning och reda i bolaget.

En återkommande punkt på styrelsens agenda är riskbedömning, där frågor som exempelvis konjunkturlägets och ränteutvecklingens påverkan på bolaget analyseras. Andra viktiga frågor i styrelsens arbete är utveckling av bolaget i form av tillgång till kompetens, och bolagets arbete för att bidra till en socialt och miljömässigt hållbar samhällsutveckling.

Stort fokus på hållbarhet

Att följa upp hållbarhetsfrågorna blir en allt viktigare del av styrelsens arbete. Som en långsiktig fastighetsägare tar Balder ansvar för verksamhetens påverkan på såväl ekonomi och miljö som i sociala frågor. Bolaget fortsätter att arbeta med utveckling av de egna områdena och har ett stort socialt engagemang fokuserat på trygghet och trivsel, barn, ungdomar och sysselsättning.

Balder har flera strategiska samarbeten kopplade till bolagets sociala engagemang och anlitar varje år ett stort antal praktikanter, sommarjobbare och studenter för att bidra till ökad sysselsättning men också för att utveckla fastighetsbranschen.

Genom att underteckna Global Compact har Balder tagit ställning och arbetar aktivt för att följa FN:s tio principer för företag när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

En annan viktig punkt för styrelsen handlar om affärsetik. Styrelse och ledning ska alltid bära med sig kontrollfrågan om man klarar att svara offentligt för sina beslut. Ett sådant "tänka efter före" blir allt viktigare när det handlar om att bevara ett bolags förtroende eller bygga dess varumärke.

Styrelsens bedömning är att Balders ledning och medarbetare hanterat årets utmaningar väl. Balder har en stabil finansiell grund att stå på inom såväl förvaltning som produktion av nya fastigheter och områden. Bolaget fortsätter att utvecklas trots en osäker omvärld.

CHRISTINA ROGESTAM
Styrelsens ordförande

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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.

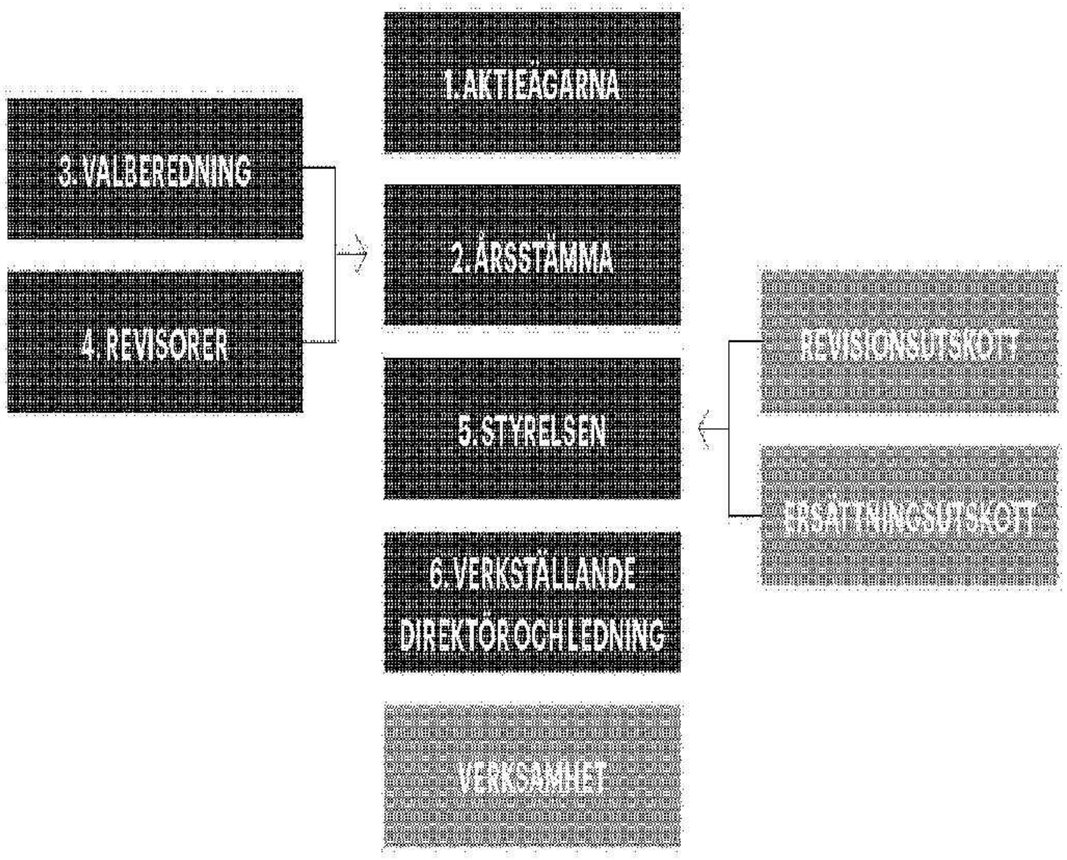
Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Balder tillämpar Koden och den är avsedd att utgöra ett led i självreglering inom svenskt näringsliv. Enligt styrelsens uppfattning har Balder inga avvikelser att rapportera eller förklara.

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.

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR FÖR BOLAGSSTYRNING



1. AKTIEN OCH ÄGARNA

Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap. Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare till cirka 29 000. Av det totala aktiekapitalet ägdes 27% av utländska ägare. Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 34,1% av kapitalet och 47,8% av rösterna.

Balders aktiekapital uppgick per den 31 december 2022 till 192 333 333 kr fördelat på 1 154 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr. Aktierna är fördelade på 67 376 592 av serie A och 1 086 623 408 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för antalet av denne ägda och företrädda aktier. Ytterligare information om aktier och aktiekapital finns på sida 4–8, Balders aktie och ägare.

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 2022 finns tillgänglig för distribution och på Balders webbplats. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på balder.se.

2. 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 bland annat ändringar i bolagsordningen, om förändring av aktiekapitalet samt beslutar om bolagets vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören.

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. För ytterligare information se sida 121.

Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelsen har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet. 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 företrädda aktierna och avgivna röster.

Årsstämma 2022

Vid årsstämman den 12 maj 2022 representerades 803 aktieägare, vilka företrädde cirka 85% av det totala antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2021 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021. Följande beslut fattades på årsstämman den 12 maj 2022;

- ingen utdelning lämnas till aktieägarna,
- 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 560 000 kr, varav 200 000 kr till ordföranden och 120 000 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 2023. Christina Rogestam omvaldes till styrelsens ordförande,
- godkännande av de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare,
- mandat för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier i serie B, samt av teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna och/eller konvertera till aktier av serie B, får ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier, optioner och/eller konvertibler som emitteras med stöd av bemyndigandet får omfatta högst motsvarande tio (10) procent av samtliga aktier i bolaget. 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. Om utnyttjandet av detta bemyndigande kombineras med utnyttjandet av bemyndigandet avseende emission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler vid ett och samma förvärv får antalet återköpta aktier och emitterade aktier av serie B, teckningsoptioner och/eller konvertibler som kan tecknas och/eller konverteras till aktier av serie B tillsammans högst motsvara tio (10) procent av samtliga aktier i bolaget. Protokoll fört vid årsstämman den 12 maj 2022 finns tillgängligt på bolagets webbplats. Årsstämman 2023 äger rum den 11 maj klockan 16.00. För ytterligare information se sida 121. Information om årsstämman publiceras på balder.se.

3. VALBEREDNING

Årsstämman beslutar om tillvägagångssättet för val av styrelse och i förekommande fall revisorer. Årsstämman 2022 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2023 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande och val av revisorer 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 2022 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 2023 består av Jesper Mårtensson, 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.

4. REVISORER

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 bokslut, årsredovisning och förvaltning.

Vid årsstämman 2019 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som bolagets revisor, med Bengt Kron som huvudansvarig revisor för tiden fram till utgången av årsstämman 2023.

5. 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 ledamoten utsågs. Styrelsen har under 2022 bestått av fem ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning (mer information om bolagets styrelse finns på sida 101 samt på balder.se). 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, hållbarhetsfrågor 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 och VD Erik Selin i förening eller en av dem i förening med ekonomichef Eva Sigurgeirsdottir eller HR-chef Petra Sprangers.

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. Balders styrelse är även ytterst ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete. 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,
- tillsammans med VD årligen godkänna Balders hållbarhetsrapport och att den upprättas i enlighet med årsredovisningslagen,
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan,
- fastställa erforderliga riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa dess långsiktigt värdeskapande och hållbarhetsperspektiv,
- tillse att bolaget har ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med.

Styrelsens ordförande

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

- 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 styrelsemöten vid minst fyra tillfällen årligen. VD och/eller ekonomichef 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 2022 haft 21 styrelsemöten, varav ett konstituerande. 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 2022 kan nämnas förvärvsstrategier, kapitalstruktur och finansieringssituation, hållbarhetsarbetet, företagsgemensamma policyer samt arbetsordning för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska ha en, för sitt arbete i Balders styrelse, ändamålsenlig erfarenhet och kompetens för den verksamhet som bedrivs för att kunna identifiera och förstå de risker som kan uppstå i verksamheten och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs.

Styrelsens sammansättning ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de valda ledamöternas kompetens, erfarenhet, ålder, kön eller etnisk bakgrund. Den mångfaldspolicy som valberedningen tillämpar följer punkt 4.1 i Koden. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen.

Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Styrelsens sammansättning utgör goda förutsättningar för ett väl fungerande styrelsearbete med en god fördelning mellan enskilda ledamöter som representerar mångfald enligt styrelsens mångfaldspolicy.

Utvärdering av styrelsens arbete

Avsikten med utvärderingen är att vidareutveckla styrelsens arbetsmetoder och effektivitet samt klargöra huvudinriktningen för styrelsens framtida arbete. Utvärderingen fungerar dessutom som ett redskap för att säkerställa att rätt kompetens och kunskap finns i styrelsen. Vid genomförandet av den årliga utvärderingen ombeds styrelseledamöterna att, utifrån sitt eget perspektiv, diskutera med övriga styrelseledamöter olika områden som rör styrelsens arbete. Slutsatserna dokumenteras i protokoll.

De områden som diskuterades och utvärderades för 2022 avsåg bland annat styrelsens sammansättning, kompetens, effektivitet samt styrelsens fokusområden framgent. Områdena som omfattas av styrelseutvärderingen kan variera från ett år till ett annat för att reflektera utvecklingen av styrelsens arbete. Utvärderingen visade på ett konstruktivt styrelsearbete i en positiv anda.

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 förersättningsprinciper och andra anställningsvillkor.

Inför årsstämmans beslut ska styrelsen minst vart fjärde år föreslå nya 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. Styrelsen ska äga rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. 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 och få tillfälle att sammanträffa med revisorerna utan att någon från företagsledningen är närvarande. Under 2022 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit revisionsplan för 2022 och rapportering över utförd granskning.

Jäv

Styrelseledamot eller VD får inte handlägga frågor rörande avtal mellan sig själv och bolaget eller koncernen. Denne får inte heller handlägga fråga 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.

6. 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 fem personer och omfattar resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning samt HR. Mer information om bolagets VD och ledning finns på sida 102.

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro

Namn	Invald	Oberoende[1]	Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Christina Rogestam	2006	Ja	21/21	1/1	1/1
Erik Selin	2005	Nej	21/21	–	–
Fredrik Svensson	2005	Nej	21/21	1/1	1/1
Sten Dunér	2007	Ja	21/21	1/1	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	21/21	1/1	1/1

1) Oberoendet utgår ifrån såväl oberoende till bolaget som bolagsledningen som till de större aktieägarna (>10%).

PIRITANAUKIO 2B, HELSINGFORS, FINLAND



INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

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.

Kontrollmiljö

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 1 841 fastigheter, i varsin resultatenhet, 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 löpande 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 korrigera 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 kvaliteten 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 och koder samt av ändamålsenlighet och funktionalitet i etablerade kontrollaktiviteter.

Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt gällande policyer och regler. Det är koncernens redovisnings- och controllerfunktion som har det löpande ansvaret för att uppföljning och rapportering sker till företagsledningen avseende eventuella brister. Uppföljning sker såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Bolagets revisorer redovisar vid minst ett tillfälle per år revisionsplanen, noteringar från iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen med avseende på den finansiella rapporteringen.

Behov av internrevision

Balder har en decentraliserad organisation som förvaltar 1 841 fastigheter från regionerna. I moderbolaget bedrivs finansverksamheten och ekonomifunktionen för hela koncernen. I moderbolaget finns en controllerfunktion som tillsammans med controllers i Danmark och Finland följer upp regionkontorens förvaltning samt finansverksamheten i koncernen. Balders storlek och den decentraliserade organisationen tillsammans med controllerfunktionen i moderbolaget medför att det inte för tillfället är motiverat att ha en särskild intern revisionsenhet.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2023

Inför årsstämman den 11 maj 2023 föreslår styrelsen:

- att ingen aktieutdelning lämnas,
- beslut om godkännande av rapporten avseende ersättning till ledande befattningshavare,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier i serie B samt av teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna och/eller konvertera till aktier av serie B. Bemyndigandet ska omfatta högst 10% av samtliga aktier i bolaget. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt,
- mandat för styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överlåta B-aktier i Balder motsvarande högst 10% av samtliga aktier i bolaget.

Inför årsstämman den 11 maj 2023 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 200 000 kr till ordföranden och 120 000 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 tre till röstetalet största aktieägarna eller ägarkonstellationerna, baserat på de aktieägare som per sista bankdagen i september registrerats i den av Euroclear förda aktieboken, samt styrelseordföranden. Namnen på övriga tre 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.

Göteborg den 3 april 2023

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

REVISORS YTTRANDE OM
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 95–100 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 4 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

STYRELSE



FREDRIK SVENSSON
Styrelseledamot sedan 2005

Född 1961

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom

Styrelseordförande i Arvid Svensson Invest AB, styrelseledamot i SBB, Samhällsbyggnadsbolaget

Aktieinnehav i Balder
17 495 352 A-aktier och 81 255 240 B-aktier, samtliga via bolag

ERIK SELIN
Styrelseledamot sedan 2005

Född 1967

Utbildning och erfarenheter
Gymnasieekonom

VD för Fastighets AB Balder, styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, K-fast Holding AB, SLP Swedish Logistic Property AB och Collector Bank AB, styrelseledamot i Hexatronic Group AB, Hedin Mobility Group AB och Neudi & Co AB

Aktieinnehav i Balder
63 000 B-aktier samt 49 855 968 A-aktier och 343 202 400 B-aktier via bolag

STEN DUNÉR
Styrelseledamot sedan 2007

Född 1951

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom

Styrelseordförande i Länsförsäkringar Liv. Styrelseledamot i Garbo och Humlegården

Aktieinnehav i Balder
Inget aktieinnehav i Balder

CHRISTINA ROGESTAM
Styrelsens ordförande sedan 2006

Född 1943

Utbildning och erfarenheter
Fil. kand. samhällskunskap

Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus AB

Aktieinnehav i Balder
90 000 B-aktier samt 18 000 B-aktier via bolag

ANDERS WENNERGREN
Styrelseledamot sedan 2009

Född 1956

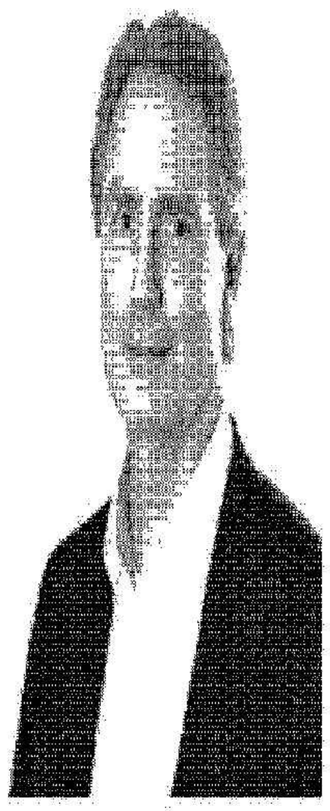
Utbildning och erfarenheter
Jur. kand.

Advokat och partner i Advokatfirman Norma Law, styrelseledamot i flera av BRA Bygg AB-koncernens bolag

Aktieinnehav i Balder
1 260 000 B-aktier via bolag

Revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig: Bengt Kron född 1965. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes på årsstämman 8 maj 2019 för tiden fram till årsstämman 2023.

LEDNING



ERIK SELIN
VD

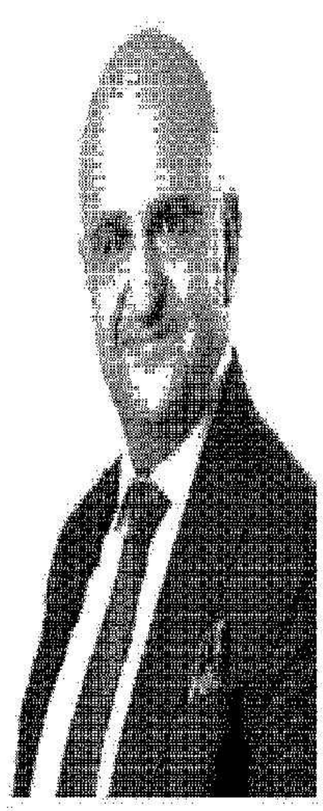
Född
1967

Anställd sedan
2005

Utbildning och erfarenheter
Gymnasieekonom

Aktieinnehav i Balder
63 000 B-aktier, 49 855 968 A-aktier och 343 202 400 B-aktier via bolag

E-postadress
erik.selin@balder.se



SHARAM RAHI
Vice VD

Född
1973

Anställd sedan
2005

Utbildning och erfarenheter
Grundskola

Aktieinnehav i Balder
3 616 932 B-aktier och 5 643 868 B-aktier via bolag

E-postadress
sharam.rahi@balder.se



EVA SIGURGEIRSDOTTIR
Ekonomichef

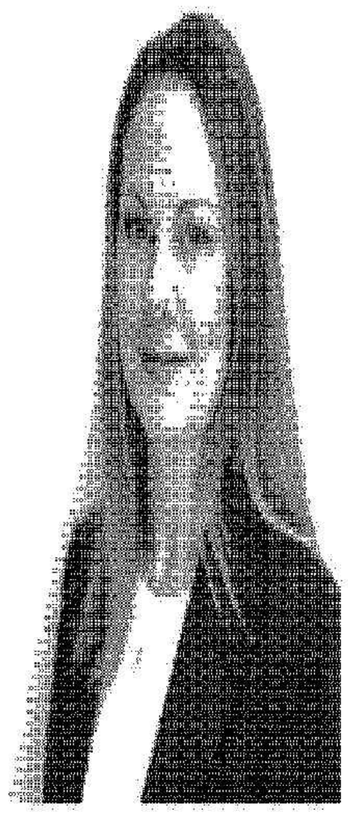
Född
1974

Anställd sedan
2014

Utbildning och erfarenheter
DIHM Marknadsekonom, IHM Business School

Aktieinnehav i Balder
6 000 B-aktier

E-postadress
eva.sigurgeirsdottir@balder.se



EWA WASSBERG
Finanschef

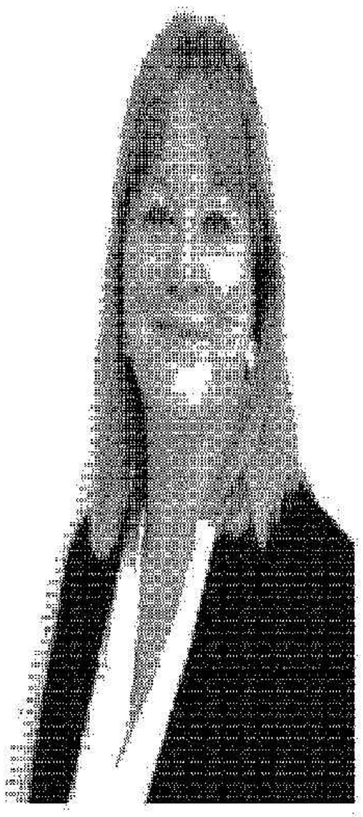
Född
1980

Anställd sedan
2022

Utbildning och erfarenheter
Ekonomie Kandidatexamen från Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet

Aktieinnehav i Balder
10 000 B-aktier

E-postadress
ewa.wassberg@balder.se



PETRA SPRANGERS
HR chef

Född
1965

Anställd sedan
2007

Utbildning och erfarenheter
Gymnasieekonom

Aktieinnehav i Balder
1 800 B-aktier

E-postadress
petra.sprangers@balder.se

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Hållbarhet ska vara integrerat i Balders dagliga verksamhet och styrs av den övergripande hållbarhetspolicyn och uppförandekoden. Genom att arbeta proaktivt med hållbarhetsfrågor hanteras risker och samtidigt identifieras nya affärsmöjligheter.

Balders hållbarhetspolicy samspelar med bolagets affärsidé och mål för att styra bolaget i en långsiktigt hållbar riktning. I hållbarhetspolicyn ingår bolagets miljöpolicy.

Styrelsens ansvar för hållbarhetsfrågor

Balders styrelse är ytterst ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete. Styrelsen antar årligen hållbarhetspolicyn med tillhörande hållbarhetsmål, uppförandekod och strategier som styr Balders långsiktiga hållbarhetsarbete. Styrelsen följer regelbundet upp bolagets påverkan på miljö, ekonomi och människor samt riskhantering, inklusive klimatrelaterade risker och möjligheter. Styrelsen tillsammans med VD godkänner varje år Balders hållbarhetsrapport och styrelsen har ansvaret för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen avhandlar klimatrelaterade frågor minst en gång per år. Inför möten får styrelsen rapport från hållbarhetsansvarig kring klimatrelaterade frågor och andra hållbarhetsfrågor.

Implementering av hållbarhetsfrågor

Bolagets ledning är ansvarig för att implementera policys och säkerställa att de efterlevs. Det är också VD och ledning som är ytterst ansvariga för det ekonomiska resultatet, liksom för att bolagets affärer görs på ett affärsetiskt sätt. Ansvariga för förvaltningsorganisationen och fastighetsutveckling ska se till att de miljömässiga väsentliga aspekterna beaktas i den dagliga verksamheten, liksom aspekter som rör social hållbarhet i bolagets områden. Balder har en hållbarhets-

Uppdaterad visselblåsartjänst

Balder har som mål att upprätthålla en kultur som präglas av öppenhet och att vara en långsiktig, ansvarsfull aktör som agerar affärsetiskt. Det är viktigt att oegentligheter och missförhållanden uppmärksammas och utreds så tidigt som möjligt. Vid misstanke om överträdelser mot uppförandekoden eller övriga policys är det varje medarbetares skyldighet att anmäla detta, antingen till sin närmaste chef, till HR-chef eller anonymt via bolagets externa visselblåsartjänst.

Balder har under året bytt leverantör för bolagets visselblåsartjänst. Anmälningar av misstänkta överträdelser och oegentligheter kan göras via ett webbformulär som garanterar full anonymitet. Det finns också möjlighet att ringa in sin rapport eller boka ett möte med en oberoende kontaktperson hos leverantören. Information om ny visselblåsartjänst har gått ut via bolagets intranät och finns tillgänglig på Balders hemsida.



Policys och riktlinjer

Alla Balders anställda omfattas av de policys som tagits fram, och som revideras och godkänts av styrelsen varje år.

Exempel på policys är:

- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy (inklusive miljöpolicy)
- Policy för hälsa och säkerhet
- Jämlikhet- och mångfaldspolicy

Utöver dessa finns policys för exempelvis Informations-, IT-, Uthyrnings-, Transport- och resepolicy etc. I bolagets interna utbildningsplattform, Balder Akademi, finns obligatoriska utbildningar för samtliga policys.

ansvarig som identifierar, samordnar och implementerar bolagets hållbarhetsåtgärder, liksom den externa kommunikationen och rapporteringen.

Riskprocessen hanteras på operativ nivå av VD och ledning. Hållbarhetsfunktionen är ansvarig för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter samt ge förslag på åtgärder för att hantera dessa. Detta görs i samverkan med avdelningen Energi, Miljö och Teknik, finansfunktionen och ansvariga för förvaltning och fastighetsutveckling.

Samtliga chefer med personalansvar har tillsammans med HR ansvaret för att upprätthålla en god arbetsmiljö med nöjda medarbetare. Under 2022 inrättades rollen Ansvarig socialt engagemang med fokus på sociala hållbarhetsfrågor kopplat till bolagets hyresgäster och områdesutveckling. För Balders helägda dotterbolag gäller samma hållbarhetspolicy och miljömål som för Fastighets AB Balder. För ytterligare hållbarhetsinformation om SATO, se bolagets års- och hållbarhetsredovisning på sato.fi. För övriga intressebolags miljöpolicy och miljömål, se respektive bolags hemsida. För mer information om Balders dotterbolag, se not 27.

Uppförandekod och ansvarsfulla affärer

Uppförandekod och relaterade policys bygger på internationella riktlinjer som FN:s Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-korruption, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Uppförandekoden är en obligatorisk del av bolagets digitala utbildningssystem, Balder Akademi, som nya medarbetare genomgår. Varje medarbetare ansvarar för att följa uppförandekoden. Ledningen och personalansvariga ansvarar för att samtliga medarbetare har kännedom och kunskap om hur de ska agera i enlighet med uppförandekoden. Efterlevnad av uppförandekoden och övriga policys följs upp årligen.

Krav på leverantörer

Balder ställer höga krav på att leverantörer följer de internationella riktlinjer som ligger till grund för bolagets uppförandekod. Det omfattar bland annat krav på att leverantörer och underleverantörer säkerställer en god arbetsmiljö, sund konkurrens och motverkar brottlighet. I företagets inköpspolicy tydliggörs rutiner för ansvarsfull process och uppföljning av leverantörer. Uppförandekod ska bifogas vid upphandling och nya avtal med entreprenörer.

Under 2022 har Balder uppdaterat avtal och vidareutvecklat arbetsmetodiken för leverantörskontroller i projekt. Skärpta kontroller innefattar dels att följa framtagen rutin bestående av en flerpunktslista innan avtal tecknas såväl som en rutin för kontroller under projekttiden.

Cybersäkerhet i fokus

Balder har operativa åtgärder på plats för att övervaka och agera på dataintrång och cyberattacker. Den digitala miljön övervakas dygnet runt av en extern partner. Ett annat externt företag utför årliga säkerhetsrevisioner av företagets infrastruktur och systemkonfiguration. Inga väsentliga klagomål har inkommit under året. Alla aktiviteter ligger i linje med CIS 22. Balder har också implementerat en mikroinlärningsplattform för att sprida medvetenhet och kunskap och skapa en kultur kring cybersäkerhet.

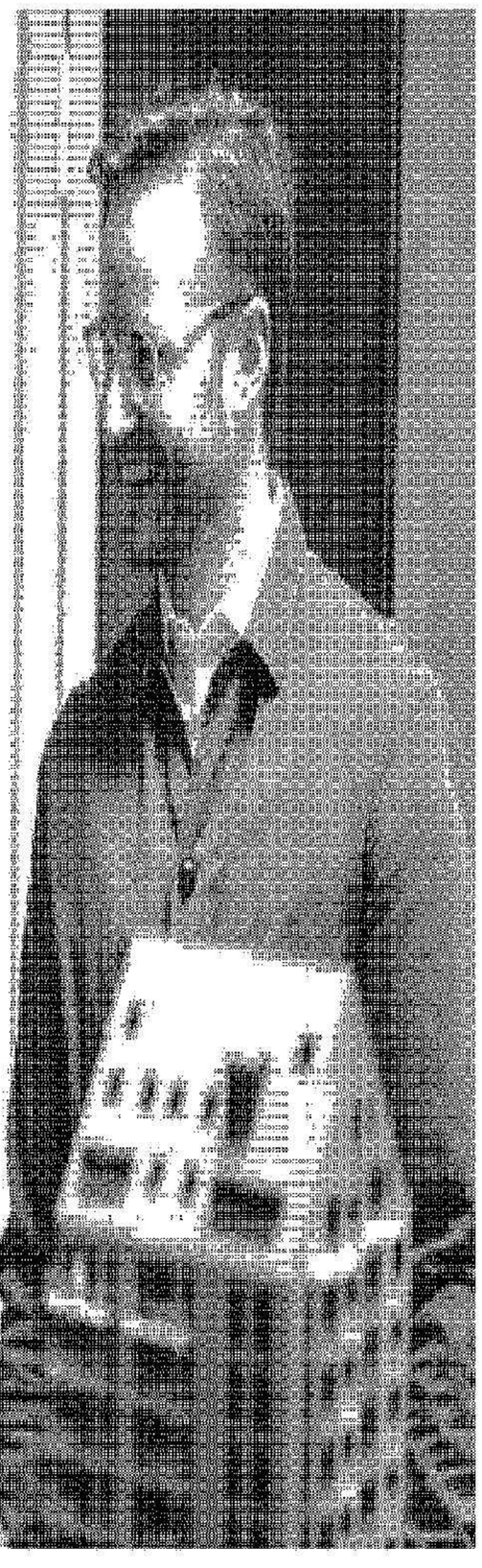
Miljölagstiftning och tillstånd

Balder bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbalken. Däremot föreligger anmälningsplikt för köldmedier. Bolaget äger vindkraftverk vilka klassas som anmälningspliktig verksamhet. Balders hyresgäster kan dock bedriva tillstånds- eller anmälningspliktiga verksamheter. Under året har inga överträdelser mot miljölagstiftning eller regler registrerats som resulterat i böter.

Urval av medlemskap och samarbeten

Västsvenska Handelskammaren
Sweden Green Building Council
Fastighetsakademin Sverige AB
MERC Fastighetsnätverk AB
Nasdaqs Green Bond Network
Global Compact
Mitt Livs Val
Alfons Åbergs Kulturhus





VÄSENTLIGHETSANALYS OCH INTRESSENTDIALOG

Balders hållbarhetsarbete ska utgå från de frågor där företaget har störst påverkan, positiv som negativ, och samtidigt hantera de hållbarhetsfrågor som har inverkan på bolaget.

I väsentlighetsanalysen prioriteras de frågor som ska utgöra fokus i hållbarhetsarbetet. Väsentlighetsanalysen utgår från intressentdialog, omvärldsanalys, beräkningar av bolagets faktiska påverkan och riskbedömningar. Under året påbörjades en översyn av företagets väsentliga hållbarhetsfrågor i enlighet med GRI Standards 2021. I en workshop deltog representanter från företagets olika delar som diskuterade förändringar inom hållbarhetsrapportering och dubbel väsentlighetsanalys. Arbetet med uppdatering av väsentlighetsanalys fortsätter under 2023.

De huvudgrupper av intressenter som definierats omfattar Kunder, Medarbetare, Ägare och Samhälle. I den sistnämnda ingår också lokalsamhället på de platser där Balder har verksamhet liksom exempelvis myndigheter och kommuner, samarbetspartners och leverantörer samt Hyresgästföreningen.

Dialoger med intressentgrupperna sker i flera olika forum. Dialoger med kunder sker exempelvis både löpande och i samband med den NKI-undersökning som genomförs med ett och ett halvt till två års intervall. Alla medarbetare ska ha medarbetarsamtal med sin närmaste chef minst en gång per år.

Vilka frågor som är viktigast för respektive intressentgrupp skiljer sig åt, och dessa olika frågor har vägts samman för att bidra till den väsentlighetsanalys som ligger till grund för Balders hållbarhetsarbete och denna rapport. För en sammanfattning av väsentliga frågor kopplade till Balders ramverk för hållbarhetsarbetet, se sida 106.

KUNDER

Viktiga frågor

- Trivsel och trygghet i bostaden/lokalen och i området runt omkring.
- Utveckling av bostad/lokal, inklusive frågor om exempelvis energianvändning, materialval etc.
- Inflytande på utveckling av fastighet och område.
- Service, inklusive utbud som tillhandahålls av Balder men också av andra leverantörer i närområdet.
- Möjlighet till miljömässigt hållbara val, exempelvis ökade sorteringsmöjligheter.

Dialogkanaler

- Bodialogmöten
- Hyresgästföreningen
- Löpande kontakter mellan kunder och medarbetare

MEDARBETARE

Viktiga frågor

- Arbetsmiljö, både fysisk och psykisk.
- Mångfald, jämlikhet och lika möjligheter.
- Socialt engagemang, framförallt i bolagets egna områden.
- Trygga anställningar och utvecklingsmöjligheter inom bolaget.

Dialogkanaler

- Medarbetarssamtal
- Förslagslåda
- Intranät
- Avstämningsmöten

ÄGARE

Viktiga frågor

- Ekonomisk stabilitet och god utveckling på aktiekursen.
- Effektiv riskhantering, kartläggning av klimatrelaterade risker och utsläpp.
- Kundnöjdhet och fortsatt högt förtroende för bolaget.
- Hållbara finanser och nya internationella hållbarhetskrav, exempelvis EU:s taxonomi.

Dialogkanaler

- Finansiella rapporter
- Styrelsemöten
- Hållbarhetsrapportering
- Möten med analytiker och investerare

SAMHÄLLE

Viktiga frågor

- Långsiktiga och affärsetiska relationer med omvärlden.
- Långsiktig och hållbar stadsutveckling.
- Minskad miljöpåverkan, exempelvis från transporter, förbättrad avfallshantering.
- Uppföljning och rapportering.

Dialogkanaler

- Webbplats och sociala medier
- Stadsplaneringsprocesser
- Dialogmöten

HANTERING AV VÄSENTLIGA FRÅGOR

	Styrning	Fastigheter	Områden	Samarbeten	Medarbetare	Finanser
GRI Standarder		302: Energi 305: Utsläpp av växthusgaser CRE1: Byggnaders energiintensitet CRE2: Byggnaders vattenintensitet	305: Utsläpp av växthusgaser	205: Anti-korruption 418: Kunders integritet	401: Anställning 404: Utbildning 405: Mångfald och jämlikhet 406: Icke-diskriminering	201: Ekonomiskt resultat
Varför frågorna är viktiga för Balder		Som fastighetsbolag har Balder både positiv och negativ påverkan på omvärlden. Klimatförändringar, materialtillgång och samhällsutveckling har stor påverkan på bolagets verksamhet. Hållbarhetsarbetet består till stor del av att minska negativ miljöpåverkan genom konkreta åtgärder i fastigheterna och samtidigt minska klimatrelaterade risker som kan ha negativ påverkan på fastighetsbeståndet.	Som samhällsbyggare kan Balder bidra till hållbar stadsutveckling i ett bredare perspektiv. Genom investeringar skapas trygghet och trivsel som gör att människor vill jobba, bo och vistas i stadsdelar och områden som förvaltas av Balder. På samma sätt är det viktigt för Balder att andra organisationer driver på utvecklingen från olika håll. Bara genom samverkan kan Balder uppnå nettonollutsläpp i värdekedjan 2045.	Genom att upprätthålla goda och affärsetiska relationer med omvärlden, liksom genom samarbeten med andra aktörer, tar Balder ett långsiktigt och ansvarsfullt perspektiv i stadsutvecklingen. Det är samtidigt viktigt Balder uppfattas som en affärsetisk och stabil samarbetspart.	Balder strävar efter att erbjuda en god arbetsmiljö som präglas av jämställdhet, likabehandling och där varje medarbetes hälsa, trivsel och integritet värnas. Balder vill vara en attraktiv arbetsgivare som kan rekrytera och behålla drivna medarbetare. Investeringar i medarbetare ger positiv avkastning till företaget då välmående medarbetare skapar ökad trivsel för bolagets hyresgäster.	Ekonomisk stabilitet och finansiell trygghet är grundläggande för att kunna förvalta och utveckla verksamheten. Som fastighetsägare förvaltas människors hem och verksamhet, vilket ska ske med långsiktiga perspektiv för att skapa utveckling och trygghet.
Ansvarstagande i värdekedjan		Ansvarsfull kravställan och uppföljning i värdekedjan är betydande såväl när det gäller upphandling, byggfasen, som användningsfasen av bolagets fastigheter.	Genom att utveckla hållbara stadsdelar och områden vill Balder bidra till ökad trygghet i lokalsamhället även utanför bolagets kvarter och fastigheter i samverkan med lokala aktörer.	I Balders standardavtal finns krav på att leverantörer ska följa de internationella konventioner och standarder som ligger till grund för bolagets uppförandekod.	Balders ansvarar för de egna medarbetarna, men bolaget strävar efter att också säkerställa en god arbetsmiljö hos leverantörer och entreprenörer.	Ett effektivt utnyttjande av resurser och god finansiell styrning bidrar till positiv utveckling för såväl investerare som intressebolag.
Begränsningar i rapportering		Se sida 112	Se sida 112	Se sida 112	Se sida 113	Se sida 114
Arbetssätt		Genom att minimera användningen av energi, vatten och kemikalier strävar Balder efter att minska bolagets miljöpåverkan. Av samma anledning är målet att i så stor utsträckning som möjligt välja förnybara energikällor och mindre skadliga material och beakta försiktighetsprincipen vid materialval eller kemikaliehantering.	Genom att ha egen förvaltningspersonal i de områden där fastigheterna är belägna strävar Balder efter att skapa trygghet och trivsel. I vissa särskilt utsatta områden har Balder områdesutveckling som sätter extra fokus på social hållbarhet och sociala investeringar för människor som bor och verkar i området.	Balder samarbetar med en mängd aktörer i lokalsamhällena där bolaget är verksamt, för att säkerställa gemensamma insatser för hållbar utveckling.	I Balderkoncernen är 506 (44%) medarbetare kollektivanslutna och övriga har, utöver arbetsmiljölagstiftningens villkor, tillgång till försäkringar, förmåner och friskvårdsbidrag, företagshälsovård, förutsättningar och andra aktiviteter som bidrar till att Balder är en attraktiv arbetsgivare Bolaget tar avstånd från alla former av tvångsarbete och värnar om medarbetarnas yttrandefrihet och rätt till föreningsverksamhet.	En gedigen förvaltning av bolagets resurser är en viktig del, liksom nöjda kunder som vill fortsätta att hyra och köpa bostäder och lokaler av Balder.
Policys		Hållbarhetspolicy, Uppförandekod.	Hållbarhetspolicy, Uppförandekod.	Hållbarhetspolicy, Uppförandekod.	Policy för hälsa och säkerhet, Hållbarhetspolicy, Uppförandekod, Jämlikhet- och mångfaldspolicy, Resepolicy, IT-policy.	Finanspolicy, Uppförandekod, Hållbarhetspolicy, Informationspolicy.
Mål		Energieffektivisering 2% per kvm och år, i jämförelse med tidigare år (normalårskorrigerat). Reducerad vattenanvändning 2% per kvm och år. Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.	Skapa arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar. Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheterna. Vetenskapsbaserat klimatmål med ambitionen att halvera utsläppen till år 2030 och nå nettonoll år 2045.	Inga incidenter av korruption. Inga incidenter av diskriminering.	Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden. Verka för miljövänliga resor.	Finansiella mål, se sida 37. Förbättring av NKI-resultat.
Särskilda processer, projekt, program och initiativ		Miljöcertifieringar av fastigheter.	Samverkan med andra aktörer, exempelvis i BID-projekt.	Visselblåsarfunktion, utbildning i uppförandekoden.	Balder Akademi och medarbetarsamtal.	Rapportering enligt TCFD.
Utvärdering av styrning		Energiuppföljning, utsläppsberäkningar och årsredovisning.	Analys av NKI-undersökningar.	Uppföljning av visselblåsarfunktion.	Årlig uppdatering av policys samt uppföljning av medarbetarsamtal.	Analys av NKI-undersökningar.

RISKER OCH **MÖJLIGHETER**

Balder utvärderar risker som kan uppstå som en följd av klimatförändringar och analyserar organisationens motståndskraft när det gäller klimatrelaterade risker. Detta arbete har fördjupats i samband EU-taxonomins miljömål för att begränsa klimatförändringar och anpassning till klimatförändringar.

För att utvärdera risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar har Balder officiellt tagit ställning för att stödja och följa rekommendationerna i Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), och arbetar för att implementera rekommendationerna inom de områden som ingår.

Balder kommer att fortsätta arbetet med risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer. Detta innebär framförallt fortsatt arbete med att förfina analysen på fastighetsnivå och identifiera konkreta åtgärder för varje fastighet.

För mer information om risker och möjligheter, se sida 47–50.

RAPPORTERING ENLIGT TCFD

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mål och mätetal
Styrelsens överblick av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sida 103–104	Identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter på kort, medellång och lång sikt. Sida 107	Process för att identifiera och bedöma, åtgärda klimatrelaterade risker. Sida 27, 38	Mätetal för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sida 50
Ledningens roll vid analys och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sida 103–104	Påverkan av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Sida 38, 107	Organisationens process för att hantera klimatrelaterade risker. Sida 10, 27, 103–104	Rapportering av Scope 1, Scope 2 och Scope 3, inklusive relaterade risker. Sida 29
	Organisationens motståndskraft i relation till olika klimatrelaterade scenarios. Sida 107	Integrering av hantering av klimatrelaterade risker i organisationens övergripande riskhantering. Sida 10, 50	Mål och utfall för hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sida 38

Identifierade risker och möjligheter

I det arbete som hittills gjorts enligt TCFD:s rekommendationer har följande risker och möjligheter identifierats:

TCFD TASK FORCE on CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

RISKER

RCP 2,6

- Ökade energikostnader exempelvis som resultat av ökade utsläppsbegränsningar
- Myndighetsbeslut, exempelvis ökade skatter och ökade krav på omställning
- Ökade fastighetskostnader, exempelvis för att anpassa fastigheter efter hårdare regelverk kring energislag och utsläpp samt för att byta ut gammal teknik
- Ökade krav på rapportering av utsläpp
- Ökade kostnader för att byta ut fossila bränslen i driftsbilar

RCP 8,5

- Fysiska effekter på fastigheter, exempelvis översvämningar, höjning av havsnivåer, värmeböljor och annat extremt väder
- Ökade försäkringskostnader för fastigheter i riskzoner
- Osäkerhet kring marknadsutveckling och ökade krav eller förändrade preferenser från kunder
- Risk att fastigheter blir obrukbara, vilket leder till intäktsbortfall
- Ökade kostnader för sanering/renovering av fastigheter
- Ökade kostnader för kyla

MÖJLIGHETER

- Mindre energianvändning i mer effektiva byggnader
- Ökad användning av energikällor med lägre utsläpp
- Ökad produktion av egen förnybar energi, exempelvis solceller
- Mer effektiva transporter
- Ökad återvinning
- Högre värdering av certifierade fastigheter
- Förmånligare finansiering av gröna tillgångar

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR MEDARBETARE

Per den 31 december	Sverige				Danmark				Norge				Finland				Koncern			
	2022		2021		2022		2021		2022		2021		2022		2021		2022		2021	
	Kvinna	Man	Kvinna	Man	Kvinna	Man	Kvinna	Man	Kvinna	Man	Kvinna	Man	Kvinna	Man	Kvinna	Man	Kvinna	Man	Kvinna	Man
Könsfördelning per åldersgrupp																				
-29 år	66	87	76	95	17	11	17	9	–	2	1	–	48	33	43	35	131	133	137	139
30-39	80	137	63	127	19	20	19	12	4	9	2	7	70	76	57	64	173	242	141	210
40-49	43	90	40	75	9	13	5	12	–	6	–	6	49	38	48	39	101	147	93	132
50-	41	91	35	89	8	12	4	7	–	4	–	1	39	39	32	29	88	146	71	126
Anställningsform																				
Fastanställda	193	361	168	328	49	51	41	39	3	16	3	14	185	168	159	152	430	596	371	533
Provanställda	26	33	31	42	3	5	4	1	1	5	–	–	7	8	18	15	37	51	53	58
Visstidsanställda	11	11	15	16	1	–	–	–	–	–	–	–	14	10	3	–	26	21	18	16
Sysselsättningsgrad																				
Heltidsanställda	228	403	213	386	47	54	42	39	4	21	3	14	199	181	173	159	478	659	431	598
Deltidsanställda	2	2	1	–	6	2	3	1	–	–	–	–	7	5	7	8	15	9	11	9
Personalomsättning																				
Nyanställda																				
-29 år	23	34	28	29	8	8	7	1	–	2	–	–	24	20	7	25	55	64	42	55
30-39	35	41	18	44	5	7	7	6	1	3	–	–	17	26	11	25	58	77	36	75
40-49	12	21	11	18	2	8	1	3	–	1	–	–	8	4	9	9	22	34	21	30
50-	6	17	1	14	4	3	1	1	–	1	–	–	2	9	6	7	12	30	8	22
Avslutade																				
-29 år	23	30	10	21	5	3	1	1	–	–	–	–	7	21	25	5	35	54	36	27
30-39	26	32	16	30	6	1	7	–	–	1	–	–	10	9	12	17	42	43	35	47
40-49	9	15	5	14	–	6	4	1	–	–	–	–	5	5	2	7	14	26	11	22
50-	6	21	6	10	3	1	–	2	–	–	–	–	4	8	7	3	13	30	13	15
Löneskillnader kvinnor och män, medellön, kr	42 557	39 777	34 412	36 973	58 900	60 696	52 263	62 180	51 518	89 882	46 886	81 393	36 779	39 422	39 479	48 848	47 936	57 444	43 260	57 348

	Sverige		Danmark		Norge		Finland		Koncern	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	7	6	73	2	1	–	21	26	18	12
Andel av anställda som har regelbundna medarbetarsamtal, %	97	95	44	58	60	88	77	62	84	81
Antal anställda som fått information om uppförandekod och antikorruption	635	600	109	85	23	15	285	–	1052	700
Sjukfrånvaro, %	3,3	3,0	–	–	1,1	1,0	4,0	1,8	2,1	1,5
Antal fall av arbetsskada	10	7	–	–	–	–	18	5	28	12

ANDEL EKONOMISKA AKTIVITETER FÖRENLIGA MED **EU-TAXONOMIN**

Redovisning enligt EU-taxonomin

Balder redovisar 2022 förenliga ekonomiska aktiviteter kopplade till 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. I redovisningen inkluderas konsoliderade dotterbolag. Finansiell data är framtagen på fastighetsnivå och inte byggnadsnivå, eftersom finansiell data i bolagets ekonomisystem är kopplad till fastighet. Byggnader med energiklass A eller topp 15% av beståndet har sammanställts utifrån gällande energideklaration. Försiktighetsprincipen har tillämpats om fler byggnader finns inom samma fastighet, då det högsta primärenergitalet för hela fastigheten används. Ingen avvägning (beräkning) mellan antalet kvadratmeter med olika primärenergital har gjorts. Äldre energideklarationer är inte omräknade enligt den mest aktuella beräkningsmetodiken för energideklarationer. Klimatriskanalyser är utförda i enlighet med krav angivna i EU-taxonomin.

OMSÄTTNING

Andel av omsättning från produkter och tjänster förenliga med EU-taxonomin				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska aktiviteter	Kod	Absolut omsättning	Andel av omsättningen	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskydds-åtgärder	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, 2022	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, 2021	Kategori (möjlig-görande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	%	%	Ja/nej	Ja/nej
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	363	3	100	–					–	Ja	–	–	–	–	Ja	3	–		
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteternas omsättning (A.1)		**363**	**3**	**100**	–												**3**	–		
A.2. Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Uppförande av nya byggnader	7.1	1136	10																	
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	10158	87																	
Omsättningen från de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**11294**	**97**																	
Totalt (A.1 + A.2)		**11657**	**100**														**3**	–		
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Totalt (A + B)		**11657**	**100**																	

Redovisningsprinciper omsättning

Redovisningen av total omsättning motsvarar koncernens hyresintäkter samt intäkter från försäljning av exploateringsfastigheter under året i resultaträkningen.

Forts. Andel ekonomiska aktiviteter förenliga med EU-taxonomin

CAPEX

Andel av CapEx från produkter och tjänster förenliga med EU-taxonomin

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada										
Ekonomiska aktiviteter	Kod	Absolut CapEx	Andel av CapEx	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskydds-åtgärder	Taxonomiförenlig andel av CapEx, 2022	Taxonomiförenlig andel av CapEx, 2021	Kategori (möjlig-görande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	%	%	Möjlig-görande	Omställ-ning
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	60	0	100	–					–	Ja	–	–	–	–	Ja	0	–		
CapEx från de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteterna (A.1)		60	0	100	–												0	–		
A.2. Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	14 454	100																	
CapEx från de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		14 454	100																	
Totalt (A.1 + A.2)		14 514	100														0	–		
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
CapEx från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Totalt (A + B)		14 514	100																	

Redovisningsprinciper CapEx

I investeringarna ingår aktiverade utgifter för förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter under året. Kapitalutgifter återfinns i Not 12 i Balders finansiella rapport och består av förvärv och investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Vidare ingår tomträtter (nyttjanderättstillgångar), se Not 8. Utöver det omfattas också inventarier och vindkraftverk som utgör en kapitalutgift, se Not 13.

Forts. Andel ekonomiska aktiviteter förenliga med EU-taxonomin

OPEX

Andel av OpEx från produkter och tjänster förenliga med EU-taxonomin

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada										
Ekonomiska aktiviteter	Kod	Absolut OpEx	Andel av OpEx	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskydds-åtgärder	Taxonomiförenlig andel av OpEx, 2022	Taxonomiförenlig andel av OpEx, 2021	Kategori (möjlig-görande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	%	%	Möjlig-görande	Omställ-ning
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	33	6	100	–					–	Ja	–	–	–	–	Ja	6	–		
OpEx från de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteterna (A.1)		**33**	**6**	**100**	–												**6**	–		
A.2. Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	558	94																	
OpEx från de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**558**	**94**																	
Totalt (A.1 + A.2)		**591**	**100**														**6**	–		
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
OpEx från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Totalt (A + B)		**591**	**100**																	

Redovisningsprinciper OpEx

I driftskostnader ingår utgifter som är direkt hänförliga till det löpande underhållet av fastigheterna och de utgifter som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas funktion. Detta inkluderar vissa driftskostnader, men endast kostnader för personal (löner) och tillbehör (exempelvis bilar) för att sköta fastigheterna. Det inkluderar renoveringar som inte har aktiverats på koncernnivå som investeringar och kostnader för underhåll och reparationer. Energiförbrukningskostnader och fastighetsskatt ingår inte.

OM **RAPPORTEN**

Balder har upprättat en hållbarhetsrapport för koncernen i enhetlighet med ÅRL 6 kap. I hållbarhetsrapporten ingår information från samtliga dotterbolag, se not 27 för lista. Intressebolag ingår inte i hållbarhetsrapporteringen. Hållbarhetsrapporten finns inkluderad i detta dokument som även innehåller bolagets lagstadgade årsredovisning för 2022.

Hållbarhetsrapporten består av sida 24–38, 47–50 och 103–112. I tabellen intill framgår var specifika områden i den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns. Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns på sida 116.

Balders hållbarhetsrapport följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Hållbarhetsrapport 2022 publicerades i april 2023. Inga väsentliga förändringar har skett i verksamheten under redovisningsperioden. Detta är Balders sjätte hållbarhetsrapport och den är upprättad i enlighet med GRI Standards 2021. Rapporten är inte externt granskad. Kontaktperson för Balders hållbarhetsrapport är Klara Appelqvist, klara.appelqvist@balder.se.

Beräkningsmetoder

I hållbarhetsrapporten inkluderas data från Balders samtliga konsoliderade dotterbolag i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Avsteg förekommer och förtydligas i de fallen. Energianvändning och vattenanvändning som redovisas avser moderbolaget och konsoliderade dotterbolag och fastigheter i Sverige och Danmark som ägts av Fastighets AB Balder 2022. Övriga fastigheter som ägs av delägda bolag och intressebolag omfattas inte i energidata, men de inkluderas som investeringar i klimatberäkningarna för 2022.

Balders energidata baseras på mätning med de huvudmätare som finns för respektive medieslag på fastigheterna. Dessa mätare redovisar faktisk energi som används i fastigheten. I de fall då hyresgästen själv står för samtliga fastighetstekniska installationer och inköp ingår detta inte i sammanställning av energi.

Förbrukning av media sammanställs genom insamling av data från Balders centrala energiuppföljningssystem och ekonomisystem. Endast energianvändning totalt kWh/kvm och uppföljning av energimål har normalårskorrigerats, se sida 28. Från 2022 har energidata normalårskorrigerats efter SMHI:s energiindex, i tidigare rapport användes energiindex Degree Days.

Balder rapporterar utsläppsdata för Scope 1, 2 och 3. Bolaget redovisade 2021 för första gången indirekta utsläpp i värdekedjan, Scope 3, och beräkningarna omfattade moderbolaget och konsoliderade dotterbolag i Sverige och Danmark. Från 2022 inkluderas hela koncernen med fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien som konsolideras av Fastighets AB Balder. Utsläppen rapporteras enligt GHG-Protokollet, metoden finansiell kontroll samt rekommendationer från Fastighetsägarna.

Scope 1 består till största delen av utsläpp från egen värmeproduktion och förbrukning. Detta avser fastigheter som använder naturgas och/eller eldningsolja för uppvärmning. Här redovisas även direkta utsläpp från tjänstebilar samt utsläpp från köldmedieläckage. Scope 2 består av utsläpp från köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Utsläppen baseras till största delen på data för energiförbrukning, även om antaganden har gjorts baserat på kvadratmeter för vissa fastigheter.

I scope 3 redovisas indirekta utsläpp i värdekedjan. Samtliga kategorier enligt GHG-protokollet har inkluderats, vilket innefattar beräkningar av fastighetsutveckling, bränsle- och energirelaterade aktiviteter, avfallshantering, pendling och tjänsteresor, hyresgästernas elanvändning samt investeringar. Enligt Fastighetsägarnas rekommendationer redovisas endast förvärvade och sålda fastigheter under året där Balder är första ägare. Utsläppen baseras på antalet kvadratmeter tillsammans med främst generella emissionsfaktorer för energianvändning. Beräkningar bygger till stor del på uppskattningar baserat på kostnadsanalys och branschspecifik data från Upphandlingsmyndigheten, Naturvårdsverket, Energimyndigheten, Trafikverket och Boverket. Specifik emissionsdata har används från exempelvis klimatberäkningar i nyproduktion, rese- och energidata. På sida 29 redovisas typ av beräkningsmetod för respektive kategori.

Område i ÅRL	Exempel på Balders hållbarhetsarbete	Sidhänvisning
Väsentliga frågor	Årlig revidering av väsentlighetsanalys, samt löpande intressentdialoger.	25, 105–106
Miljö	Strukturerat arbete för att minimera användning av energi, vatten och kemikalier, reducera utsläpp av växthusgaser samt minimera uppkomst av avfall. Ekonomisk verksamhet förenliga med EU-taxonomins miljömål följs upp och redovisas.	26–29, 38, 103–104, 106, 109–111
Sociala förhållanden	Insatser för att skapa levande och trygga områden där hyresgäster trivs och stannar kvar.	30–31, 106
Personal	Attrahera och behålla kompetenta medarbetare och fortsätta att utveckla dessa. Motverka alla former av diskriminering, tvångsarbete och liknande.	34–36, 103–104, 106, 108
Mänskliga rättigheter	Fortsatt arbete för ökad mångfald både internt och externt, utveckling av områden och stadsdelar samt en rättvis uthyrningsprocess.	30–31, 34–35, 104, 106
Anti-korruption	Fortsatt utbildning i uppförandekod och policys, samt uppföljning av leverantörer och samarbetspartners.	32–34, 104, 106
Affärsmodell	Processerna för förvaltning, fastighetsutveckling och transaktion förfinas kontinuerligt för att ytterligare skapa värde för bolagets intressenter.	10–15, 106
Policys och uppföljning	Interna utbildningar i uppförandekod och övriga policys. Visselblåsarfunktion för rapportering av eventuella överträdelser.	32–34, 103, 106
Risker	Kontinuerlig analys av risker och handlingsplaner för hantering av dessa. Balder har identifierat risker inom områdena miljö, sociala förhållanden och personal samt etik och korruption. Utveckling och analys har också påbörjats i enlighet med TCFD.	47–50, 106–107

GRI-INDEX

Uttalande om användning Balder har rapporterat i enlighet med GRI Standards 2021 för perioden 1 januari–31 december 2022.

GRI 1 som använts GRI 1: Foundation 2021

			Avsteg		
GRI Standard	**Upplysning**	**Sidhänvisning**	**Avsteg från krav**	**Skäl**	**Förklaring**
Generella upplysningar					
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Upplysningar om organisationen	1, 43, 88			
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	1, 10–15, 43, 74, 112			
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	112			
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	28, 36, 112			
	2-5 Externt bestyrkande	112, 116			
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	10–15, 33, 43, 104, 106			
	2-7 Anställda	36, 63–64, 108			
	2-8 Arbetare som inte är anställda	33	2-8	Information otillgänglig	Flertalet konsulter och entreprenörer arbetar åt bolaget, komplett sammanställning saknas.
	2-9 Struktur och sammansättning avseende styrning	95–98, 101–102			
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	95–97			
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	101–102			
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med överblick och hantering av påverkan	103–104, 106–107			
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	103–104			
	2-14 Högsta styrande organets roll i processen för hållbarhetsredovisningen	96, 103, 105, 112			
	2-15 Intressekonflikter	7, 88, 97–98, 101			
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	33, 50, 94, 104			
	2-17 Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	96			
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organet	96–98			
	2-19 Ersättningspolicy	64			
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	64, 97			
	2-21 Årlig total ersättningsgrad	63–65	2-21	Information ofullständig	Redovisas delvis.
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	2–3, 94			
	2-23 Policyåtaganden	103–104, 106			
	2-24 Förankring av policyåtaganden	34, 103–104			
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	32–33, 103–104			
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter	34, 103–104			
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	32–33, 38, 104			
	2-28 Medlemskap	104			
	2-29 Metod för intressentengagemang	105–106			
	2-30 Kollektivavtal	106			

Forts. ***GRI-index***

			Avsteg		
GRI Standard	**Upplysning**	**Sidhänvisning**	**Avsteg från krav**	**Skäl**	**Förklaring**
Väsentliga ämnen					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-1 Process för att identifiera väsentliga ämnen	105			
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	106			
Ekonomiskt resultat					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	106			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat	51-58, 64	201-1 b	Information ofullständig	Redovisas delvis.
	202-2 Finansiell påverkan och andra risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar	49-50, 107			
	Egen upplysning Nöjda kunder	11, 30			
Affärsetik					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	106			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-2 Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicy och rutiner	32-34, 103-104, 106	205-2 b, d	Information otillgänglig	Redovisar uppdelat per land, men ej per anställningskategori.
	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	32-33			
Energi					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	106, 112			
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energiförbrukning inom organisationen	28, 112			
	302-3 Energiintensitet	28, 112			
	302-4 Minskning av energianvändning	28, 112			
	CRE1 Byggnaders energiintensitet	28, 112			
Vatten					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	106, 112			
	CRE2 Byggnaders vattenintensitet	28, 112			
Utsläpp av växthusgaser					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	106			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	29, 112	305-1 c	Information ofullständig	Redovisar utsläpp av CO_2e, men preciserar inte biogena utsläpp i ton.
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	29, 112			
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	29, 112	305-3 c	Information ofullständig	Redovisar utsläpp av CO_2e, men preciserar inte biogena utsläpp i ton.
	305-4 Växthusgasutsläppsintensitet	29, 112			
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	29, 112	305-5 a, d	Information otillgänglig	2022 är första året Balder redovisar beräkningar av klimatutsläpp för samtliga dotterbolag i koncernen, vilket försvårar jämförbarhet.

Forts. ***GRI-index***

			Avsteg		
GRI Standard	**Upplysning**	**Sidhänvisning**	**Avsteg från krav**	**Skäl**	**Förklaring**
Utbildning					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	106			
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och medarbetare	108	404-1	Information otillgänglig	Redovisar utbildningstimmar per år och medarbetare, men ej uppdelat per kön och anställningskategori.
	404-3 Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal	108	404-3	Information ofullständig	Redovisar andel anställda med utvecklingssamtal uppdelat efter land, men ej uppdelat per kön och anställningskategori.
Mångfald och jämlikhet					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	106			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald i styrande organ och bland anställda	36, 63, 101, 108	405-1 a iii, b iii	Ej tillämplig	Balder redovisar sammansättning av bolaget uppdelat på kön och ålder för olika nivåer av bolaget. Bolaget följer inte upp anställdas minoritetstillhörighet.
	405-2 Förhållande mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättning	36, 108			
Icke-diskriminering					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	106			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Incidenter av diskriminering samt vidtagna åtgärder	32–33			
Socioekonomisk efterlevnad					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	106			
GRI 418: Kunders integritet 2016	418-1 Betydande klagomål avseende brister i kunders integritet och förluster av kunddata	103–104			

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN **LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN**

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sida 24–38, 47–50 samt 103–112 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 4 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor



SPÄRVAGNSHALLARNA, STOCKHOLM, SVERIGE

PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Sverige	Göteborg	Hedin HK	Kontor	12 286	–	572	Q1 2023
Finland	Öst	Oulun Hiillos	Bostad	2 619	84	103	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Bergsjön	Bostad	8 968	175	248	Q1 2023
Danmark	Köpenhamn	Triumphbyen Hovvej	Bostad	20 722	241	847	Q1 2023
Finland	Öst	Heittonlitynkuja 5	Bostad	5 759	132	207	Q1 2023
Finland	Helsingfors	Runoratsaunkatu 15	Bostad	5 355	135	312	Q1 2023
Sverige	Öst	Mörtlösa Mercedes	Handel	6 300	–	218	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Hälsans Hus	Kommersiellt	1 796	–	65	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Bergskristallen	Bostad	5 107	89	141	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Botanica	Bostad	5 212	104	161	Q2 2023
Danmark	Köpenhamn	Green Hills	Bostad	24 696	294	1 010	Q2 2023
Finland	Öst	Turun Olva	Bostad	2 577	82	129	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 46	Bostad	4 548	104	258	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 48	Bostad	5 355	118	304	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Raudikkokuja 7	Bostad	5 780	161	261	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Lincolninaukio 4	Bostad	5 100	159	268	Q2 2023
Finland	Öst	Jyväskylän Tulisydän	Bostad	2 922	93	112	Q3 2023
Finland	Öst	Kangasalan Kuningatar	Bostad	2 861	95	119	Q3 2023
Finland	Öst	Kangasalan Kuningas	Bostad	4 589	140	192	Q3 2023
Finland	Öst	Nokian Tanhuankadun Rumba	Bostad	2 356	90	98	Q3 2023
Finland	Öst	Nokian Tanhuankadun Salsa	Bostad	2 360	91	99	Q3 2023
Finland	Öst	Hämeenlinnan Keinusaari	Bostad	3 709	119	146	Q3 2023
Finland	Öst	Tampereen Auvo	Bostad	1 922	44	87	Q3 2023
Finland	Öst	Oulun Kiuru	Bostad	2 488	70	108	Q3 2023
Finland	Helsingfors	Riihimäen Pesispolku	Bostad	2 430	100	96	Q3 2023
Finland	Helsingfors	Oulun Lumihuippu	Bostad	1 686	59	64	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Velocity	Bostad	2 155	41	85	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hotell Draken	Hotell	28 166	–	1 403	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Kommersiellt	3 343	–	57	Q3 2023
Danmark	Köpenhamn	Strandby Huse	Bostad	3 024	48	138	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Kotkatie 6	Bostad	3 791	100	205	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Sorakatu 9	Bostad	2 790	77	137	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Porvoon Horisontti	Bostad	1 484	54	76	Q4 2023

Tabellen fortsätter på nästa sida

Forts. av tabellen från föregående sida

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Finland	Öst	Oulun Hohto	Bostad	2 600	76	125	Q4 2023
Finland	Öst	Oulun Tervapääsky	Bostad	2 470	68	107	Q1 2024
Finland	Öst	Nokian Ylpeys	Bostad	2 244	88	98	Q1 2024
Finland	Helsingfors	Patljoonantie 3-5	Bostad	4 649	92	214	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Hedin Åkalla	Handel	10 859	–	230	Q1 2024
Sverige	Göteborg	Frölunda et 3	Bostad	10 919	205	437	Q1 2024
Sverige	Göteborg	Frölunda et 4	Bostad	9 067	187	432	Q2 2024
Danmark	Köpenhamn	Strandby Høje	Bostad	19 549	289	927	Q3 2024
Sverige	Stockholm	Mörtlösa MG Ford	Handel	7 276	–	193	Q3 2024
Sverige	Stockholm	Basaren	Kommersiellt	1 655	–	167	Q2 2025
Summa				**265 544**	**4 104**	**11 255**	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Sverige	Göteborg	Fixfabriken Glasbruket	Bostad	9 849	136	418	Q2 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Bostad	8 213	128	402	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Bovieran Svedala	Bostad	4 285	54	166	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hovås Höjd	Bostad	10 616	148	506	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Caprea	Bostad	3 742	28	532	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Fabrique 46	Bostad	7 658	138	694	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Basaren	Bostad	4 277	65	313	Q2 2025
Summa				**48 640**	**697**	**3 030**	
Totalt Under Byggnation				**314 184**	**4 801**	**14 285**	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING BEDÖMD BYGGSTART Q1 2023-Q1 2024

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Göteborg	Bohusgatan	Bostad	18 856	326	1 249	2023
Norge	Norr	Drammen Sølfast Park	Bostad	6 000	100	433	2023
Summa				**24 856**	**426**	**1682**	
Totalt Bedömd Byggstart Q1 2023–Q1 2024				**24 856**	**426**	**1682**	

KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2024 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA[1], kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	889 672	7 436
Sverige	Stockholm	615 821	5 569
Finland	Helsingfors	277 637	5 198
Finland	Öst	35 600	855
Danmark	Köpenhamn	40 024	225
Summa		**1 858 754**	**19 283**

1) BTA = Bruttoarea
Övervägande del av kommande projekt i tabellen ovan har lagakraftvunnen eller pågående detaljplan.

DEFINITIONER

Balder presenterar en rad finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Fastighets AB Balder tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer information om hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %
Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. 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, %
Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.

EBITDA
Förvaltningsresultat med tillägg av resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med återläggning av finansnetto. Vid delårsbokslut har EBITDA omräknats till helårsbasis, med undantag för resultat från försäljning av exploateringsfastigheter.

Förvaltningsresultat, Mkr
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag. Vid beräkning av Förvaltningsresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare reduceras även förvaltningsresultatet med innehav utan bestämmande inflytandes andel.

Hybridkapital
En obligation som har en löptid på 60 år. Obligationen redovisas som räntebärande skuld men betraktas av ratinginstituten till 50% som eget kapital.

Nettoskuld, Mkr
Räntebärande skulder minskat med likvida medel, finansiella placeringar samt 50% av hybridkapital som av ratinginstituten betraktas som 50% eget kapital.

Nettoskuld/EBITDA, ggr
Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till EBITDA.

Räntetäckningsgrad, ggr
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av finansnetto exklusive tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella placeringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella placeringar.

Skuldsättningsgrad, ggr
Räntebärande skulder minskat med 50% av hybridkapital i förhållande till eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Soliditet, %
Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande samt 50% av hybridkapital, i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

Förvaltningsresultat per aktie, kr
Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

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.

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

Resultat efter skatt per aktie, kr
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

FASTIGHETSRELATERADE

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

Driftsöverskott, Mkr
Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %[1)]
Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

Exploateringsfastigheter
Avser fastigheter som uppförs med avsikt att säljas efter färdigställande.

Fastighetsbestånd
Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

Fastighetskategori
Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel, bostäder, industri/logistik samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, 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 och fastighetsskatt.

Förvaltningsfastigheter
Avser fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Hyresvärde, Mkr[1)]
Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %
Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

ÖVRIGT

Intressebolag/joint ventures
Upplysningar i löptext om transaktioner kopplade till intressebolag och joint ventures benämns av förenklingsskäl endast "intressebolag", rapporten avser både innehav som utgör intressebolag och joint ventures.

Second opinion
Uttalande från extern värderingsfirma avseende tillämpligheten av värderingsmetoderna, de informationskällor som används och värderingens kvalitet och trovärdighet.

1) Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ), (Balder), org. nr. 556525-6905, äger rum den 11 maj 2023 kl 16.00 på Filmstaden Bergakungen, Skånegatan 16B i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast onsdagen den 3 maj 2023, samt anmäla sitt deltagande per brev till Computershare AB, "Fastighets AB Balders årsstämma 2023", Box 5267, 102 46 Stockholm, per e-post till proxy@computershare.se, per telefon 0771-24 64 00, eller via balder.se.

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahålls fullmaktsformulär som finns tillgängligt på hemsidan balder.se. Sista dag för anmälan är fredagen den 5 maj 2023.

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer alternativt organisationsnummer, adress och telefonnummer samt i förekommande fall uppgift om ställföreträdare eller ombud.

Aktieägare som företräds genom ombud ska uppvisa skriftlig dagtecknad fullmakt, som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än fem år. Fullmaktsformulär kan erhållas på Balders hemsida. Den som företräder juridisk person ska uppvisa registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling utvisande behörig firmatecknare. Fullmakt i original och bestyrkt kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling bör insändas till Computershare enligt ovan angivna adress i god tid före årsstämman.

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 den 3 maj 2023.

KONTAKTUPPGIFTER

balder.se
info@balder.se
Org.nr: 556525-6905

Huvudkontor
Parkgatan 49
Box 53121
400 15 Göteborg
Tel: 031-10 95 70

Uthyrning
020-151 151

Kundservice
0774-49 49 49

Region Göteborg
Parkgatan 49
Box 53121
400 15 Göteborg
Tel: 031-10 95 70

Timmervägen 9 A
541 64 Skövde
Tel: 0500-47 88 50

Region Helsingfors
Panuntie 4
PO Box 401
00610 Helsinki
Tel: +358-201 34 4000

Region Köpenhamn
Vesterbrogade 1 E, sal
1620 København V
Tel: +45-88 13 61 51

Region Norr
Forskarvägen 27
804 23 Gävle
Tel: 026-54 55 80

Sandbäcksgatan 5
653 40 Karlstad
Tel: 054-14 81 80

Affärsgatan 4D
862 31 Kvissleby
Tel: 060-52 45 50

Region Stockholm
Tulegatan 2A
113 58 Stockholm
Tel: 08-735 37 70

Vårby Allé 18
143 40 Vårby
Tel: 08-735 37 70

Region Syd
Kalendegatan 26
211 35 Malmö
Tel: 040-600 96 50

Esplanaden 15
265 34 Åstorp
Tel: 042-569 40

Bryggaregatan 7
252 27 Helsingborg
Tel: 042-12 21 30

Region Öst
Hospitalsgatan 11
602 27 Norrköping
Tel: 011-15 88 90

Rönnbergagatan 10
723 45 Västerås
Tel: 021-10 98 90

KALENDARIUM

Årsstämma, 11 maj 2023
Delårsrapport jan–mars 2023, 11 maj 2023
Delårsrapport jan–juni 2023, 18 juli 2023
Delårsrapport jan–sept 2023, 27 oktober 2023
Bokslutskommuniké jan–dec 2023, 9 februari 2024

304 3129

MIX
Paper from responsible sources
FSC® C019270

En klimatneutral trycksak

Foto: Adore Adore, Kasper Dudzik, Beatrice Törnros, Dino Soldin, Fredrik Hjerling, Mikaela Alexandersson med fler
Form: www.solberg.se
Tryck: Billes Tryckeri

O|BAL
|DER