# Årsredovisning

**för**

# Masmästaren Fastigheter AB

556613-5421

Räkenskapsåret

2023

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-20.
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:**

Åsa Willemark, Styrelseledamot
2024-06-25

Styrelsen och verkställande direktören för Masmästaren Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom, aktier och andra andelar i bolag, vars huvudsakliga verksamhet skall vara att äga och förvalta fast egendom. Bolaget har ingen anställd personal under 2023. Bolaget har sitt säte i Falun.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Faktorer som är väsentliga för bolagets utveckling är hyresutvecklingen, vakansgraden och ränteutvecklingen. För att begränsa de riskerna fokuserar bolaget löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet. Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker, inkluderande effekterna av förändringar av priser på låne- och kapitalmarknad och räntesatser. Bolagets övergripande riskhanteringsprogram fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat. Kostnaderna består framför allt av drift- och finansieringskostnader, vilka hanteras så långt det är möjligt av det yttersta moderbolaget Fastighets AB Balder. Koncerninterna lån löper med fast ränta.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har efter nedskrivningsprövning bokfört värde på aktierna i dotterbolaget Masmästaren Hus AB, org nr 556080-3842, skrivits ned med 40 miljoner. Bedömningen från bolagets sida är att värdenedgången är bestående.

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärdar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser vilket lett till ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Den rådande konjunkturen har medfört åtstramningar vad gäller investeringar i fastigheter som skjutits på framtiden.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

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

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid årsskiftet 2024-01-01 flyttades personalen från Masmästaren Dalarna HB, 916463-3001, till Masmästaren Fastigheter AB, 556613-5421.

## Ägarförhållanden

Masmästaren Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Balder (publ) 556525-6905 med säte i Göteborg, som är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2023** | **2022** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 29 | 45 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -18 200 | -7 456 | -38 638 | -80 051 |
| Soliditet (%) | 48,4 | 47,3 | 32,0 | 29,3 |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 864 499 968 |
| årets förlust | -46 325 061 |
| | **818 174 907** |
| | |
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 245 000 000 |
| i ny räkning överföres | 573 174 907 |
| | **818 174 907** |

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 28 juni 2024.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

# Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Övriga rörelseintäkter | | 18 | 30 |
| | | **18** | **30** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 501 | -1 084 |
| | | **-1 501** | **-1 084** |
| **Rörelseresultat** | | **-1 483** | **-1 054** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 2 | -33 156 | 57 413 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | -23 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 81 873 | 40 907 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -65 411 | -47 309 |
| | | **-16 717** | **51 011** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-18 200** | **49 957** |
| Bokslutsdispositioner | 5 | -18 814 | -19 435 |
| **Resultat före skatt** | | **-37 014** | **30 522** |
| Skatt på årets resultat | 6 | -9 311 | -21 |
| **Årets resultat** | | **-46 325** | **30 501** |

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 50 | 50 |
| | | **50** | **50** |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 8, 9 | 686 487 | 707 279 |
| Fordran dotterföretag | | 800 000 | 800 000 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 0 | 5 |
| Andra långfristiga fordringar | | 13 541 | 14 180 |
| | | **1 500 028** | **1 521 464** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **1 500 078** | **1 521 514** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 207 241 | 412 634 |
| Aktuella skattefordringar | | 7 658 | 7 637 |
| Övriga fordringar | | 98 | 4 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 3 152 | 2 148 |
| | | **218 149** | **422 423** |
| *Kassa och bank* | | 42 492 | 37 960 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **260 641** | **460 383** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **1 760 719** | **1 981 897** |

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 25 000 | 25 000 |
| Reservfond | | 2 462 | 2 462 |
| | | **27 462** | **27 462** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 864 500 | 872 646 |
| Årets resultat | | -46 325 | 30 501 |
| | | **818 175** | **903 147** |
| **Summa eget kapital** | | **845 637** | **930 609** |
| **Obeskattade reserver** | | -7 789 | -7 789 |
| **Avsättningar** | 12 | | |
| Avsatt för pensioner | | 0 | 13 900 |
| Övriga avsättningar | | 61 521 | 0 |
| **Summa avsättningar** | | **61 521** | **13 900** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 841 139 | 69 139 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **841 139** | **69 139** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 0 | 784 175 |
| Förskott från kunder | | 0 | 374 |
| Leverantörsskulder | | 172 | 72 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 172 859 |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 1 061 | 1 341 |
| Övriga skulder | | -1 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 3 401 | 1 639 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 633** | **960 460** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **1 760 719** | **1 981 897** |

# Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie-kapital | Reserv-fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | **25 000** | **2 462** | **872 646** | **30 501** | **930 609** |
| Korrigeringar uppskjuten skatteskuld | | | -38 647 | | -38 647 |
| **Korrigerat belopp vid årets ingång** | **25 000** | **2 462** | **833 998** | **30 501** | **891 962** |
| Balanseras i ny räkning | | | 30 501 | -30 501 | 0 |
| Årets resultat | | | | -46 325 | -46 325 |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **25 000** | **2 462** | **864 500** | **-46 325** | **845 637** |

# Noter
Tkr

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### 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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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 verfört 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.

***Låneskulder och leverantörsskulder***
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

***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.

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

## 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.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

## 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

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Erhållna utdelningar | 6 849 | 57 413 |
| Nedskrivningar | -40 005 | |
| | **-33 156** | **57 413** |

## Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 81 077 | 40 384 |
| Övriga ränteintäkter | 796 | 524 |
| | **81 873** | **40 908** |

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Räntekostnader till koncernföretag | -28 905 | -19 423 |
| Övriga räntekostnader | -36 043 | -27 652 |
| Övriga finansiella kostnader | -463 | -235 |
| | **-65 411** | **-47 310** |

## Not 5 Bokslutsdispositioner

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Erhållna koncernbidrag | 0 | 104 |
| Lämnade koncernbidrag | -18 814 | -19 539 |
| | **-18 814** | **-19 435** |

## Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | 0 | -21 |
| Uppskjuten skatt | -9 332 | 0 |
| Skatt på grund av ändrad taxering | 21 | 0 |
| **Skatt på årets resultat** | **-9 311** | **-21** |

| | | |
|---|---|---|
| Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt | -37 014 | 30 522 |
| | | |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%) | 7 625 | -6 288 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0 | -20 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 1 | 1 |
| Schablonränta på periodiseringsfonder | -31 | -8 |
| Återläggning bokföringsmässigt resultat från HB/KB | 1 411 | 11 827 |
| Negativt räntenetto | 0 | -1 296 |
| Skattemässigt resultat från HB/KB | -4 175 | -4 238 |
| Skattemässigt räntenetto | 3 391 | 0 |
| Nedskrivning aktier andelar koncernföretag | -8 240 | 0 |
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader i HB/KB | -9 314 | 0 |
| Skattereduktion inventarieir | 21 | 0 |
| **Redovisad skattekostnad** | **-9 311** | **-21** |

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden, konst ej avskrivningsbart | 50 | 50 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **50** | **50** |
| **Utgående redovisat värde** | **50** | **50** |

## Not 8 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 707 279 | 748 034 |
| Uttag/insättning | 18 938 | |
| Försäljningar | | -80 000 |
| Aktieägartillskott | 270 | 39 245 |
| Nedskrivning | -40 000 | |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **686 487** | **707 279** |
| **Utgående redovisat värde** | **686 487** | **707 279** |

## Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Andel % | Bokfört värde |
|---|---|---|
| Masmästaren Prästtäkten KB | 90 | 3 563 |
| Masmästaren Lugnet KB | 50 | 7 062 |
| Masmästaren Dalarna KB | 50 | 72 192 |
| Verkmästaren Fastigheter AB | 100 | 62 117 |
| Masmästaren Norslund KB | 50 | 8 631 |
| Masmästaren Falun/Borlänge KB | 50 | 14 012 |
| Masmästaren Frigga KB | 50 | 171 |
| Masmästaren Främby KB | 50 | 0 |
| Droskan Förvaltning KB | 50 | 4 992 |
| Läromästaren Fastigheter AB | 100 | 41 045 |
| Masmästaren Hattmakaren KB | 50 | 89 |
| Expect AB | 100 | 24 353 |
| Masmästaren Engelbrekt KB | 50 | 8 926 |
| Masmästaren Konsult AB | 100 | 31 429 |
| Masmästaren Lallarvet AB | 100 | 12 831 |
| Moragatans Förvaltning AB | 100 | 800 |
| Masmästaren Hus AB | 100 | 123 253 |
| Kronomagasinet Fastighets AB | 100 | 1 151 |
| Masmästaren Fjärdingen AB | 100 | 36 531 |
| Masmästaren Näktergalen AB | 100 | 216 199 |
| Prästtäkten Förvaltning AB | 6 | 5 130 |
| Masmästaren Vitsippan AB | 100 | 12 010 |
| | | **686 487** |

| | Org.nr | Säte |
|---|---|---|
| Masmästaren Prästtäkten KB | 969645-3837 | Västerås |
| Masmästaren Lugnet KB | 916931-0092 | Västerås |
| Masmästaren Dalarna KB | 916463-3001 | Västerås |
| Verkmästaren Fastigheter AB | 556556-2815 | Falun |
| Masmästaren Norslund KB | 916464-2309 | Falun |
| Masmästaren Falun/Borlänge KB | 969687-0261 | Västerås |
| Masmästaren Frigga KB | 969639-6051 | Falun |
| Masmästaren Främby KB | 969690-0969 | Falun |
| Droskan Förvaltning KB | 969690-2916 | Falun |
| Läromästaren Fastigheter AB | 556648-2401 | Falun |
| Masmästaren Hattmakaren KB | 916463-6996 | Falun |
| Expect AB | 556609-2259 | Falun |
| Masmästaren Engelbrekt KB | 916578-8846 | Falun |
| Masmästaren Konsult AB | 556495-8436 | Falun |
| Masmästaren Lallarvet AB | 556490-3382 | Falun |
| Moragatans Förvaltning AB | 556314-9433 | Falun |
| Masmästaren Hus AB | 556080-3842 | Falun |
| Kronomagasinet Fastighets AB | 556760-4649 | Falun |
| Masmästaren Fjärdingen AB | 556769-4673 | Falun |
| Masmästaren Näktergalen AB | 556004-9529 | Falun |
| Prästtäkten Förvaltning AB | 559216-6507 | Falun |

| | | |
|---|---|---|
| Masmästaren Vitsippan AB | 559126-8932 | Falun |

## Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Framtid Falun Ekonomisk Förening

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 | 5 |
| Upphört, bortbokat | -5 | |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **0** | **5** |
| **Utgående redovisat värde** | **0** | **5** |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 2 137 | 1 964 |
| Övriga förutbetalda poster | 1 015 | 184 |
| | **3 152** | **2 148** |

## Not 12 Avsättningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Pensioner och liknande förpliktelser** | | |
| Belopp vid årets ingång | 13 900 | 14 092 |
| Årets avsättningar | -13 900 | |
| Under året ianspråktagna belopp | | -192 |
| | **0** | **13 900** |
| **Uppskjuten skatteskuld** | | |
| Årets avsättningar | 47 980 | 0 |
| | **47 980** | **0** |
| **Övriga avsättningar** | | |
| Belopp vid årets ingång | | 0 |
| Årets avsättningar pension | 13 541 | |
| | **13 541** | **0** |

## Not 13 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 841 139 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Långfristiga skulder** | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | -824 964 | -69 139 |
| | **-824 964** | **-69 139** |
| **Kortfristiga skulder** | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 0 | -784 175 |
| | **0** | **-784 175** |

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 3 401 | 1 639 |
| | **3 401** | **1 639** |

## Not 15 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **För företagets egen räkning:** | | |
| Aktier i dotterföretag | 566 849 | 606 579 |
| Revers till koncernföretag med tillhörande fastighetsinteckningar | 800 000 | 800 000 |
| Ansvar för handels- och kommanditbolags skulder | 1 507 593 | 2 327 172 |
| | **2 874 442** | **3 733 751** |

## Not 16 Eventualförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Eventualförpliktelser | 382 428 | 385 446 |
| | **382 428** | **385 446** |

## Not 17 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.

Göteborg 2024-06-20

*Åsa Willemark*
Åsa Willemark
Verkställande direktör

*Eva Sigurgeirsdottir*
Eva Sigurgeirsdottir

*Petra Sprangers*
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*
Isa Schuman
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Masmästaren Fastigheter AB, org.nr 556613-5421

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Masmästaren Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Masmästaren Fastigheter ABs finansiella ställning per 31 december 2023 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 Masmästaren Fastigheter 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören 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 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Masmästaren Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023 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 Masmästaren Fastigheter 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 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 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. 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, 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 20 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

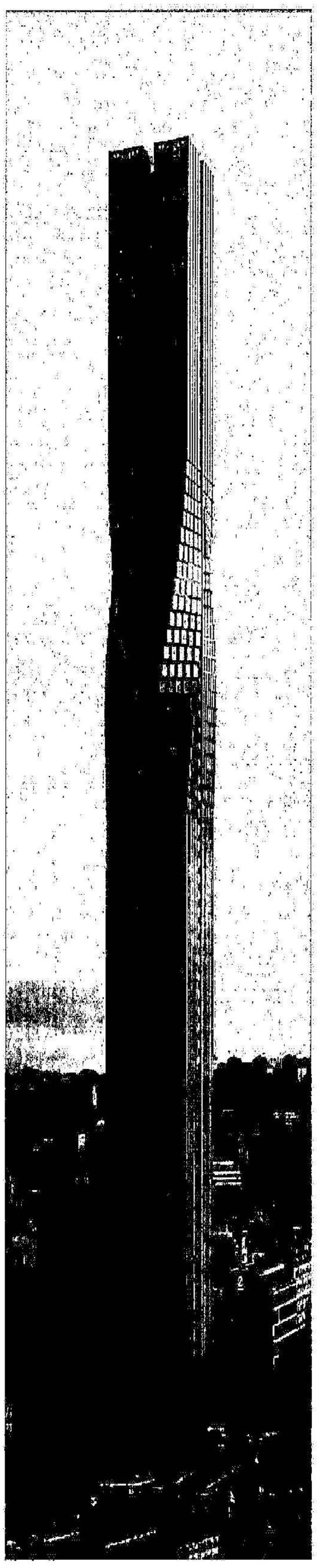
*Isa Schuman*
Isa Schuman
Auktoriserad revisor

# ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING
# 2023

20240702251127

BAL
IDER

# INNEHÅLL




**ÖVERSIKT**

Om Balder ..... 1
Händelser under 2023 ..... 2
VD-ord ..... 3
Balders affärsmodell ..... 4
Finansiella mål ..... 5
Hållbarhetsmål ..... 6
Aktuell intjäningsförmåga ..... 7
Balders aktie och ägare ..... 8
Varför investera i Balder? ..... 9

**VERKSAMHET**

Ett diversifierat fastighetsbestånd ..... 14
Balders geografiska marknader ..... 15
Utveckling 2023 ..... 16
Värdeskapande förvaltning ..... 17
*Ökad kundnöjdhet* ..... 18
Fastighetsutveckling ..... 19
Från projekt till egen förvaltning ..... 20
Intressebolag ..... 21

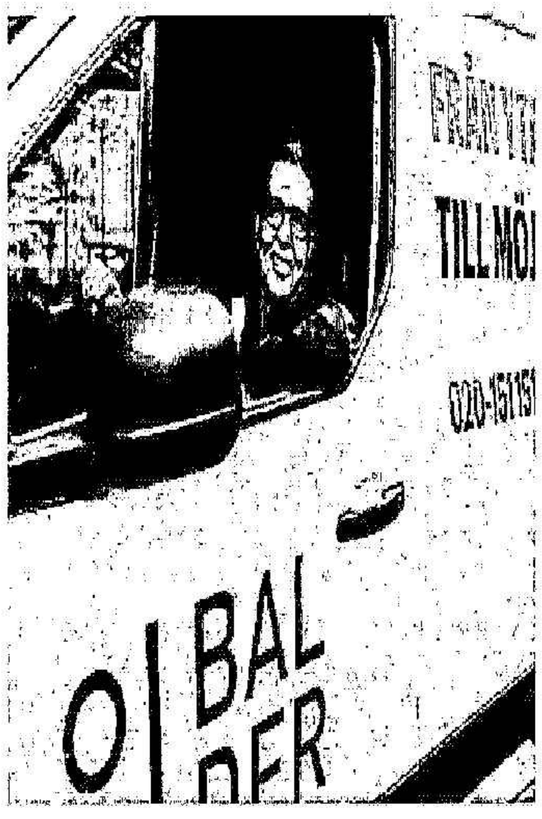
**VÄRDERING**

Balders fastighetsbestånd ..... 24
Värdering ..... 25

**FINANSIERING** ..... 27

**HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023**

Allmänna upplysningar ..... 32
Balders arbete med FN:s globala hållbarhetsmål ..... 39
Miljömässig hållbarhet ..... 41
*Klimatförändringar* ..... 41
*Vatten* ..... 51
*Biologisk mångfald* ..... 52
*Resursanvändning och cirkulär ekonomi* ..... 53
*EU-taxonomin* ..... 54
Social hållbarhet ..... 60
*Egna medarbetare* ..... 60
*Arbetskraft i värdekedjan* ..... 67
*Lokal påverkan och områdesutveckling* ..... 68
Styrning och ansvarsfullt företagande ..... 70
*Affärsetik och företagskultur* ..... 70
GRI-index 2023 ..... 72
Revisorns yttrande ..... 75

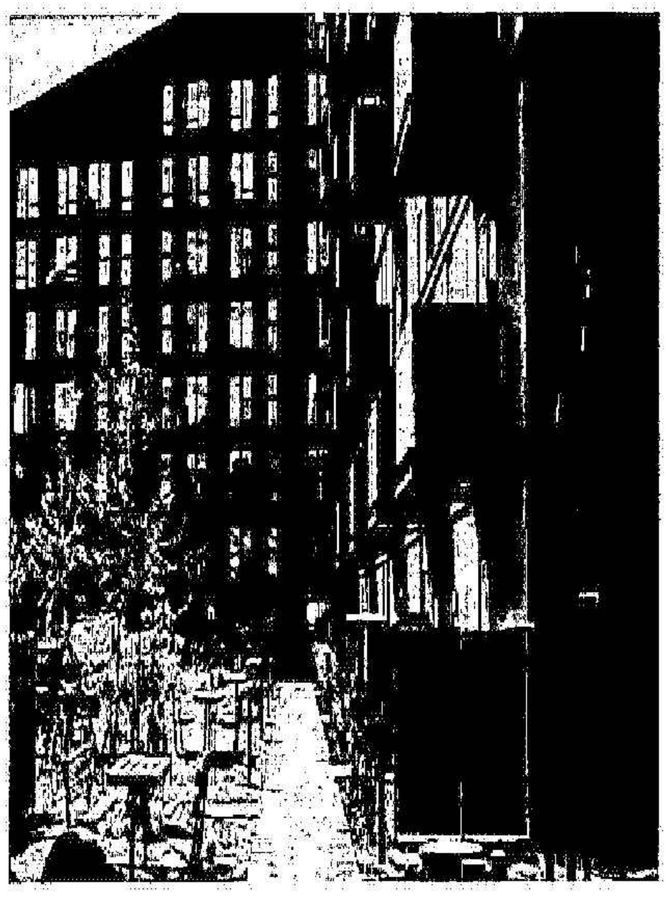


**FINANSIELL INFORMATION**

Förvaltningsberättelse ..... 77
Möjligheter och risker ..... 81
Finansiella rapporter ..... 85
Noter till de finansiella rapporterna ..... 93
Revisionsberättelse ..... 124

**BOLAGSSTYRNING**

Styrelsens ordförande har ordet ..... 128
Bolagsstyrningsrapport ..... 129
*Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen* ..... 133
*Inför årsstämman 2024* ..... 134
Revisors yttrande ..... 134
Styrelse ..... 135
Ledning ..... 136


**ÖVRIG INFORMATION**

Projektförteckning ..... 138
Definitioner ..... 139
Årsstämma ..... 140
Kontaktuppgifter ..... 140
Kalendarium ..... 140


Balders års- och hållbarhetsredovisning för 2023 avges av styrelsen och verkställande direktören. Den legala årsredovisningen återfinns på sida 77–123. Hållbarhetsredovisningen finns på sida 30–74 och 81–84 och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap.

20240702251128



# OM 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 212 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.

Antal anställda
**1150**

Antal fastigheter
**1901**

Fastighetsbestånd, Mkr
**211749**

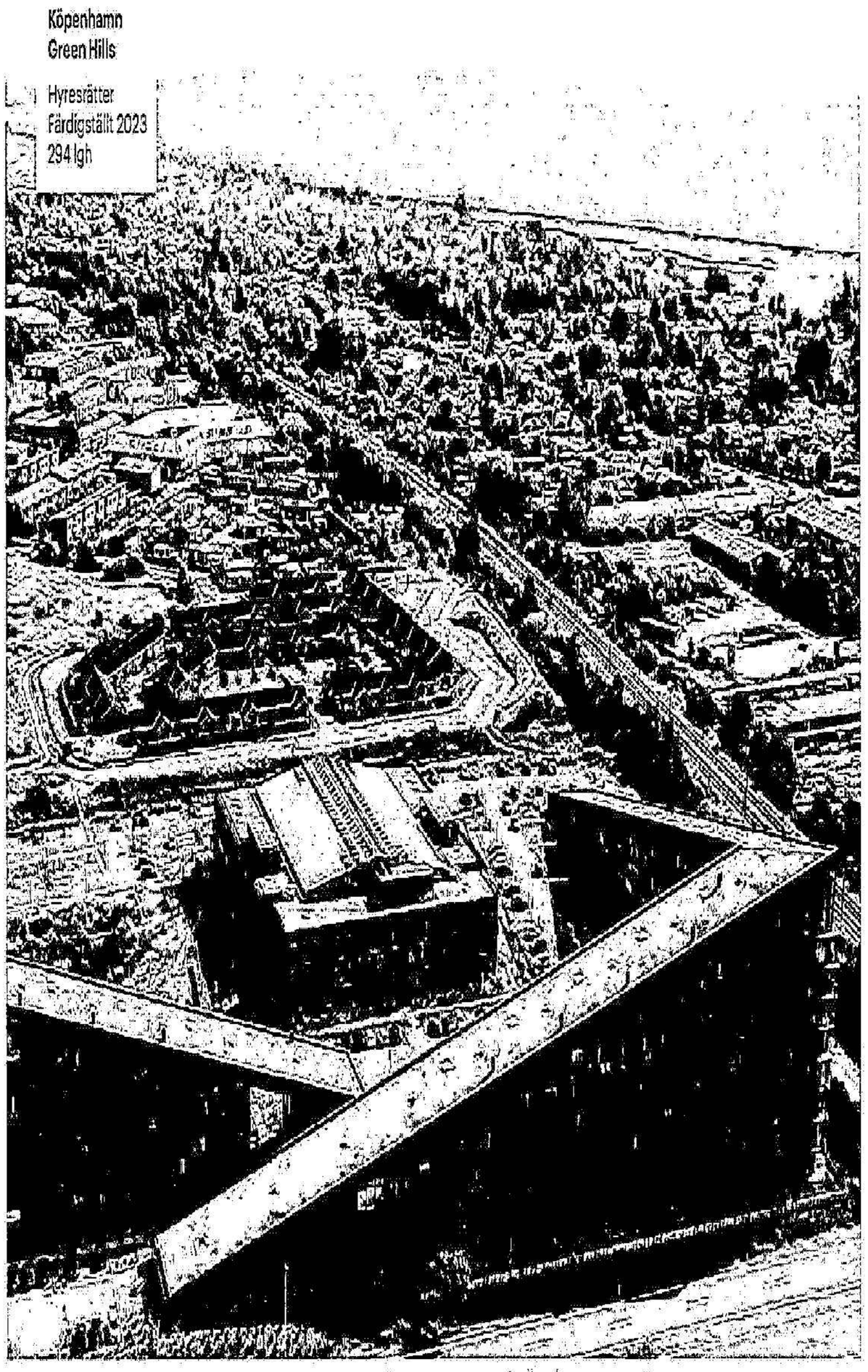
Ekonomisk uthyrningsgrad
**96%**

Hyresintäkter, Mkr
**11944**

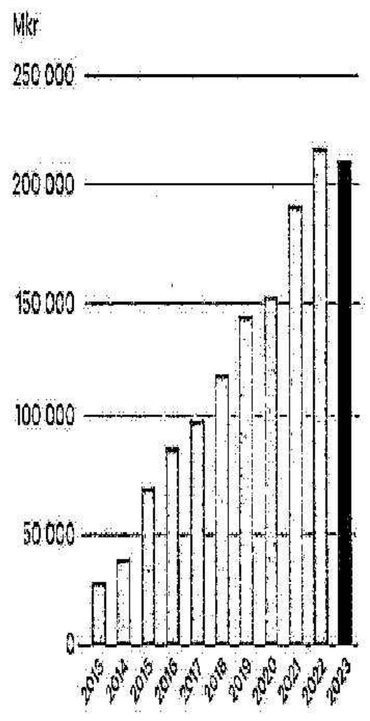
Förvaltningsresultat, Mkr
**6135**

Soliditet
**37,9%**

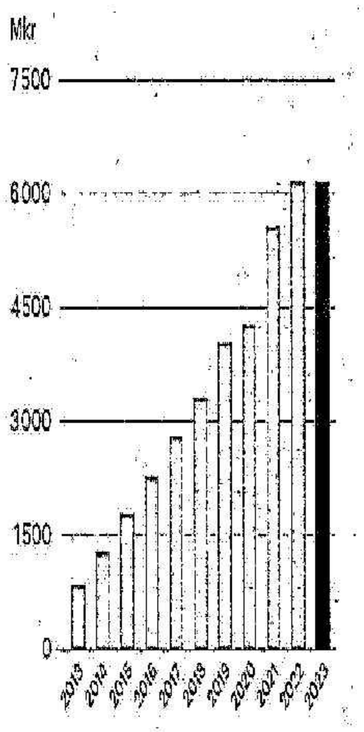
ESG Risk Rating
**12,3**




FASTIGHETSBESTÅND

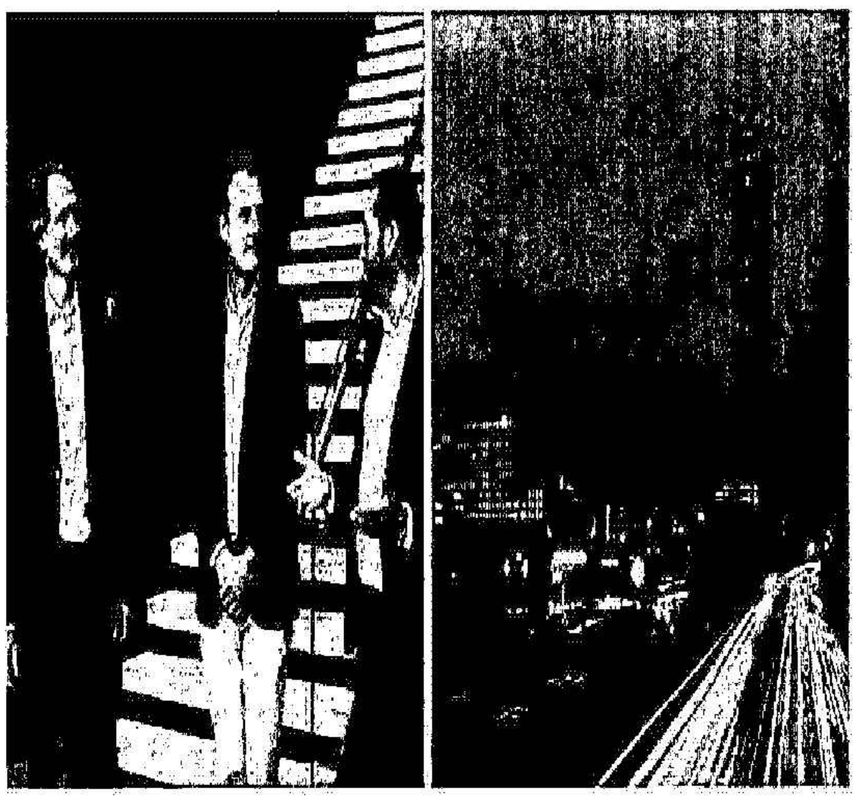



FÖRVALTNINGSRESLUTAT[1]



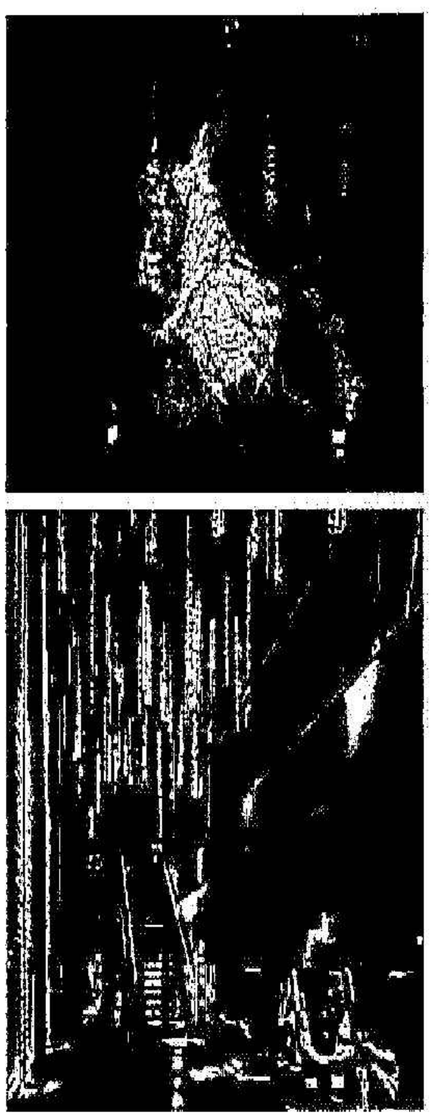

1) Avser förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# HÄNDELSER UNDER **2023**



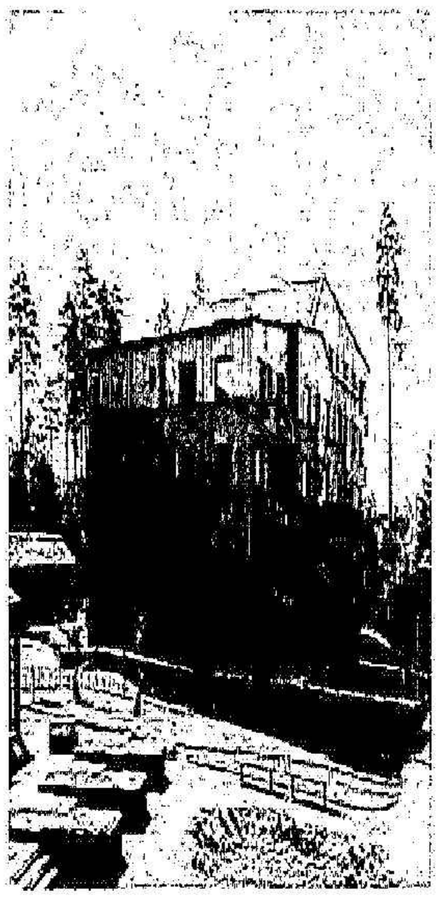
### Karlatornet i full höjd

Under sommaren nådde Karlatornet i Göteborg sin fulla höjd på 246 meter. Med sina 74 våningar är tornet inte bara ett landmärke för staden utan även Nordens högsta byggnad. Totalt rymmer Karlatornet 611 lägenheter, från enrummare till penthouse-lägenheter med många rum. I slutet av augusti flyttade de första boende in och sommaren 2024 ska samtliga lägenhetsinnehavare ha flyttat in. Förutom bostäder kommer Karlatornet även inrymma ett hotell, en restaurang och kontor.



### När Draken vaknar

Mitt på Järntorget i Göteborg reser sig Hotel Draken och erbjuder utsikt över hela staden. Efter flera års arbete står ett magnifikt hotell med en ny kulturscen och mötesplats färdig. Tillsammans med Strawberry invigde Balder den 1 oktober det 34 våningar höga hotellet som totalt inrymmer 474 rum. Draken har även 13 konferensrum, två restauranger, ett konditori och två barer. Under 2024 kommer hotellet kompletteras med ett urbant spa. Hållbarhetsaspekten har varit viktig i hotellsatsningen där dåtid har bundits samman med framtid. Arbetet har även inkluderat en varsam hantering av den K-märkta och ikoniska biografen Draken. Hotellet är certifierat enligt miljöcertifieringssystemet LEED, nivå Gold.

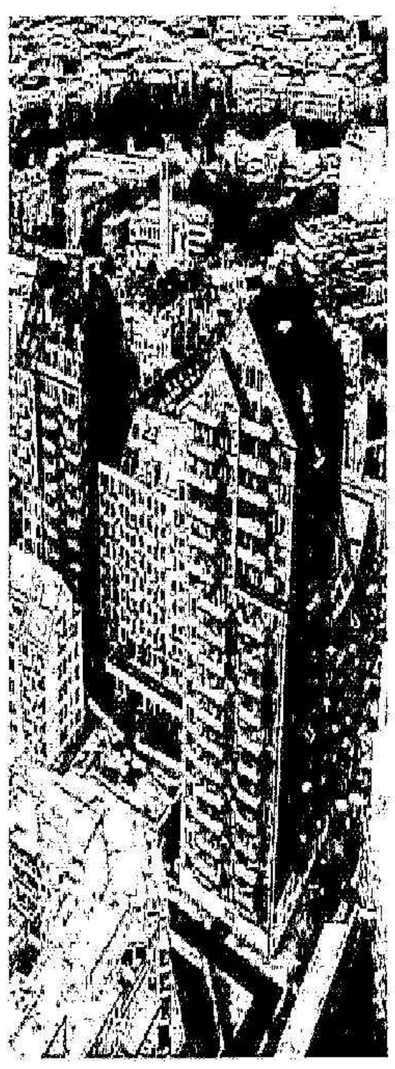


### Årets byggnadspris för naturskönа Botanik i Växjö

Balder har fått ta emot årets byggnadspris för nyproduktionsprojektet Botanik av Växjö kommun. Nomineringen bygger på att Balder på ett lekfullt sätt har arbetat fram en god arkitektur genom detaljrikedom i panelen samt en spännande och tilltalande takutformning. Byggnationen är skapad för att andas framtid och hopp. Under sommaren har de nyproducerade lägenheterna fyllts med hyresgäster. Botanik rymmer 104 hyresrätter med balkonger och uteplatser som vetter mot innergård eller skogsbryn.

### Startskott för nyproducerade bostadsrätter i hjärtat av Göteborg

I slutet av sommaren påbörjades pålning för Balders premiumbostäder i centrala Göteborg nära Heden. Kvarteret Bohusgatan kommer sammanlagt att omfatta närmare 320 bostadsrättslägenheter och bostadshusen färdigställs etappvis. Först ut är projekten Rubinen och Safiren på sju respektive 19 våningar som tillsammans kommer att rymma cirka 190 lägenheter. Preliminär inflyttning sker löpande från våren 2026. I bottenplan blir det affärslokaler och under husen ett gemensamt garage. Avsikten är att bostadshusen ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Bohusgatans tredje och sista projekt Spinellen kommer att omfatta cirka 130 bostadsrättslägenheter. Tidpunkt för sälj- och byggstart är ännu inte bestämt.



### Ny förvaltningsorganisation i Finland

Balders ägande av fastigheter i Finland har ökat kontinuerligt under de senaste åren. För att skapa en sammanhållen och än mer effektiv förvaltning startade Balder under hösten en egen förvaltningsorganisation i Finland för kommersiella fastigheter inom segmenten handel, kontor och hotell.

### Positivt momentum i Balders ESG-rating

Balders målinriktade arbete inom hållbarhetsområdet ger resultat. Sustainalytics uppdaterade i oktober Balders ESG risk rating till 12,3 från 13,8. Det innebär att Balder ligger stabilt inom ramen för låg risk. Årets analys visar att Balder fortsatt presterar bra i relation till jämförbara bolag när det gäller att minimera väsentliga ESG-risker.

SUSTAINALYTICS
a Morningstar company
RATED

### Balder och Geely i bolagsaffär för företagscampus på Lindholmen

Balder och Geely bildar ett gemensamt bolag för att utveckla, uppföra och förvalta den sjätte byggnaden på campuset Uni3 by Geely på Lindholmen i Göteborg. Campuset är ett nav för innovatörer och visionärer som bland annat erbjuds konferenslokaler och coworking-ytor. Lindholmen är ett gammalt varvsområde som genomgår en spännande omvandling. Byggnaden B46 på 12 våningar och cirka 17 500 kvm kommer innehålla restaurang, butiker och utrymmen för utställningar och mässor. B46 utformas enligt miljöcertifieringen Miljöbyggnad Guld.

20240702225129



# MOTSTÅNDSKRAFT
## I EN OROLIG OMVÄRLD

2023 har på många sätt varit likt 2022. Det är fortfarande oroligt i omvärlden vilket bidrar till en fortsatt global osäkerhet. Som bolag anpassar vi oss hela tiden till de förutsättningar som råder. Vi fokuserar på att effektivisera den dagliga verksamheten och ta hand om våra kunder, fastigheter och vår finansiering.

**Förvaltningsresultat**
Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 135 Mkr (6 139), vilket motsvarar en minskning per aktie med 3% till 5,32 kr (5,48).

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.

Aktuell intjäningsförmåga har varit stabil under året tack vare att ökningar i driftsnetto och förvaltningsresultat från intressebolag kompenserat för ökade räntekostnader. Uthyrningsgraden håller sig på en fortsatt hög nivå, och vi ser än så länge inga tydliga tecken på en sättning i ekonomin i vår operativa verksamhet.

**Fortsatt trygg finansieringssituation**
Vi har en diversifierad finansieringsstruktur och en diversifierad fastighetsportfölj, vilket totalt sett minskar risken. Oron på de finansiella marknaderna har fortsatt under året och vi har bibehållit en hög likviditetsbuffert. Under slutet av året ökades räntebindningen när långräntorna sjönk. Vår starka intjäning och diversifierade fastighetsportfölj ger låg operativ risk vilket är positivt i finansieringssammanhang.

Under året genomförde vi en placering av konvertibla skuldebrev om drygt 5 miljarder kronor, till en ränta på 3,5%. Tack vare vår starka likviditetssituation har vi med goda resultat kunnat återköpa obligationer med förfall framförallt i närtid, men även med längre löptider. På detta sätt behåller vi en lång förfallostruktur för våra skulder, vilket ger trygghet och minskar påverkan på kassaflödet från fluktuationer i räntor och finansieringskostnader.

**Ökad takt i hållbarhetsarbetet**
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.

Under året har vår ESG risk rating från Sustainalytics uppdaterats från 13,8 till 12,3 vilket placerar oss väl inom ramen för låg risk. Förflyttningen hänför sig framförallt till utveckling inom styrning och rapportering. Även Balders positiva utveckling inom klimatområdet kopplat till klimatmål, klimatberäkningar och klimatriskanalyser lyfts fram.

Det händer mycket inom hållbarhetsområdet, bland annat i form av nya lagkrav. Under året har vi genomfört en dubbel väsentlighetsanalys utifrån principerna i ESRS/CSRD och vi arbetar med att förbereda oss för att i god tid kunna implementera nödvändiga förändringar i verksamheten.

**Minskad takt i projekt och investeringar**
I likhet med marknaden i övrigt har vår aktivitet när det gäller köp och försäljningar varit på en låg nivå under året. För att anpassa oss till utmaningarna i omvärlden har vi pausat ett antal planerade byggstarter och fokuserar istället på förvaltningsverksamheten. Pågående projekt kommer att färdigställas och vi är fortsatt generellt avvaktande när det gäller nya byggstarter.

Under året har vi med gott resultat fortsatt att färdigställa projekt för egen förvaltning och projekt för avyttring. Investeringsvolymen minskade under året och kommer att fortsätta minska successivt under 2024. Sannolikt kommer vi att se ett minskande utbud av nyproducerade bostäder de närmaste åren. Över tid tror jag dock att det fortsatt kommer finnas möjlighet att generera bra avkastning från vår projekt- och byggrättsportfölj.

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.

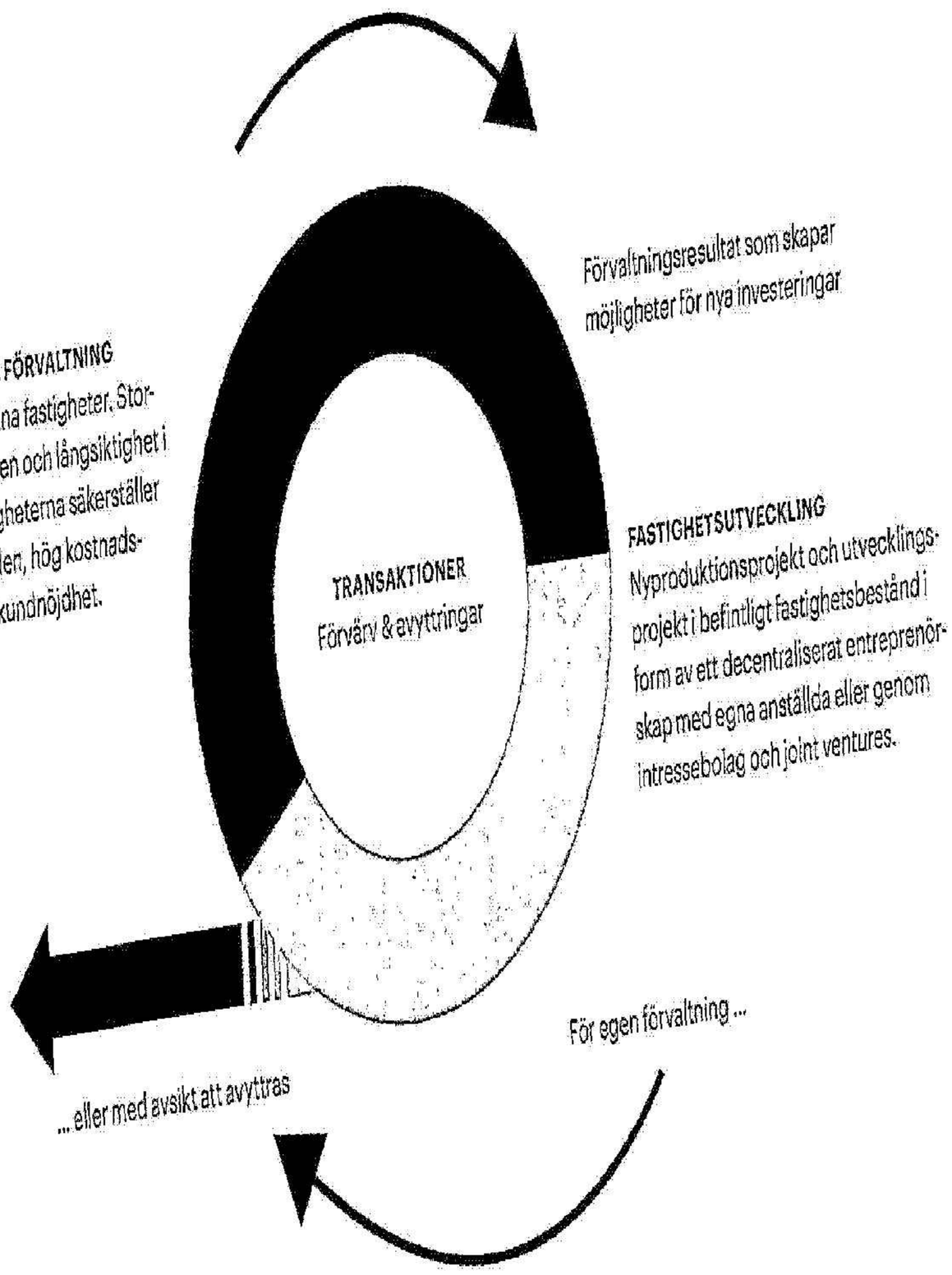
**Fokus framåt**
Vi följer noga utvecklingen för att säkerställa att vi har beredskap för olika scenarios och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Vi kommer att arbeta vidare med finansiering och ha längre framförhållning än normalt. Sannolikt kommer det även kommande år vara en låg aktivitetsnivå avseende fastighetstransaktioner. Vårt fokus kommer även fortsatt att vara på befintlig portfölj och att slutföra pågående projekt samt att minska skuldsättningen.

Jag vill också passa på att tacka alla engagerade medarbetare för era fantastiska insatser i den dagliga verksamheten!

**ERIK SELIN**
Verkställande direktör

# BALDERS AFFÄRSMODELL

Balders övergripande affärsidé är att skapa värde genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter. Affärsmodellen har sin utgångspunkt i Balders diversifierade fastighetsbestånd avseende geografi och fastighetstyp vilket minskar risken totalt sett och leder till bättre finansieringsvillkor. Genom kontinuerlig förädling av befintligt fastighetsbestånd samt tillväxt genom nya marknadsvisningar och förvärv driver Balder långsiktig stads- och fastighetsutveckling. Balder utvärderar löpande fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter och skapa värdetillväxt genom både förvärv och försäljningar.




**KOLLEKTIVT ENTREPRENÖRSKAP**
Med ett gemensamt intresse för fastigheter och affärer bidrar alla på Balder till en helhet. Entreprenören på Balder är lösningsorienterad, snabbfotad och identifierar dagligen möjligheter utifrån skiftningar i omvärlden med inställningen att allt är möjligt. I samarbete utformas möjligheter från idéer till ömsesidig nytta för alla bolagets intressenter. Tillsammans, som ett affärsdrivande kollektiv, skapas bestående värde.

## INTRESSENTER

**KUNDER**
NKI-BOLAG 69
MEDARBETARE 71
Långsiktigt relationsbyggande för ömsesidiga affärsmöjligheter. Aktiv områdesutveckling som skapar trygghet och trivsel såväl som möjligheter för hyresgästen att vara delaktig och ha inflytande samt göra hållbara val.

**ÄGARE OCH FINANSMARKNADEN**
Långsiktiga ekonomiska och hållbarhetsrelaterade resultat samt värdeutveckling. Balansräkning som uppfyller kriterierna för en investmentgrade rating genom en konjunkturcykel.

**MEDARBETARE**
Stark företagskultur med ett inkluderande och mångfaldsorienterat synsätt. En god arbetsmiljö med jämställda villkor och rättvis ersättning. Möjligheter till kompetensutveckling och en bra balans mellan arbete och fritid.

**SAMARBETSPARTNERS**
Fokus på affärsetik och ansvarsfull samverkan samt sociala och miljömässiga krav i leverantörskedjan.

**SAMHÄLLE**
Del av omställningen till ett hållbart samhälle genom närvarande förvaltning och långsiktig stadsutveckling. Utveckling och inverkan på stadsdelar och lokalsamhällen genom aktiv områdesutveckling och sociala investeringar.

1) eNPS, Employee Net Promotor Score, är ett övergripande mått för ambassadörskap som har stark korrelation med lojalitet, engagemang och medarbetarnöjdhet. Skala: <-20 = mycket lågt, <0=lågt, >0 = relativt högt, >20=Mycket högt. Genomsnitt för fastighetsbranschen är -6. Källa: Netigate. Läs mer på sida 61.

20240702251130



# FINANSIELLA **MÅL**

Utöver att skapa aktieägarvärde genom att öka intjäningen per aktie, har Balder även ett antal finansiella mål som syftar till att ha ett konservativt och transparent riskramverk. Nya mål har införts under 2022-2023, för att tydligt styra mot en lägre skuldsättning, och därmed säkra att Balders investment grade rating ska stå stadigt oavsett konjunkturläge.

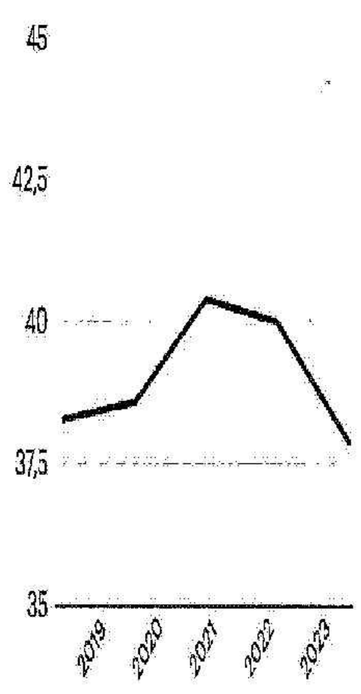
Balders övergripande mål är att i kraft av vårt väldiversifierade fastighetsbestånd, vår affärsmodell och vår kompetens generera en högre riskjusterad avkastning än andra fastighetsbolag. Risknivån i upplåning och räntesäkring ska vara sådan att Balder med trygghet kan behålla en investment grade rating genom en konjunkturcykel. Balder har under lång tid varit framgångsrika 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. Samtliga finansiella mål ligger i linje med den långsiktiga målsättningen. Det inför 2023 införda målet avseende nettoskuld i relation till EBITDA har under året utvecklats från 13,4 till 12,3. Målet kommer att nås genom en kombination av minskad nettoskuld och ökade intäkter från bolagets befintliga fastighetsportfölj samt färdigställande av projekt.

## SOLIDITET

MÅL >40%

UTFALL 2023 37,9%

SOLIDITET, %

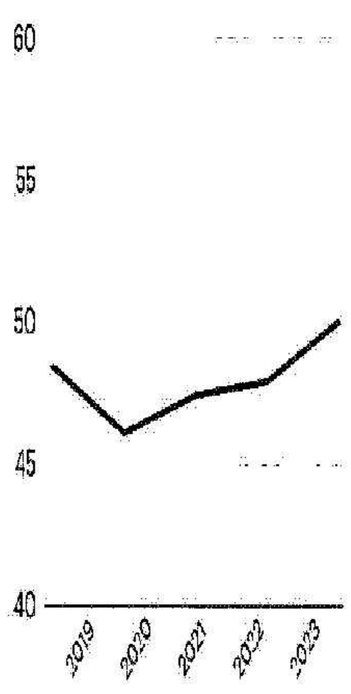



## BELÅNINGSGRAD

MÅL <50%

UTFALL 2023 50,0%

BELÅNINGSGRAD, %

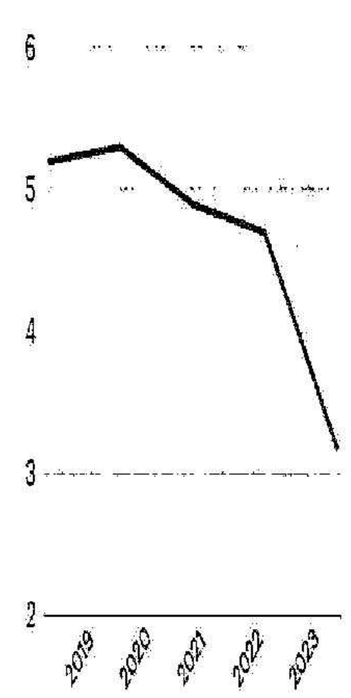



## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MÅL >2 ggr

UTFALL 2023 3,2 ggr

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

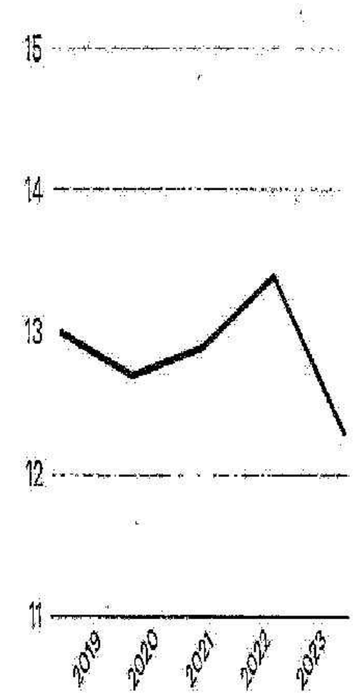



## NETTOSKULD/EBITDA

MÅL <11 ggr

UTFALL 2023 12,3 ggr

NETTOSKULD/EBITDA, GGR



# HÅLLBARHETSMÅL

## MILJÖ

| Mål | Utfall 2023 |
|---|---|
| Halvering av utsläpp 2030 och nettonollutsläpp 2040 | **2% minskning i totala utsläpp**<br>*Balder har minskat sina utsläpp (ton $CO_2e$) mellan 2022 och 2023. Under 2023 har bolaget påbörjat arbetet med en klimatfärdplan.* |
| Energieffektivisering 2% per kvm och år | **6% ökning i energianvändning**<br>*Balder har ökat sin energianvändning (kWh per kvadratmeter) mellan 2022 och 2023. Koncernens energianvändning har ökat i alla verksamhetsländer, men främst i Sverige, Finland och Norge.* |
| Reducerad vattenanvändning med 2% per kvm och år | **5% minskning i vattenanvändning**<br>*Balder har minskat sin vattenanvändning ($m^3$ per kvadratmeter) mellan 2022 och 2023. Vattenkonsumtionen har minskat i högre takt än mängden uthyrbar yta har ökat.* |
| Miljöcertifiera all nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande | **Totalt 112 miljöcertifierade byggnader 2023**<br>*Ungefär 619 500 kvm var miljöcertifierade i koncernen. Bland dessa miljöcertifieringar inkluderas BREEAM, DGNB, LEED och Miljöbyggnad Silver.* |
| Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheter | **Totalt 2 418 laddpunkter för av el- och hybridbilar**<br>*Balder har under 2023 en installerad effekt på 9 MW för fordonsladdning.* |

## SOCIALT

| Mål | Utfall 2023 |
|---|---|
| Skapa arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar | **110 sommarjobbare och 33 praktikanter**<br>*Balder Sverige och Finland har sysselsatt fler ungdomar och unga vuxna jämfört mot föregående år.* |
| Inga incidenter av diskriminering | **Inga incidenter**<br>*Under räkenskapsåret 2023 har inga incidenter av diskriminering rapporterats in inom koncernen.* |

## STYRNING

| Mål | Utfall 2023 |
|---|---|
| Inga incidenter av korruption | **Inga incidenter**<br>*Balder har inte fått några inrapporterade incidenter av korruption under räkenskapsåret 2023.* |
| Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden | **754 st (64%) av medarbetare i koncernen har fått utbildning i uppförandekod under 2023**<br>*Av alla medarbetare i koncernen har 1 050 st (88%) fått information om uppförandekod och antikorruption.* |

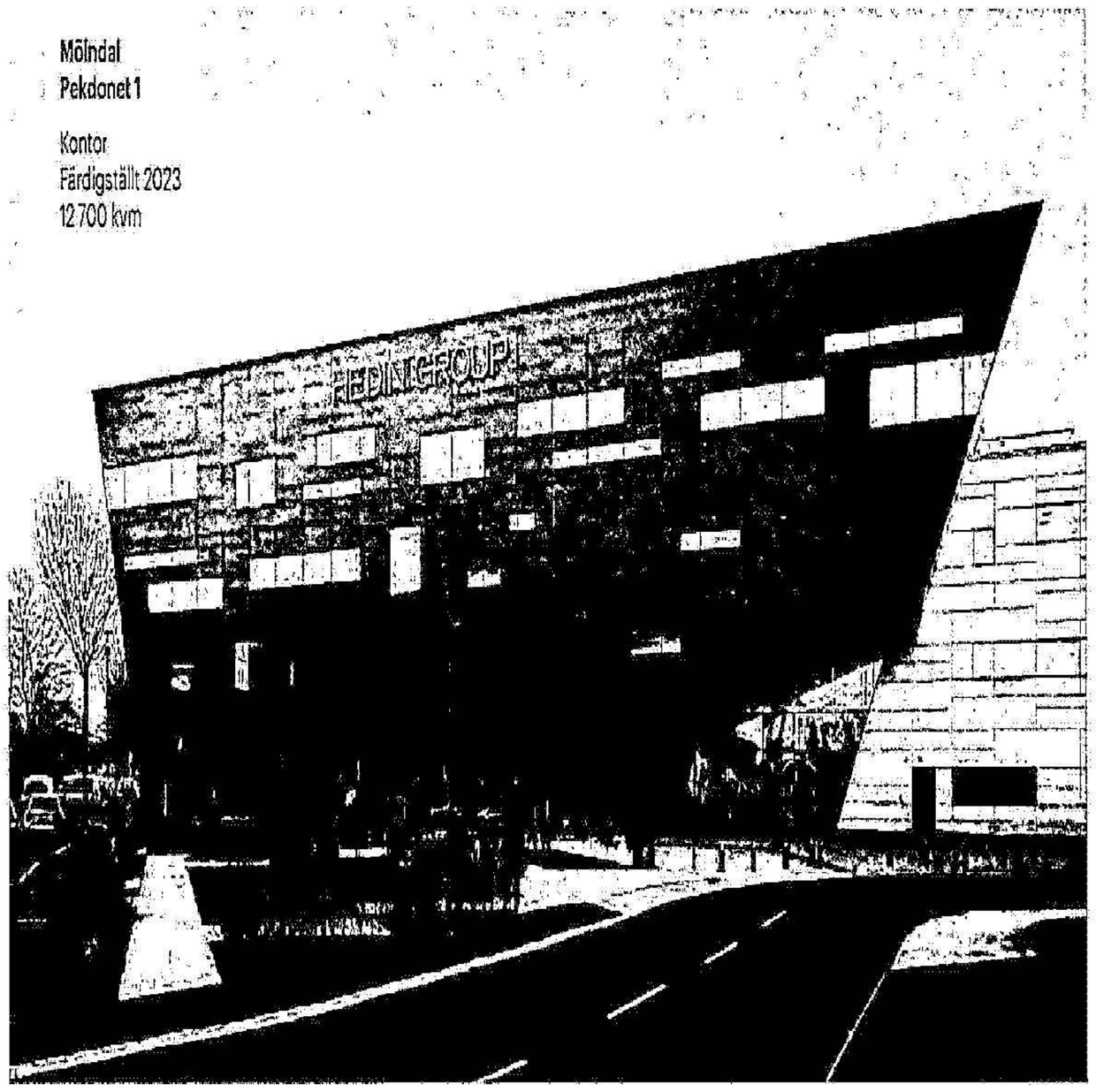
Se hållbarhetsredovisning på sida 30–75 för mer information.

20240702251311



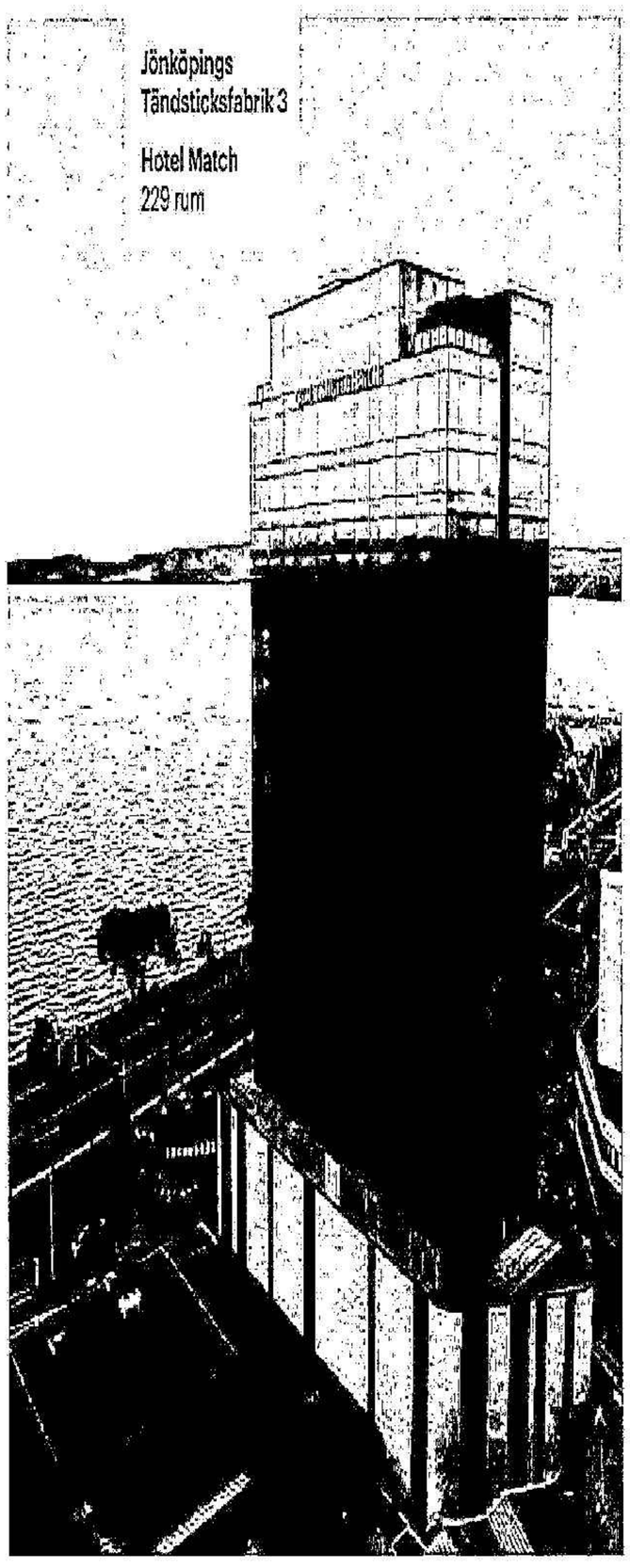
# AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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




**Mölndal**
**Pekdonet 1**

Kontor
Färdigställt 2023
12 700 kvm



**Jönköpings Tändsticksfabrik 3**

Hotel Match
229 rum

## 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 | 2023 31 dec | 2022 31 dec | 2021 31 dec | 2020 31 dec | 2019 31 dec | 2018 31 dec |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 12 400 | 11 600 | 9 710 | 8 545 | 8 000 | 7 000 |
| Fastighetskostnader | -3 050 | -2 735 | -2 370 | -2 225 | -2 080 | -1 885 |
| **Driftsöverskott** | **9 350** | **8 865** | **7 340** | **6 320** | **5 920** | **5 115** |
| *Överskottsgrad* | *75%* | *76%* | *76%* | *74%* | *74%* | *73%* |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | -1 100 | -1 035 | -830 | -675 | -670 | -595 |
| Förvaltningsresultat från intressebolag | 1 950 | 1 850 | 1 650 | 1 110 | 785 | 735 |
| **Rörelseresultat** | **10 200** | **9 680** | **8 160** | **6 755** | **6 035** | **5 255** |
| Finansnetto, inkl tomträttsavgäld | -4 000 | -2 900 | -1 750 | -1 450 | -1 330 | -1 125 |
| Avgår innehav utan bestämmande inflytande | -400 | -560 | -630 | -630 | -675 | -565 |
| **Förvaltningsresultat[1]** | **5 800** | **6 220** | **5 780** | **4 675** | **4 030** | **3 565** |
| Skatt[2] | -1 200 | -1 305 | -1 230 | -970 | -875 | -750 |
| **Resultat efter skatt** | **4 600** | **4 915** | **4 550** | **3 705** | **3 155** | **2 815** |
| **Förvaltningsresultat per aktie, kr** | **5,03** | **5,39** | **5,17** | **4,18** | **3,73** | **3,30** |

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

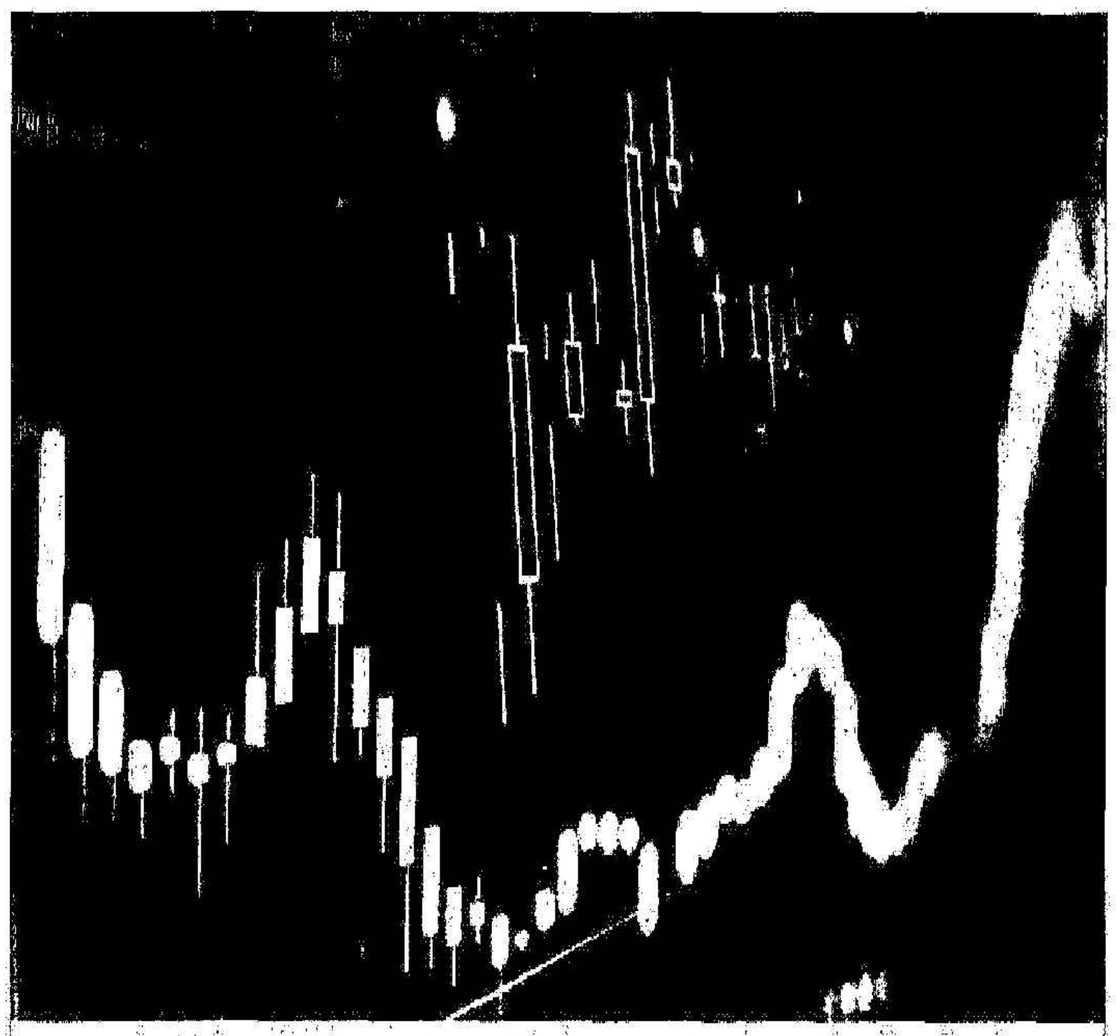
I aktuell intjäningsförmåga har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter: EUR: 11,10 DKK: 1,49 NOK: 0,99 GBP: 12,77.

# BALDERS **AKTIE OCH ÄGARE**

Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Substansvärdet per aktie har under året utvecklats negativt och uppgick vid årsskiftet till 85,06 kr.

Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Balders börsvärde per den 31 december uppgick till 82 534 Mkr (55 992). Kursen på Balders B-aktie var vid årsskiftet 71,52 kr (48,52), motsvarande en uppgång med 47% under året.

**Aktiekapital**
Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 192 333 333 kr. Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2023 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.



**ANALYTIKER SOM FÖLJER BALDER**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Staffan Bülow | Nordea | Johan Edberg | Handelsbanken |
| Erik Granström | Carnegie | Stefan Andersson | Danske Bank |
| Fredric Cyon | Carnegie | Lars Norlöv | SEB |
| Markus Hernlund | ABG Sundal Collier | Emil Eriksson | Pareto |
| Jan Infeld | Kepler Cheuvreux | Viktor Hellenhammar | Pareto |
| Albin Sandberg | Kepler Cheuvreux | Niklas Westerling | DNB |

| BALDERAKTIENS UTVECKLING | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Data per aktie** | | | | | | | | | | |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 1 154 000 | 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 |
| Årets resultat, kr | -5,85 | 9,09 | 16,54 | 6,13 | 8,30 | 8,62 | 6,45 | 5,06 | 4,83 | 3,02 |
| Förvaltningsresultat, kr | 5,32 | 5,48 | 4,95 | 3,92 | 3,73 | 3,06 | 2,46 | 1,98 | 1,62 | 1,11 |
| Utestående antal aktier, tusental | 1 154 000 | 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 |
| Eget kapital, kr | 71,33 | 78,16 | 69,35 | 52,02 | 45,38 | 37,17 | 28,98 | 23,20 | 17,21 | 11,68 |
| Långsiktigt substansvärde (NAV), kr | 85,06 | 92,10 | 83,96 | 64,56 | 56,95 | 46,27 | 36,35 | 30,02 | 22,39 | 14,39 |
| Börskurs per bokslutsdag, kr | 71,52 | 48,52 | 108,63 | 71,48 | 72,20 | 42,00 | 36,57 | 30,68 | 34,78 | 18,38 |
| Börskurs förändring, % | 47 | -55 | 52 | -1 | 72 | 15 | 19 | -12 | 89 | 67 |
| Utdelning, kr | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| **Börsvärde** | | | | | | | | | | |
| Börsvärde, Mkr | 82 534 | 55 992 | 121 561 | 79 990 | 77 976 | 45 360 | 39 492 | 36 371 | 39 099 | 21 404 |

20240702251132



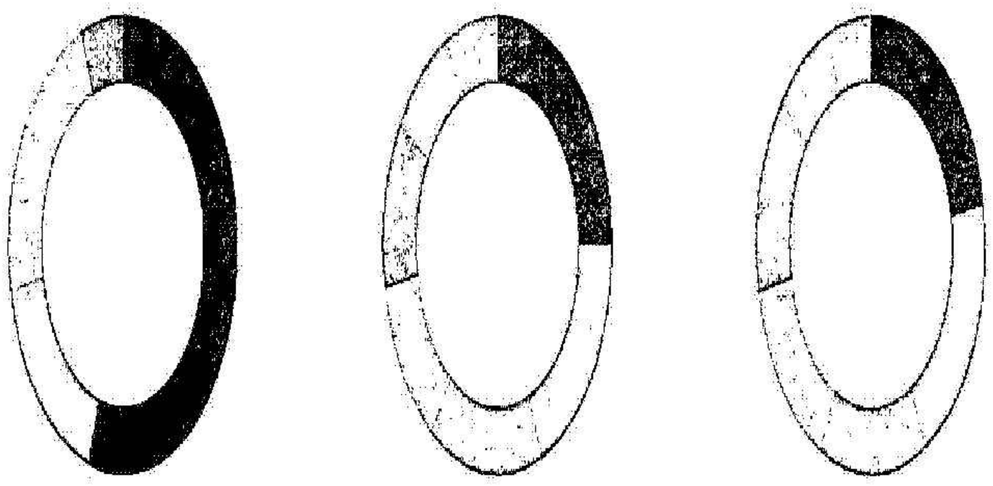
# VARFÖR **INVESTERA I BALDER?**

## 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.

Projektportföljen innehåller flera investeringar i stora stadsutvecklingsprojekt som exempelvis Backaplan och Västra Frölunda 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, 55
- Handel, 10
- Kontor, 17
- Industri/Logistik, 6
- Övrigt, 12



**REDOVISAT VÄRDE PER REGION**
totalt fastighetsbestånd, %

- Helsingfors, 25
- Öst, 12
- Göteborg, 19
- Norr, 9
- Stockholm, 16
- Syd, 7
- Köpenhamn, 12



**UTHYRNINGSBAR YTA PER REGION**
totalt fastighetsbestånd, %

- Helsingfors, 22
- Stockholm, 14
- Göteborg, 20
- Syd, 8
- Öst, 15
- Köpenhamn, 6
- Norr, 14

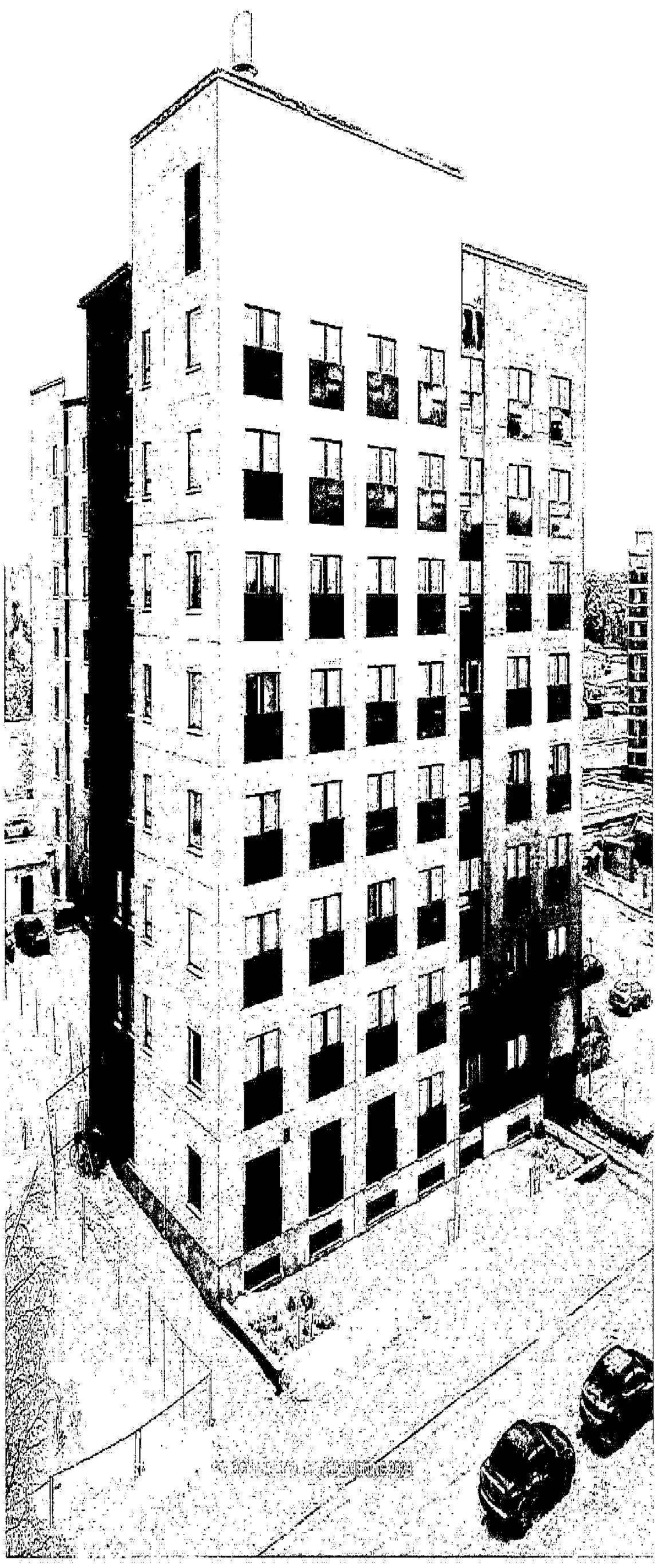
# 3. EN STARK BALANSRÄKNING OCH LÅGT FINANSIELLT RISKTAGANDE

| FLERÅRSÖVERSIKT | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter, Mkr | 11 944 | 10 521 | 8 956 | 8 134 | 7 609 | 6 714 | 5 915 | 5 373 | 2 711 | 2 525 |
| Förvaltningsresultat, Mkr[1] | 6 135 | 6 139 | 5 543 | 4 244 | 4 023 | 3 304 | 2 804 | 2 265 | 1 780 | 1 275 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr | -9 995 | 5 530 | 13 111 | 3 453 | 9 577 | 8 067 | 5 336 | 4 932 | 3 388 | 3 050 |
| Värdeförändringar derivat, Mkr | -1 899 | 1 617 | 511 | -141 | -180 | -34 | 144 | -114 | 227 | -624 |
| Årets resultat, Mkr[1] | -6 746 | 10 175 | 18 508 | 6 641 | 8 958 | 9 308 | 7 118 | 5 474 | 4 916 | 3 128 |
| Förvaltningsfastigheter, Mkr | 209 000 | 213 932 | 189 138 | 149 179 | 141 392 | 116 542 | 98 360 | 86 177 | 68 456 | 37 382 |
| Exploateringsfastigheter, Mkr | 2 750 | 3 421 | 2 697 | 2 803 | 2 344 | 1 598 | – | – | – | – |
| **Fastighetsrelaterade nyckeltal** | | | | | | | | | | |
| Hyresvärde helår, kr/kvm | 2 158 | 2 060 | 1 836 | 1 893 | 1 921 | 1 802 | 1 724 | 1 583 | 1 508 | 1 325 |
| Hyresintäkter helår, kr/kvm | 2 064 | 1 982 | 1 758 | 1 809 | 1 850 | 1 737 | 1 651 | 1 507 | 1 455 | 1 254 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 95 | 96 | 95 |
| Vakansgrad, % | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 | 4 | 5 |
| Överskottsgrad, % | 75 | 74 | 75 | 76 | 74 | 73 | 71 | 68 | 72 | 70 |
| Redovisat värde, kr/kvm | 33 929 | 34 540 | 32 979 | 32 114 | 31 613 | 28 013 | 24 952 | 21 473 | 18 622 | 17 172 |
| Antal förvaltningsfastigheter | 1 901 | 1 841 | 1 678 | 1 362 | 1 298 | 1 185 | 1 148 | 1 220 | 1 177 | 486 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 6 004 | 5 837 | 5 509 | 4 502 | 4 304 | 4 025 | 3 739 | 3 806 | 3 430 | 2 177 |
| **Finansiella nyckeltal** | | | | | | | | | | |
| Avkastning eget kapital, % | -7,8 | 12,1 | 27,3 | 12,4 | 20,1 | 26,1 | 24,7 | 24,6 | 32,3 | 29,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,2 | 4,7 | 4,9 | 5,3 | 5,2 | 4,6 | 4,3 | 3,7 | 5,1 | 3,4 |
| Soliditet, % | 37,9 | 40,0 | 40,4 | 38,6 | 38,3 | 38,4 | 35,5 | 36,1 | 34,1 | 35,5 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,4 | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 1,4 | 1,4 | 1,5 | 1,5 | 1,6 | 1,6 |
| Belåningsgrad, % | 50,0 | 47,9 | 47,4 | 46,1 | 48,4 | 50,1 | 51,8 | 51,8 | 54,6 | 54,6 |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr | 12,3 | 13,4 | 12,9 | 12,7 | 13,0 | 12,9 | 12,9 | 13,2 | 18,1 | 12,1 |

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Uleåborg
Oulun Hiillos

Hyresrätter
84 lgh



# 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 2023 uppgick det totala antalet aktieägare till cirka 29 000 (29 000) och 44% (44) av aktiekapitalet innehades av styrelse och ledning.

## UTDELNINGSPOLICY

Balders målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Bedömningen är framåt att det bäst uppnås genom att återinvestera vinsterna i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

Balder kommer istället fortsätta att förbättra viktiga finansiella nyckeltal, att investera i befintliga fastigheter och nybyggnation samt förvärv av nya fastigheter. Styrelsen föreslår till årsstämman att ingen utdelning på aktien ska lämnas för räkenskapsåret 2023.

ÄGARFÖRTECKNING, 2023-12-31

| 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 |
| Swedbank Robur Fonder | – | 72 744 678 | 72 744 678 | 6,3 | 4,1 |
| AMF - Försäkring och Fonder | – | 61 082 056 | 61 082 056 | 5,3 | 3,5 |
| Länsförsäkringar Fondförvaltning AB | – | 35 477 161 | 35 477 161 | 3,1 | 2,0 |
| Lannebo Fonder | – | 22 170 378 | 22 170 378 | 1,9 | 1,3 |
| SEB Investment Management | – | 22 004 723 | 22 004 723 | 1,9 | 1,2 |
| Folksam | – | 16 950 433 | 16 950 433 | 1,5 | 1,0 |
| Handelsbanken fonder | – | 15 529 601 | 15 529 601 | 1,3 | 0,9 |
| Cliens Fonder | – | 13 772 789 | 13 772 789 | 1,2 | 0,8 |
| Övriga | 25 272 | 402 370 949 | 402 396 221 | 34,9 | 22,9 |
| **Totalt** | **67 376 592** | **1 086 623 408** | **1 154 000 000** | **100** | **100** |

## 5. TILLVÄXT FÖR BALDERAKTIEN SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN

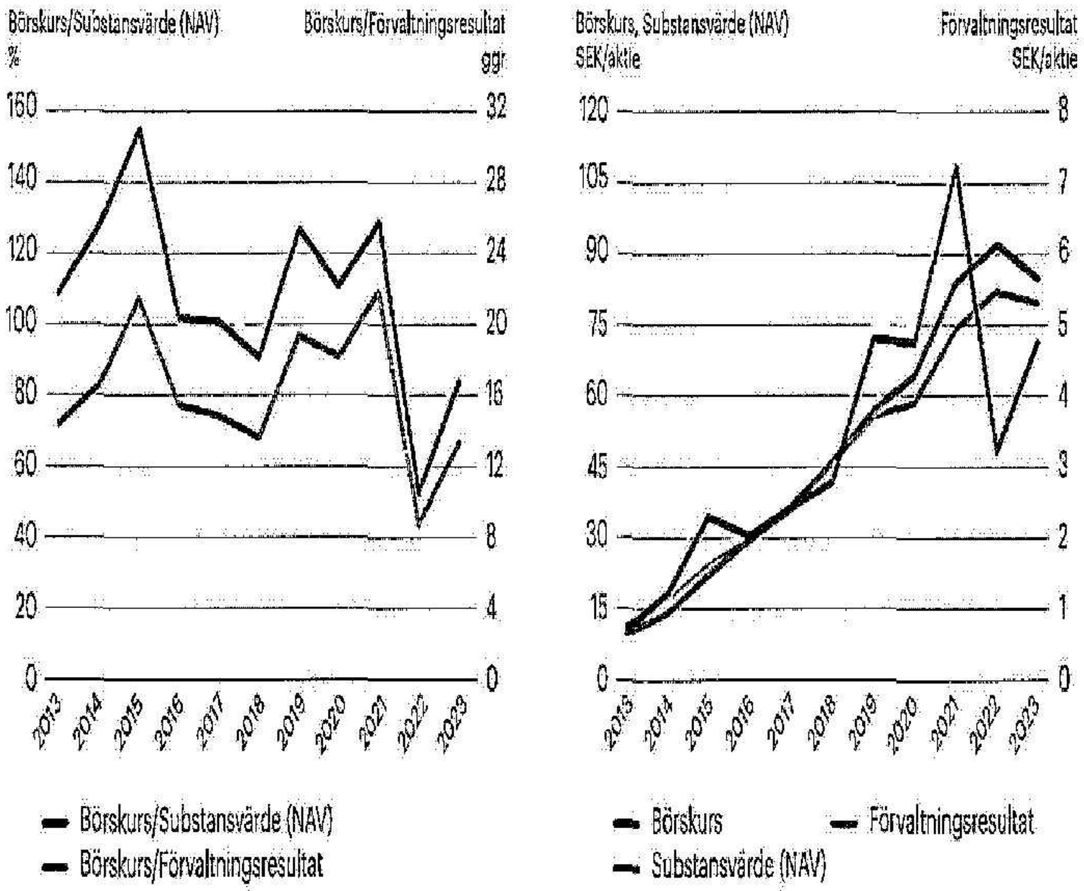
Balders viktigaste mål är att över tid öka förvaltningsresultatet per aktie. De senaste fem åren har förvaltningsresultatet ökat med i genomsnitt 12% per år och substansvärdet med i genomsnitt 13% per år. Under samma tidsperiod har aktien handlats till i genomsnitt 101% av substansvärdet och 16 gånger förvaltningsresultatet.

### Utveckling under året

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december till 71,33 kr (78,16) motsvarande en minskning om -9% (13) under året. Substansvärdet per aktie (NAV) har under samma period minskat med -8% (10) till 85,06 kr (92,10). 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 84% (53).

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 135 Mkr (6 139), vilket motsvarar en minskning per aktie med 3% till 5,32 kr (5,48).

Under året har 698 miljoner aktier omsatts (608), vilket motsvarar i genomsnitt cirka 2 780 000 aktier per handelsdag (2 405 000) eller 139 Mkr (165) baserat på snittkursen under året. Omsättningen motsvarar en årlig omsättningshastighet om 60% (53) och om Erik Selin Fastigheter AB:s aktier exkluderas uppgår årsomsättningen till cirka 92% (80) av utestående aktier. Andelen utlandsägda aktier uppgår till 24% (27).







**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.

## 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 som förenliga med EU-taxonomin.

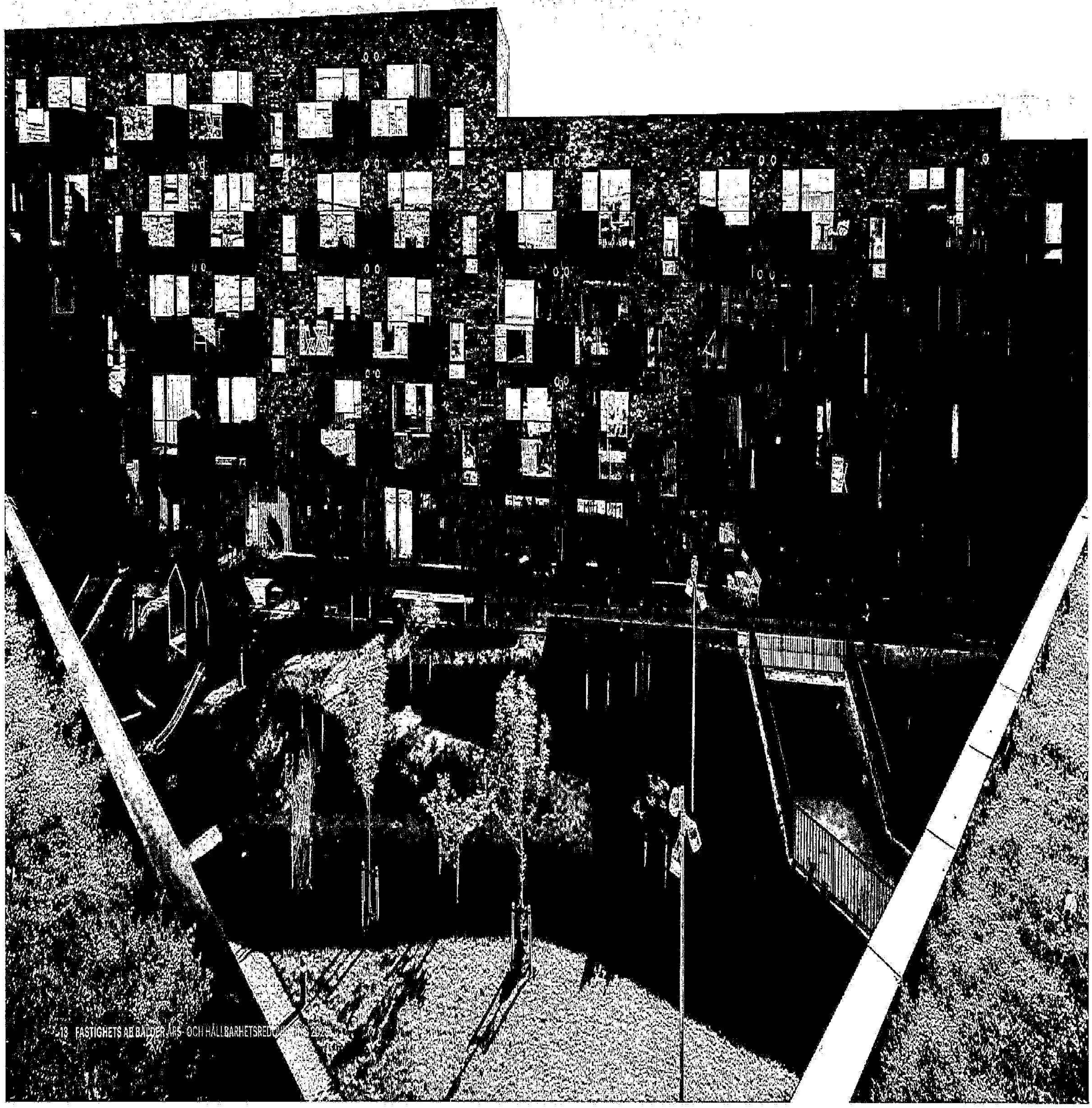
Balder har sedan flera år grön finansiering i form av gröna lån och gröna obligationer. Alla fastigheter som byggs i egen regi ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Under 2023 ägde Balder 112 miljöcertifierade byggnader i Sverige, Danmark, Finland, Norge och Storbritannien, vilket motsvarar ungefär 619 500 miljöcertifierade kvadratmeter. Balder har också en ESG risk rating från Sustainalytics på 12,3, vilket placerar bolaget väl inom ramen för låg risk.

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

# VERKSAMHET

**Hillerød Carlsbakken**

Hyresrätter
127 lgh



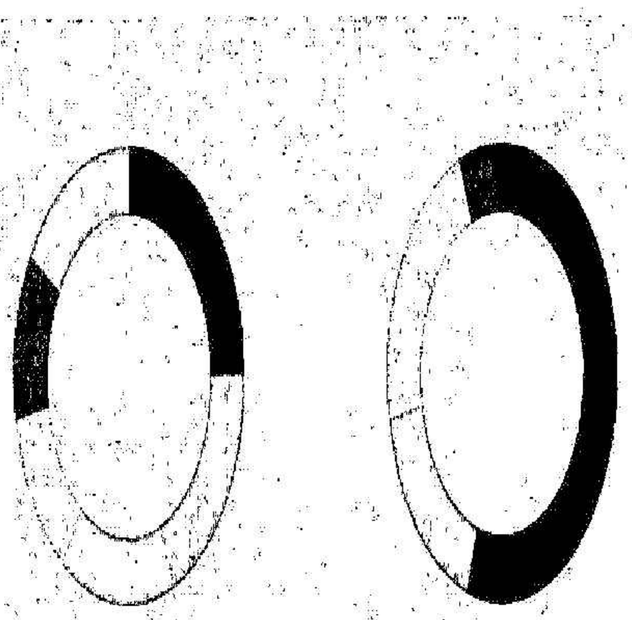
# ETT DIVERSIFIERAT **FASTIGHETSBESTÅND**

Balder erbjuder bostäder, kommersiella fastigheter och nyproduktionsprojekt i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Fokus ligger primärt på huvudstäder och andra större städer. Spridningen beträffande såväl geografi som inriktning begränsar beroendet av utvecklingen inom specifika segment, vilket i sin tur begränsar den totala risken i affären.

Balders fastighetsbestånd präglas av både bredd och djup. Sammantaget erbjuds ett omfattande och brett utbud av bostäder och lokaler i olika lägen, utföranden, storlekar och till olika hyresnivåer.

Bostadsfastigheterna är huvudsakligen belägna i storstads- eller tillväxtregioner i Sverige, Danmark, Finland och Norge. I beståndet finns lägenheter i såväl centrala lägen som i utkanten av städer, i nyproducerade fastigheter och i äldre fastigheter. Sammantaget hade Balder i slutet av 2023 cirka 47 900 bostadsavtal fördelade på cirka 1 400 bostadsfastigheter.

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. De kommersiella fastigheterna finns i huvudsak i storstädernas centrala delar i Norden samt i London och ett antal större städer i Tyskland. I Tyskland består portföljen av ett antal hotellfastigheter. I London består portföljen av fastigheter för kontor och handel.



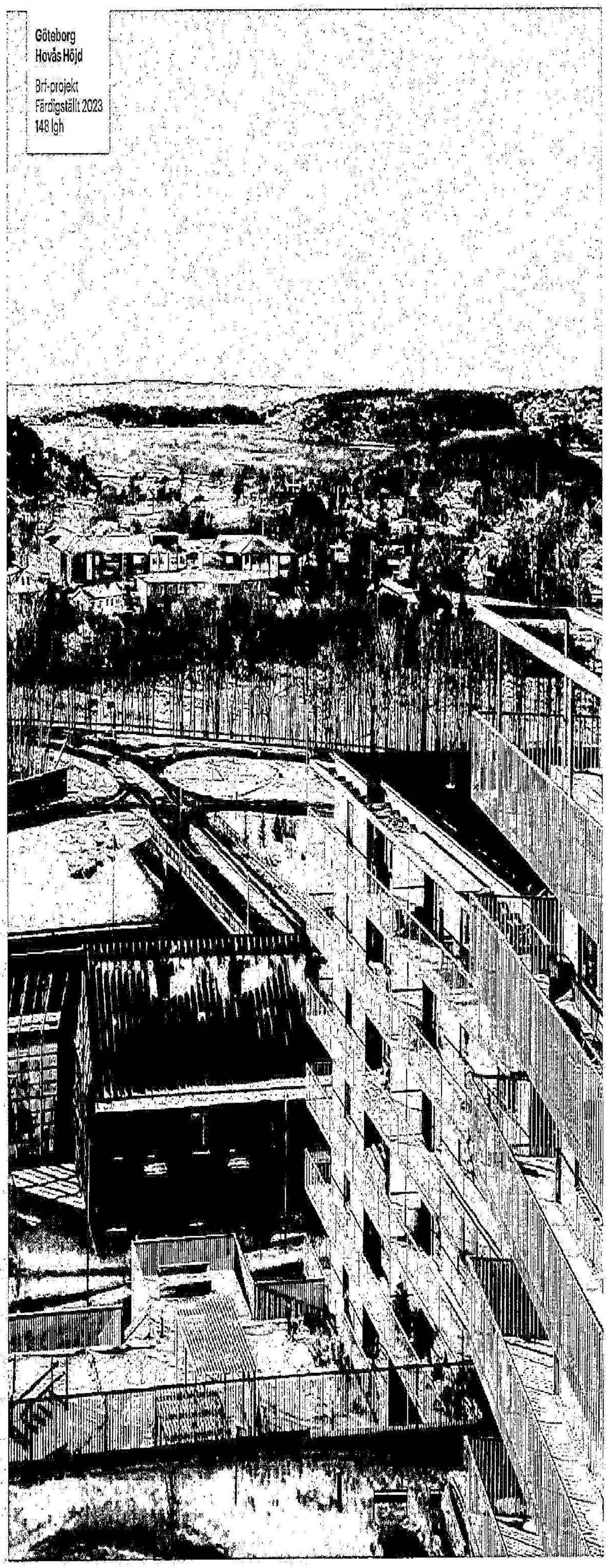
**REDOVISAT VÄRDE PER REGION**
totalt fastighetsbestånd, %

- Helsingfors, 25
- Göteborg, 19
- Stockholm, 16
- Köpenhamn, 12
- Öst, 12
- Norr, 9
- Syd, 7



**REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI**
totalt fastighetsbestånd, %

- Bostäder, 55
- Kontor, 17
- Övrigt, 12
- Handel, 10
- Industri/Logistik, 6



20240702251135

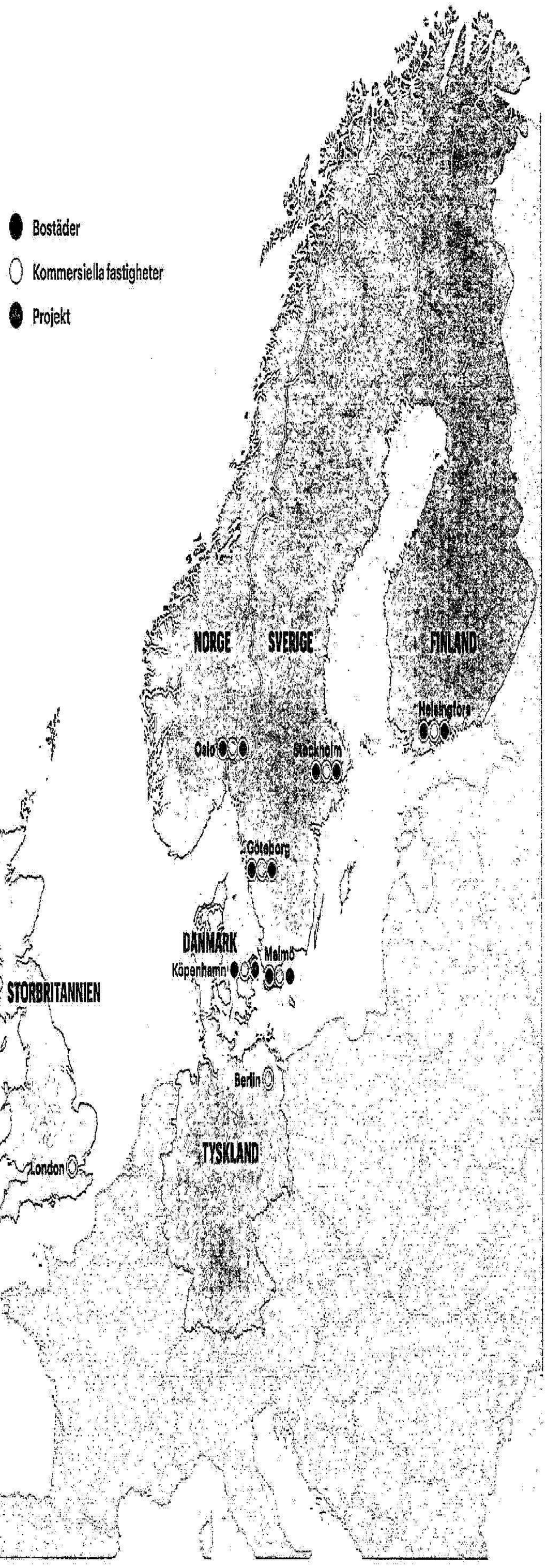


# BALDERS GEOGRAFISKA **MARKNADER**

Balder äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien.

| | Sverige | Danmark | Finland | Norge |
|---|---|---|---|---|
| Balder etablerat sedan | 2005 | 2012 | 2014 | 2016 |
| Fokus | Bostäder, kommersiella fastigheter och projekt-utveckling, främst i Stockholm, Göteborg och Malmö. | Bostäder, kommersiella fastigheter och projekt-utveckling, främst i Köpenhamnsregionen. | Bostäder, kommersiella fastigheter och projekt-utveckling, främst i Helsingfors, Tammer-fors och Åbo. | Bostäder, kommersiella fastigheter och projekt-utveckling, främst i Osloregionen. |
| Redovisat värde totalt fastighetsbestånd, 2023-12-31 | 100 428 Mkr | 25 010 Mkr | 72 425 Mkr | 11 404 Mkr |
| Uthyrningsbar yta, 2023-12-31 | 3 040 384 kvm | 398 284 kvm | 2 018 463 kvm | 478 673 kvm |
| Hyresintäkter, 2023 | 5 270 Mkr | 1 146 Mkr | 4 612 Mkr | 744 Mkr |

Balder äger och förvaltar även fastigheter i Tyskland och Storbritannien men då dessa marknader utgör en liten del av totalen redovisas de inte ovan.



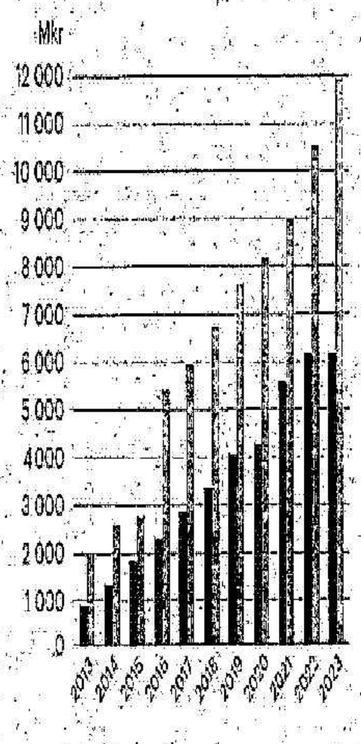
# UTVECKLING 2023

## STIGANDE HYRESINTÄKTER OCH STABILT FÖRVALTNINGSRESULTAT

Hyresintäkterna ökade under 2023 med 14% till 11 944 Mkr (10 521), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 398 Mkr (258). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt höjda bostadshyror och indexhöjning på kommersiella lokaler.

I slutet av året uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut uppgick till 568 Mkr (458). Förvaltningsresultatet för 2023 uppgick till 6 549 Mkr (6 659), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 91 Mkr (111).

### HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT




Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 135 Mkr (6 139), vilket motsvarar en minskning per aktie med 3% till 5,32 kr (5,48). Ökade kostnader för räntor har under året kompenserats med ökat driftnetto och stabilt förvaltningsresultat från intressebolag. I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 917 Mkr (1 929).

## HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR

2023-12-31

| Förfallotidpunkt | Antal hyreskontrakt | Andel, % | Kontrakterad hyra, Mkr | Andel, % |
|---|---|---|---|---|
| 2024 | 1 673 | 35 | 513 | 4 |
| 2025 | 1 111 | 24 | 833 | 7 |
| 2026 | 699 | 15 | 685 | 6 |
| 2027 | 493 | 10 | 654 | 5 |
| 2028- | 751 | 16 | 3 205 | 26 |
| **Summa** | **4 727** | **100** | **5 890** | **47** |
| Bostad[1] | 47 905 | | 6 365 | 51 |
| P-plats[1] | 11 859 | | 54 | 0 |
| Garage[1] | 6 358 | | 91 | 1 |
| **Summa** | **70 849** | | **12 400** | **100** |

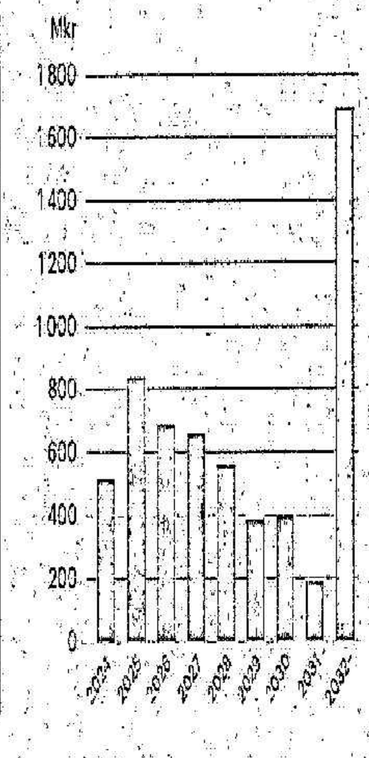
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

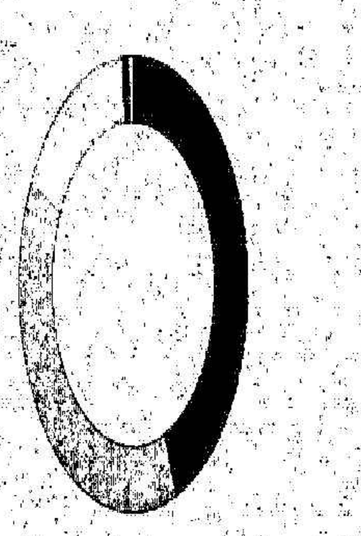
## GOD RISKSPRIDNING I DET KOMMERSIELLA BESTÅNDET

Balders kommersiella kontrakt hade i slutet av 2023 en genomsnittlig kontraktstid om 6,6 år (6,2). De tio största kontrakten svarade vid samma tid för 3,8% (3,5) av de totala hyresintäkterna, med en genomsnittlig kontraktstid på 12,8 år (10,1).

Inom det kommersiella beståndet uppgick uthyrningsgraden i slutet av 2023 till 95%. Totalt hade Balder cirka 3 200 kommersiella kunder och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till cirka 2 978 tkvm.

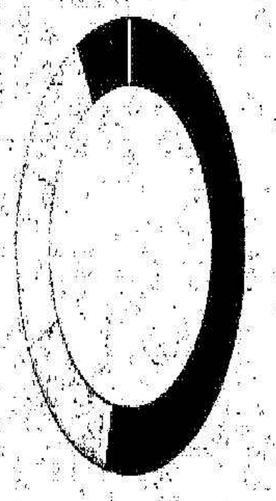
### FÖRFALLOSTRUKTUR KOMMERSIELLA AVTAL



### HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING PER LAND
totalt fastighetsbestånd, Mkr

- Sverige, 5 270
- Storbritannien, 109
- Finland, 4 612
- Tyskland, 63
- Danmark, 1 146
- Norge, 744



### HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI
totalt fastighetsbestånd, Mkr

- Bostäder, 6 428
- Industri/Logistik, 887
- Kontor, 1 699
- Projekt för egen förvaltning, 22
- Handel, 1 578
- Övrigt, 1 329

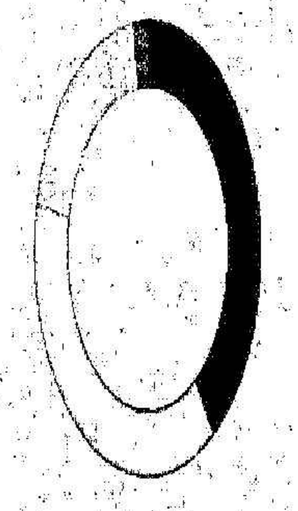
## TRANSAKTIONER

Transaktioner, såväl förvärv som försäljningar, utgör en del av Balders affärsmodell. Investeringar görs framförallt i områden där Balder redan verkar. Tillväxttakten och inflyttningen i dessa storstadsregioner har över tid varit hög, vilket medfört en god och växande efterfrågan på såväl bostäder som lokaler.

### Fastighetsbeståndets utveckling 2023

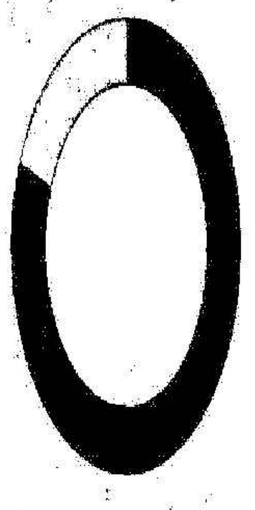
Till följd av marknadsläget var antalet transaktioner under året begränsat. Sammantaget investerades 6 710 Mkr (14 171) i förvaltningsfastigheter, varav 888 Mkr (5 160) avsåg förvärv och 5 822 Mkr (9 011) investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning.

Under året såldes förvaltningsfastigheter, ägarlägenheter och mark till ett försäljningsvärde om 681 Mkr (2 913). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till -14 Mkr (111).



### FÖRVÄRV
per fastighetskategori, Mkr

- Handel, 360
- Bostäder, 336
- Kontor, 136
- Industri/Logistik, 38
- Övrigt, 18



### FÖRSÄLJNING
per fastighetskategori, Mkr

- Exploateringsfastigheter, 2 938
- Förvaltningsfastigheter, 681

20240702251136



# VÄRDESKAPANDE **FÖRVALTNING**

Balder erbjuder ett stort utbud av bostäder och lokaler i olika lägen och till olika hyresnivåer. Kombinationen av Balders storlek och den lokala närvaron ger möjlighet att både vara den stora trygga hyresvärden och samtidigt den lokala aktören med kunskap och vilja att utveckla sina områden. Genom en omsorgsfull, långsiktig och ansvarstagande förvaltning vill Balder bidra till en positiv utveckling i lokalområdet. Därigenom möjliggörs i sin tur långa relationer med hyresgästerna, såväl som en positiv värdeutveckling för de enskilda fastigheterna.

Vad gäller samtliga hyresgäster, privata såväl som kommersiella, strävar Balder efter långsiktiga relationer. För bostadskunderna är målet att de ska trivas i sina hem och i sitt bostadsområde och bo länge hos Balder. För de kommersiella kunderna är ambitionen att deras respektive verksamheter ska kunna utvecklas i Balders lokaler och att förändringar avseende både lokalstorlek och geografisk lokalisering ska kunna mötas.

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 gemensamma utrymmen och utemiljöer.

**Stor styrka i lokal närvaro**

I alla områden där Balder äger fastigheter finns bolagets egna medarbetare som ansvarar för förvaltning, uthyrning och drift. Den lokala närvaron medför en närhet till hyresgästerna och god kännedom om både områden och fastigheter. 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.

**Exempel på händelser inom förvaltningen under 2023**

*Sverige*

Förvaltningsorganisationen i Sverige har under året präglats av kundvård, en hög kostnadsmedvetenhet och vidareutveckling av bolagets hållbarhetsarbete. Energibesparingar och energieffektivisering har stått högt upp på agendan såväl som arbetet med att ställa om till förnybara energikällor.

Organisationen har också förstärkts inom energi- och driftsområdet samt inom brandskydd, både för att kunna höja servicen till kunderna och för att vara rustade för bolagets befintliga och kommande energiprojekt. Många driftprojekt har även genomförts framgångsrikt.

Möjligheterna inom digitalisering av verksamheten har utforskats genom olika tester av digitala lösningar med målsättningar att kunna skapa mer kundnytta. Internutbildningar inom förvaltning och uthyrning har utvecklats. Även uthyrningsorganisationen har utvecklats och förstärkts med nya mer renodlade roller.

Under 2023 har nya hyresbostäder i Borås, Göteborg, Helsingborg, Karlstad, Kungsängen och Växjö tillkommit i förvaltningsorganisationen. Inom den kommersiella förvaltningen har efterfrågan på lokaler varit stark och många uthyrningar av olika storlekar har genomförts. Ett antal nya köpcenter från ett tidigare dotterbolag har tillkommit i fastighetsportföljen, vilket skapar nya intressanta möjligheter inom handel i Stockholm och Malmö.

*Danmark*

Fokus för den danska förvaltningsverksamheten har under året varit på kunder och medarbetare samt på implementering av hållbara åtgärder och processoptimering. Olika mät- och kunddialoginsatser har skapat förutsättningar för ökad effektivitet, bättre kundupplevelser och ett förbättrat fastighetsunderhåll.

Under 2023 har fastighetsportföljen utökats genom färdigställandet av tre nya fastigheter: Green Hills i Solrød, Triumphbyen i Espergærde och Strandby Huse i Greve. Det innebär ett tillskott av 400 nya hyresgäster. Parallellt har planeringen av kommande byggprojekt EngByen, Köpenhamn, pågått. Projektet syftar till att skapa värde för Balders intressenter och bidra till hållbar stadsutveckling. Det finns en stark strävan efter att kontinuerligt integrera innovativa, gröna och säkra teknologier i utvecklingsprojekten för att i så stor utsträckning som möjligt minska miljöpåverkan och främja energieffektivitet.

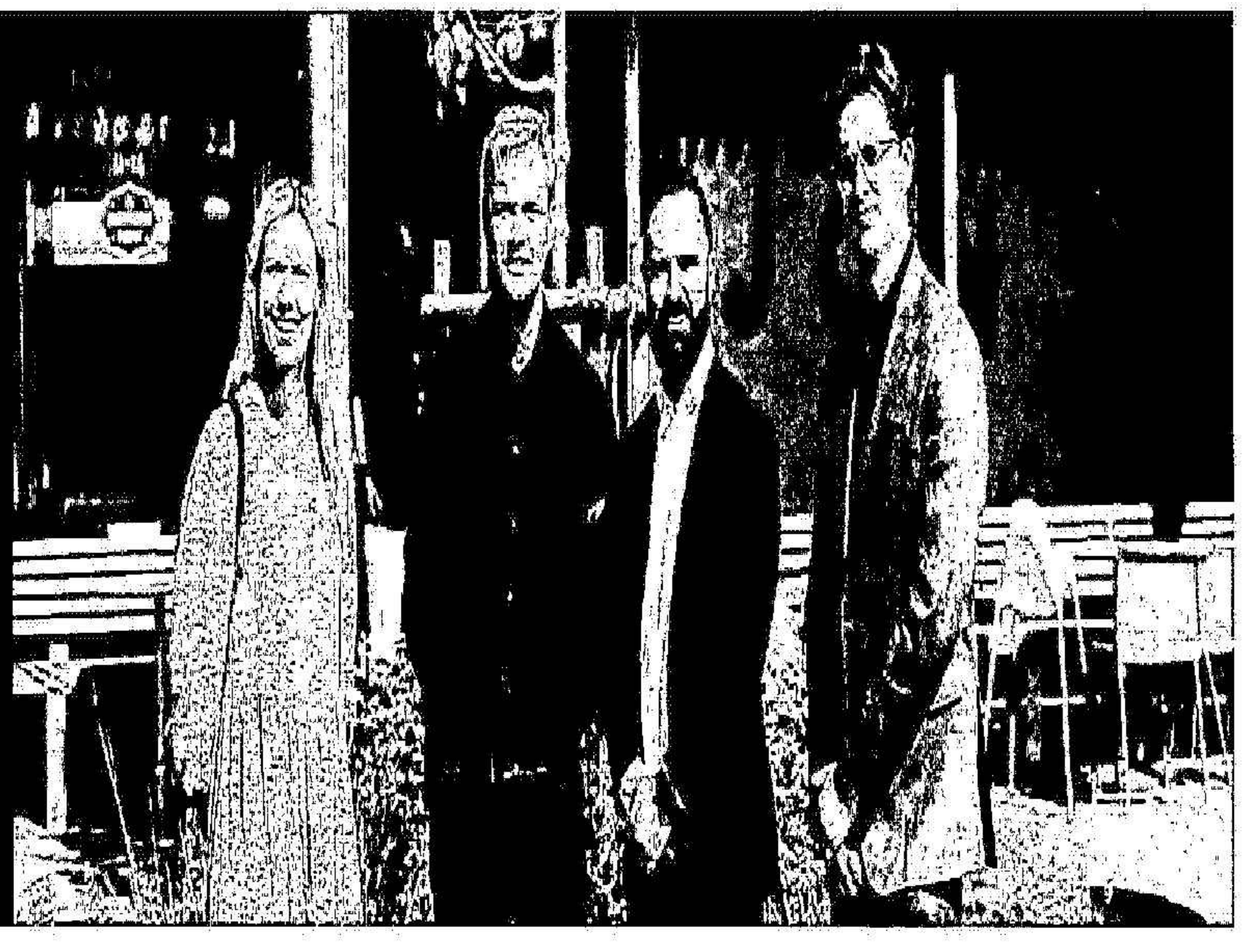
> **”En viktig del av Balders själ och hjärta är att sköta förvaltningen i egen regi för att på ett bättre sätt möta hyresgästernas behov.**
>
> Sharam Rahi, vice vd Balder

*Finland*

På den finska marknaden äger Balder 56,5% av SATO Oyj som är Finlands näst största bostadsfastighetsbolag. SATO utvecklar och förvaltar bostäder i storstadsregionerna Storhelsingfors, Tammerfors och Åbo. Balder äger även 75% av Joo Group Oy som utvecklar, äger och hyr ut lägenheter på tillväxtorter i Finland. Balder har även helägda kommersiella fastigheter och hösten 2023 startade bolaget en egen förvaltningsorganisation i Finland för att mer sammanhållet och effektivt kunna förvalta dessa fastigheter. Förvaltningen omfattar ett fastighetsbestånd som består av drygt 60 kommersiella fastigheter inom segmenten handel, kontor och hotell. Fokus för året har varit på kostnads- och processeffektivisering vilket den egna förvaltningsorganisationen är ett led i.

## SAMVERKAN FÖR **STADSDELSUTVECKLING**

Sedan 2013 äger, förvaltar och utvecklar Balder bostadsområden i Bergsjön och Västra Frölunda i Göteborg. Under en tioårsperiod har Balder arbetat med att lyfta de befintliga fastighetsbestånden och att skapa fler bostäder i olika upplåtelseformer. Under sommaren 2023 firade Göteborg 400 år där delspåret Prototyp Göteborg arrangerade panelsamtal och stadsvandringar i områdena. Baldermedarbetare medverkade i diskussioner om samverkan för social hållbarhet och samskapande mellan staden, fastighetsägare och boende.



# ÖKAD
# KUNDNÖJDHET

Nöjda kunder är ett av Balders viktigaste mål. Balder driver ett långsiktigt och strukturerat arbete med att kontinuerligt ta reda på vad bolagets kunder tycker. Under 2023 har ett stort arbete genomförts för att öka tillgängligheten av resultatet och skapa bättre förutsättningar för samarbete. Balder har aldrig tidigare haft så många nöjda bostadshyresgäster som nu på den svenska marknaden.

Balder arbetar brett inom både förvaltning och fastighetsutveckling vilket gör att bolaget möter sina kunder på många olika sätt och vid flera tillfällen. Kundresorna är olika och de mäts både i sin helhet och i delar för att kunna utveckla specifika möten och på så sätt förbättra upplevelsen av Balder som bolag. Målsättningen med arbetet är att öka kundnöjdheten på både kort och lång sikt.

### NKI Bostad 2023

Under hösten genomfördes en rikstäckande undersökning där rekordmånga kunder valde att delta och ge sina personliga tankar och svar. Den totala kundnöjdheten mätt i NKI och NPS har avsevärt gått uppåt och Balder har aldrig tidigare haft så många nöjda bostadshyresgäster som nu.

Utöver en ökad total kundnöjdhet visar resultatet stora förbättringar i informationen till hyresgästerna, möjligheten att agera miljömedvetet i bostaden och att hyresgästerna får hjälp med sina felanmälningar inom rimlig tid. Resultatet visar också att Balders hyresgäster är måna om att bo hos en miljömedveten hyresvärd.

### NKI Bostad Nyproduktion 2023

Under 2023 har flera nyproduktionsprojekt inom bostad blivit klara för inflyttning. Med hjälp av standardiserade inflyttningsmätningar har en mängd svar för nyinflyttade kunder samlats in. Den ackumulerade datan har gett kunskaper och insikter som implementeras i både pågående och avslutade projekt. Resultaten visar på en ökad kundnöjdhet i Balders nyproducerade projekt och bostäder.

### NKI Kommersiellt 2023

Balder har även under året frågat bolagets kommersiella kunder hur de trivs i sina lokaler och med Balder som hyresvärd. Resultatet visar en fortsatt positiv utveckling av kundnöjdheten med bland annat förbättringar i service och felhantering, trivsel i lokalen samt för trygghet i fastigheten. Balders kommersiella kunder upplever både att det är enklare att anmäla fel och att bemötandet vid varje kontakttillfälle har förbättrats från redan höga nivåer. Arbetet framåt fortsätter med att tydligt informera och återkoppla till hyresgästerna om vad som sker kring deras lokal och med deras enskilda ärenden.

Precis som i bostadsfastigheterna upplever de kommersiella kunderna att Balder bistår dem med förbättrade möjligheter att agera miljömedvetet. Resultatet i frågor gällande källsorteringsmöjligheter och städning av miljörummen har också förbättrats.

För att säkerställa att uthyrningsprocessen för Balders kommersiella lokaler fungerar optimalt har bolaget under året inlett mätning av olika moment i uthyrningsprocessen. Resultatet har bidragit till nya kunskaper och förbättrade processer.

Trots det fina resultatet med fortsatt ökad kundnöjdhet inom både bostads- och lokalbeståndet fortsätter det kort- och långsiktiga arbetet för att bli en än mer attraktiv hyresvärd. Fokus framåt ligger på att arbeta närmre kunderna och ge en ännu bättre service.

NKI BOSTAD
**69**

NKI för Balders befintliga bostadshyresgäster uppgår till ett genomsnitt på 69, vilket motsvarar en medelhög kundnöjdhet.

NKI BOSTAD NYPRODUKTION
**79**

NKI för Balders nyproducerade hyresrätter som färdigställts under 2023 uppgår till ett genomsnitt på 79, vilket motsvarar hög kundnöjdhet.

NKI KOMMERSIELLT
**71**

NKI för Balders kommersiella kunder uppgår till ett genomsnitt på 71, vilket motsvarar en medelhög kundnöjdhet.

Balder använder i huvudsak tre olika mått: NKI, NPS och Balderindex. NKI, Nöjd Kund Index, skapas från svaren på tre standardiserade frågor och mäts på en 100-gradig skala. NPS, Net Promoter Score, är en måttenhet för rekommendationsvilja och kundlojalitet. Balderindex är uppbyggt av frågor rörande service, bemötande och närvaro.

För att skapa förutsättningar för den lokala förvaltningen att få rätt insikter och kunna fatta bra beslut har Balder tre heltidsanställda som mäter, analyserar och presenterar resultat i det löpande kundnöjdhetsarbetet.

20240702251137



# FASTIGHETSUTVECKLING

Inom ramen för Balders fastighetsutveckling genomförs både nyproduktions- och större ombyggnadsprojekt av både bostäder och lokaler. Investeringar görs framförallt i områden där bolaget redan verkar.

Genom kontinuerlig förädling av det befintliga fastighetsbeståndet i kombination med tillväxt genom nya marknavisningar och förvärv strävar Balder efter att vara en aktiv, långsiktig och ansvarstagande aktör inom stads- och fastighetsutveckling.

**Färdigställda och pågående projekt 2023**
Under året har pågående projekt genomförts i högt tempo och med goda resultat. Ombyggnationer och renoveringar har pågått kontinuerligt under året men med en viss återhållsamhet. Färdigställda projekt har genomförts enligt plan. De nyproducerade fastigheterna certifieras enligt minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.

*Nyproduktion för egen förvaltning*
Sammantaget under året färdigställdes cirka 3 130 hyresbostäder i Sverige, Danmark och Finland. Till de enskilt största projekten hörde bland andra Green Hills i Solrød och Triumphbyen Hovvej i Helsingör i Danmark, Bergsjö Höjd i Göteborg i Sverige samt Keimolanmäki i Vanda i Finland.

Merparten av de större pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Sammantaget omfattar projekten cirka 1 250 lägenheter, varav cirka 900 lägenheter i Finland och cirka 340 lägenheter i Danmark. Till de större kommersiella projekt som färdiställts under året hör bland annat byggandet av InMotions produktionsanläggning i Tyresö, Hedins huvudkontor i Mölndal samt Hotel Draken i Göteborg som invigdes i oktober 2023.

Sammantaget uppgick vid årsskiftet investeringarna i pågående projekt för egen förvaltning till 3,2 Mdkr (11,3), varav 2,5 Mdkr (8,3) var nedlagt och 0,7 Mdkr (3,0) återstår att investera.

*Större ombyggnadsprojekt*
Större ombyggnadsprojekt avseende bostäder under året var Långströmsallén i Göteborg samt lokaler för Swedbank i Göteborg och för Convendum i Spårvagnshallarna i Stockholm.

*Nyproduktion för avyttring*
Bland projekten återfinns även exploateringsfastigheter avsedda att avyttras efter utveckling eller förädling. Sammantaget under året avyttrades sex fastigheter. Under hösten påbörjades även byggnationen av bostäder på Bohusgatan i Göteborg.

Investeringarna i pågående projekt avsedda för avyttring uppgick vid årets slut till 3,0 Mdkr (3,0), varav 1,6 Mdkr (1,9) var nedlagt och 1,4 Mdkr (1,1) återstår att investera.

Samtliga pågående projekt avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar cirka 860 lägenheter och avser i huvudsak cirka 720 bostadsrättslägenheter i Göteborg och cirka 140 bostadsrättslägenheter i Stockholm.

*Stor byggrättsportfölj*
Utöver pågående projekt har Balder en stor och intressant portfölj av byggrätter. Byggrättsportföljen omfattar huvudsakligen byggrätter för produktion av bostäder men också kommersiella fastigheter. Portföljen är spridd över samtliga geografiska marknader men största andelen av byggrättsportföljen finns i Göteborg och Stockholm.

## HOVÅS HÖJD
## SLUTSÅLT

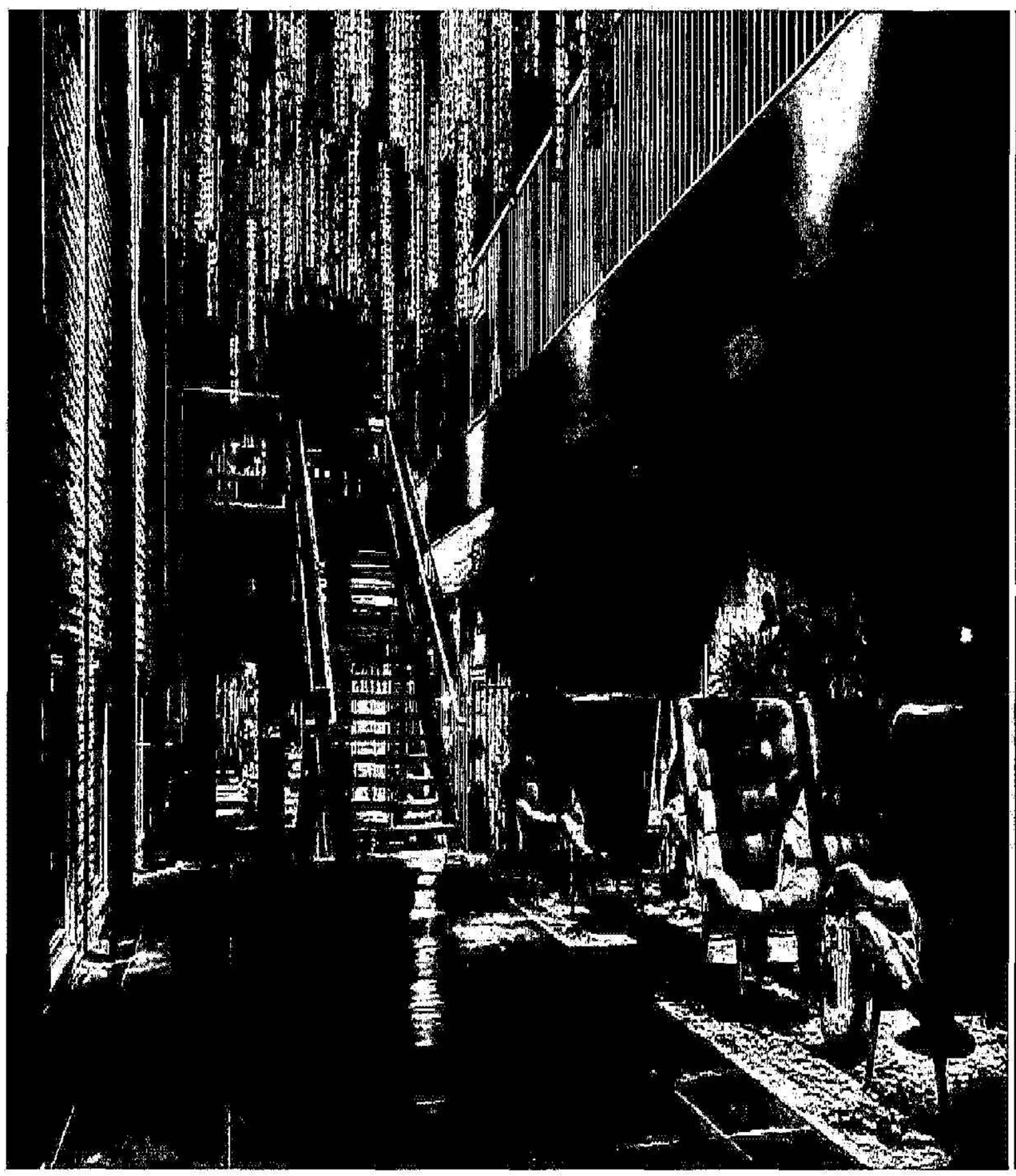
Under 2023 påbörjades inflyttningen i natur- och havsnära Hovås Höjd och under hösten var projektet slutsålt. I juni 2021 gick startskottet för projektet som omfattar närmare 150 bostadsrätter fördelat på fyra punkthus och tio townhouse samt ett gemensamhetshus. Husen är uppförda enligt Miljöbyggnad Silver.

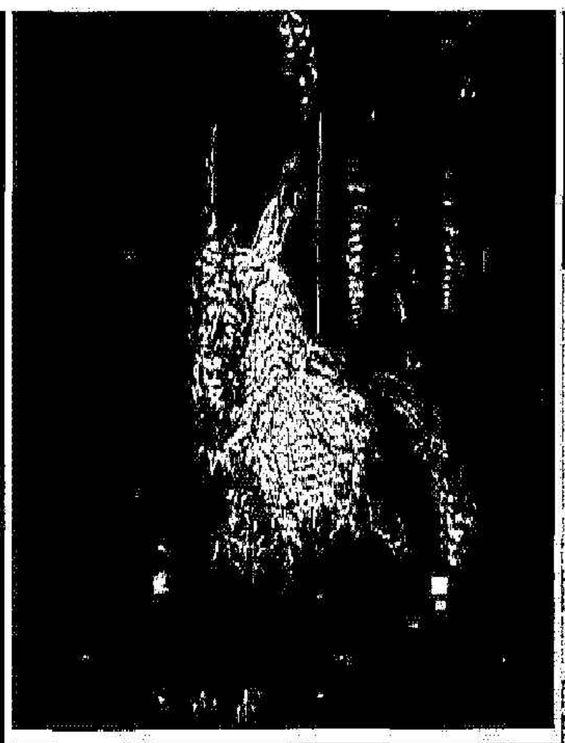
## BOVIERAN SVEDALA
## FÄRDIGSTÄLLD

Det officiella startskottet för byggnationen av Bovieran i Svedala gick i april 2022. Drygt ett år senare stod huset klart och bostadsrättsinnehavarna har flyttat in. Byggnaden omfattar 54 lägenheter, inglasad vinterträdgård och utrymmen för gemenskap och aktivitet. Bostadskonceptet vänder sig till personer som fyllt 55 år och som vill bo i en unik miljö inspirerad av livet på Rivieran. Bovieran är ett helägt dotterbolag sedan 2015. Bovieran Svedala är den 28:e i sitt slag.

## INVIGNING AV
## PRODUKTIONSANLÄGGNING

I juni invigdes InMotions nya produktionsanläggning i Stockholm efter att första spadtaget togs i februari 2022. InMotion har hyrt lokaler av Balder sedan 2005 och de tidigare lokalerna har nu kompletterats med en ny anläggning på cirka 6 000 kvm certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Expansionen dubblar InMotions produktionskapacitet och ökar svensk konkurrenskraft inom elektrifiering för fordonsindustrin.





**Hotel Draken** är ett av de senaste tillskottet i Balders fastighetsportfölj. Med ett 60-tal hotellfastigheter i beståndet är Balder en av Sveriges största hotellfastighetsägare. Utöver hotell i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö består innehavet bland annat av hotellfastigheter i centrala Köpenhamn, Helsingfors och Berlin.

# HOTEL DRAKEN – FRÅN PROJEKT **TILL EGEN FÖRVALTNING**

Projekt Hotel Draken på Järntorget i Göteborg startade under 2017. Det är ett unikt och komplext projekt i ett mycket komplicerat läge där en stor hög byggnad har byggts på en väldigt trång yta med många kringliggande trafikleder. Storleken och placeringen av projektet har krävt mycket god planering och ett bra samarbete med Folkets Hus och hotelloperatören Strawberry.

Med fascination har många följt hotellets uppbyggnad. Stundtals har byggnaden vuxit med mer än en våning per vecka. Med sin levande fasad och ett entrétak i plåt som efterliknar drakfjäll har hotellbyggnaden successivt tagit plats och bidrar till en förnyelse av området.

Den 1 oktober 2023 invigdes hotellet. Med sina 34 våningar och 474 rum reser sig Draken majestätiskt över vattnet och inbjuder till en fängslande utsikt över Göteborgs inlopp. Balder står nu redo för en närvarande och långsiktig förvaltning av det egenproducerade färdigställda projektet.

20240702251138



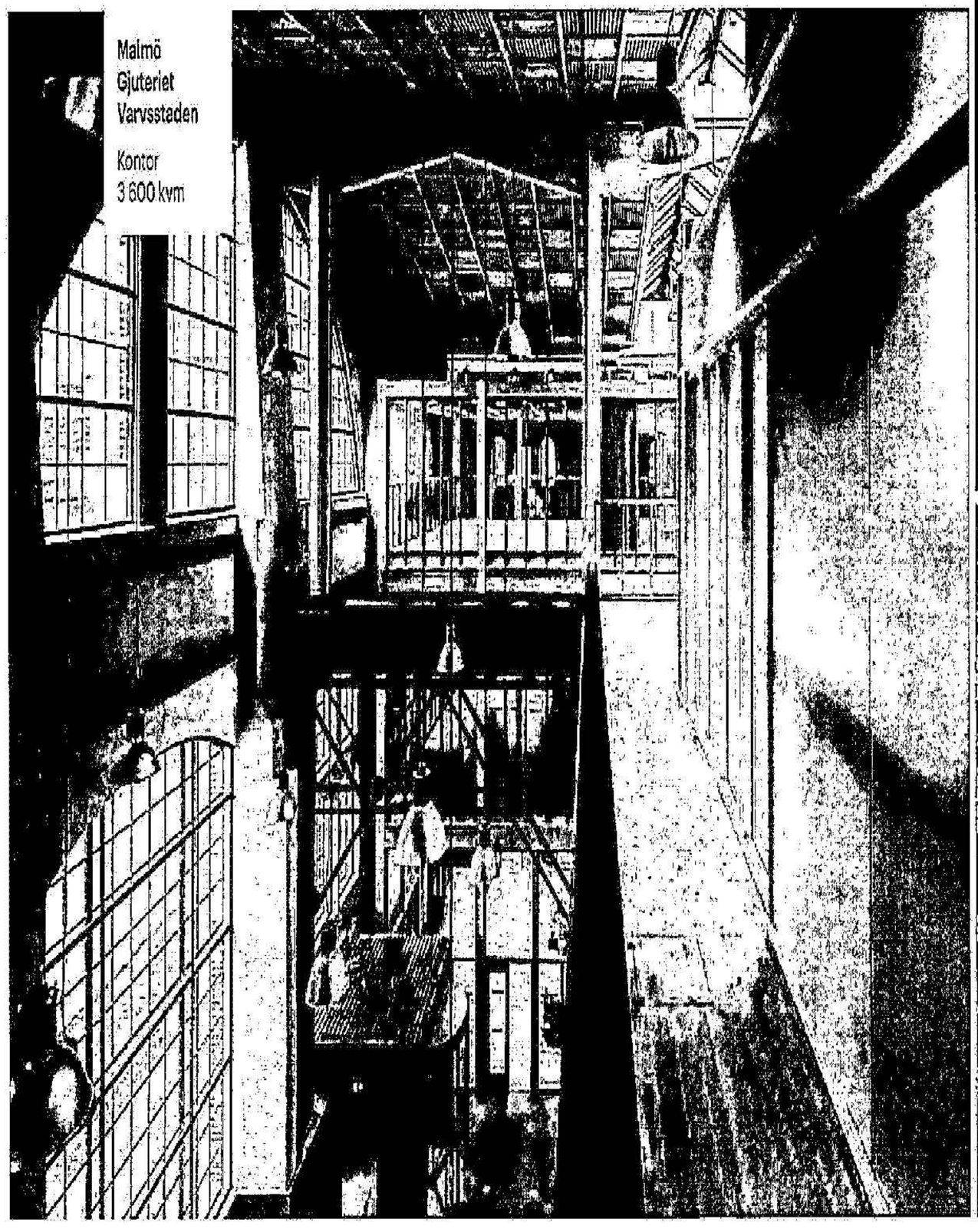
# INTRESSEBOLAG

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i Norion Bank (tidigare Collector Bank).

De fastighetsförvaltande intressebolagen äger tillsammans 581 förvaltningsfastigheter (591) samt projektfastigheter. Balders andel av redovisat värde uppgick i slutet av 2023 till 49 953 Mkr (55 758), uthyrningsbar yta om cirka 1 335 tkvm (1 306) och ett hyresvärde uppgående till 2 776 Mkr (2 648). Förvaltningsresultatet för samtliga intressebolag, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 4 377 Mkr (4 686), varav Balders andel uppgick till 1 917 Mkr (1 929). Bolagens resultat efter skatt uppgick till -5 783 Mkr (3 312), varav Balders andel uppgick till -2 236 Mkr (1 002).

**Utveckling 2023**

Som grupp visar Balders intressebolag på samma utveckling som Balder i övrigt, det vill säga stabilt förvaltningsresultat med något sjunkande fastighetsvärden på grund av höjda avkastningskrav.

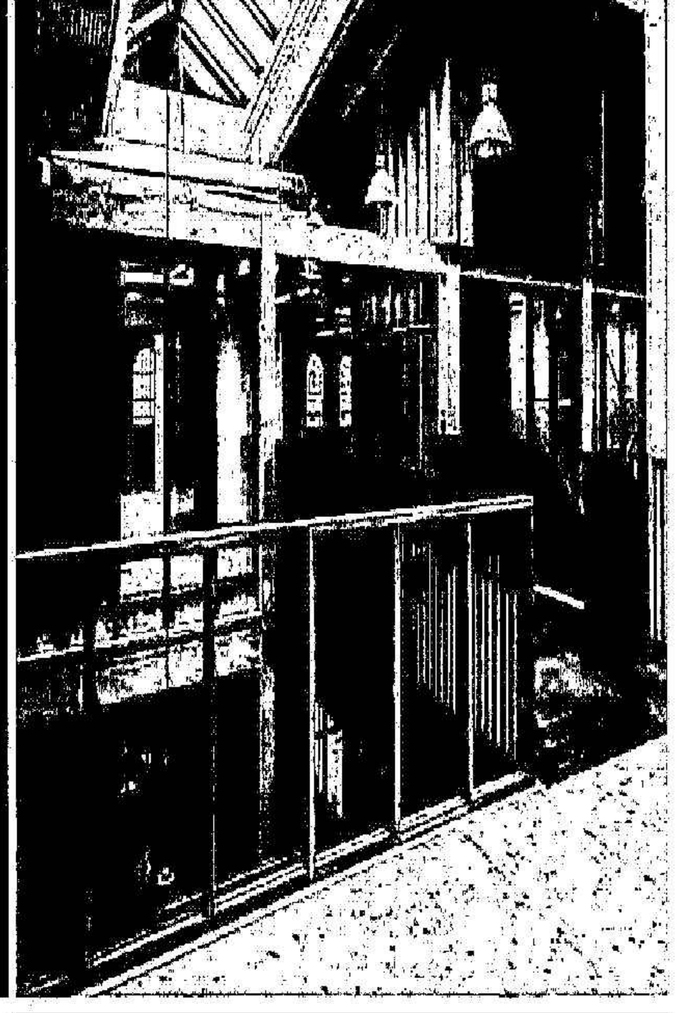


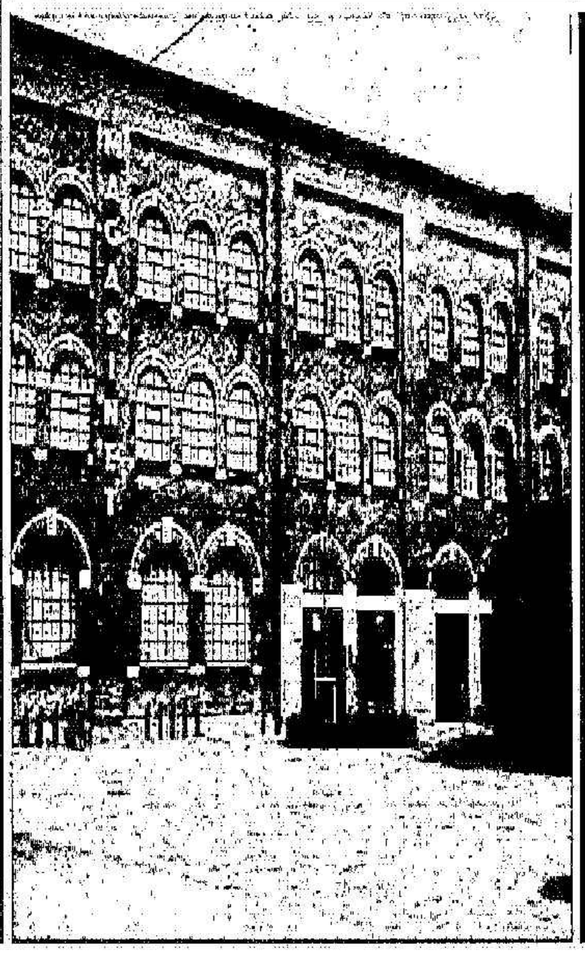
Malmö
Gjuteriet
Varvsstaden

Kontor
3 600 kvm

## STADSBYGGNADSPRIS TILL GJUTERIET I VARVSSTADEN

Gjuteriet blev 2023 årsvinnare av Malmö stads stadsbyggnadspris tack vare de höga miljömässiga ambitionerna och graden av återbruk. 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. Stor vikt läggs på återbruk och hållbarhet samt 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 Malmös stadskärna och ett nytt kollektivtrafikstråk löper genom området. Helt klart beräknas Varvsstaden stå cirka år 2035.





## JURYNS MOTIVERING

”Genom en rad tydliga och klokt avvägda grepp har Kockumsvarvets gamla gjuteri inte bara återbrukats, utan också upphöjts som det för staden viktiga kulturarv det är. Den nya trästommen som rymmer byggnadens innandöme och funktioner har delvis hängts upp i den gamla traversen, vilket ger den en ny funktion, skapar en äkthet och samtidigt håller husets bottenvåning öppen från bärande konstruktioner.

## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND[1,2]

| 2023-12-31 | 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 | 127 | 180 697 | 392 | 2 169 | 367 | 94 | 6 931 | 14 |
| Göteborg | 108 | 257 848 | 355 | 1 376 | 344 | 97 | 4 949 | 10 |
| Syd | 162 | 156 551 | 258 | 1 649 | 250 | 97 | 3 958 | 8 |
| Öst | 67 | 118 428 | 171 | 1 440 | 166 | 98 | 2 484 | 5 |
| Norr | 45 | 186 915 | 378 | 2 021 | 362 | 96 | 6 389 | 13 |
| Oslo | 72 | 434 410 | 1 223 | 2 816 | 1 160 | 95 | 22 442 | 45 |
| **Totalt exklusive projekt** | **581** | **1 334 850** | **2 776** | **2 080** | **2 650** | **95** | **47 154** | **94** |
| Projekt för egen förvaltning | – | – | – | – | – | – | 2 799 | 6 |
| **Totalt fastighetsbestånd** | **581** | **1 334 850** | **2 776** | **2 080** | **2 650** | **95** | **49 953** | **100** |
| **Fördelat per fastighetskategori** | | | | | | | | |
| Bostäder | 144 | 204 375 | 404 | 1 977 | 390 | 97 | 7 962 | 16 |
| Kontor | 142 | 681 512 | 1 738 | 2 550 | 1 648 | 95 | 30 457 | 61 |
| Handel | 62 | 142 647 | 213 | 1 496 | 208 | 97 | 2 756 | 6 |
| Övrigt | 233 | 306 316 | 421 | 1 375 | 403 | 96 | 5 979 | 12 |
| **Totalt exklusive projekt** | **581** | **1 334 850** | **2 776** | **2 080** | **2 650** | **95** | **47 154** | **94** |
| Projekt för egen förvaltning | – | – | – | – | – | – | 2 799 | 6 |
| **Totalt fastighetsbestånd** | **581** | **1 334 850** | **2 776** | **2 080** | **2 650** | **95** | **49 953** | **100** |

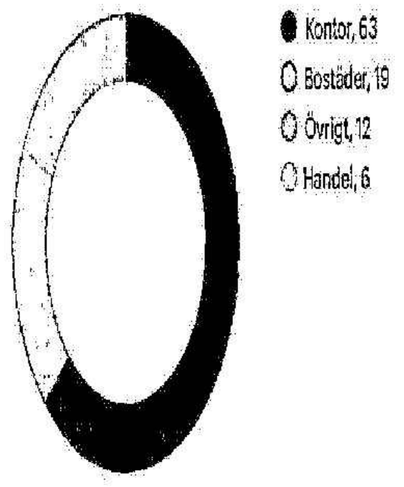
1) Avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid årets slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

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.

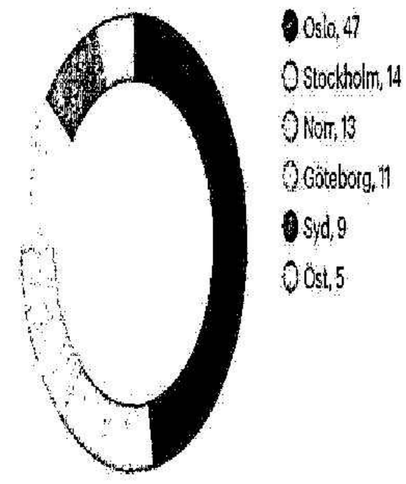
**REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI**

intressebolag, %




**REDOVISAT VÄRDE PER REGION**

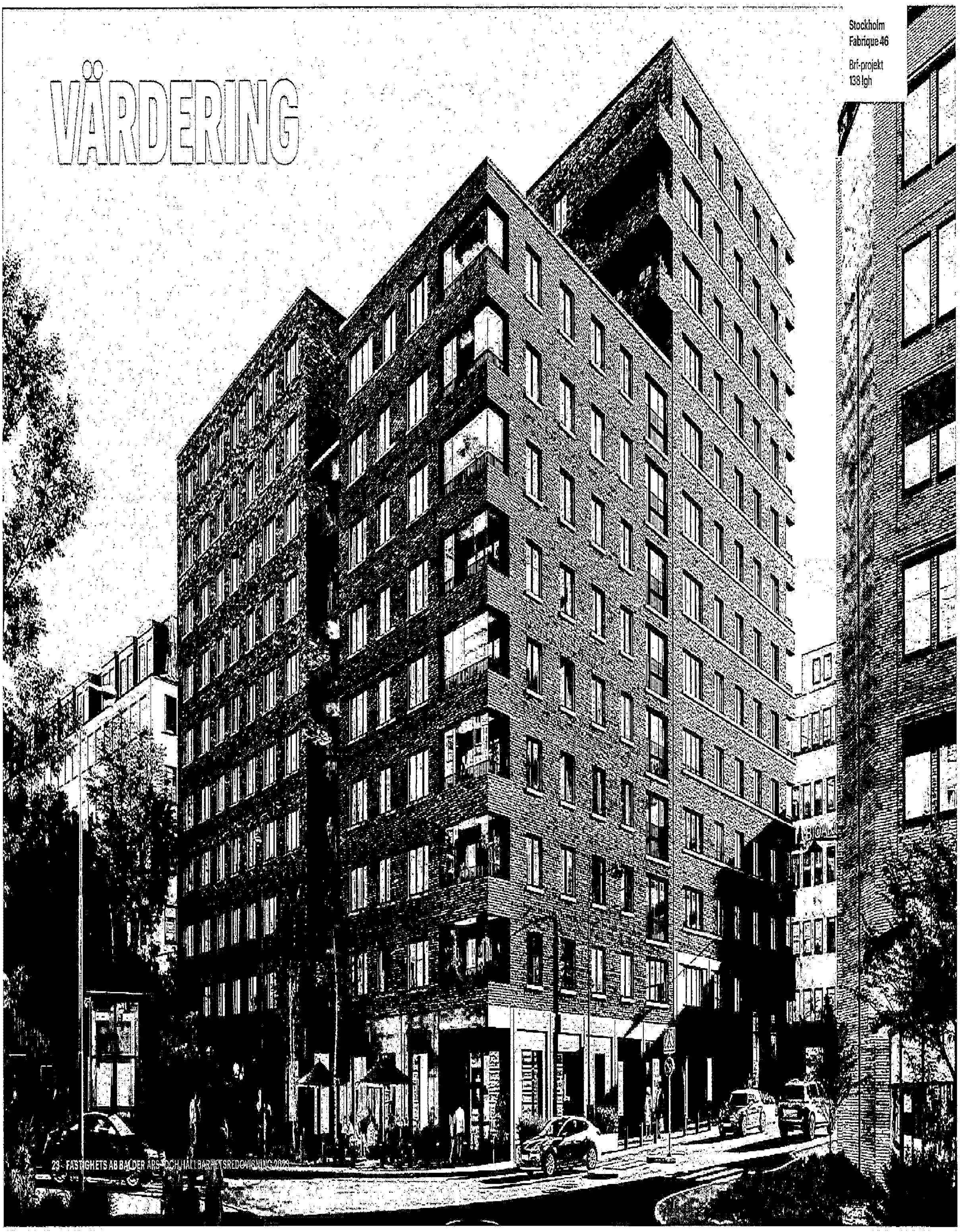
intressebolag, %




| Mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Tillgångar** | | |
| Fastigheter | 49 953 | 55 758 |
| Övriga tillgångar | 2 139 | 2 441 |
| Likvida medel | 480 | 523 |
| **Summa tillgångar** | **52 572** | **58 723** |
| **Eget kapital och skulder** | | |
| Eget kapital/ägarlån | 21 183 | 24 241 |
| Uppskjuten skatteskuld | 4 003 | 5 087 |
| Räntebärande skulder | 26 033 | 27 799 |
| Övriga skulder | 1 352 | 1 596 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **52 572** | **58 723** |

| Mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2 602 | 2 358 |
| Fastighetskostnader | -364 | -342 |
| **Driftsöverskott** | **2 238** | **2 016** |

# VÄRDERING



Stockholm
Fabrique 46
Brf-projekt
138 lgh

# BALDERS
# FASTIGHETSBESTÅND

**FASTIGHETSBESTÅND PER 2023-12-31[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[2]** | | | | | | | | |
| Helsingfors | 771 | 1 326 890 | 3 560 | 2 683 | 3 390 | 95 | 52 039 | 25 |
| Stockholm | 93 | 828 954 | 1 990 | 2 400 | 1 867 | 94 | 33 113 | 16 |
| Göteborg | 202 | 1 194 368 | 2 274 | 1 904 | 2 181 | 96 | 38 922 | 18 |
| Köpenhamn | 27 | 387 147 | 1 131 | 2 920 | 1 122 | 99 | 23 364 | 11 |
| Syd | 91 | 478 579 | 902 | 1 885 | 857 | 95 | 13 558 | 6 |
| Öst | 459 | 926 278 | 1 753 | 1 893 | 1 695 | 97 | 23 875 | 11 |
| Norr | 258 | 861 907 | 1 349 | 1 565 | 1 278 | 95 | 18 845 | 9 |
| **Totalt exklusive projekt** | **1 901** | **6 004 123** | **12 958** | **2 158** | **12 390** | **96** | **203 715** | **96** |
| Projekt för egen förvaltning | | | 10 | | 10 | | 5 285 | 2 |
| **Totalt förvaltningsfastigheter** | **1 901** | **6 004 123** | **12 968** | **2 158** | **12 400** | **96** | **209 000** | **99** |
| Exploateringsfastigheter | | | | | | | 2 750 | 1 |
| **Totalt fastighetsbestånd** | **1 901** | **6 004 123** | **12 968** | **2 158** | **12 400** | **96** | **211 749** | **100** |
| **Fördelat per fastighetskategori** | | | | | | | | |
| Bostäder | 1 398 | 3 025 857 | 6 840 | 2 260 | 6 567 | 96 | 109 818 | 52 |
| Kontor | 108 | 708 112 | 2 010 | 2 838 | 1 862 | 93 | 34 963 | 17 |
| Handel | 143 | 1 000 541 | 1 714 | 1 713 | 1 652 | 96 | 21 363 | 10 |
| Industri/Logistik | 167 | 651 665 | 1 001 | 1 537 | 937 | 94 | 12 941 | 6 |
| Övrigt | 85 | 617 947 | 1 393 | 2 254 | 1 373 | 99 | 24 630 | 12 |
| **Totalt exklusive projekt** | **1 901** | **6 004 123** | **12 958** | **2 158** | **12 390** | **96** | **203 715** | **96** |
| Projekt för egen förvaltning | | | 10 | | 10 | | 5 285 | 2 |
| **Totalt förvaltningsfastigheter** | **1 901** | **6 004 123** | **12 968** | **2 158** | **12 400** | **96** | **209 000** | **99** |
| Exploateringsfastigheter | | | | | | | 2 750 | 1 |
| **Totalt fastighetsbestånd** | **1 901** | **6 004 123** | **12 968** | **2 158** | **12 400** | **96** | **211 749** | **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.
2) Fastigheterna i Danmark klassificeras under region Köpenhamn. Det finländska fastighetsbeståndet fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr och fastigheterna i Tyskland och Storbritannien under region Syd.

20240702251140



# VÄRDERING

Balder äger cirka 1 900 förvaltningsfastigheter varav 1 400 är bostadsfastigheter. Vid utgången av 2023 uppgick förvaltningsfastigheternas marknadsvärde till 209 000 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 12 968 Mkr.

## Värderingsmetoder

Vid de interna värderingarna används 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.

### 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 6,6 år. De 10 största kontrakten svarar för 3,8% av de totala hyresintäkterna med en genomsnittlig kontraktstid om 12,8 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.

### 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.

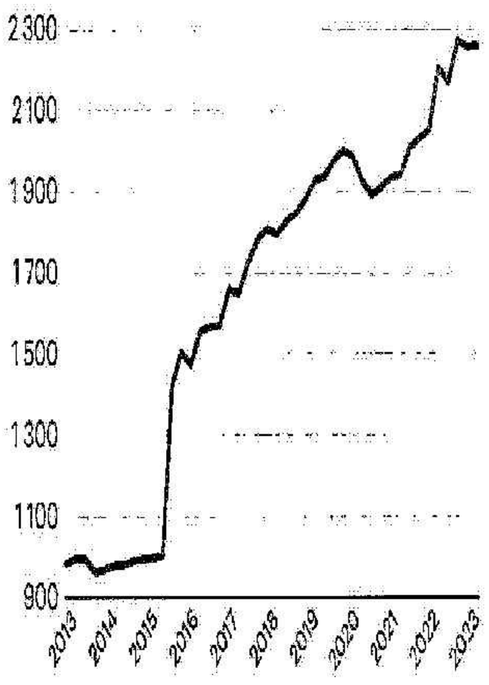
### Drifts- och underhållsutbetalningar

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.

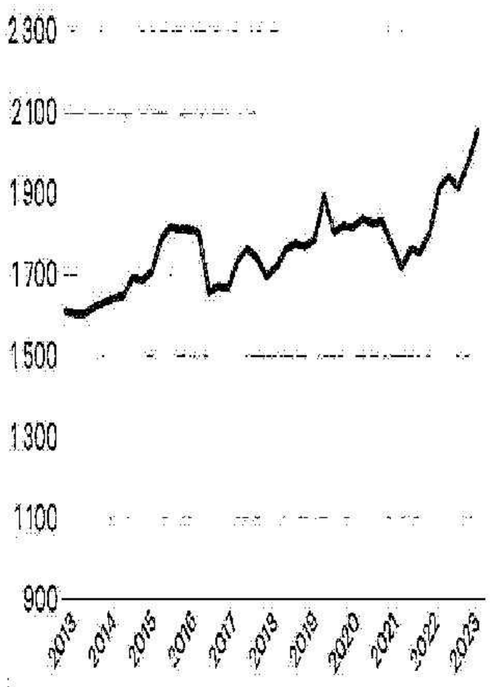
### Direktavkastningskrav och kalkylränta

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

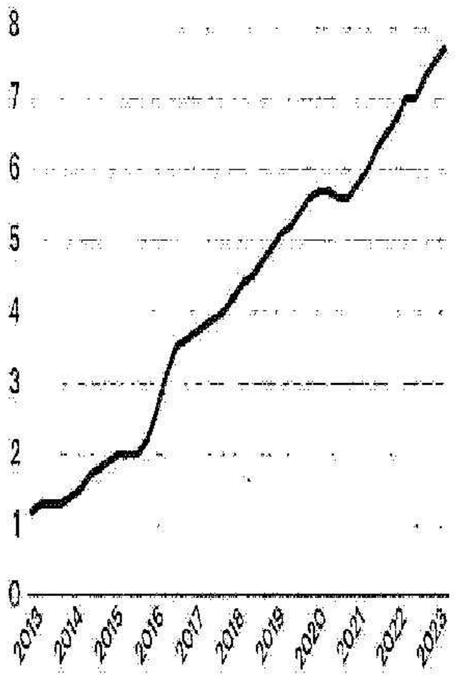
HYRESVÄRDE BOSTAD, KR/KVM




HYRESVÄRDE KOMMERSIELLT, KR/KVM




DRIFTSÖVERSKOTT RULLANDE ÅRSVÄRDE, KR/AKTIE




BOSTÄDER OCH KOMMERSIELLA FASTIGHETER

| | Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, % |
|---|---|
| Helsingfors | 4,84 |
| Stockholm | 4,75 |
| Göteborg | 4,69 |
| Köpenhamn | 3,85 |
| Syd | 5,27 |
| Öst | 5,32 |
| Norr | 5,89 |

**Stockholm**
**Caprea**

Brf-projekt
Färdigställt 2023
28 lgh

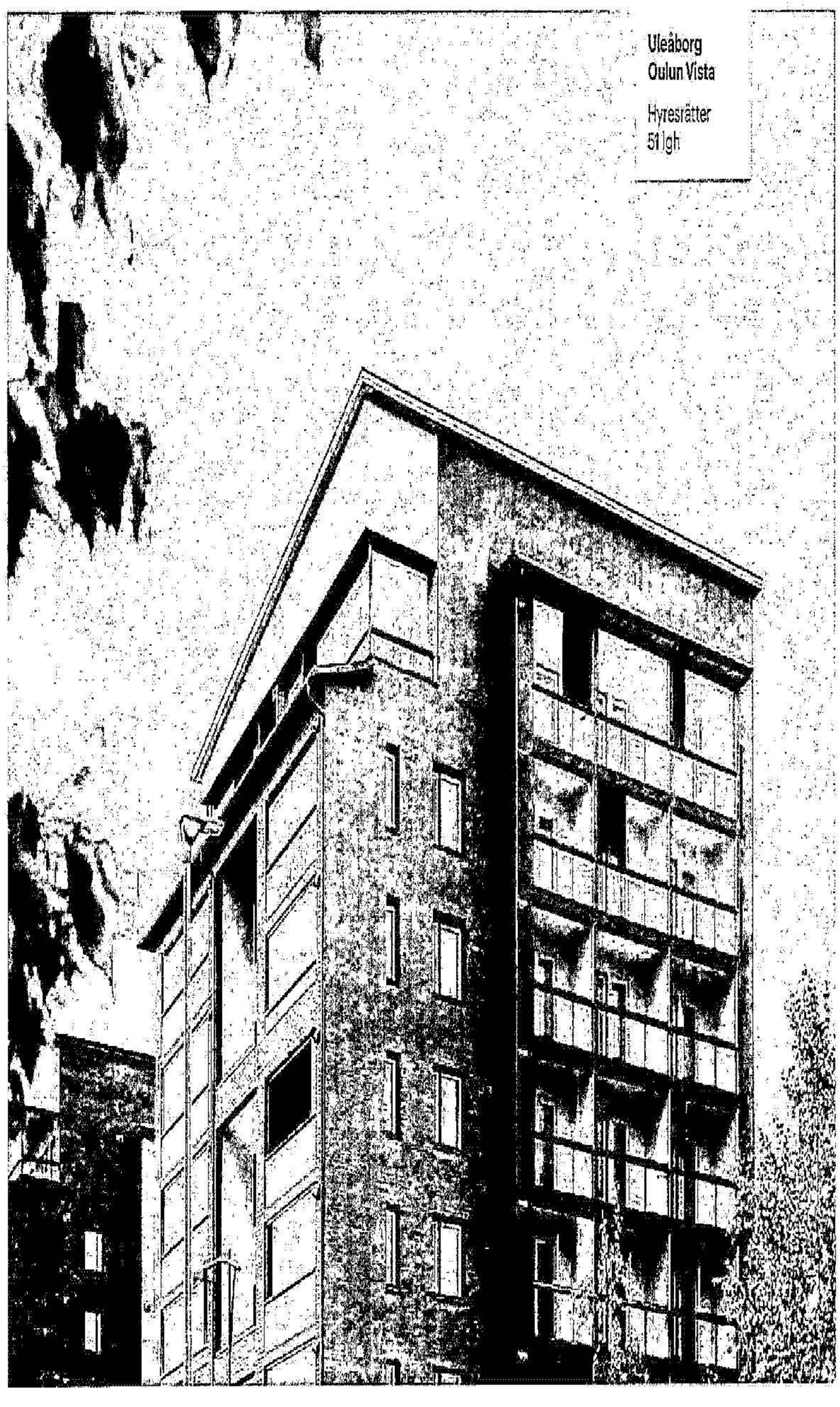
**Externa värderingar**

För att kvalitetssäkra de interna värderingarna använder sig Balder av externa värderingsfirmor i syfte att externvärdera delar av beståndet samt säkerställa parametrar och antaganden i värderingskalkyler. Under året har 52% av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderingsfirmor. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har varit obetydliga.

De externa värderingarna har under året genomförts av CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL och Newsec.

**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 2 750 Mkr (3 421).



**Uleåborg**
**Oulun Vista**

Hyresrätter
51 lgh

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 4,9% (4,6). Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 5,4% (5,2) och för bostadsfastigheter till 4,4% (4,1).

**Förvaltningsfastigheternas värdeförändring**

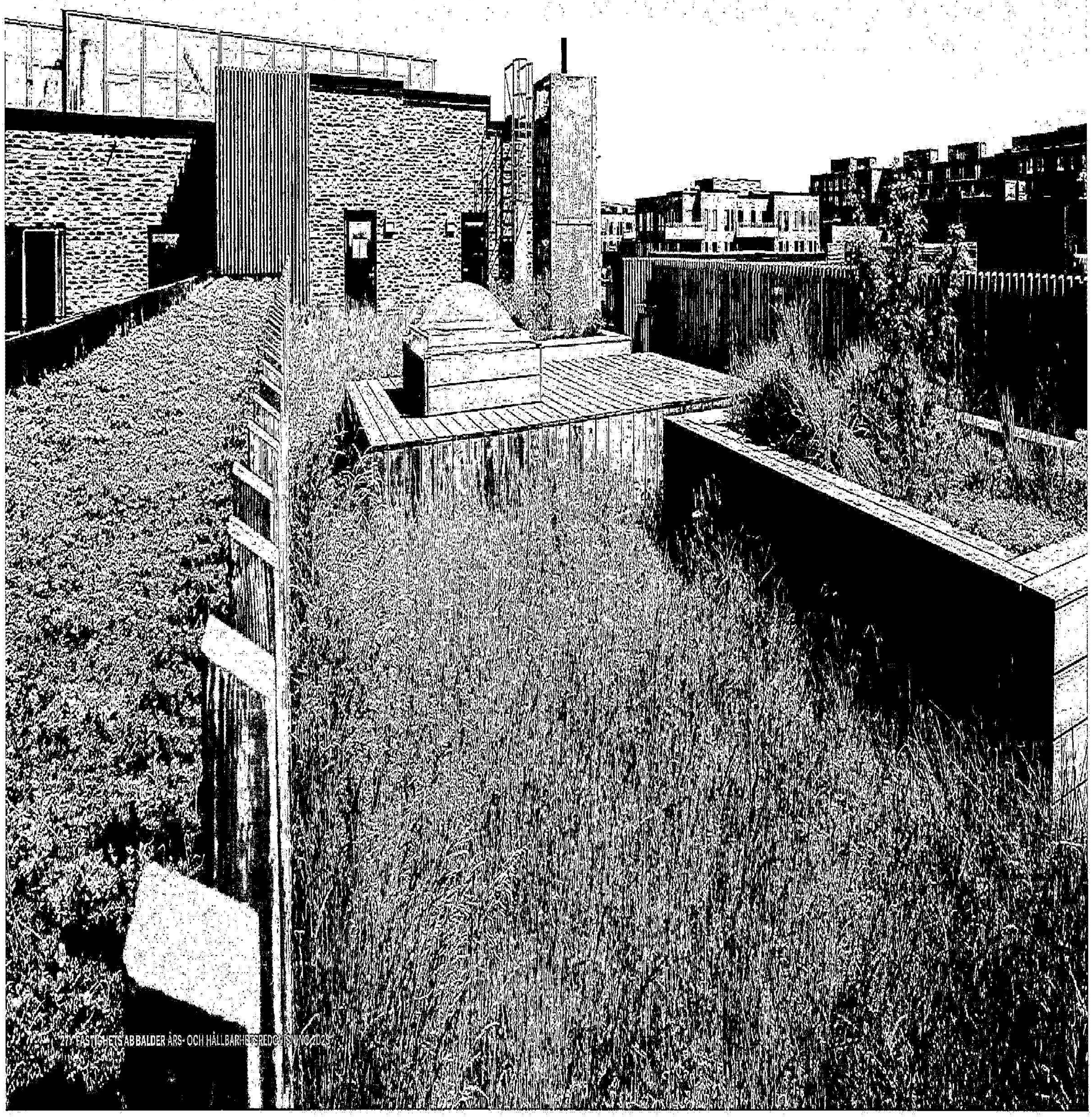
Balder har under 2023 förvärvat fastigheter för totalt 888 Mkr (5 160). Försäljningarna under året uppgick till 696 Mkr (2 802), vilket genererade ett resultat om -14 Mkr (111). Enligt Balders interna värderingar uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, per årsskiftet, till 209 000 Mkr (213 932), vilket motsvarar en orealiserad värdeförändring om -9 980 Mkr (5 419).

Den största andelen av marknadsvärdet återfinns i region Stockholm, region Helsingfors och region Göteborg, som tillsammans representerar ett fastighetsvärde om 124 074 Mkr exklusive projekt.

# FINANSIERING

Köpenhamn
Fælledkanten

Hyresrätter
224 lgh



# FINANSIERING

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 55% 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. Under 2023 har en förflyttning skett avseende ökning av bankfinansiering beaktat rådande marknadsförhållande på kapitalmarknaden. På sikt är Balders närvaro i de svenska och internationella kapitalmarknaderna fortsatt strategiskt viktig.

**FINANSIERINGSKÄLLOR, %**

**FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR**

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 hybriden med first call date i mars 2023 uppgående till 320 MEUR återbetalats, Balder har även återköpt ytterligare 10% av utestående hybridkapital. Balder emitterade under året konvertibla skuldebrev om 480 MEUR, vilket medför att bolaget har diversifierat finansieringsstrukturen ytterligare och fortsätter den proaktiva anpassningen av balansräkning inför kommande skuldförfall. Per den 31 december var 74% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

| FINANSIELLA MÅL | | Mål | Utfall |
|---|---|---|---|
| Soliditet, % | Lägst | 40,0 | 37,9 |
| Belåningsgrad, % | Högst | 50,0 | 50,0 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | Lägst | 2,0 | 3,2 |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr | Högst | 11,0 | 12,3 |

| FINANSIELLA NYCKELTAL | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr | 130 034 | 130 310 |
| Hybridkapital, Mkr | 4 435 | 4 942 |
| Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr | 17 653 | 25 771 |
| Genomsnittlig kreditbindning, år | 5,4 | 5,7 |
| Genomsnittlig räntebindning, år | 3,2 | 3,5 |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr | 12,3 | 13,4 |
| **Finansiella åtaganden** | | |
| Belåningsgrad < 65, % | 50,0 | 47,9 |
| Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr | 3,2 | 4,7 |
| Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, % | 22,0 | 17,9 |
| Kreditrating S&P | BBB Negative outlook | BBB Negative outlook |

20240702251142



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 2021. 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 EMTN-programmet har en ram om 6 000 MEUR, inga emissioner har gjorts under året. Vid årsskiftet var totalt 6 136 Mkr utestående inom MTN-programmet och 2 762 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 17 653 Mkr (25 771), motsvarande 143% av Balders kommande förfall av räntebärande skulder inom 12 månader.

Vid årsskiftet uppgick andel säkerställd skuld av totala tillgångar till 22,0%. Samtliga finansiella mål ligger i linje med den långsiktiga målsättningen. Det inför 2023 införda målet avseende nettoskuld i relation till EBITDA har under året utvecklats från 13,4 till 12,3. Belåningsgraden uppgick till 50,0%, soliditeten till 37,9% och räntetäckningsgraden till 3,2 gånger. Kreditbindningen uppgick vid årsskiftet till 5,4 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 har en investment grade rating från S&P om BBB med negative 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. 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. Inför 2023 beslutade Balders styrelse att införa ytterligare ett finansiellt mål avseende Nettoskuld/EBITDA inför 2023. Nyckeltalet ska över tid inte överstiga 11 gånger.

**FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2023-12-31**

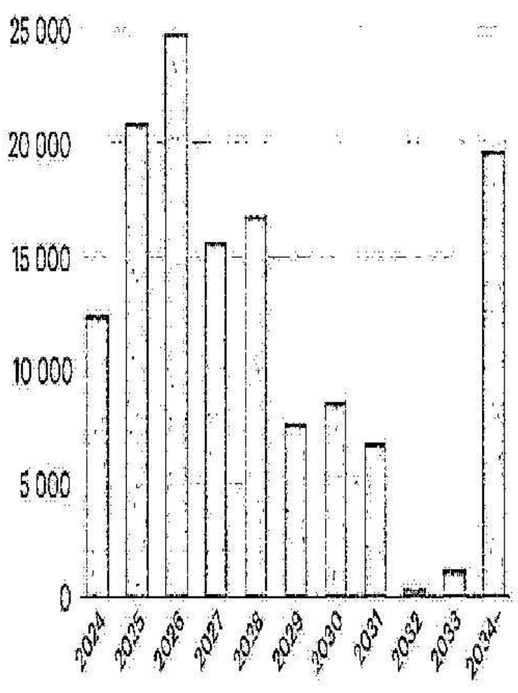
| År | Mkr | Andel, % |
|---|---|---|
| 2024 | 12 363 | 9 |
| 2025 | 20 846 | 16 |
| 2026 | 24 769 | 18 |
| 2027 | 15 612 | 12 |
| 2028 | 16 737 | 12 |
| 2029 | 7 652 | 6 |
| 2030 | 8 537 | 6 |
| 2031 | 6 775 | 5 |
| 2032 | 368 | 0 |
| 2033 | 1 224 | 1 |
| 2034- | 19 585 | 15 |
| **Summa** | **134 469** | **100** |

**FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR 2023-12-31**

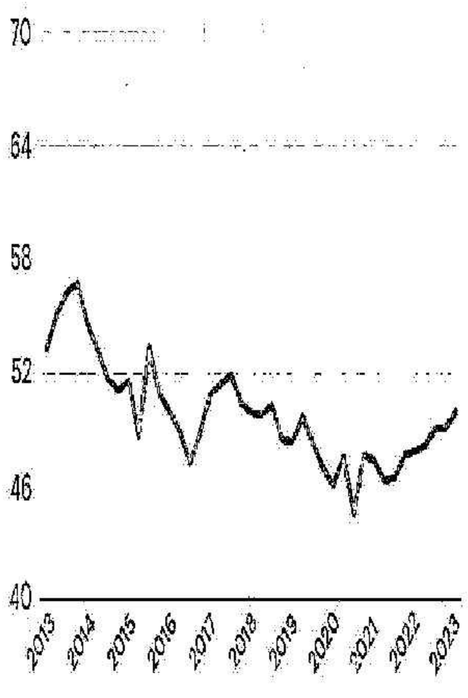
| År | Mkr | Ränta, % | Andel, % |
|---|---|---|---|
| 2024 | 45 112 | 4,3[1] | 34 |
| 2025 | 9 238 | 2,1 | 7 |
| 2026 | 13 257 | 2,7 | 10 |
| 2027 | 13 606 | 1,7 | 10 |
| 2028 | 18 992 | 2,8 | 14 |
| 2029 | 12 077 | 1,5 | 9 |
| 2030 | 8 706 | 2,0 | 6 |
| 2031 | 5 861 | 2,0 | 4 |
| 2032 | 2 804 | 2,5 | 2 |
| 2033 | 1 000 | 2,3 | 1 |
| 2034- | 3 815 | 2,0 | 3 |
| **Summa** | **134 469** | **2,9** | **100** |

1) I snitträntan för innevarande år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen.

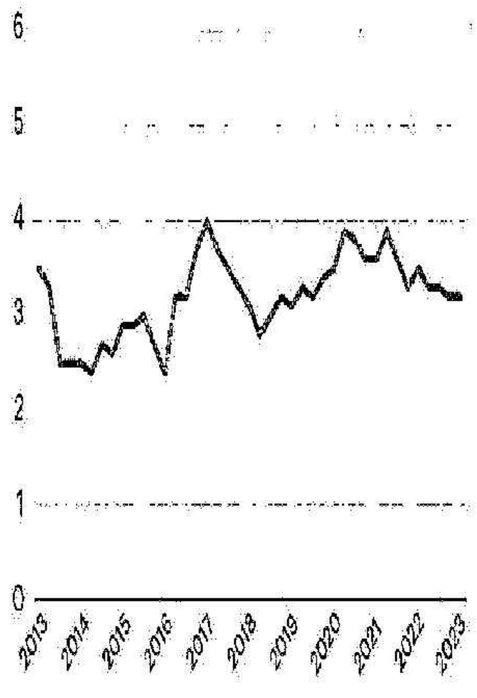
**FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2023-12-31, MKR**



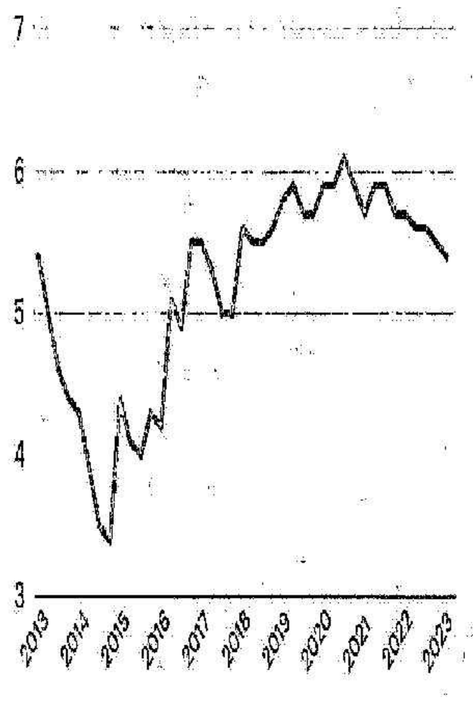

**BELÅNINGSGRAD, %**




**RÄNTEBINDNING, ÅR**




**KREDITBINDNING, ÅR**



# HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

Göteborg
Bergsjön

Hyresrätter
175 lgh

202407022514 3



# INNEHÅLL HÅLLBARHETSREDOVISNING

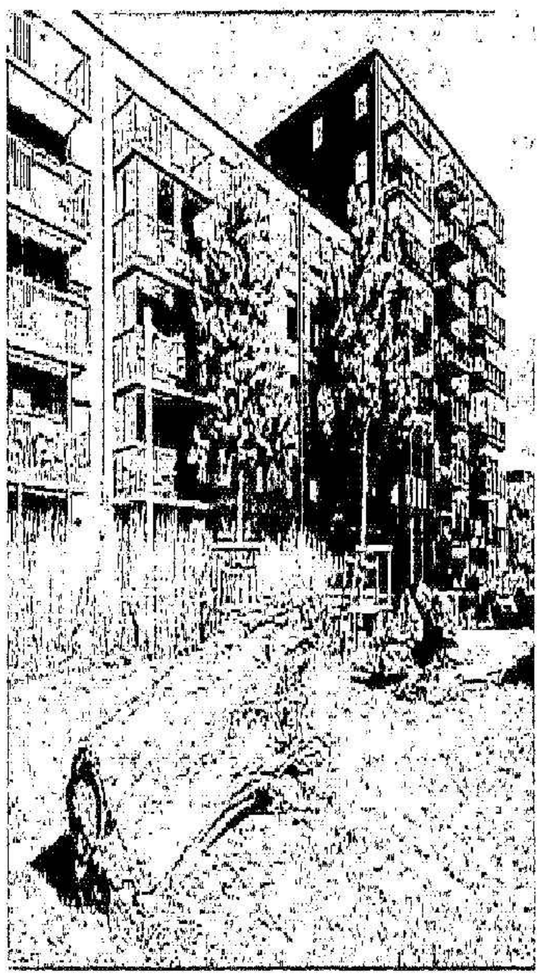
Balder utvecklar städer och fastigheter där människor ska leva och verka under många år framöver. Hållbarhetsarbetet fokuseras till de områden där bolaget har störst möjlighet att påverka. Samtidigt prioriteras proaktiva aktiviteter som kan minska bolagets risker inom sociala, klimat- och miljömässiga samt ekonomiska hållbarhetsfrågor.

Balders hållbarhetsredovisning för 2023 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Struktur och innehåll har vidareutvecklats med inspiration av EU:s hållbarhetsdirektiv Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och rapporteringsstandarden European Sustainability Reporting Standard (ESRS), vilka väntas träda i kraft under 2024 och med referens till GRI.

**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR** ..... 32
Övergripande information om avgränsningar, underliggande data, systemstöd, beräkningsmetoder, styrning och riskhantering. Här finns även information om den dubbla väsentlighetsanalys som ligger till grund för såväl hållbarhetsarbetet som rapporteringen.

Redovisningsprinciper ..... 32
Styrning ..... 34
Strategi ..... 35
*Balders värdekedja* ..... 35
*Viktiga intressentfrågor och dialogkanaler* ..... 36
Påverkan, risker och möjligheter ..... 37
*Dubbel väsentlighetsanalys* ..... 37

**BALDERS ARBETE MED FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL** ..... 39
Balder arbetar för att bidra till att FN:s globala mål ska nås och har valt ut sex av de totalt 17 målen som bedömts vara mest relevanta för bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka.



E

ENVIRONMENT

**MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET** ..... 41
Balders arbete med att begränsa verksamhetens negativa miljö- och klimatpåverkan och samtidigt utveckla bolagets positiva bidrag.

Klimatförändringar ..... 41
*Anpassning till klimatförändringar* ..... 42
*Begränsning av klimatförändringar* ..... 45
*Energi* ..... 48
Vatten ..... 51
Biologisk mångfald ..... 52
Resursanvändning och cirkulär ekonomi ..... 53
EU-taxonomin ..... 54

S

SOCIAL

**SOCIAL HÅLLBARHET** ..... 60
Balders arbete med att säkerställa likabehandling, goda arbetsvillkor samt trygghet och trivsel.

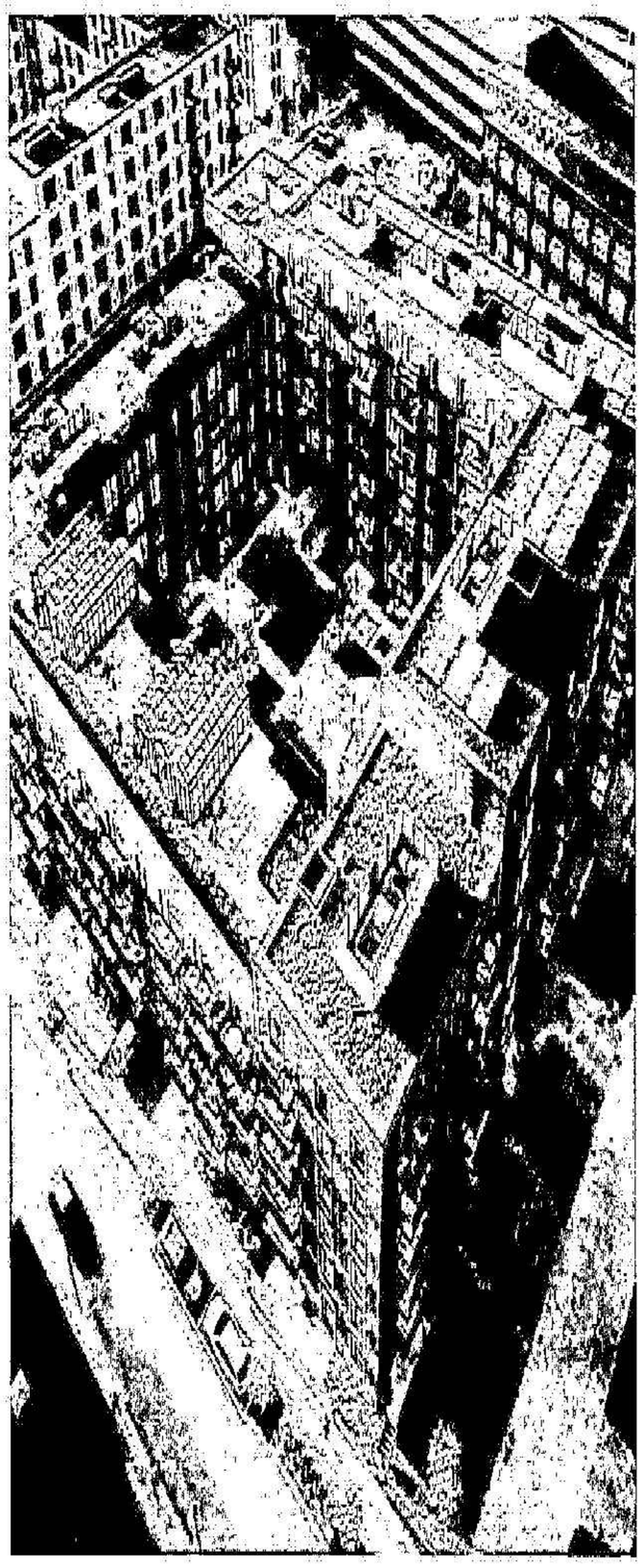
Egna medarbetare ..... 60
*Likabehandling och lika möjligheter för alla* ..... 61
*Arbetsvillkor* ..... 64
Arbetskraft i värdekedjan ..... 67
Lokal påverkan och områdesutveckling ..... 68

G

GOVERNANCE

**STYRNING OCH ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE** ..... 70
Bolagets styrning och företagskultur som ska verka för affärsetiskt agerande.

Affärsetik och företagskultur ..... 70



**GRI-INDEX** ..... 72
Balders hållbarhetsredovisning är upprättad med referens till GRI Standards 2021.

**REVISORNS YTTRANDE** ..... 75

# ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Balder har upprättat en hållbarhetsredovisning för koncernen i enlighet med årsredovisningslagen kapitel 6, EU:s taxonomiförordning och med referens till Global Reporting Initiative Standards 2021 (GRI). Rapporteringen tar även stöd av standarder som Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) och Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Balder fokuserar på de hållbarhetsområden som är mest väsentliga utifrån bolagets affärsmodell, värdekedja och intressenter.

Det här är Balders sjunde hållbarhetsredovisning och den är upprättad med referens till GRI Standards 2021. Hållbarhetsredovisningen följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Balders hållbarhetsredovisning för 2023 publiceras i april 2024. Hållbarhetsredovisningen består av sidorna 30–74 och 81–84.

I tabellen på sida 33 framgår var specifika områden i den lagstadgade hållbarhetsredovisningen för 2023 återfinns. Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsredovisningen återfinns på sida 75. Kontaktperson för Balders hållbarhetsredovisning är Klara Appelqvist, hållbarhetschef, klara.appelqvist@balder.se.

### Avgränsningar och konsolidering

I hållbarhetsredovisningen ingår information från samtliga konsoliderade dotterbolag, vilket innebär att de är ägda till mer än 50% och Balder har en majoritet i röstandel, se not 27 för lista. Bolaget utgår från finansiell avgränsning och intressebolag eller joint ventures ingår därmed inte i hållbarhetsrapporteringen. Avsteg kan förekomma och förtydligas i de fall denna grundprincip frångås.

### Skillnad från finansiella rapporteringen

I hållbarhetsredovisningen för räkenskapsåret 2023 sker rapporteringen utifrån de sex länder som Balder verkar i, vilket innefattar Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Den finansiella rapporteringen bygger huvudsakligen på en segmentsrapportering baserad på sju segment, Helsingfors, Göteborg, Stockholm, Köpenhamn, Öst, Norr och Syd. För ytterligare information om segmentsuppdelning, se not 2 på sida 95. Balders verksamhet kan skilja sig åt i de olika länderna beroende på lokala förutsättningar och organisationers storlek. Se tabell till höger som redogör för hållbarhetsredovisningens regionsuppdelning.

Sett till antal anställda använder den finansiella redovisningen både antal anställda per sista räkenskapsdag samt medelantalet anställda. Båda dessa beräkningar exkluderar sommararbetare och praktikanter. Se not 4 på sida 97.

### Avgränsning mindre dotterbolag

För de bolag Balder definierar som mindre dotterbolag har avgränsningar gjorts vid insamling och redovisning av hållbarhetsdata. Mindre dotterbolag inom Balderkoncernen avser helägda utländska dotterbolag som har färre än femton fastigheter och färre än fem medarbetare anställda hos Fastighets AB Balder. Mindre dotterbolag har enbart rapporterat in miljömässig data såvida inget annat anges. Exempelvis har dotterbolagen i Tyskland och Storbritannien inga anställda hos Fastighets AB Balder, varför ingen data för social hållbarhet kopplat till medarbetare redovisas för räkenskapsåret. I hållbarhetsredovisningen för 2023 redovisas 22 anställda i Norge istället för 24 som redovisas i den finansiella rapporteringen, vilket också leder till en total om 1 148 anställda istället för 1 150. Mindre dotterbolag rapporterar heller ingen data avseende styrning och affärsetik.

**REGIONSUPPDELNING HÅLLBARHETSREDOVISNING**

| Land | Sverige | Danmark | Finland | Norge | Tyskland | Storbritannien |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Region enligt finansiell rapport | Göteborg, Norr, Stockholm, Syd och Öst | Köpenhamn | Helsingfors, Öst | Norr | Syd | Syd |
| Antal anställda[1] | 614 | 100 | 412 | 22 | 0 | 0 |
| Antal fastigheter | 550 | 28 | 1 193 | 119 | 7 | 4 |
| Area uthyrbar, kvm | 3 051 521 | 387 147 | 2 018 463 | 478 673 | 49 592 | 18 726 |

1) Antal anställda avser antal personer anställda av Balder per 31 december 2023. Totalt anställda i Norge skiljer sig från finanisell redovisning, där totalt anställda uppgår till 24 personer.

## DATA OCH BERÄKNINGSMETODER

### Förändringar mot tidigare rapportering

Inga väsentliga förändringar har skett i verksamheten under redovisningsperioden.

Balderkoncernen är bland de första bolagen som kommer omfattas av EU:s nya hållbarhetsdirektiv CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Direktivet väntas bli antaget i svenska årsredovisningslagen (ÅRL) under mitten av 2024. CSRD innebär att Balder måste rapportera enligt standarden ESRS (European Sustainability Reporting Standard). Då det nya hållbarhetsdirektivet och standarden innefattar stora förändringar av Balderkoncernens hållbarhetsredovisning har Balder valt att påbörja omställningen i förväg, främst avseende hur rapporten är strukturerad samt i form av en mer omfattande insamling av hållbarhetsdata i både kvalitativ och kvantitativ form. Hållbarhetsredovisningen för räkenskapsåret 2023 är därmed i viss utsträckning inspirerad av ESRS. På grund av anpassningen mot ESRS sker rapporteringen i år med referens till ramverket GRI, istället för i enlighet med ramverket likt tidigare år.

### Systemstöd

Under hösten 2023 har Balder implementerat ett nytt koncerngemensamt digitalt rapporteringssystem för insamling av hållbarhetsdata, Position Green. Systemet gör det möjligt för Balder att samla in, mäta, spåra och visualisera hållbarhetsdata på koncern-, bolags- och fastighetsnivå.

Rapportörer på koncernnivå och för Balders konsoliderade svenska och utländska dotterbolag har utbildats i det nya rapporteringssystemet samt testrapporterat historiska data för 2022. Inför testperioden har hållbarhetsavdelningen på Balder tillsammans med systemleverantören kvalitetssäkrat samtliga mätpunkter utifrån dess uppbyggnad, beräkningar och användarinstruktioner. Vid behov har Balder även involverat hållbarhetsexperter, exempelvis vid kvalitetssäkring av mätpunkter kopplat till klimatberäkningar. Liknande förfarande har gällt vid implementering av mätpunkter kopplat till den nya hållbarhetsstandarden ESRS i systemet.

### Osäkerheter i beräkning och rapportering av data

Osäkerheter i hållbarhetsredovisningen kan innebära att data har rapporterats in på ett felaktigt sätt vilket leder till missvisande information eller att tillgången till direkt data är begränsad och datan behöver uppskattas med hjälp av schabloner. Det kan även handla om antaganden eller tolkningar av nya direktiv och

20240702225144



ramverk som reviderats. För att skapa transparens har Balder som målsättning att tydliggöra vilka beräkningsmetoder och redovisningsprinciper som används eller om någon data exkluderats från sammanställning.

Under året har Balder tagit fram en mer strukturerad process för att minska osäkerhet och risk för fel i inrapporterad data. Det nya rapporteringssystemet har varit ett viktigt verktyg i att säkerställa att alla rapportörer inom koncernen får tillgång till samma information och att det är tydligt definierat vilken typ av data som ska rapporteras in. Vid inrapportering av hållbarhetsdata efterfrågas i första hand direkt data med underlag som styrker den. I flera fall finns alternativ att använda schabloner, där det är mest lämpligt eller där grunddata saknas och behöver estimeras. Den inrapporterade datan har därefter kvalitetsgranskats genom exempelvis kontrollberäkningar, stickprov och kontroll av underlag kopplat till mätpunkterna.

### Rättelse av tidigare rapportering

I hållbarhetsredovisningen 2023 har Balder som målsättning att tillämpa koncernfokus där samtliga större konsoliderade dotterbolag ingår i redovisningen. Det finns skillnader från årsredovisningen 2022, då till exempel endast data från bolagen i Sverige och Danmark ingick i delar av datasammanställningen för energi och vatten.

Rapporterad data från 2022 i rapporteringssystemet har jämförts mot rapporterad data som använts i till Balders årsredovisning 2022. Avvikelser i utfall av information och data har systematiskt dokumenterats, kontrollerats och följts upp av Balders hållbarhetsavdelning. Noterade och korrigerade avvikelser vilka förändrat utfallet av datan för 2022 avser huvudsakligen;

1) Att fler konsoliderade dotterbolag har rapporterat in hållbarhetsdata.
2) Justeringar i mätpunkter eller kompletterande data som tillkommit för 2022. Justeringar kan exempelvis avse att viss information efterfrågas i ett annat format eller att ytterligare information efterfrågats.
3) Förändrade beräkningsmetoder sedan rapporteringen 2022.

### Utelämnande av känslig information

Kopplat till upplysningskrav inom mångfald och jämlikhet, har bolaget valt att inte samla in information gällande etnicitet, funktionsvariationer eller minoritetstillhörighet, då det anses vara känslig information. Ingen hemligstämplad information kopplat till hållbarhetsredovisningen har utelämnats för räkenskapsåret.

### Åtgärder för ökad datakvalitet

Åtgärder för ökad datakvalitet är viktig för att kunna ge en representativ bild av hållbarhetsarbetet i Balderkoncernen. Bolagets ambition är att fortsätta utveckla processerna för insamling, kontroll och uppföljning av data. Det innebär bland annat att hållbarhetsdata för hela koncernen ska samlas in i den utsträckning det finns data samt att mängden uppskattad data ska reduceras, liksom användningen av schabloner. Schabloner används exempelvis i klimatberäkningar kopplat till de olika kategorierna inom scope 3 när exakt dataunderlag inte finns tillgängligt. Fyra beräkningsmetoder används i klimatberäkningarna: hybrid, kostnadsmetod, genomsnittsmetod och leverantörsspecifik. Hybrid avser att delar av den rapporterade datan är leverantörsspecifik. Kostnadsmetod avser rapportering genom ekonomisk data. Genomsnittsmetod avser beräkning med schablon. Leverantörsspecifik avser att information är inhämtad direkt från leverantör. I takt med att mer data samlas in kommer fokus ligga på att utveckla och systematisera den interna kontrollen och uppföljningen av hållbarhetsdatan, bland annat med hjälp av det nya rapporteringsverktyget.

### Hållbarhetsrapportering framöver

Balder har påbörjat och kommer framgent att utveckla en ännu mer strukturerad rapporteringsprocess för hela koncernen. Inom koncernen innebär det interna åtgärder så som löpande utbildningar för nya och befintliga rapportörer i rapporteringssystemet och regelbundna informationsmöten om hållbarhetsrapportering och vad det innebär för alla involverade parter inom koncernen.

På koncernnivå kommer hållbarhetsavdelningen fortsätta driva arbetet med omställningen till ESRS och olika interna projekt som syftar till att öka kvaliteten inom hållbarhetsrapporteringen.

## UPPLYSNINGAR ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

| Område | Exempel på Balders hållbarhetsarbete | Sidhänvisning |
|---|---|---|
| Väsentliga frågor | Under 2023 har Balder genomfört en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med de nya kraven inom CSRD och ESRS. Väsentlighetsanalysen kommer vara föremål för årlig översyn och det ska vara möjligt att följa utvecklingen vad gäller mått och mål. | 37–38 |
| Miljö | Strukturerat arbete för att minimera användningen av energi, vatten och material, samt uppkomsten av avfall. Bolaget ska reducera utsläpp av växthusgaser. Ekonomiska aktiviteter förenliga med EU-taxonomins miljömål följs upp och redovisas. | 41–59 |
| Sociala förhållanden | Insatser för att skapa levande och trygga områden där hyresgäster trivs och stannar kvar. Bolaget genomför kontinuerligt aktiveter för social områdesutveckling. | 68–69 |
| Personal | Skapa goda arbetsvillkor för medarbetare, utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Motverka alla former av diskriminering samt främja inkludering och likabehandling. | 60–66 |
| Mänskliga rättigheter | Fortsatt arbete för ökad jämlikhet och mångfald i egen verksamhet och i värdekedjan. Tydlig kravställning för att främja goda arbetsvillkor och arbetsrelaterade rättigheter i bolagets leverantörsled. | 60–67 |
| Anti-korruption | Förebyggande arbete mot korruption och mutor. Fortsatt arbete med företagskultur, utbildning i uppförandekod och policyer, samt uppföljning av leverantörer och samarbetspartners. Visselblåsarfunktion och eventuella överträdelser följs upp. | 70–71 |
| Affärsmodell | Processerna för förvaltning, fastighetsutveckling och transaktioner förfinas kontinuerligt för att skapa ytterligare värde för bolagets intressenter. | 35–36 |
| Policyer | Revidering av bolagets styrdokument och vidareutveckling av interna rutiner sker årligen. | 34 |
| Risker | Kontinuerlig analys av risker och handlingsplaner för hantering av dessa. Klimatriskanalyser i enlighet med TCFD och EU-taxonomin utvecklas succesivt. | 34, 42–44, 55 |

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

# STYRNING

Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i Balders dagliga verksamhet. Styrningen utgår från koncernövergripande styrdokument i form av till exempel hållbarhetspolicyn och uppförandekoder. Fokus ligger på de prioriterade hållbarhetsområden som identifierats i Balders dubbla väsentlighetsanalys, se sida 37–38. I bolagets process för styrning och uppföljning ingår dels att identifiera och hantera såväl risker som möjligheter, dels att säkerställa progress mot de mål och åtaganden som har antagits.

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer Balders organisationsstruktur. Ansvar och befogenheter delegeras via ett internt ledningssystem bestående av koncernövergripande policyer och hållbarhetsmål. Respektive dotterbolag ska därefter utveckla riktlinjer och handlingsplaner i linje med koncernövergripande styrdokument. Utöver detta styrs hållbarhetsarbetet av lagar, riktlinjer och regelverk och guidas av frivilliga åtaganden och ramverk som exempelvis FN:s globala hållbarhetsmål och Science Based Target initiative (SBTi).

**Styrelsens arbete med hållbarhetsfrågor**

Balders styrelse ansvarar ytterst för att bolaget förvaltas i linje med bolagets och aktieägarnas intresse. Detta arbete inkluderar även att säkerställa ett långsiktigt hållbarhetsarbete. Styrelsen tillsammans med VD är även ytterst ansvarig för att Balders hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och kontinuerligt anpassas i linje med lagar och direktiv.

Styrelsen antar årligen koncernövergripande styrdokument kopplade till hållbarhetsarbetet, som exempelvis uppförandekoder och hållbarhetspolicy inklusive hållbarhetsmål. Hållbarhetspolicyn reglerar Balders ställningstagande och agerande när det gäller miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Styrelsen följer regelbundet upp såväl utvecklingen gentemot uppsatta mål som bolagets risker och potentiella påverkan relaterad till miljö, sociala aspekter och övergripande styrning.

Balders hållbarhetschef har till uppgift att kvartalsvis delge styrelsen information om bolagets hållbarhetsarbete. Rapporteringen sker vanligtvis i samband med ordinarie styrelsemöten. Inför dessa möten får styrelsen en rapport från hållbarhetschefen kring pågående projekt, utveckling av uppsatta mål samt utfall. Väsentliga avvikelser och åtgärder kopplade till Balders hållbarhetspolicy och uppförandekod rapporteras till styrelsen när sådana inträffar. Genom ett kontinuerligt arbete strävar styrelsen efter att säkerställa dels en strategisk och resilient hållbarhetsstyrning, dels att hållbarhetsrapporteringen är transparent, relevant och tillförlitlig.

I oktober 2023 tilldelades Anders Wennergren, styrelseledamot sedan 2009, särskilt ansvar för ESG-relaterade frågor i styrelsen. Anders Wennergren har det övergripande ansvaret för att leda styrelsens hållbarhetsstyrning och säkerställa att bolagets påverkan, risker och möjligheter reflekteras i policyer och rapportering. Anders Wennergren är advokat och besitter därigenom omfattande juridisk erfarenhet som kommer väl till pass när lagkraven inom hållbarhetsredovisnigen utökas. Som ESG-ansvarig har Anders Wennergren genomgått utbildning i nya EU-direktivet CSRD och standarden ESRS. Styrelsen har under 2023 fått information av Balders hållbarhetschef om de nya kraven inom hållbarhetsrapportering och satt en plan för omställning efter de nya upplysningskraven.

Balder betalar inte ut några rörliga ersättningar, och det finns följaktligen inga ekonomiska incitamentsprogram kopplade till hållbarhetsrelaterade mål eller andra nyckeltal.

**Koncernledningen**

Balders VD och ledning är ansvariga för att verksamheten drivs på ett hållbart sätt, med en tydlig delegering till hållbarhetschefen att driva och utveckla hållbarhetsarbetet. VD och ledningsgrupp ska årligen revidera väsentlighetsanalysen när den uppdaterats, samt följa upp efterlevnaden av hållbarhetspolicyn och utvecklingen gentemot satta mål. Bolagets ledning är ansvarig för att implementera policyer och säkerställa att de efterlevs. Ledningen är även ansvarig för att bolagets verksamhet drivs på ett affärsetiskt sätt.

Ledningen får kontinuerligt information om hur bolagets hållbarhetsarbete fortlöper och underlag för att ta beslut om framtida utveckling. Balders hållbarhetschef har under 2023 exempelvis informerat ledningen om kommande EU-direktiv inom hållbarhetsrapportering och ledningen har godkänt en plan för omställning till nya upplysningskrav. Balders finanschef och ekonomichef, som ingår i ledningen, har under räkenskapsåret genomgått extern utbildning inom CSRD och ESRS. Både ekonomichef och finanschef är i sina respektive roller involverade i det löpande hållbarhetsarbetet samt hållbarhetsrapporteringen.

**Hållbarhetsavdelningen**

Genom delegering ansvarar Balders hållbarhetschef för att årligen uppdatera hållbarhetspolicyn och uppförandekoden. Hållbarhetschefen ansvarar vidare för att regelbundet följa upp, redovisa och förbättra det koncernövergripande hållbarhetsarbetet med ambition att hållbarhetsmålen nås. Hållbarhetschefen ansvarar även för sammanställning och framtagande av den årliga hållbarhetsredovisningen.

Hållbarhetschefen leder koncernfunktionen hållbarhet och rapporterar till bolagets finanschef. Under 2023 utökades funktionen med två nya medarbetare som fokuserar på hållbarhetssamordning respektive hållbarhetscontrolling.

**Implementering av hållbarhetsarbetet i organisationen**

De övergripande mål som fastställs i styrdokument ska utgöra övergripande ramar för den affärsutveckling som genomförs i koncernbolaget och dess dotterbolag. Ansvariga inom förvaltnings- och fastighetsutvecklingsorganisationerna ansvarar för att säkerställa att väsentliga miljömässiga aspekter beaktas i den dagliga verksamheten, liksom aspekter som rör social hållbarhet och styrning i bolagets områden.

**Policyer**

Alla Balders anställda omfattas av de policyer som antagits av styrelsen. Mer information om styrdokument och policyer kopplat till bolagets väsentliga hållbarhetsområden finns att läsa under respektive kapitel i hållbarhetsredovisningen.

**Riskhantering och intern kontroll**

Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. Styrelsen har delegerat ansvaret för det löpande arbetet till ledningen som ansvarar för bland annat uppföljning och löpande utveckling av interna kontroller. Ledningen har även etablerat en särskild krisledningsfunktion. Läs mer om ansvarsfullt företagande och krisledningen på sida 70–71.

På operativ nivå ansvarar hållbarhetsfunktionen 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 och ansvariga för förvaltning och fastighetsutveckling.

HR-funktionen ansvarar, i nära samarbete med samtliga chefer med personalansvar, för identifiering av sociala och arbetsplatsrelaterade risker.

Bedömningen av risker sker utifrån olika tidshorisonter. Dessa skiljer sig åt beroende på den aktuella riskens beskaffenhet. Mer information om risker och dess tidshorisonter ges i samband med redovisningen av respektive väsentligt hållbarhetsområde.

20240702225145



# STRATEGI

Balders övergripande affärsidé är att skapa värde genom att äga, förvalta och utveckla fastigheter belägna i storstäder eller större städer med positiv befolkningstillväxt. Till följd av Balders diversifierade verksamhet har bolaget direkt och indirekt inverkan på ekonomiskt resultat, miljöpåverkan och samhällspåverkan i hela värdekedjan. Samtidigt påverkar faktorer i omvärlden bolaget, i form av såväl risker som möjligheter.

**Påverkan i värdekedjan**

Via den egna verksamheten och bolagets värdekedja har Balder inverkan på, och påverkas av, sociala, miljömässiga och styrningsrelaterade hållbarhetsfrågor.

Bolaget är beroende av olika resurser, produkter och tjänster för att kunna bedriva sin verksamhet och skapa värde för sina kunder och ägare. Kopplat till miljö avser detta främst tillhandahållande av material vid renoveringar, material- och markanvändning vid nyproduktion samt vatten-och energianvändning i den dagliga driften av fastigheter. Hur effektivt Balders verksamhet använder dessa resurser påverkar i senare led exempelvis klimatutsläpp, avfallsmängder och biologisk mångfald. Bolaget har även en social påverkan genom arbetsvillkor hos medarbetare och anställda i leverantörskedjan, men också genom de aktiviteter som bedrivs för att medverka till positiv social områdesutveckling samt trygghet och trivsel för de som bor och verkar i bolagets fastigheter. Hur bolaget styrs, genom exempelvis styrdokument, rutiner och leverantörskrav har inverkan på företagskultur och affärsetiskt agerande.

Balders verksamhet och dess värdekedja är förenade med risker och möjligheter, vilket utmanar bolaget och kräver anpassning av verksamheten för att skapa resiliens över tid.

Balders väsentliga hållbarhetsfrågor har identifierats utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv som kortfattat avser vilken påverkan Balder har på omvärlden och vilken påverkan omvärlden har på Balder, läs mer på sida 37-38.

## BALDERS VÄRDEKEDJA
### UTIFRÅN ETT HÅLLBARHETSPERSPEKTIV

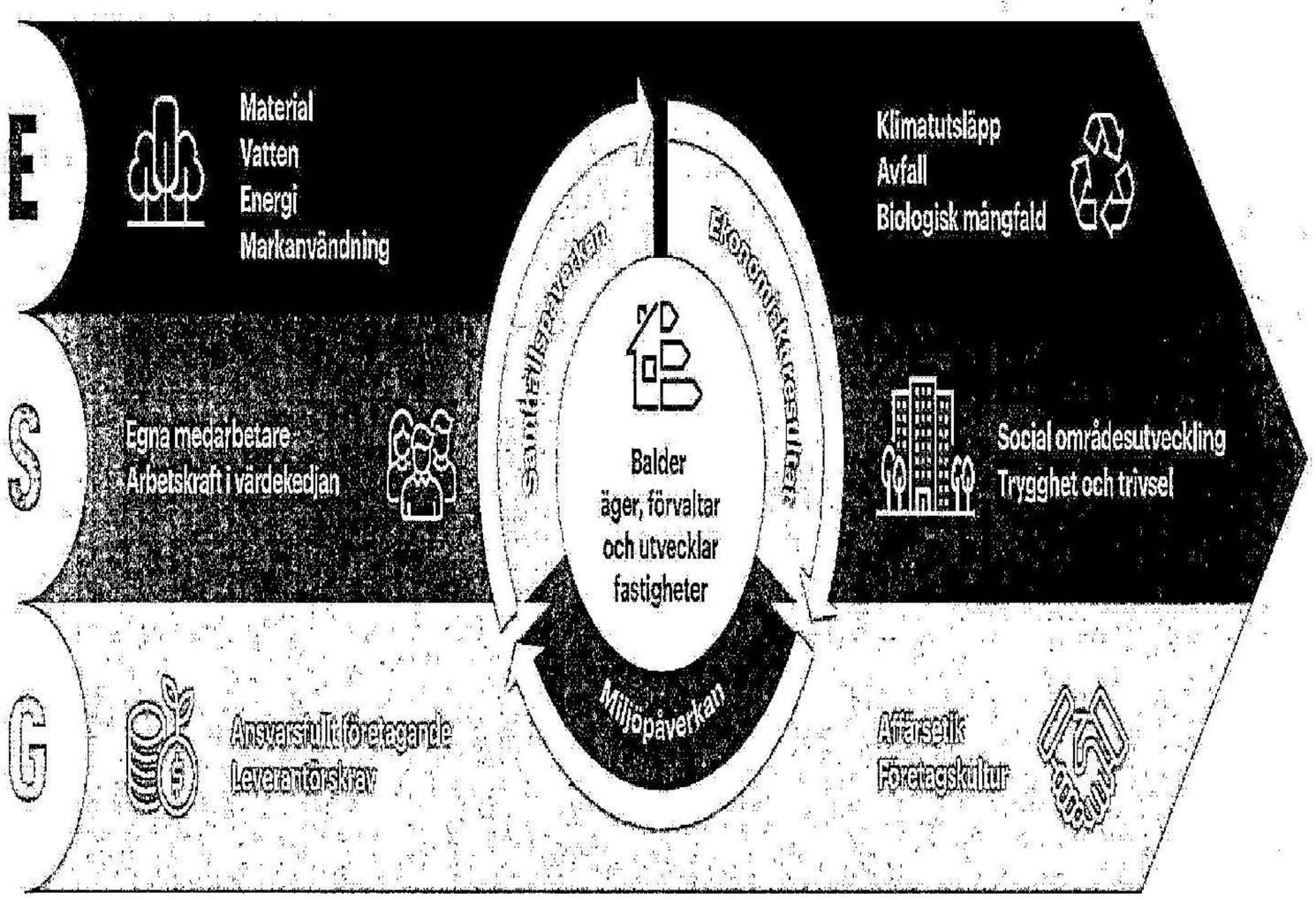
Balder ska i sitt hållbarhetsarbete och i hållbarhetsredovisningen beakta hela sin värdekedja. Det innebär att bolaget behöver se bortom sin egen verksamhet, och därmed även inkludera samarbetspartners, kunder samt andra intressenter som är involverade i produktion och distribution av produkter och tjänster verksamheten är beroende av. Genom att äga, förvalta och utveckla fastigheter har Balder miljö-, samhälls- och ekonomisk påverkan på omvärlden. Samtidigt behöver verksamheten vara resilient mot yttre påverkan och hållbarhetsrisker.

Illustrationen redogör för väsentliga hållbarharhetsfrågor inom miljö, socialt ansvar och styrning i Balders värdekedja. Miljömässiga (E), sociala (S) och styrningsrelaterade (G) hållbarhetsfrågor kan benämnas som ESG, vilket presenteras i form av tre parallella men samtidigt sammanvävda processer. Balder har direkt och indirekt påverkan i värdekedjan, vilket har behandlats vid sammanställningen av den dubbla väsentlighetsanalysen. Värdekedjan har därför inte begränsats till organisationens direkta påverkan, direkta avtalsförbindelser eller till operationell eller finansiell kontroll.

**1. INPUT**
De väsentliga resurser, produkter och tjänster som behövs för att bedriva Balders verksamhet.

**2. EGEN VERKSAMHET**
De värden Balders verksamhet skapar samt de faktorer som påverkar bolaget och den påverkan som bolaget har på omvärlden.

**3. OUTPUT**
De avtryck och effekter som Balders verksamhet bidrar till.



### Intressenter och intressentdialog

Att kartlägga och analysera intressenternas förväntningar på verksamheten är en viktig del för att nå uppsatta mål och skapa långsiktigt värde. De huvudgrupper av intressenter som identifierats omfattar kunder, medarbetare, ägare, samarbetspartners i leverantörskedjan samt samhälle. I den sistnämnda ingår också fastighetsområdet och lokalsamhället på de platser där Balder har verksamhet, liksom exempelvis myndigheter, kommuner och Hyresgästföreningen.

Dialoger med intressentgrupperna sker i flera olika forum, se exempel i nedan tabell. Dialoger med kunder sker exempelvis både löpande och i samband med de årliga kundundersökningar som genomförs i flera bolag inom koncernen.

Vilka frågor som är viktigast skiljer sig åt mellan olika intressentgrupper, 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 hållbarhetsarbete, se sida 38.

### URVAL AV MEDLEMSKAP OCH SAMARBETEN

- Global Compact
- Nasdaq's Green Bond Network
- Svenska Handelskammaren
- Fastighetsägarna Sverige AB
- NEPC Fastighetsnätverk AB
- Green Building Council i Sverige, Danmark och Finland
- Proptech Denmark
- The Danish Property Federation
- Finnish Association of Building Owners and Construction Clients (RAKLI)
- FIBS network for corporate social responsibility
- Asuntoreformiyhdistys ry (Finnish Housing Reform Association)
- Helsinki Region Chamber of Commerce
- Suomen Asuntomarkkinat ry (Finnish Housing Association)

## VIKTIGA INTRESSENTFRÅGOR OCH DIALOGKANALER

| | KUNDER | MEDARBETARE | ÄGARE | SAMARBETSPARTNERS | SAMHÄLLE |
|---|---|---|---|---|---|
| **Viktiga frågor för olika intressenter** | • Trivsel och trygghet i bostaden/lokalen och i närliggande område<br>• Lokal- och bostadsanpassningar, inklusive frågor om exempelvis energianvändning och materialval<br>• Dialog och inflytande vid utveckling av fastighet och område<br>• Service, tillhandahållen av Balder men också av andra i närområdet<br>• Möjlighet till hållbara val, exempelvis skapa förutsättningar för avfallssortering och hållbart resande | • Arbetsvillkor, inklusive fysisk och psykisk arbetsmiljö<br>• Mångfald, jämlikhet och lika möjligheter<br>• Socialt engagemang, framförallt i bolagets egna områden<br>• Trygga anställningar och utvecklingsmöjligheter inom bolaget | • Ekonomisk stabilitet och god utveckling av aktiekurs<br>• Effektiv riskhantering<br>• Affärsetik och förebyggande av korruption och mutor<br>• Kartläggning av klimatrelaterade risker<br>• Kundnöjdhet och fortsatt hög uthyrningsgrad<br>• Hållbara finanser och nya internationella hållbarhetskrav, exempelvis EU-taxonomin | • Affärsmässiga och ansvarsfulla affärsrelationer<br>• Efterlevnad av uppförandekod, internkontroll och uppföljning<br>• Främja god företagskultur och affärsetik<br>• Rättvis konkurrens vid inköp och upphandling<br>• Goda arbetsvillkor och grundläggande arbetsrelaterade rättigheter<br>• Kravställan inom miljö och klimat | • Långsiktig och hållbar stadsutveckling<br>• Långsiktiga och affärsetiska relationer med omvärlden<br>• Minskad miljöpåverkan, exempelvis från transporter, förbättrad avfallshantering<br>• Transparens och rapportering av ansvarstagande |
| **Dialogkanaler** | • Kundnöjdhetsundersökningar<br>• Bodialogmöten<br>• Hyresgästföreningen<br>• Löpande kontakter mellan kunder och medarbetare. | • Medarbetarsamtal<br>• Medarbetarundersökning<br>• Förslagslåda<br>• Intranät<br>• Avstämningsmöten | • Finansiella rapporter<br>• Styrelsemöten<br>• Hållbarhetsrapportering<br>• Möten med analytiker och investerare | • Avtals- och uppföljningsmöten<br>• Upphandlingsprocesser<br>• Uppföljning av uppförandekod | • Stadsplaneringsprocesser<br>• Dialogmöten<br>• Webbplats och sociala medier |

2024070225146



ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

# PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

## DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

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.

Balder genomförde under 2023 en dubbel väsentlighetsanalys tillsammans med en extern revisionsbyrå. Analysen är baserad på de krav som anges i EU:s hållbarhetsrapporteringsstandard (ESRS) som publicerades i juli 2023. Utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen fastslogs av Balders ledning och styrelse i oktober 2023.

Eftersom EFRAG:s vägledning inte var tillgänglig vid denna tidpunkt kommer metoden ses över och vid behov dras för styrelsen igen för att säkerställa efterlevnad.

Den dubbla väsentlighetsanalysen syftar till att identifiera hållbarhetsfrågor som har väsentliga, faktiska eller potentiella samt positiva eller negativa konsekvenser för människor eller miljön på kort, medellång och lång sikt (konsekventiell väsentlighet). Konsekvenserna kan både kopplas till bolagets egen verksamhet och aktiviteter i värdekedjan.

Den dubbla väsentlighetsanalysen syftar också till att identifiera hållbarhetsfrågor som medför, eller rimligen kan förväntas medföra, väsentliga finansiella effekter för bolaget och därigenom generera risker eller möjligheter på kort, medellång och lång sikt (finansiell väsentlighet).

### Genomförande

Till grund för väsentlighetsanalysen användes frågor från intressenter, tidigare genomförd väsentlighetsanalys, analys av värdekedjan samt hållbarhetsfrågorna inkluderade i standarden ESRS. Processen för den dubbla väsentlighetsanalysen har delats in i fyra faser:

1) Analys av värdekedja och intressenter
2) Identifiering av väsentliga hållbarhetsfrågor
3) Bedömning av väsentlighet
4) Sammanställning

Under processen har intressenters perspektiv och synpunkter fångats upp genom involvering av interna intressenter och dialog med externa intressenter. Dessutom har frågor från investerare och andra intressenter som inkommit till Balder inkluderats i analysen.

Som ett första steg genomfördes en kartläggning av relevanta hållbarhetsfrågor. Därefter identifierades och specificerades hållbarhetsfrågorna mer i detalj för att fastställa var i värdekedjan konsekvensen, risken eller möjligheten uppstår, om konsekvensen är positiv/negativ och faktisk/potentiell samt vilken tidsram som är aktuell.

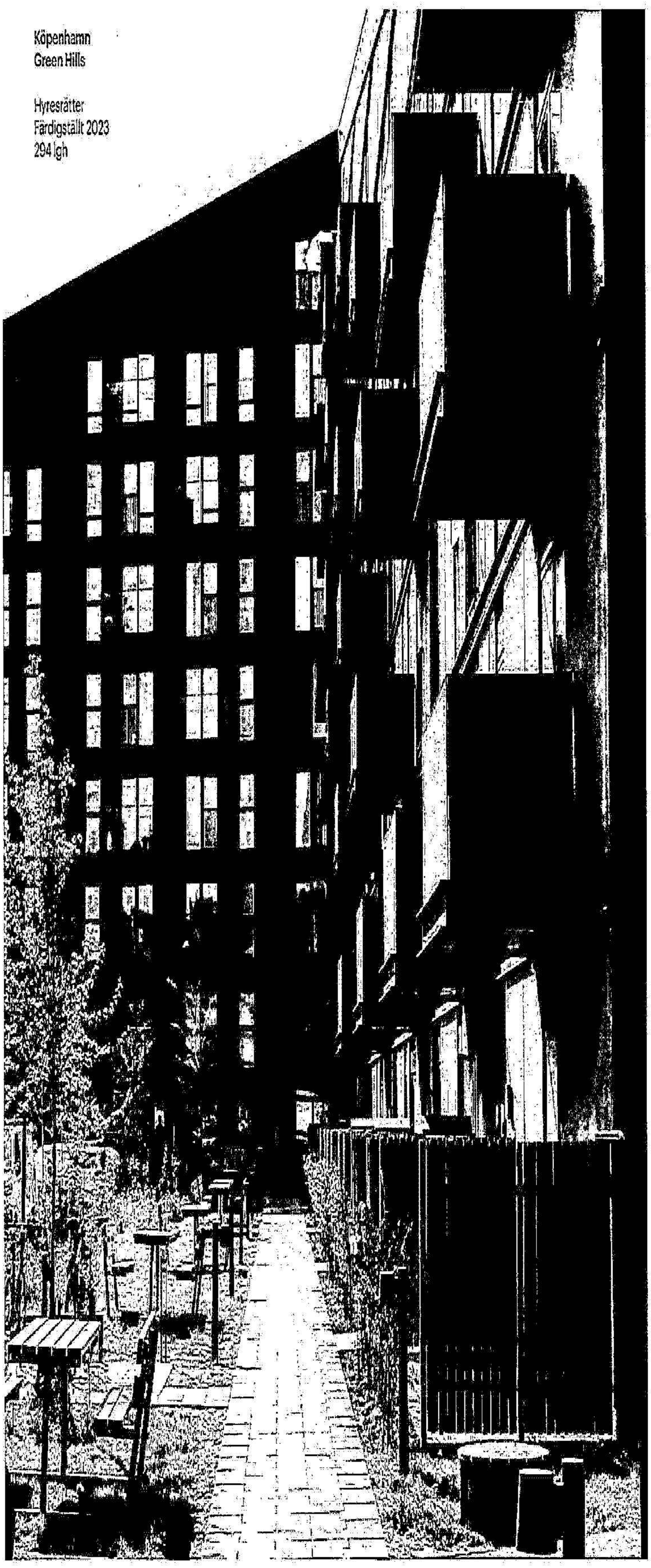
Slutligen genomfördes en bedömning av väsentligheten. Bedömningskriterierna har upprättats i enlighet med kraven i ESRS-standarden (ESRS 1) och bygger på FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. I bedömningen beaktades skala, omfattning och återställbarhet, liksom allvarlighetsgrad och sannolikhet. Baserat på bedömningen av konsekventiell väsentlighet och finansiell väsentlighet har ett tröskelvärde identifierats för gränsdragning av vilka frågor som ska anses vara väsentliga.

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen presenteras i efterföljande matris. De väsentliga hållbarhetsfrågorna summeras i nästkommande tabell.

### Mått och mål

Balders hållbarhetsmål är satta mot bakgrund av det tidigare hållbarhetsramverk samt den föregående väsentlighetsanalys som bolaget tog fram utifrån GRI. Målen beslutas i enlighet med bolagets hållbarhetspolicy av Balders styrelse årligen i februari och följs upp kontinuerligt. De koncernövergripande hållbarhetsmålen kommer under 2024-2025 ses över och anpassas utifrån den uppdaterade väsentlighetsanalys som genomfördes hösten 2023.

Mer information om bolagets hållbarhetsmål och dess utfall finns under respektive kapitel i hållbarhetsredovisningen. En sammanställning över Balders finansiella mål och hållbarhetsmål finns även på sida 5-6.



Köpenhamn
Green Hills

Hyresrätter
Färdigställt 2023
294 lgh

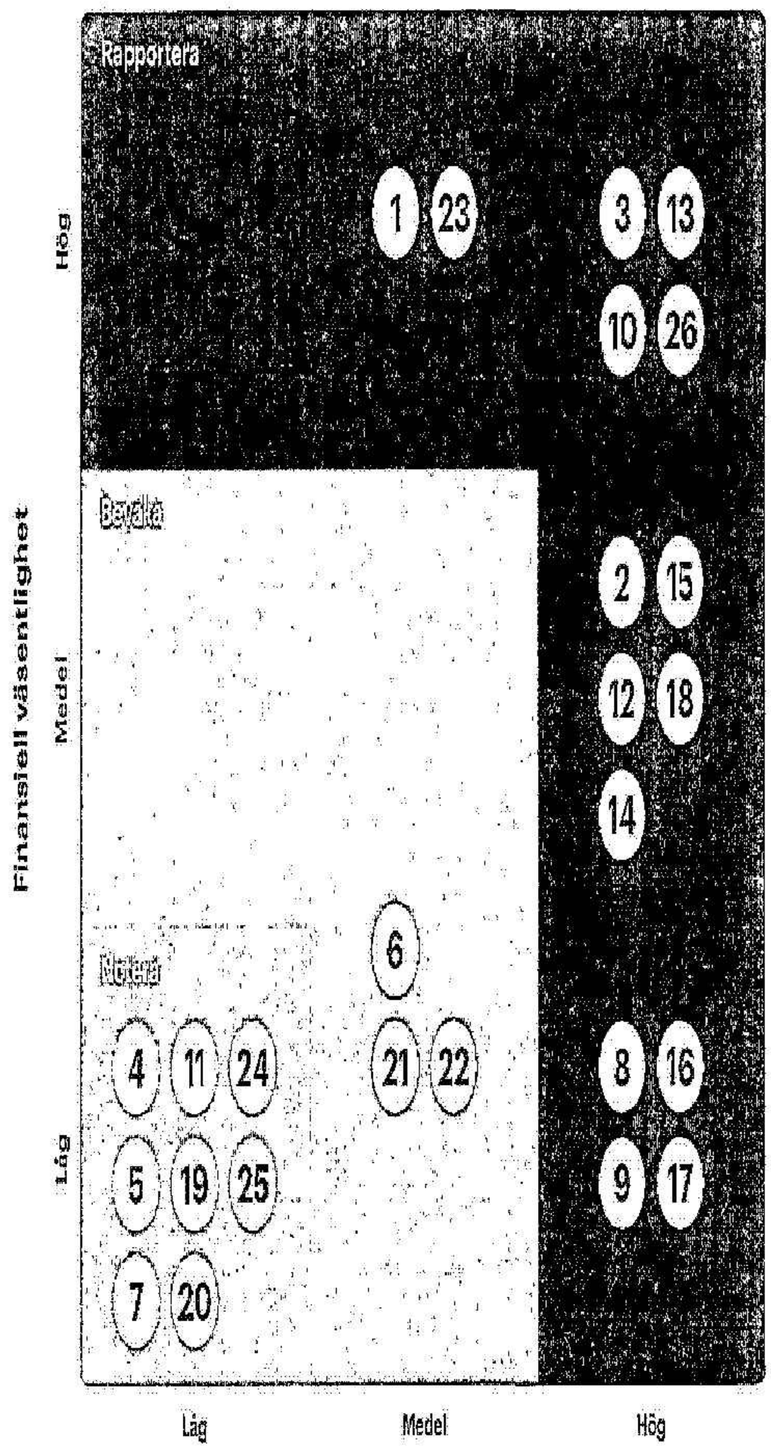
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR / PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

## VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

| # | ESRS standard | Hållbarhetsfrågor[1] | Bedömning väsentlighet |
|---|---|---|---|
| 1 | ESRS E1 | Anpassning till klimatförändringar | Hög |
| 2 | ESRS E1 | Begränsning av klimatförändringar | Hög |
| 3 | ESRS E1 | Energi | Hög |
| 4 | ESRS E2 | Förorening av luft | Låg |
| 5 | ESRS E2 | Förorening av vatten | Låg |
| 6 | ESRS E2 | Förorening av mark | Medel |
| 7 | ESRS E2 | Ämnen som inger betänkligheter | Låg |
| 8 | ESRS E3 | Vatten | Hög |
| 9 | ESRS E4 | Biologisk mångfald | Hög |
| 10 | ESRS E5 | Resursinflöden och resursanvändning | Hög |
| 11 | ESRS E5 | Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster | Låg |
| 12 | ESRS E5 | Avfall | Hög |
| 13 | ESRS S1 | Arbetsvillkor i egen verksamhet | Hög |
| 14 | ESRS S1 | Likabehandling och lika möjligheter för alla i egen verksamhet | Hög |
| 15 | ESRS S2 | Arbetsvillkor i värdekedjan | Hög |
| 16 | ESRS S2 | Likabehandling och lika möjligheter för alla i värdekedjan | Hög |
| 17 | ESRS S2 | Andra arbetsrelaterade rättigheter i värdekedjan | Hög |
| 18 | ESRS S3 | Lokal påverkan och områdesutveckling | Hög |
| 19 | ESRS S3 | Urfolks rättigheter | Låg |
| 20 | ESRS S4 | Informationsrelaterade konsekvenser för kunder | Låg |
| 21 | ESRS S4 | Personlig säkerhet för kunder | Medel |
| 22 | ESRS S4 | Social inkludering för kunder | Medel |
| 23 | ESRS G1 | Företagskultur | Hög |
| 24 | ESRS G1 | Skydd för visselblåsare | Låg |
| 25 | ESRS G1 | Förvaltning av förbindelser med leverantörer | Låg |
| 26 | ESRS G1 | Korruption och mutor | Hög |

1) ESRS-benämningar i ovan tabell är justerade för följande tematiska standarder: ESRS E4 Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald; ESRS E5 Resursinflöden, inklusive resursanvändning; ESRS S1 Arbetsvillkor; ESRS S1 Likabehandling och lika möjligheter för alla; ESRS S2 Arbetsvillkor; ESRS S2 Likabehandling och lika möjligheter för alla; ESRS S2 Andra arbetsrelaterade rättigheter; ESRS S3 Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter; ESRS S4 Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare; ESRS S4 Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare; ESRS S4 Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare; ESRS G1 Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner.

## DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS




### Väsentliga hållbarhetsfrågor

Utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen är summerat i tabellen till vänster. Ordningsföljden visar respektive hållbarhetsområde och den ordning respektive ämne redovisas i hållbarhetsredovisningen, således inte någon specifik rangordning.

Väsentligheten av varje hållbarhetsfråga förklaras av låg, medel eller hög finansiell väsentlighet på y-axeln samt låg, medel eller hög konsekventiell väsentlighet på x-axeln i ovan matris. Hållbarhetsfrågor med hög *väsentlighet är prioriterade och rapporteras från och* med räkenskapsåret 2023. Frågor revideras årligen ifall omständigheter leder till att frågornas väsentlighet ökar och därmed kräver rapportering. Hållbarhetsfrågor med låg väsentlighet är noterade men inte prioriterade, dock är de under uppsikt utifall eventuella förändringar sker framgent.

Balders arbete, åtgärder och resurser kopplade till de väsentliga hållbarhetsfrågorna som identifieras beskrivs i respektive underkapitel, på sidorna 41-71. Där beskrivs även styrning inklusive policyer, strategi, åtgärder samt mål och mätetal kopplade till respektive väsentligt hållbarhetsområde.

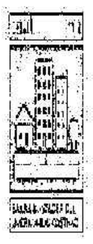
20240702251147



# BALDERS ARBETE MED FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

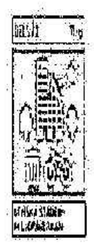
Agenda 2030 är vägledande i arbetet för att den globala utvecklingen ska vara långsiktigt hållbar. Näringslivet har en viktig roll att spela, inte minst bygg- och fastighetssektorn. Balder arbetar för att bidra till att FN:s globala hållbarhetsmål ska nås och har valt ut sex av de 17 målen som bedömts 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. Balder arbetar sedan många år med särskilda insatser i bolagets bostadsområden och har dedikerade områdesutvecklare på plats i flera fastighetsområden i Sverige.



**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 yta för hälsa och rekreation. Balder arbetar också för att främja en effektiv avfallshantering och minskad nedskräpning genom att hålla rent och fint 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. I 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 injustering eller byte av ventilationsaggregat, byte av värmesystem, tilläggsisolering och liknande åtgärder. Balders målsättning är 2% energieffektivisering per kvadratmeter årligen.

## 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.

BALDERS ARBETE MED FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

## 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 att källsortera och på olika sätt 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 utvecklar kontinuerligt kartläggning av klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med rekommendationerna från Taskforce on Climate-related Financial Disclosures. Bolaget genomför även klimatriskanalyser på byggnadsnivå i linje med EU-taxonomins riktlinjer.

### 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar

En färdplan för att nå de vetenskapsbaserade klimatmål, som bolaget skickat till Science Based Target initiative för validering, har utarbetats under vintern 2023. Validering av färdplanen erhölls i mars 2024. Klimatfärdplanen tydliggör vilka klimatutsläppsreducerande åtgärder verksamheten behöver genomföra samt aktiviteter som krävs för att utvecklas i linje med Parisavtalet. I den fortsatta kartläggningen av klimatrelaterade risker och möjligheter har Balder som målsättning att bland annat utarbeta fler handlingsplaner på fastighetsnivå, i respektive bolag och utifrån regionala förutsättningar, samt att säkerställa att alla medarbetare har relevanta kunskaper inom området.

E

ENVIRONMENT

# MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

# KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Balders verksamhet medför en faktisk negativ påverkan på klimatet genom direkta och indirekta växthusgasutsläpp. I den egna verksamheten uppstår dessa exempelvis till följd av egen värmeproduktion och energianvändning, i samband med användning av företagsfordon och till följd av företagsresor. Även i övriga värdekedjan, via samarbetspartners och kunder, uppstår växthusgasutsläpp genom exempelvis nyproduktion, ombyggnads- och renoveringsprojekt samt produktion av material till inköpta varor och tjänster.

Genom sin verksamhet har Balder både en faktisk och potentiell påverkan på klimat och miljö. Påverkan förekommer såväl direkt, genom den egna verksamheten, som indirekt upp- och nedströms i värdekedjan. I alla led ska bolagets hållbarhetsarbete begränsa den negativa påverkan och maximera den positiva. Störst möjlighet till kontroll finns inom den egna verksamheten. I syfte att maximera effekten av hållbarhetsarbetet fokuseras arbetet till de områden som bedömts som mest väsentliga. Dessa områden utgörs av klimatförändringar, energi- och vattenanvändning, biologisk mångfald, resursanvändning samt avfall.

För mer information om Balders dubbla väsentlighetsanalys, se sida 37–38.

**KAPITLET BESKRIVER BALDERS HÅLLBARHETSARBETE KOPPLAT TILL:**

- Klimatförändringar
  - *Anpassning till klimatförändringar*
  - *Begränsning av klimatförändringar*
  - *Energi*
- Vatten
- Biologisk mångfald
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- EU-taxonomi

**STYRDOKUMENT OCH POLICYER**

- Hållbarhetspolicy
- Transport- och resepolicy
- Uppförandekod

Samtliga policyer antas av Balders styrelse och är föremål för årlig revision.

## STRATEGI

**Resiliens i bolagets strategi och affärsmodell**

Klimatförändringar, inklusive verksamhetens energianvändning, medför risker på kort, medellång och lång sikt. Det kan exempelvis handla om ökade kostnader eller förändrade regelverk, beskattning för växthusgasutsläpp, ökade krav på rapportering eller förändrad efterfrågan hos kunder. Det kan även innebära stigande kostnader för klimatanpassningar av byggnader, investeringar i ny teknik samt ökade priser på material och energi. Detta kan leda till väsentlig finansiell påverkan i form av minskade intäkter. Bolaget har därmed både omställningsrisker och klimatrelaterade fysiska risker.

Balder är samtidigt ett entreprenörsdrivet bolag som har en vana att anpassa sig efter tillväxt och nya förhållanden, vilket är viktiga egenskaper för att skapa robusthet och underlättar omställning. Läs mer om klimatanpassning på sida 42–43.

**Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna**

Balder har som målsättning att halvera utsläppen i den egna verksamheten till 2030, med 2022 som basår, vilket innefattar 50% minskning av absoluta $CO_2e$-utsläpp i Scope 1 och Scope 2. Bolaget ska även mäta och minska utsläppen i värdekedjan (Scope 3). Målsättningen är att minska utsläppen med 55% per kvadratmeter till 2030, samt uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3) till 2045. Under vintern 2023 har Balder arbetat fram en klimatfärdplan som ska visa vägen mot utsläppsminskningar, i linje med Parisavtalet, och för att hålla globala klimatförändringarna till högst 1,5 grader.

I december 2023 hölls två workshopar med representanter från olika delar av verksamheten, både från den svenska organisationen och från de internationella dotterbolagen. Målsättningen var att diskutera möjliga åtgärder som kan vidtas i verksamheten för att reducera utsläpp av växthusgaser. Då växthusgasutsläppen från energi och projektutveckling, vilket inkluderar både nyproduktion, renovering och driftprojekt, är stora poster enligt bolagets klimatbokslut hade dessa områden stort fokus. Se bolagets klimatberäkningar i tabell på sida 46–47. Arbetet med den framtagna klimatfärdplanen fortsätter under 2024 och planen ska sedan godkännas av styrelsen.

För att nå målen kommer Balder bland annat öka takten i energieffektiviseringsprojekt, kontinuerligt minska mängden köpt energi, ställa om till förnybara energikällor och producera egen förnybar energi. Bolaget har även som ambition att succesivt ställa om till fossilfria fordon och arbetsredskap. Andra aktiviteter som sker inom bolaget för att minska indirekta utsläpp är ökad andel återbruk och återvinning samt klimatsmarta materialval inom nyproduktion och renovering. När det gäller projektutveckling sker snabba framsteg inom produktutvecklingen vid uppförande av nya byggnader, men det kommer fortsatt vara en koldioxidtung post för bolaget. Balders klimatbokslut belastas också av hög tillväxttakt i form av förvärv av nya fastigheter.

Balder arbetar i dagsläget inte med upptagning och lagring av växthusgaser eller med klimatkompensering på en strukturell nivå. Bolaget har inte heller interna system för koldioxidprissättning.

## STYRNING

Balders hållbarhetspolicy, som årligen revideras och antas av bolaget styrelse, innehåller bland annat ambitioner och mål kopplat till begräsning av klimatförändringar, klimatanpassning, energieffektivisering och omställning till förnybara källor. Balder har som målsättning att fasa ut fossila bränslen i verksamheten och prioritera förnybara källor inom el, värme, arbetsmaskiner och transporter. Parallellt ska bolaget även minska energianvändningen och öka mängden förnybar energiproduktion.

Både Balders styrelse och ledning uppdateras löpande under året i hur bolagets klimatarbete fortskrider och ska kontinuerligt besluta om bolagets handlingsplan för att vidta åtgärder som går i linje med uppsatta mål. Varken styrelsens eller ledningens prestation beaktas i nuläget utifrån hur väl bolaget utvecklas i linje med klimatmål och ingen ekonomisk ersättning har knutits till hur utfall av klimatmål fortskrider.

# ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Balders verksamhet påverkas av effekter till följd av klimatförändringar och det krävs därför att bolaget genomför åtgärder för att anpassa sig till dessa omständigheter. Det arbetet omfattar bland annat genomförande av klimatriskanalyser för byggnader för att skapa motståndskraft gentemot de risker som medföljer klimatförändringar.

## STRATEGI

Balder utvärderar kontinuerligt risker som kan uppstå som en följd av klimatförändringar och analyserar samtidigt organisationens motståndskraft och förmåga att hantera dessa risker. Detta arbete har fördjupats i samband med EU-taxonomins miljömål för begränsning av klimatförändringar och anpassning till klimatförändringar. Fokus i arbetet ligger på att säkerställa fastighetsbeståndets motståndskraft mot effekterna av klimatförändringar. Detta görs på både kort och lång sikt.

Balder ser också möjligheter i fysisk klimatanpassning av fastigheter. Detta kan ske genom exempelvis att hårdytor konverteras till grönytor, öppen dagvattenhantering och etablering av gröna tak. Sådana åtgärder kan också ge upphov till ökad kundnytta och trivsel.

## ÅTGÄRDER

**Klimatriskanalys av bolagets byggnader**

Balder arbetar aktivt med att hantera de risker som medföljer klimatförändringar. Exempel på klimatrisker som kan påverka byggnader är översvämning från skyfall, värmestress, kraftiga snöfall eller skred. Klimatanpassning syftar till att stärka verksamhetens och byggnaders motståndskraft mot klimatförändringar.

Arbetet omfattar bland annat klimatriskanalyser av Balder fastighetsbestånd. Dessa klimatriskanalyser följer den metod som fastställts i EU-taxonomin och utförs i tre steg: klimatrisksscreening (steg A), sårbarhetsanalys (steg B) och framtagande av åtgärdsplaner (steg C).

Under 2023 har Balder fortsatt arbetet med att upprätta fullständiga klimatriskanalyser för byggnader i fastighetsportföljen. I tabellen på sida 43 redogörs i vilken utsträckning Balders fastighetsportfölj har genomgått klimatriskanalyser 2022 eller 2023, och antalet som genomgått respektive steg i klimatriskanalysen.

## STEG A

**Screening och kategorisering av klimatrisker**

En klimatrisksscreening innebär att en byggnad utvärderas utifrån sju klimatrisker som den kan vara exponerad för. Klimatrisksscreeningen genomförs med hjälp av geografisk data för en uppsättning av både kroniska och akuta klimatrisker, vilka definieras i EU-taxonomin. De risker som screenas för är översvämning i samband med skyfall, översvämning från sjöar och vattendrag, översvämning vid havsnivåhöjning och högvattenhändelse i havet, värme, skred och ras, erosion och mark- och skogsbrand. De vanligaste klimatriskerna för Balders fastighetsbestånd är skyfall, värmerelaterade risker och ras och skred.

Två scenarier (RCP, representative concentration pathway) för utsläpp av växthusgaser används vid analysen: RCP 4,5 och RCP 8,5. RCP 4,5 motsvarar att utsläppen av växthusgaser ökar något för att sedan kulminera runt år 2040. RCP 8,5 motsvarar att framtida utsläpp kommer att likna dagens utsläpp. Klimatprojektionerna som används bör göras på minst 10–30 år för större investeringar, vilket efterlevs då beräknad livslängd hos byggnader överstiger 30 år.

Vid bedömning delas exponering mot klimatriskerna upp i olika skalor, vilket kan skilja sig beroende på datatillgång och geografisk plats.

De byggnader som har tillräckligt hög risk utvärderas även i steg B, sårbarhetsanalys. Om en enskild byggnad på en fastighet anses vara exponerad mot en klimatrisk anses hela fastigheten vara exponerad för risken. Detta beror bland annat på att underlaget till analysen inte kan utesluta att fastigheter som ligger precis utanför riskområden också kan vara exponerade för risk.

## STEG B

**Sårbarhetsanalys**

För de byggnader som har en tillräckligt hög riskklassning, gentemot någon av de utvärderade klimatriskerna, genomförs också sårbarhetsanalyser. En byggnad som inte har, eller har mycket låg, exponering mot de utvärderade klimatriskerna genomgår inte sårbarhetsanalysen. Även om en byggnad enbart är exponerad gentemot en enda klimatrisk inkluderas den ändå i steg B.

En sårbarhetsanalys innefattar att utvärdera hur sårbar en byggnad är gentemot de klimatrisker den är exponerad för. Sårbarheten gentemot klimatrisker resulterar i en samlad bild av vilka åtgärder som kan behövas för att göra en byggnad mer motståndskraftig mot klimatrelaterade risker.

Ett exempel på sårbarhet kan vara en byggnad som ligger lågt placerad i anslutning till ett vattendrag och att byggnaden inte är anpassad eller förberedd på en möjlig översvämning. Då finns en potentiell risk att byggnaden tar skada av den risk som den är exponerad för. Det kan då krävas omfattande reparationer för att återställa dess bruklighet.

Fastigheternas sårbarhet utvärderas per klimatrisk de är exponerade för och sårbarheten har bedömts på en tregradig skala: "låg sårbarhet", "medel sårbarhet" och "hög sårbarhet". För de fastigheter som bedöms ha en "medel sårbarhet" eller "hög sårbarhet" behöver en åtgärdsplan tas fram. Graden av sårbarhet styr också vilka åtgärder som ska ingå i åtgärdsplanen. Byggnader med "låg sårbarhet" kräver inte att en åtgärdsplan ska upprättas.

## STEG C

**Åtgärdsplan**

Åtgärdsplaner upprättas för de fastigheter som klassats som exponerade för risk och som i nuläget bedöms vara sårbara gentemot dessa klimatrisker. Det strategiska arbetet bygger på planering och styrning, som sedan ligger till grund för att driva det operativa arbetet framåt. Det innebär bland annat planering av åtgärder som Balder behöver vidta och hur de kan genomföras för att säkerställa klimatanpassning inom fastigheten.

Åtgärdsplanerna innehåller åtgärder för att öka motståndskraften mot klimatförändringar på både lång, medellång och kort sikt. De innehåller åtgärdsförslag som kan inkluderas i daglig verksamhet som en del av ronderingar samt åtgärder som kräver större ingrepp i byggnaden. Exempel på åtgärder som kan genomföras är att täta källarfönster och källardörrar, leda bort vatten som kan nå garage för att undvika skador vid översvämningar och kraftig nederbörd, samt utöka mängden grönyta eller anlägga gröna tak.

Arbetet är omfattande avseende tid och resurser och organisationen är i startgroparna för implementering de kommande åren. I dagsläget arbetar Balder med att utarbeta interna processer för dessa åtgärdsplaner. Under de kommande åren kommer Balder kontinuerligt implementera åtgärdsplaner för exponerade och sårbara byggnader för att möta kravet på implementering inom fem år efter planernas upprättande, i enlighet med EU-taxonomin.

20240702251149



Balder har valt att prioritera en fullständig analys av de byggnader som också är linjerade med EU-taxonomin. Detta beror på att en fullständig klimatriskanalys (enligt steg A – C) är ett av de grundläggande kraven för att byggnader ska klassas som förenliga med EU-taxonomin.

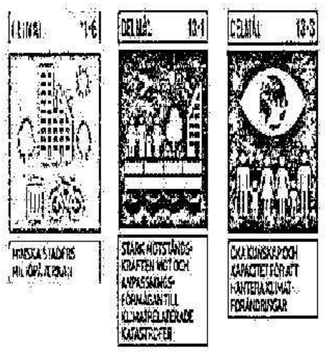
### Klimatanpassning inom verksamheten

Det är viktigt att minimera utsläpp i verksamheten, men också väsentligt att hantera de risker som följer klimatförändringar. Därför arbetar Balder proaktivt med klimatanpassning för att stärka verksamhetens motståndskraft. Exempel på åtgärder som genomförts inom verksamheten är anläggning av gröna tak, installation av avstängningsbara golvbrunnar och bakvattenstopp, men även förvaltningsarbete i form av renderingar och skötsel av utemiljö.

Genom arbete med klimatanpassning blir Balder som bolag och dess byggnader rustade för framtiden. Kännedom om klimatrisker som kan komma att påverka fastighetsportföljen både i närtid och på lång sikt är värdeskapande för bolaget och erbjuder ökad trygghet för hyresgäster.

## MÅTT OCH MÅL

### FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Balder har som ambition att upprätta klimatriskscreeningar (steg A) för större delen av byggnadsbeståndet. För de fastigheter som är förenliga med EU-taxonomin prioriteras också att resterande steg (B och C) genomförs.

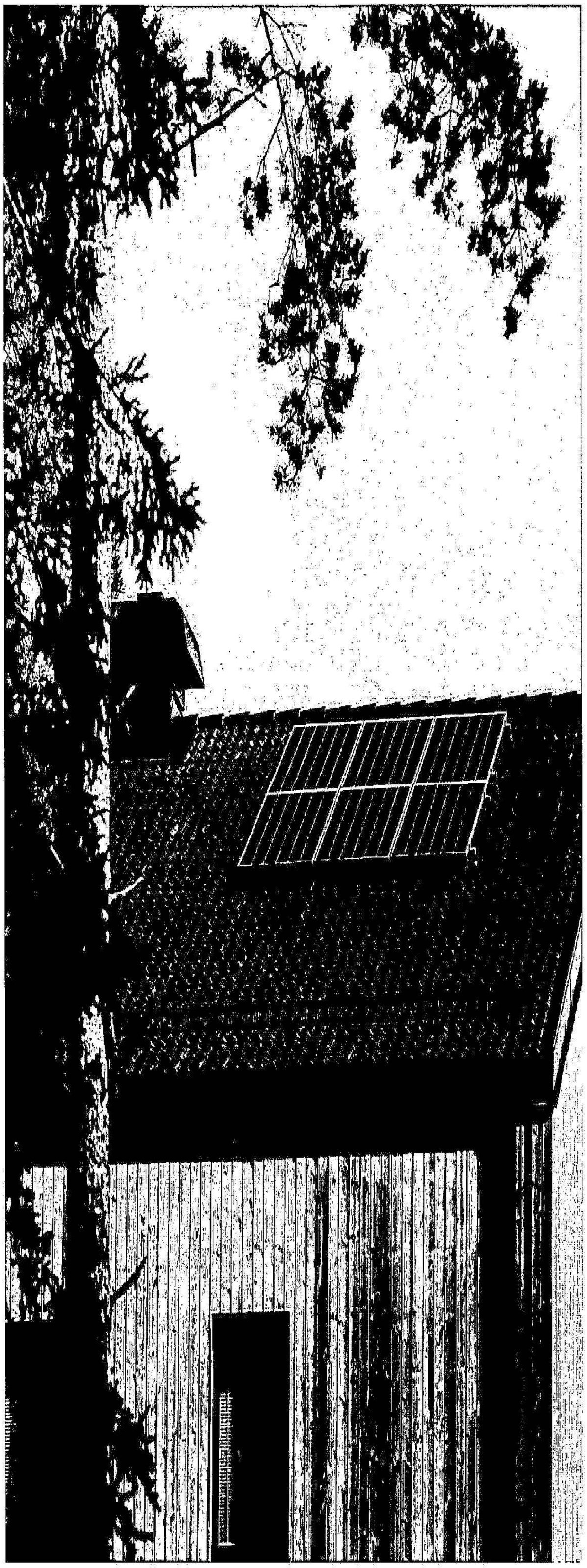
### Klimatriskanalyser

Under 2022 genomfördes ungefär 100 klimatriskanalyser i Sverige, Danmark, Finland och Norge. Av dessa genomgick endast 54 en fullständig analys (steg A–C). Totalt visar tabellen nedan att för vardera steget har 1 853 screenats för klimatrisker (steg A), 405 genomgått en sårbarhetsanalys (steg B) och 365 har fått en åtgärdsplan upprättad (steg C). Arbetet med att genomföra fullständiga klimatriskanalyser för återstående del av beståndet fortsätter framgent.

**ANTAL KLIMATRISKANALYSER AV BYGGNADER (FASTIGHETER)**

| | Sverige | Danmark | Finland | Norge | Total[1] [2] |
|---|---|---|---|---|---|
| Klimatriskscreening steg A | 1 648 (759)[3] | 107 (22) | 97 (75) | 1 (1) | **1853 (857)** |
| Sårbarhetsanalys steg B[4] | 200 (98) | 107 (22) | 97 (75) | 1 (1) | **405 (196)** |
| Åtgärdsplan steg C[5] | 172 (91) | 105 (21) | 87 (65) | 1 (1) | **365 (178)** |

1) Klimatriskanalys genomförs per byggnad. Då det kan ingå flera byggnader i en fastighet presenteras här antal klimatriskanalyser både per byggnad, och per fastighet inom parentes.
2) Storbritannien och Tyskland ingår inte i sammanställningen då inga klimatriskanalyser genomförts.
3) Andelen fastigheter i Sverige skiljer sig från det totala antalet fastigheter i beståndet. Detta beror på att metoden för att ta fram analyserna inte är tillräckligt granulär för att ta med endast Balders fastigheter. Därmed kan fler fastigheter tas med i analysen av klimatrisker
4) De byggnader som ingår i steg B har också genomgått steg A. Observera att om en byggnad inte anses exponerad för klimatrisker så finns det inget behov att upprätta en sårbarhetsanalys eller åtgärdsplan.
5) De byggnader som ingår i steg C har också genomgått steg A och B. De fastigheter som är exponerade för klimatrisker, men inte sårbara är inte i behov av åtgärdsplaner.



# KLIMATRELATERADE RISKER ENLIGT TCFD

För att utvärdera risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar har Balder officiellt tagit ställning för att stödja och följa rekommendationerna i Task-force 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 framför allt fortsatt arbete med att förfina analysen på fastighetsnivå och identifiera konkreta åtgärder för varje byggnad. För mer information om bolagets övriga risker och möjligheter, se sida 81–84.

RAPPORTERING ENLIGT TCFD

| Styrning | Strategi | Riskhantering | Mål och mätetal |
|---|---|---|---|
| Styrelsens överblick av klimatrelaterade risker och möjligheter.<br><br>Sida 34 | Identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter på kort, medellång och lång sikt.<br><br>Sida 42–44 | Process för att identifiera, bedöma och åtgärda klimatrelaterade risker.<br><br>Sida 40, 42–44, 55 | Mätetal för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.<br><br>Sida 43, 84 |
| Ledningens roll vid analys och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.<br><br>Sida 34 | Påverkan av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.<br><br>Sida 42–44, 55 | Organisationens process för att hantera klimatrelaterade risker.<br><br>Sida 40, 42–44 | Rapportering av Scope 1, Scope 2 och Scope 3, inklusive relaterade risker.<br><br>Sida 46–47 |
| | Organisationens motståndskraft i relation till olika klimatrelaterade scenarion.<br><br>Sida 42–44 | Integrering av hantering av klimatrelaterade risker i organisationens övergripande riskhantering.<br><br>Sida 84 | Mål och utfall för hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.<br><br>Sida 42–43, 55 |

## 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

20240702251S0



# BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Balders verksamhet och bolagets värdekedja medför utsläpp av växthusgaser som har negativ påverkan på klimatet. För att nå uppsatta klimatmål behöver bolaget prioritera åtgärder och utveckla delar inom verksamheten där utsläppsminskning kan genomföras.

## STRATEGI

### Omställningsplan

Under hösten 2023 påbörjade Balder utvecklingen av en färdplan för koncernen för att mildra bolagets påverkan på klimatet. Färdplanen har grundats på basårsberäkningarna från 2022 och beskriver vilka åtgärder som behöver vidtas fram till år 2030 och 2045 för att nå bolagets klimatmål.

Fram till 2030 kommer det att krävas stora insatser inom omställning till förnybara källor och energieffektivisering, både för egen fastighetsenergi och hyresgästernas energianvändning. Fastighetsutveckling och förvärv av fastigheter utgör en stor del av bolagets klimatavtryck. Det innebär att bolaget kommer ha större fokus på att arbeta med dessa utsläpp framöver, med betoning på de material som används inom nyproduktion, ombyggnads- och renoveringsprojekt. Att minska utsläppen från stål och betong är en viktig del för att reducera klimatutsläppen från fastighetsutveckling. För att möjliggöra denna minskning behöver bolaget också arbeta med materialeffektivitet för att använda mindre material, öka andelen återvunna produkter samt successivt övergå från jungfruligt material med höga utsläpp till förnybara material med lägre klimatpåverkan. På sida 47 presenteras en tabell med utsläpp av växthusgaser samt utsläppsreduktion som krävs för att arbeta gentemot klimatmål 2030 och 2045.

Klimatfärdplanen är det första steget mot att nå bolagets klimatmål, och beskriver vilka övergripande åtgärder som behöver utföras i ett bredare perspektiv. Arbetet med klimatfärdplanen fortsätter under 2024. Balder kommer framöver fokusera på att bryta ner färdplanen i mer detaljerade handlingsplaner inom respektive verksamhetsområde och anpassa den efter enskilda bolag i koncernen.

## ÅTGÄRDER

### Gröna bilagor kommersiella hyreskontrakt

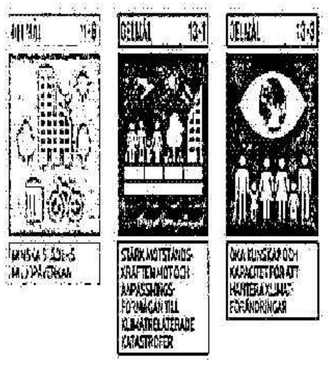
Energianvändning från hyresgäster är en betydande källa till Balders indirekta utsläpp i Scope 3. Hur bolagen inom Balderkoncernen jobbar med program för att uppmuntra hyresgäster att göra hållbara val och aktiviteter skiljer sig åt. Gröna bilagor, även kallade gröna avtal, är kommersiella hyresavtal där hyresgäster förbinder sig att bidra till vatten- och energibesparing, avfallsminskning och ökad återvinning, hållbara transporter, användning av ofarliga rengöringsprodukter eller andra hållbara åtgärder. Sedan 2021 ska alla nya kommersiella hyresavtal i Sverige ha en grön bilaga.

### Hållbara och ansvarsfulla transporter

Utöver Balders ambition att fasa ut fossila bränslen i den egna verksamheten, ska bolaget även verka för att ge hyresgäster som bor och arbetar i Balders fastigheter goda förutsättningar till miljövänliga och fossilfria transporter. Som fastighetsägare är det viktigt att skapa förutsättningar för att optimera resande och för hållbara transporter. Balder utvecklar 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.

## MÅTT OCH MÅL

### FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



### Hållbara transporter

Balder har under året ökat möjligheter för kunder och medarbetare att nyttja fossilfria transporter genom en ökning i antalet laddpunkter för laddning av el- och hybridbilar, vilket kan ses i tabellen på sida 46. Antalet laddpunkter 2023 uppgår totalt till ungefär 2 400, vilket är en tydlig ökning från föregående år.

### Växthusgasutsläpp

Balder har som målsättning att halvera utsläppen i den egna verksamheten (Scope 1 och 2), med 2022 som basår, vilket innebär 50% minskning av absoluta $CO_2e$-utsläpp. Balder ska även mäta och minska utsläppen i värdekedjan (Scope 3). Målsättningen är att minska utsläppen med 55% per kvadrameter till 2030, samt uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3) till 2045. Balder har även som mål att möjliggöra fossilfria transporter vid bolagets fastigheter.

Balder genomförde 2022 för första gången fullständiga klimatberäkningar i linje med GHG-protokollet för samtliga konsoliderade bolag i koncernen. Klimatutsläppen redovisas i linje med Science Based Target initiatives principer samt rekommendationerna från Fastighetsägarna.

I tabeller på sida 46 och 47 redovisas Balders växthusgasutsläpp, uttryckt i faktiska utsläpp och relativa intenstitetstal. Bolagets totala utsläpp har minskat med 2% sedan 2022, se tabell på sida 47. Detta beror delvis på att mängden fastighetsförvärv under 2023 har minskat. Det beror även på att leverantörsspecifika emissionsfaktorer för fjärrvärme har förändrats. Av de förändringar mellan 2022 och 2023 som sticker ut kan följande nämnas: utsläppen från köldmedieläckage har ökat, främst i Sverige; mängden inköpt kyla har ökat till följd av att mycket nyproduktion färdigställdes under 2023 och därmed räknas med i bolagets klimatberäkningar; utsläppen från kategori 3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter har ökat till följd av en högre energianvändning och förändrade emissionsfaktorer; utsläppen från kategori 3.8 Uppströms hyrda tillgångar har också ökat till följd av att ytterligare kontorsyta har behövts för dotterbolag i koncernen.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET / KLIMATFÖRÄNDRINGAR

## HÅLLBARHETSMÅL

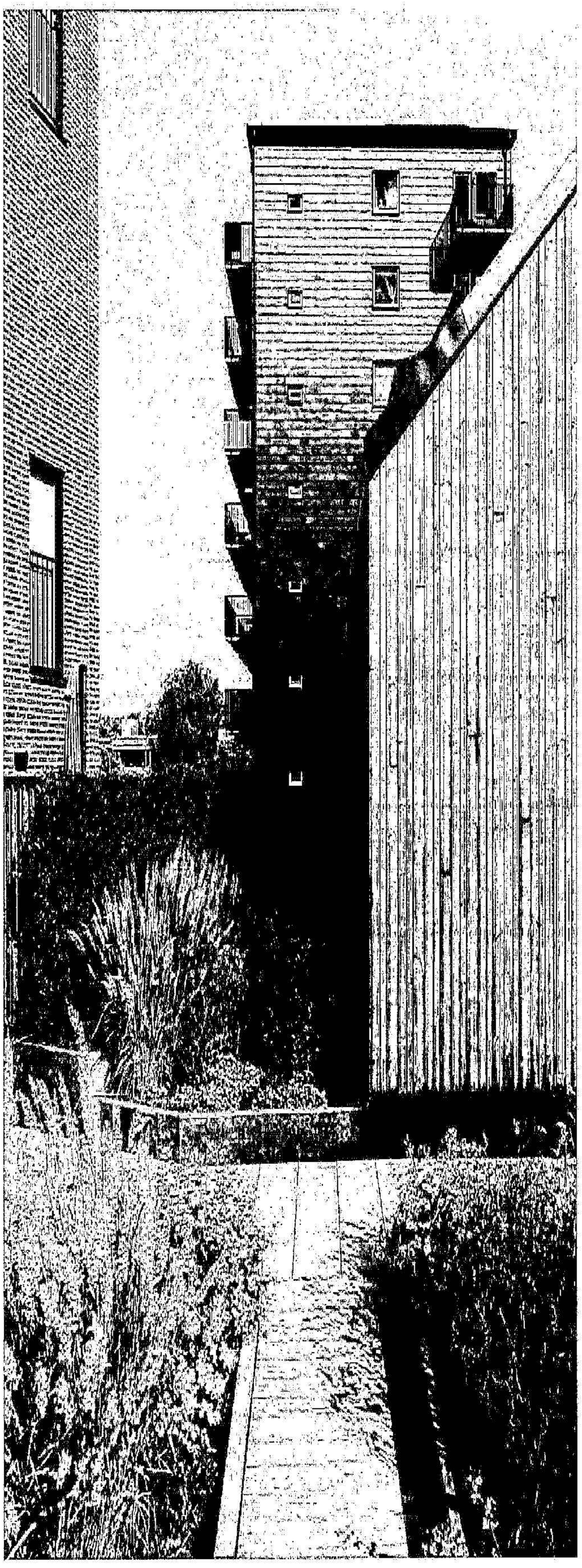
| Hållbara transporter[1] | Utfall 2023 | Utfall 2022 |
|---|---|---|
| Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheterna | 2 418 laddpunkter[2] och 8,6 installerad effekt (MW) | 1 199 laddpunkter och 3,8 installerad effekt (MW)[3] |

1) Uppgifterna i tabellen avser konsoliderade bolag i Sverige, Danmark, Finland och Norge.
2) Med laddpunkter avses uttag som möjliggör laddning av el- eller hybridfordon. En laddplats kan därför ha flera laddpunkter.
3) Alla konsoliderad bolag rapporterade inte data angående laddpunkter och installerad effekt 2022. Därför är skillnaden i utfall stor mellan åren.

## INTENSITET VÄXTHUSGASUTSLÄPP

| | 2023[1] | 2022 | Förändring, % |
|---|---|---|---|
| **Intensitet per omsättning, kg $CO_2e$/SEK[2]** | | | |
| Totala växthusgasutsläpp per nettoomsättning (lokalbaserad metod) | 0,018 | 0,022 | -14 |
| Totala växthusgasutsläpp per nettoomsättning (marknadsbaserad metod) | 0,020 | 0,024 | -17 |
| **Intensitet per kvadratmeter, kg $CO_2e$/ kvm[3]** | | | |
| Scope 1 | 0,2 | 0,3 | -10 |
| Scope 2[4] | 8 | 10 | -21 |
| Scope 3 | 30 | 30 | 0,5 |
| Scope 3, exklusive nyproduktion[5] | 12 | 12 | 1 |
| **Totalt, Scope 1, 2 och 3** | **38** | **41** | **-5** |

1) I beräkning av växthusgasutsläpp ingår alla konsoliderade bolag i koncernen.
2) Omsättning syftar till de intäkter bolaget haft fått under redovisningsåret och anges i svenska kronor.
3) Kvm avser uthyrningsbar yta.
4) Avser lokalbaserad beräkningsmetod. Om marknadsbaserad beräkningsmetod används är utsläppen 10 kg $CO_2e$/kvm (2022: 13 kg $CO_2e$/kvm) i Scope 2, motsvarande 27% minskning, och 40 kg $CO_2e$/kvm totalt (2022: 44 kg $CO_2e$/kvm), motsvarande 8% minskning.
5) Fastighetsutveckling och förvärv av fastigheter där Balder är första ägare är exkluderat.



20240702251541



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET / KLIMATFÖRÄNDRINGAR

## UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER OCH KLIMATMÅL

| | | Retrospektivt (tillbakablickande) | | | | Milstolpar och målår (framåtblickande) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Utsläppskategorier i GHG-protokollet, ton koldioxidekvivalenter (ton $CO_2e$)** | **Utsläppskälla** | **Basår 2022[1]** | **2023** | **Förändring, %** | **Beräknings-metod[2]** | **2030** | **2045** | **Årligt mål, %** |
| **Scope 1** Direkta utsläpp | | | | | | | | |
| | Egen värmeproduktion | 793 | 415 | -48 | Genomsnittsmetod | – | – | -13 |
| | Företagsfordon[3] | 612 | 618 | 1 | Genomsnittsmetod | 430 | 193 | -4 |
| | Köldmedieläckage | 79 | 343 | 332 | Leverantörspecifik | 93 | 125 | 2 |
| **Totalt Scope 1** | | **1 484** | **1 375** | **-7** | | 136 | 64 | -11 |
| **Scope 2** Indirekta utsläpp | | | | | | | | |
| | El | 8 482 | 11 003 | 30 | Hybrid | 3 869 | 488 | -7 |
| | Värme | 50 103 | 36 602 | -27 | Hybrid | 17 664 | 5 455 | -8 |
| | Kyla | 16 | 66 | 322 | Hybrid | 18 | 25 | 2 |
| **Totalt Scope 2 – Lokalbaserat (LB)** | | **58 601** | **47 671** | **-19** | | 21 899 | 5 767 | -8 |
| **Totalt Scope 2 – Marknadsbaserat (MB)** | | **77 037** | **57 641** | **-25** | | Utvärderas ej i klimatfärdplanen | | |
| **Scope 3** Övriga indirekta utsläpp | | | | | | | | |
| 3.1 Inköpta varor och tjänster[4] | | 2 298 | 2 499 | 9 | Genomsnittsmetod | 1 750 | 906 | -3 |
| 3.2 Kapitalvaror | | 117 267 | 116 317 | -1 | | 59 237 | 35 238 | -6 |
| | Nyproduktion | 58 679 | 102 641 | 75 | Genomsnittsmetod | 28 966 | 16 441 | -6 |
| | Ombyggnads- och renoveringsprojekt | 13 056 | 12 445 | -5 | Kostnadsmetod | 7 571 | 5 522 | -5 |
| | Fastighetsförvärv - första köpare[5] | 45 532 | 1 232 | -97 | Genomsnittsmetod | 22 476 | 12 757 | -6 |
| 3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter | | 4 725 | 12 522 | 165 | Genomsnittsmetod | 1 637 | 488 | -8 |
| 3.4 Uppströms transport och distribution[6] | | 4 621 | 8 083 | 75 | Genomsnittsmetod | 2 103 | 1 285 | -7 |
| 3.5 Avfallshantering i egen verksamhet | | 1 082 | 1 656 | 53 | Genomsnittsmetod | 824 | 341 | -3 |
| 3.6 Tjänsteresor | | 225 | 333 | 48 | Genomsnittsmetod | 162 | 74 | -3 |
| 3.7 Pendlingsresor | | 1 617 | 1 604 | -1 | Genomsnittsmetod | 1 326 | 1 020 | -2 |
| 3.8 Uppströms hyrda tillgångar | | 2 | 16 | 925 | Genomsnittsmetod | 2 | 2 | 2 |
| 3.9 Nedströms transport och distribution | | ET[7] | ET | | | ET | ET | ET |
| 3.10 Bearbetning av såld produkt | | ET | ET | | | ET | ET | ET |
| 3.11 Användning av såld produkt | Framtida energianvändning i sålda fastigheter | 5 484 | 4 231 | -23 | Genomsnittsmetod | 2 790 | 1 176 | -6 |
| 3.12 Avfallshantering av såld produkt[5] | Framtida rivning av sålda fastigheter | 979 | 755 | -23 | Genomsnittsmetod | 636 | 283 | -4 |
| 3.13 Nedströms hyrda tillgångar | Hyresgästernas energianvändning | 35 703 | 32 246 | -7 | Genomsnittsmetod | 18 152 | 2 958 | -6 |
| 3.14 Franschise | | ET | ET | | | ET | ET | ET |
| 3.15 Investeringar[8] | | 2 356 | 2 099 | -11 | Kostnadsmetod | 1 794 | 1 114 | -3 |
| **Totalt Scope 3** | | **176 357** | **182 361** | **3** | | 91 801 | 45 741 | -6 |
| **Växthusgasutsläpp, totalt (LB)** | | **236 442** | **231 407** | **-2** | | 115 468 | 53 519 | -6 |
| **Växthusgasutsläpp, totalt (MB)** | | **254 877** | **241 378** | **-5** | | Utvärderas ej i klimatfärdplanen | | |

1) Klimatdata som rapporterades för basår 2022 har i samband med klimatberäkningarna för 2023 korrigerats dels utifrån bolagets basårspolicy, dels då underlag och emissionsfaktorer utvecklats.
2) Balder rapporterar enligt standard för Greenhouse Gas Protocol, i ton koldioxidekvivalenter (ton $CO_2e$), och utifrån Fastighetsägarnas rekommendationer. Mer detaljerade beräkningsmetoder för utsläpp av växthusgaser beskrivs under metoder på sida 33 samt i redovisningsprinciperna till höger.
3) För Scope 1 - 3 har också biogena utsläpp beräknats. Biogena utsläpp (i ton $CO_2e$) har beräknats för 2023 i Scope 1: 209 (2022: 173), Scope 2: 83 246 (2022: 80 020) och Scope 3: 17 555 (2022: 28 333).
4) Avser varor och tjänster som inte inkluderas i andra GHG-kategorier, exempelvis inom IT, förvaltning och kontorsmaterial.
5) Inkluderar endast fastigheter där Balder är första ägare, i enlighet med rekommendationer från Fastighetsägarna. Utsläpp från avyttring och försäljning av fastigheter redovisas under kategori 11 och 12.
6) Kategori 4 avser transporter som görs i samband med kategori 3.2 Nyproduktion. Dessa utsläpp beräknas med schablon som en procentuell summa av utsläppen från kategori 3.2 Nyproduktion.
7) Med ET menas ej tillämpliga. Utsläppskategorier är inte aktuella utifrån bolagets verksamhetsområden.
8) Avser utsläpp från Scope 1 och Scope 2 i ej konsoliderade intressebolag och joint ventures.

**Redovisningsprinciper klimatberäkningar**

Balder rapporterar utsläppsdata för Scope 1, 2 och 3. Från 2022 inkluderas hela koncernen med fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien som konsolideras av Fastighets AB Balder. Utsläppen rapporteras enligt Greenhouse Gas Protocol (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. Biogena utsläpp redovisas i fotnot 3.
- **Scope 2** består av utsläpp från köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Utsläppen baseras till största delen på specifik emissionsdata för energiförbrukning, även om antaganden har gjorts baserat på kvadratmeter för vissa fastigheter.
- **Scope 3** redovisar 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 uthyrbar yta tillsammans med främst generella emissionsfaktorer för energianvändning. Beräkningar bygger till stor del på uppskattningar baserade på kostnadsanalys och branschspecifik data från Upphandlingsmyndigheten, Naturvårdsverket, Energimyndigheten, Trafikverket och Boverket. Specifik emissionsdata har använts från exempelvis klimatberäkningar i nyproduktion, rese- samt energidata.

# ENERGI

Inom EU står fastigheter för ungefär 40% av den totala energianvändningen och för 36% av de energirelaterade utsläppen av växthusgaser. Balders största direkta klimatpåverkan sker genom fastigheternas energianvändning. Det är en av de högst prioriterade frågorna ur miljösynpunkt och Balder arbetar kontinuerligt för att förbättra uppföljningen och minska energibehovet. Att miljöcertifiera nya och befintliga byggnader är ett annat sätt för Balder att kvalitetssäkra miljöprestanda och ställa höga krav inom energianvändning.

## STRATEGI

### Energieffektivisering

Balder har som målsättning att reducera användningen av el, värme och kyla med 2% per kvadratmeter och år. 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. Ett aktuellt exempel är den kommersiella fastigheten Bivacken 2 i Sundbyberg där Balder har gjort energieffektiviseringar genom styr- och fläktbyte som ledde till 51% besparing av energi från år 2022 till 2023. Fastighetens genomsnittliga energianvändning gick från 125 kWh/m² till 61 kWh/m² 2023.

### Vindkraft

Totalt äger Balder fem vindkraftverk som årligen bidrar med förnybar energi motsvarande hushållsel för cirka 10 000 mindre lägenheter. 2022 köpte Balder vindkraftverket Båtsman i Stenungssund, med installerad effekt på 2 000 kW och en förväntad genomsnittlig helårsproduktion på 5 000 MWh/år. Under 2023 avyttrades sex vindkraftverk, med 660 kW installerad effekt vardera, som bolaget ägt under 13 år. Vindkraftverken var belägna i Ventosumparken utmed E6 i Falkenbergs kommun. Försäljningen ägde rum dels för att de två arrendeavtalen på 25 år löper ut 2024, dels för att underhållskostnaderna för vindkraftsverken med åren blivit betydande.

## ÅTGÄRDER

### Övergång till förnybara energikällor

Balder äger och förvaltar fastigheter i sex länder med skilda förutsättningar avseende tillgång till förnybar el, värme och kyla. Bolaget har en mindre mängd fastigheter som innehar fossil uppvärmning i form av olja eller gas. Samtidigt har Balder, i sin hållbarhetspolicy, satt en ambition om att fasa ut fossila bränslen i verksamheten och prioritera förnybara källor inom energianvändningen. Det handlar exempelpelvis om att utöka energiproduktionen från solceller. All el som köps in till fastigheterna i Sverige är producerad från förnybara källor.

### Miljöcertifiering av fastigheter

Balder har som målsättning att öka andelen byggnader som är miljöcertifierade enligt minst Miljöbyggnad Silver, eller motsvarande, vilket exempelvis innebär BREEAM Very Good, LEED Gold eller Svanen. Certifiering sker antingen i anslutning till nyproduktion eller vid utveckling av befintliga byggnader. Miljöcertifieringarna ställer höga krav på exempelvis innemiljö, material och energianvändning. Dessutom kan miljöcertifierade fastigheter skapa förutsättningar för mer förmånlig finansiering. Från 2022 till 2023 ökade bolagets miljöcertifierade byggnader i antal, från 35 till 112 byggnader i Sverige, Danmark, Finland, Norge och Storbritannien. Anledningen till ökning beror delvis på rapportering från fler konsoliderade bolag under 2023.

### Sammanställning av energideklarationer

Balder har under 2023 gjort en sammanställning av hur bolagets fastighetsbestånd fördelar sig enligt energiklass utifrån information hämtad från energideklarationer. Utfallet av denna sammanställning kan ses i tabell på sida 50. Systemet med energideklarationer bygger på nationell lagstiftning och en direkt jämförelse mellan länder är därför svår att göra. Det är emellertid viktigt för Balder att ha en översikt för att kunna göra prioriteringar inom projekt och fastighetsutveckling samt för att möta framtida lagkrav.

## MÅTT OCH MÅL

### FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE

### Energieffektivisering

Till Balders koncernövergripande miljömål hör att minska energiförbrukning med 2% per kvadratmeter och år. Energianvändningen per kvadratmeter 2023 har ökat med 6% i jämförelse med föregående år. Denna ökning är ett resultat av ökad energianvändning i främst Sverige, Finland och Norge. Den ökade energianvändningen beror till stor del på en ökning i inköpt elektricitet. Viss verksamhetsel ingår i sammanställningen av energikonsumtionen på grund av svårighet att urskilja denna från fastihetselen. Det innebär att hyresgästernas energikonsumtion finns med i sammanställningen.

### Energikonsumtion och förnybar energi

Den totala energikonsumtionen i koncernen har ökat från 565 591 MWh under 2022 till 615 241 MWh under 2023. Detta beror bland annat på att tillgång på information om den inköpta energin som ingår i den totala mängden köpt energi är mer granulär. Därför förklaras ökning till viss del av att den insamlade datan är mer tillförlitlig. Samtidigt har andelen förnybar inköpt energi också ökat från 37% till 44%. Den totala ökningen i förnybar energi beror till stor del på att mängden förnybar inköpt el har ökat kraftigt mellan åren, från 49% år 2022 till 70% år 2023. Denna ökning ses främst i Norge och Sverige.

Energiintensiteten har ökat per kvadratmeter, från 97 kWh/kvm 2022 till 103 kWh/kvm 2023.

Avseende produktion av förnyelsebar energi har både energiproduktionen från bolagets vindkraftverk och solcellsanläggningar ökat under året. Anledningen till att energiproduktionen från solceller har ökat beror på att den totala installerade effekten har ökat kraftigt mellan 2022 och 2023 till följd av nyproduktion av fastigheter. Det beror också på rapportering från fler konsoliderade bolag.

### HÅLLBARHETSMÅL

| Energi | Utfall 2023 | Utfall 2022[1] |
|---|---|---|
| Energieffektivisering 2% per kvm/år | 6% ökning | – |

1) Då 2022 var första året bolaget samlade in energidata för samtliga dotterbolag kan målutfall inte redovisas för 2022. I jämförelsen inkluderas alla konsoliderade bolag i koncernen.

| Miljöcertifiering | Utfall 2023[1] | Utfall 2022 |
|---|---|---|
| Antal miljöcertifierade byggnader[2] | 112 | 35 |
| Miljöcertifierad yta, m² | 619 454 | 383 770 |

1) Utfallet för 2023 inkluderar även data för de miljöcertifierade byggnader som rapporteras in 2022.
2) Bolaget har miljöcertifierade byggnader i Sverige, Danmark, Finland, Norge och Storbritannien.

20240702225152





## ENERGIKONSUMTION OCH ENERGIMIX

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Inköpt energi totalt, MWh[1]** | **615 241** | **565 591** |
| Varav förnybar, %[2] | 44 | 37 |
| Inköpt el, MWh | 147 035 | 113 154 |
| Varav förnybar, % | 70 | 49 |
| Inköpt värme, MWh | 459 603 | 445 621 |
| Varav förnybar, % | 36 | 35 |
| Inköpt fjärrkyla, MWh | 8 603 | 6 816 |
| Varav förnybar, % | 0 | 0 |

1) Uppgifter i tabellen inkluderar samtliga konsoliderade bolag. Energikonsumtionen är inte normalårskorrigerad. Viss verksamhetsel ingår i sammanställningen på grund av svårighet att urskilja från fastighetsel. Balders energidata baseras främst 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 energikonsumtion.
2) Förnybar andel syftar till energi från sol-, vind- och vattenkraft, vilket inte inkluderades i föregående rapport.

## ENERGIINTENSITET

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Inköpt energi per kvadratmeter, kWh/kvm[1] | 103 | 97 |
| Inköpt energi per omsättning, kWh/SEK | 0,05 | 0,05 |

1) Inköpt energi per kvadrameter och inköpt energi per omsättning i tabellen inkluderar samtliga konsoliderade bolag.

## ENERGIPRODUKTION VINDKRAFT

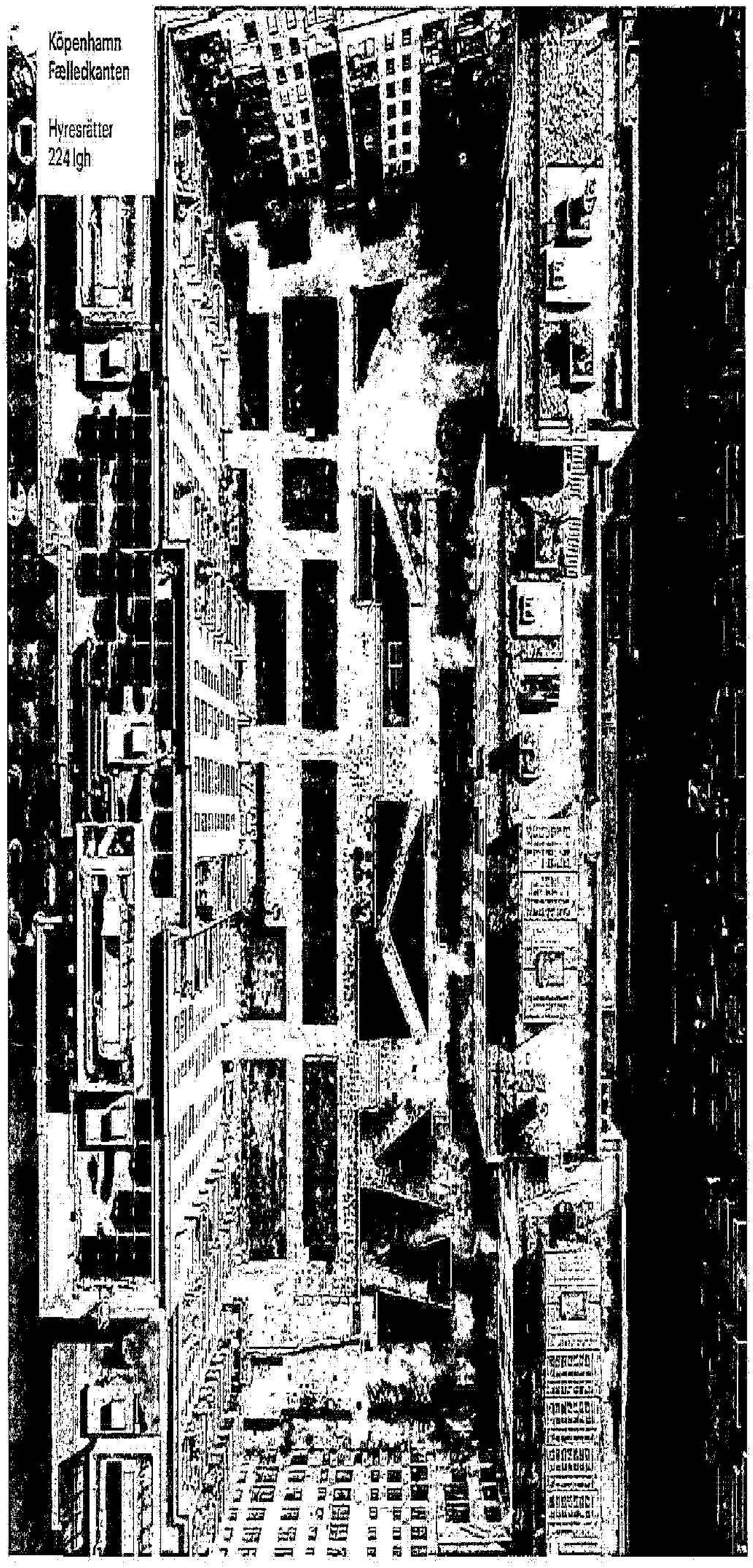
| | 2023[1] | 2022 |
|---|---|---|
| Total energiproduktion, MWh/år | 20 108 | 19 704 |
| Antal vindkraftverk[2], st | 5 | 11 |

1) I juni 2023 avyttrades 6 vindkraftverk. Energiproduktionen från samtliga vindkraft har inkluderats under den tid av 2023 de ägdes av bolaget.
2) Balder äger endast vindkraftverk i Sverige.

## ENERGIPRODUKTION FRÅN SOLCELLER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Total installerad effekt[1], MW | 3,8 | 0,98 |
| Energiproduktion, MWh/år | 1 656 | 529 |

1) Balder har solcellsanläggningar i Sverige, Danmark och Finland. Fler bolag har rapporterat in information under 2023, jämfört med 2022.




## MILJÖLAGSTIFTNING OCH TILLSTÅND

Balder bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbalken. Däremot föreligger anmälningsplikt för kylmedier. 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.

## ENERGIKLASSER I FASTIGHETSBESTÅNDET

Balder har sammanställt fördelning av energideklarationer inom bolagets byggnadsbestånd per energiklass och region, uppdelat på antal byggnader samt hur stor del av den uppvärmda ytan varje energiklass uppgör. Endast konsoliderade bolag är inkluderade i sammanställning. Den presenterade informationen bygger på vad som har varit möjligt att utläsa från byggnadernas energideklarationer och mängden tillgänglig energideklarationer. Avrundningar av procentsatser förekommer i tabellen.

**B= Bostäder**
**K= Kommersiellt[1]**

| Land | Sverige | | Danmark | | Finland | | Norge | | Tyskland | | Storbritannien | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Energiklass | % av PET[2] och kWh/kvm[3], år | Antal byggnader och % av kvm[4] | kWh/kvm, år | Antal byggnader och % av kvm | E-nummer[5] kWh/kvm, år | Antal byggnader och % av kvm | kWh/kvm, år | Antal byggnader och % av kvm | kWh/kvm, år | Antal byggnader och % av kvm | SAP Assessment-score[6] kWh/kvm, år | Antal byggnader och % av kvm |
| A2020 | | | B: 20<br>K: 25 | 81 st<br>54% | | | | | | | | |
| A2015 | | | B: 20<br>K: 25 | 9 st<br>11% | | | | | | | | |
| A2010 | | | B: < 52.5 + 1650/kvm<br>K: < 71.3 + 1650/kvm | 11 st<br>22% | | | | | | | | |
| A | ≤ 50%<br>B: ≤ 37<br>K: ≤ 35 | 2 st<br>1% | | | E-nummer ≤ 75 | 58 st<br>25% | B: < 85 + 600/kvm<br>K: < 95 + 800/kvm | | 92-100 | | < 50 | 1 st<br>24% |
| B | ≤ 75%<br>B: 38-56<br>K: 36-52 | 24 st<br>6% | B: < 70 + 2200/kvm<br>K: < 95 + 2200/kvm | 4 st<br>3% | 76 ≤ E-nummer ≤ 100 | 72 st<br>32% | B: < 95 + 1000/kvm<br>K: < 120 + 1600/kvm | 5 st<br>11% | 81-91 | | < 75 | 1 st<br>10% |
| C | ≤ 100%<br>B: 57-75<br>K: 53-70 | 110 st<br>24% | B: < 110 + 3200/kvm<br>K: < 135 + 3200/kvm | 11 st<br>7% | 101 ≤ E-nummer ≤ 130 | 59 st<br>29% | B: < 110 + 1500/kvm<br>K: < 145 + 2500/kvm | 15 st<br>26% | 69-80 | | < 100 | 1 st<br>12% |
| D | ≤ 135%<br>B: 76-101<br>K: 71-94 | 337 st<br>12% | B: < 150 + 4200/kvm<br>K: < 175 + 4200/kvm | 4 st<br>3% | 131 ≤ E-nummer ≤ 160 | 13 st<br>7% | B: < 135 + 2200/kvm<br>K: < 175 + 4100/kvm | 8 st<br>11% | 55-68 | | < 130 | 1 st<br>54% |
| E | ≤ 180%<br>B: 102-135<br>K: 95-126 | 218 st<br>27% | B: < 190 + 5200/kvm<br>K: < 215 + 5200/kvm | | 161 ≤ E-nummer ≤ 190 | 8 st<br>6% | B: < 160 + 3000/kvm<br>K: < 205 + 5800/kvm | 16 st<br>28% | 39-54 | | < 160 | |
| F | ≤ 235%<br>B: 136-176<br>K: 121-64 | 115 st<br>21% | B: < 240 + 6500/kvm<br>K: < 265 + 6500/kvm | | 191 ≤ E-nummer ≤ 240 | 1 st<br>1% | B: < 200 + 4000/kvm<br>K: < 250 + 8000/kvm | 4 st<br>8% | 21-38 | | < 200 | |
| G | > 235%<br>B: 177 ≤<br>K: 165 ≤ | 92 st<br>9% | B: > 240 + 6500/kvm<br>K: > 265 + 6500/kvm | | 241 ≤ E-nummer | 1 st<br>0% | > F | 15 st<br>16% | 1-20 | | < 250 | |
| H | | | | | | | | | | | > 250 | |
| Pågående | | 62 st | | 1 st | | 2 st | | 26 st | | 7 st | | |
| Ingen deklaration[7] | | 2 st | | | | | | 6 st | | | | |
| % i (A-C) area | | 31% | | 97% | | 86% | | 37% | | 0% | | 46% |
| % i (G-H) area | | 9% | | 0% | | 0% | | 16% | | 0% | | 0% |

1) Byggnadskategorin kommersiellt avser byggnader som inte används för bostadsändamål. Byggnadstyper i denna kategori kan skilja sig åt mellan länder men avser exempelvis kontor, handel, industri/logistik och hotell.
2) PET står för primärenergital, det vill säga den energiprestanda som finns beskriven på energideklarationen och som ligger till grund för energiklassen. PET uttrycks i kWh/kvm Atemp och år. I Sverige utgår energiklassningssystemet från energiklass C, som motsvarar nybyggnadskravet. De övriga energiklasserna är beskrivna som procentdelar av nybyggnadskravet. Till exempel motsvarar energiklass A 50% eller lägre av nybyggnadskravet.
3) Kvadratmeter (kvm) i denna tabell avser m² Atemp, det vill säga ytan av samtliga våningsplan, vindsplan och källarplan för temperaturreglerade utrymmen som avses värmas till mer än 10 °C. Anledningen till detta är att det är denna yta som används vid beräkning av energiprestanda och därmed bestämmande av energiklass. Detta skiljer sig från övrig rapportering som använder andra definitioner för kvadratmeter.
4) % av kvm avser hur stor del, procentuellt, av den totala uppvärmda ytan (Atemp) som representeras av vardera energiklassen. Antal avser antalet byggnader som representeras av vardera energiklassen. Balder har valt att inkludera båda måtten för att få en mer representativ jämförelse.
5) Beteckningen E-nummer för energiprestanda används i Finland istället för beteckningen primärenergital.
6) SAP Assessment Score (SAP = Standard Energy Procedure) är ett mått som delvis skiljer sig från hur resten av Europa (och EU) bestämmer en byggnads energiklass. SAP Assessment Score inbegriper både ett mått på energianvändning och ett mått på växthusgasutsläpp. Skalan är från 0 - 100. En hög SAP Assessment Score visar på låg energiförbrukning och därmed också låga växthusgasutsläpp.
7) Byggnader som är undantag från energideklarationer inkluderas inte i denna kategori.

20240702251153



# VATTEN

Balders verksamhet medför en påverkan genom vattenanvändning i den egna verksamheten, vid tillverkning av material och produkter i värdekedjan samt till följd av hyresgästernas vattenförbrukning i fastigheterna. Vatten används på många sätt, bland annat vid skötsel av utemiljöer, verksamhetsförbrukning i kommersiella fastigheter samt till dricksvatten och till hushållsförbrukning i bostadsfastigheter. Vattenförbrukningen i fastigheterna och i värdekedjan medför faktisk negativ påverkan på kort, medellång och lång sikt.

## STRATEGI

Tillgång på färskvatten har tidigare inte varit ett stort problem i de nordiska länderna, men efter de senaste årens torra somrar och minskade grundvattendepåer har frågan fått allt större fokus.

Enligt Balders hållbarhetspolicy ska vattenanvändningen minimeras genom ett systematiskt och förebyggande arbete. Bolagets styrelse har fattat beslut om den koncernövergripande målsättningen att minska den årliga vattenanvändningen med 2% per kvadratmeter och år. Balder arbetar kontinuerligt med att förbättra uppföljningen och minska vattenförbrukningen i såväl egen verksamhet som hos hyresgästerna.

## ÅTGÄRDER

### Smart mätning av vattenanvändning

Balders arbete med att förbättra uppföljningen av vattenkonsumtionen innefattar bland annat montering av konstantflödesventiler på blandare och duschmunstycken och att ett proaktivt arbete för att kartlägga risk för läckor genomförs. Under året fortsatte även arbetet med att digitalisera fastigheter, bland annat genom uppgradering och uppkoppling av vattenmätare för bättre uppföljning. I nya byggnader installeras anordningar för individuell mätning av kall- och varmvatten, och detsamma görs löpande i befintligt bestånd.

### Kartläggning av fastighetsområden med vattenstress

Balder har under året gjort en analys av om bolaget har verksamhet i områden där det finns hög risk för vattenstress. Vattenstress uppstår när behovet av vatten överstiger den tillgängliga mängden under en viss period eller när dålig kvalitet begränsar användningen. Balder har antagit hållningen att områden som har en hög eller extremt hög klassificering definieras som områden med vattenstress. Analysen visar att bolaget inte är verksamt i områden med vattenstressnivåer som är höga eller extremt höga.

## MÅTT OCH MÅL

### FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE

Balders målsättning är att minska sin vattenförbrukning med 2% per kvadratmeter och år. Bolaget ämnar också förbättra sin uppföljning av vattenförbrukning i både den egna verksamheten och hos hyresgästerna.

### Vattenanvändning

Den totala vattenkonsumtionen har ökat totalt till följd av att information har samlats in för fler konsoliderade dotterbolag. Detta gjordes inte 2022. I tabellerna redovisas vattenkonsumtion 2022 från moderbolaget och helägda dotterbolag i Sverige, Danmark, Finland och Tyskland. Vattenkonsumtionen skiljer sig åt stort mellan åren då bolaget 2023 redovisar vattenanvändning från fler konsoliderade bolag i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Balder arbetar successivt med att inkludera vattendata från samtliga konsoliderade bolag i koncernen, vilket inte är möjligt i dagsläget.

Vattenanvändningen 2023 visar en minskning med 5% per kvadratmeter och år i jämförelse med 2022. Endast bolag som rapporterat vattendata för både 2022 och 2023 inkluderas i jämförelsen. Minskningen kan förklaras av en generell minskning i användning, men också en ökad uppföljning och mätning av vattenkonsumtion. Avseende vattenanvändning per omsättning och år kan en procentuell minskning med 13% ses. Då 2022 var första året bolaget samlade in vattendata för samtliga dotterbolag kan målutfall inte redovisas för 2022.

### VATTENANVÄNDNING

| Vattenkonsumtion | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Total vattenkonsumtion[1][2], m³ | 14 615 387 | 5 466 139 |
| **Intensitet vattenkonsumtion[3]** | **2023** | **2022** |
| Vattenkonsumtion per kvadratmeter, m³/kvm | 1,09 | 1,15 |
| Vattenkonsumtion per omsättning m³/ SEK | 0,00053 | 0,00061 |

1) I tabellerna redovisas vattenkonsumtion 2022 från moderbolaget och helägda dotterbolag i Sverige, Danmark, Finland och Tyskland. Vattenkonsumtionen skiljer sig åt stort mellan åren då bolaget 2023 redovisar vattenanvändning från fler konsoliderade bolag i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Balder arbetar successivt med att inkludera vattendata från samtliga konsoliderade bolag i koncernen, vilket inte är möjligt i dagsläget.
2) Vattendata tas fram genom aviläsning av mätare (fjärravläsning eller manuell aviläsning). I de fall då information om vatten inte är tillgänglig uppskattas det baserat på uthyrningsbar yta.
3) De beräknade intensiteterna inkluderar endast de bolag som har rapporterat vattenkonsumtion för både 2022 och 2023. Detta inkluderar data från konsoliderade bolag i Sverige, Danmark, Finland och Tyskland. Det innefattar dock inte alla konsoliderade bolag i Finland.

### HÅLLBARHETSMÅL

| Vatten | Utfall 2023 | Utfall 2022 |
|---|---|---|
| Reducerad vattenanvändning 2% per kvm/år[1] | 5% minskning | – |

1) Utfallsdata för hållbarhetsmålet inkluderas endast bolag som redovisat vattendata under både 2022 och 2023.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

# BIOLOGISK MÅNGFALD

Biologisk mångfald avser variationsrikedom mellan och inom olika arter på jorden. Den biologiska mångfalden utgör grunden för samhällen, företag och ekonomier, då den har en avgörande roll för naturens grundläggande funktioner såsom rening av luft och vatten. Balders verksamhet har en potentiellt negativ påverkan på arter och biologiska värden genom såväl ianspråktagande av grönområden och hårdgörande av yta för fastighetsutveckling som i förvaltning av befintligt fastighetsbestånd. Därutöver kan verksamheten medföra en indirekt negativ påverkan på ekosystem genom produktion av produkter och byggnadsmaterial som används i verksamheten och värdekedjan, vilket medför risker på medel och lång sikt.

## STRATEGI

Enligt Balders hållbarhetspolicy ska bolaget aktivt bidra till att bevara och öka den biologiska mångfalden vid förvaltning av fastigheter och i samband med nyproduktion.

Vad gäller nybyggnationsprojekt regleras Balders verksamhet av detaljplaner, lagar och regleringar. Artskyddet är införlivat i exempelvis svensk lag och innan detaljplaner antas och bygglov erhålls kartläggs platsen ur miljökonsekvenssynpunkt. Regelefterlevnad innebär en påtagligt minskad risk för negativ påverkan.

## ÅTGÄRDER

Inom Balders fastighetsutveckling och löpande förvaltning finns flera konkreta exempel på insatser som genomförts i syfte att dels minska och förhindra negativa effekter på den biologiska mångfalden, dels stärka och möjliggöra en ökad biologisk mångfald.

### Gröna tak med sedum

Balder har anlagt gröna tak med sedumväxter både på nyproducerade och äldre fastigheter. På befintliga fastigheter har anläggandet vanligtvis skett på mindre byggnader som miljörum eller cykelparkeringar.

### Stadsodling

I flera av Balders bostadsfastigheter har odlingsplatser iordningsställts och pallkragar placerats ut. Genom att underlätta för fastighetsnära odling av växter och grönsaker bidrar Balder till ökad trivsel hos hyresgäster och det är dessutom till fördel för den biologiska mångfalden i närområdet.

### Bostäder till pollinerande insekter

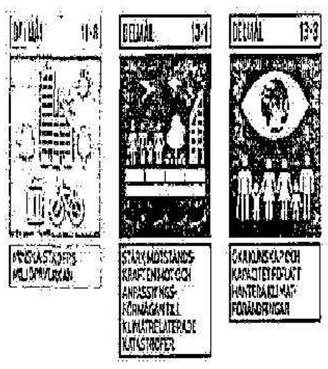
I syfte att underlätta för pollinerande bin och andra insekter har Balder placerat ut insektshotell och bikupor på ett antal fastigheter. 2023 hade Balder i Sverige exempelvis tre bikupor placerade på Krongårdsvägen i Vårby.

### Färdplan biologisk mångfald

I Finland har dotterbolaget SATO Oyj under 2023 utvecklat en färdplan för biologisk mångfald. Färdplanen innehåller en analys av bolagets väsentliga teman inom biologisk mångfald, risker och möjligheter, samt en handlingsplan för år 2024 -2026. Handlingsplanen består av flera åtgärder som fokuserar på hur bolaget ska ta hänsyn till biologisk mångfald genom hela verksamheten, utveckla den interna kompetensen inom ämnet och påbörja åtgärder i bolagets fastigheter.

## MÅTT OCH MÅL

### FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Under 2023 påbörjades en kartläggning av koncernens påverkan på den biologiska mångfalden för att identifiera fastigheter i koncernen som är etablerade i känsliga områden för biologisk mångfald. En djupare genomlysning kommer ske inom de kommande åren.

Att aktivt bidra till att bevara och öka biologisk mångfald i förvaltning och nyproduktion hör till Balders övergripande koncerngemensamma klimat- och miljömål. Hittills har arbetet primärt genomförts inom ramen för enskilda projekt eller lokala förvaltningsorganisationer. Ett mer strukturerat, koncerngemensamt arbete kring biologisk mångfald, inkluderat kvalitativa och kvantifierbara mål, kommer att utvecklas framgent.

## GREEN HILLS HAR BIOLOGISK MÅNGFALD I FOKUS VID NYPRODUKTION

2023 färdigställdes Green Hills, en bostadsetapp belägen söder om Köpenhamn. Fastigheten ligger nära natur och grönområden. På fastigheten har cirka 7 000 kvadratmeter gröna takanläggningar och byggnadens fasader är utformade med mer än 10% grönska. I anslutning till etappen ryms en ny naturmiljö på 5 500 kvadratmeter, vilken fungerar både som biotop och som gemensam miljö för hyresgästerna. Sammantaget har Balder planterat över 100 000 nya växter och 300 nya träd i området. Därutöver har även ett skyfallsstråk för dagvatten hanterats och belamrats.

Sammantaget rymmer fastigheten, som certifierats enligt det certifieringssystemet Green Sustainable Building Council (DGNB), cirka 250 lägenheter och ett seniorboende.

## BIOLOGISK MÅNGFALD I FÖRVALTNING

I Vårby strax utanför centrala Stockholm arbetar Balder aktivt med att stärka den biologiska mångfalden. Arbetet växer även samman med insatser för att öka trivseln och den upplevda tryggheten i området. Utöver fågelholkar och insektshotell finns här tre egna bikupor. För att öka skattvärdena i anläggande grönytor vid samt samtidigt som många olika arter ska trivas, med ambitionen att ha gröna växter och blommor från tidig vår till sen höst.

I området har Balder även anlagt en sekvens ekologiska nod- och stråkmiljöer där det är möjligt att läsa sig till en naturens betydelse för biologisk mångfald, djurs möjligheter till naturliga habitat, hälsa och rekreation. Genom att inkludera hyresgäster och skolorna i närområdet, bredda utbildning, planering och biologisk mångfaldsarbete möjliggörs samverkande sociala och miljömässiga mervärden i förvaltningen.

20240702251154



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

# RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets samlade materialanvändning och avfallsflöden. Balders verksamheter har en faktisk negativ påverkan till följd av materialanvändning vid nyproduktion, ombyggnads- och renoveringsprojekt. Därutöver finns även en direkt och indirekt negativ påverkan relaterad till avfall genererat från egen verksamhet, kundernas verksamhet och samarbetspartners inom fastighetsutveckling. Både resursanvändning och avfallshantering medför påverkan och finansiella risker på kort, medel och lång sikt.

## STRATEGI

### Material och materialanvändning

I samband med nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar används stora mängder material, vilket ger upphov till en miljöpåverkan när de utvinns, produceras och transporteras. Det innefattar byggnadsmaterial som exempelvis cement, betong, metaller, kemikalier och elektroniska produkter. Att minska mängden material som används och även i ökande utsträckning använda återbrukat byggmaterial eller produkter tillverkade av förnybara eller återvunna material är därför viktigt. Balder behöver dessutom säkerställa att det material som används inte innehåller farliga ämnen som riskerar att spridas till naturen eller inomhusmiljön i byggnaderna. Bolaget berörs av miljölagstiftning inom flera områden och ska beakta försiktighetsprincipen såväl inom projektutveckling som i den löpande förvaltningen.

I enlighet med Balders hållbarhetspolicy ska bolaget sträva efter att reducera miljöskadliga ämnen och använda resurseffektiva material. Genom systematiskt och förebyggande arbete kan materialanvändning minimeras.

Arbetet med cirkulära resursflöden omfattar även förebyggande aspekter som exempelvis flexibla och anpassningsbara lösningar i byggnader, som syftar till att begränsa påverkan i samband med nedmontering eller rivning.

### Avfall och avfallshantering

Avfall genereras i olika led i Balders värdekedja, vid produktion av olika produkter som bolaget är beroende av, inom förvaltningsverksamheten, av entreprenörer och samarbetspartners i samband med projekt samt av hyresgäster som verkar i fastigheterna. Avfallet går sedan till återvinning, återanvändning, förbränning eller deponi, vilket har miljö- och klimatpåverkan.

Enligt Balders hållbarhetspolicy ska bolaget reducera verksamhetens avfallsmängder, öka sorteringsgraden och verka för ökat återbruk av material. Balder arbetar för att minska mängden avfall som går till förbränning och deponi. Därutöver pågår även ett arbete för att öka andelen återvinning, genom fastighetsnära avfallshantering och genom att ge goda förutsättningar för hyresgäster att källsortera.

Det avfall som uppstår inom Balders egen organisation på grund den egna förvaltningsverksamheten bedöms inte vara väsentligt i förhållande till avfallet från byggprojekt som entreprenörer hanterar samt hyresgästavfallet.

## ÅTGÄRDER

### Material och materialanvändning

Balder har som mål att nyproducerade fastigheter ska certifieras enligt minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande, vilket exempelvis innebär BREEAM Very Good, LEED Excellent eller Svanen. Vid nyproduktion som byggs enligt Miljöbyggnad i Sverige ställs krav på loggbok av material och produkter. I loggboken bedöms och sammanställs byggrelaterade produkter utifrån deras kemiska innehåll och miljöpåverkan under livscykeln. Genom att ställa krav på uppförande av loggbok över vilka material som används i en byggnad kan bolaget styra mot mer hållbara materialval.

### Avfall och avfallshantering

*Kontrollplan enligt avfallsdirektiv*

För de arbeten som kräver bygglov eller anmälan är byggherren ålagd att upprätta en kontrollplan i enlighet med plan- och bygglagen och EU:s avfallsdirektiv. Kontrollplanen beskriver bland annat hur avfall ska omhändertas, hur entreprenören säkerställer materialåtervinning av hög kvalitet och vilka byggprodukter som kan återanvändas. I många projekt ställer Balder högre krav genom avtal och upphandling. För fastigheter som är miljöcertifierade enligt BREEAM gäller dessutom utökade krav för hur återvinning och avfallshantering ska skötas.

*Ny resurs- och avfallsrutin för projekt*

I syfte att dels tydliggöra Balders ambitioner och kravställan inom avfallshantering, dels möjliggöra bättre uppföljning, implementerades under året en ny resurs- och avfallsrutin för projekt i Sverige. Målsättningen är bland annat att minst 70 viktprocent av det ofarliga byggavfallet från byggarbetsplatsen sorteras för återanvändning, återvinning eller materialåtervinning i enlighet med avfallshierarkin i varje projekt. Arbetet med implementering av rutinen fortsätter under 2024.

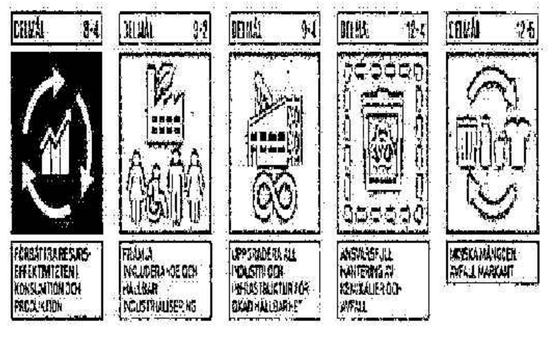
*Tydlig information och välvårdade avfallsrum*

I förvaltningsfastigheterna genereras huvuddelen av avfallet från hyresgästerna. Under året fortsatte arbetet med att säkerställa att avfallsstationer är rena, ljusa och trygga. Därutöver fortsatte även arbetet med att genom tydlig information uppmuntra och underlätta hyresgästernas avfallssortering.

Krav på källsortering anpassas utifrån olika nationella och lokala bestämmelser och ansvaret för detta ligger hos den lokala förvaltningsorganisationen.

## MÅTT OCH MÅL

### FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Till Balders koncernövergripande klimat- och miljömål hör att reducera miljöskadliga ämnen och använda resurseffektiva material samt reducera avfallsmängder, öka sorteringsgraden och verka för ökat återbruk av material. Hittills har arbetet primärt genomförts inom ramen för enskilda projekt eller lokala förvaltningsorganisationer. Ett mer strukturerat och koncerngemensamt arbete, inkluderat kvalitativa och kvantitiva mål, kommer att utvecklas framgent. Under 2023 har Balder implementerat systemstöd för hållbarhetsrapportering i koncernen och mer data kopplat till avfall och material kommer därigenom samlas in.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

# RAPPORTERING ENLIGT EU-TAXONOMIN

EU-taxonomin är ett gemensamt klassificeringssystem framtaget av Europeiska Unionen (EU) för att styra finansmarknaden mot hållbara investeringar. EU-taxonomin tydliggör vad som är en hållbar ekonomisk aktivitet 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 resterande målen och uppfylla kraven i enlighet med ett antal minimiskyddsåtgärder.

**Rapportering enligt EU-taxonomin**

Balder omfattas av upplysningskraven enligt taxonomiförordningen och rapporterar både andel av verksamheten som omfattas av EU-taxonomin (eligibility) och den andel som är förenlig med EU-taxonomin (alignment). De aktiviteter som är relevanta för Balder är avseende miljömål 1 och 2:

- 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
- 4.3 Elproduktion från vindkraft

Balders verksamhet omfattar framför allt kategorin 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, där störst andel av omsättning och utgifter genereras.

**Förändring från föregående år**

Eftersom Balder äger vindkraftverk omfattas bolaget även av avsnitt 4 Energi och redovisar 2023 för första gången förenliga ekonomiska aktiviteter kopplade till aktivitet 4.3 Elproduktion från vindkraft.

I rapporteringen 2023 ska bolag även lämna uppgifter om de ekonomiska aktiviteter i avsnitt 4 Energi som är kopplade till kärnenergi eller fossilgasrelaterade verksamheter, ett upplysningskrav som tillkom vid årsskiftet 2023/2024. Eftersom bolaget inte bedriver verksamhet inom kärnkraft eller fossil gas, bedöms inte de tillhörande tabellerna, i den delegerade akten (EU) 2022/1214, som tillämpliga och redovisas därför ej.

Enligt EU-taxonomin ska bolag rapportera andel av verksamheten som omfattas (eligibility) av taxonomin för respektive miljömål. Inför Balders årsredovisning 2022 hade endast två av de sex miljömålen publicerats (mål 1 Begränsning av klimatförändringar och mål 2 Anpassning till klimatförändringar). I rapporteringen 2023 förväntas bolag också rapportera andel av omsättning, CapEx och OpEx som omfattas av de resterande fyra miljömålen. I det nuvarande utförandet av miljömål 3 till 6 omfattas Balder, utöver de två tidigare beskrivna miljömålen, också av miljömål 4 Omställning till en cirkulär ekonomi, då detta miljömål innefattar aktiviteter som rör uppförande, renovering och rivning av byggnader. Detta mål uppskattas omfatta runt 30% av verksamhetens utgifter. Miljömål 3 (Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser) samt 5 (Förebyggande och bekämpning av föroreningar) har bedömts inte innehålla några aktiviteter som omfattas av bolagets verksamhet. Balder bedömer dock att miljömål 6 (Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem), kopplade till hotellverksamhet, omfattar verksamheten. Balder förvaltar hotellfastigheter, men driver endast tre hotell i egen regi. Uppskattningsvis inbegriper detta mindre än 1% av verksamheten.

**Redovisning EU-taxonomin 2023**

I Balders redovisning av EU-taxonomin inkluderas samtliga konsoliderade bolag i koncernen där Balder har finansiell kontroll. Balder har beslutat att alla aktiviteter 2023 ska prioritera allokering mot miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar.

**HUR BALDER OMFATTAS (ELIGIBILITY) AV EU-TAXONOMIN**

| Miljömål | Omfattning (eligibility) |
|---|---|
| 1. Begränsning av klimatförändringar | 100% |
| 2. Anpassning till klimatförändringar | 100% |
| 3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser[1] | ET |
| 4. Omställning till en cirkulär ekonomi | 30% |
| 5. Förebyggande och bekämpning av föroreningar | ET |
| 6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem | <1% |

1) Miljömål 3 - 6 börjar gälla från 2024, men bolaget ska rapportera hur stor andel av verksamheten som omfattas (eligibility) av dessa fyra miljömålen. Med ET menas ej tillämplig och därmed att bolaget inte omfattas av miljömålet.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET / EU-TAXONOMIN

*Avsnitt 7 Byggnader*
Även om det finns möjligheten till allokering mot miljömål 2 Anpassning till klimatförändringar, har Balder valt att prioritera allokering mot miljömål 1 under 2023. Detta beror på att de ekonomiska tal som kan tillgodoräknas till miljömål 2 är mycket restriktiva enligt taxonomiförordningen.

För att linjera mot miljömål 2 krävs att en byggnad antingen befinner sig i minst energiklass C eller i topp 30% i det nationella eller regionala beståndet uttryckt i primärenergital. Skulle Balder välja att linjera mot miljömål 2 skulle, borträknat de byggnader som linjerar mot miljömål 1, 449 byggnader vara inom topp 30% i det nationella beståndet eller ha energiklass B eller C.

I redovisningen 2022 inkluderades endast byggnader uppförda innan 31 december 2020. För redovisningen 2023 inkluderas utöver dessa också byggnader uppförda efter 31 december 2020. Denna uppdelning görs då de krav som ställs på byggnader under aktivitet 7.7 skiljer sig åt beroende på när de är byggda. För att avgöra när en byggnad är uppförd har Balder valt att utgå från datum för godkänt bygglov.

De byggnader som är uppförda före 31 december 2020 bedöms klara kraven för miljömål 1 om de har energiklass A eller uppfyller nationella kraven för topp 15% mest energieffektiva byggnader. De byggnader som är uppförda efter den 31 december 2020 bedöms klara kraven för miljömål 1 om de har en energprestanda som är minst 10% bättre än de nationella kraven för nära-nollenergibyggnad (NZEB). Ytterligare krav för stora byggnader (> 5,000 kvm) tillkommer när de är uppförda efter 31 december 2020, i form av klimatberäkningar och trycktäthetsprov.

Kraven på att inte orsaka betydande skada (DNSH) för aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader är att byggnaden ska ha genomgått en klimatriskanalys i enlighet med den metod som fastställts av taxonomiförordningen.

*Avsnitt 4 Energi*
Balder äger fem vindkraftverk i Sverige och rapporterar därför förenlighet med aktivitet 4.3. Vindkraftverkens aktivitet allokeras mot miljömål 1. De vindkraftverk som bedöms klara kraven för miljömål 1 ska producera elektricitet samt ha genomgått en klimatriskanalys.

Läs mer om energi och förnybar energi på sida 48–50.

**Klimatriskanalyser**
För att uppfylla EU-taxonomins krav, och inte orsaka betydande skada, krävs att klimatriskanalyser genomförs på byggnadsnivå. Det omfattar screening av klimatrisker (steg A), sårbarhetsanalys (steg B) och åtgärdsplan (steg C). Åtgärdsplanerna ska implementeras inom fem år efter det att de är upprättade. För att en byggnad ska anses vara förenlig med taxonomin behöver en fullständig klimatriskanalys utföras.

Balder genomförde år 2022 cirka 100 klimatriskscreeningar i Sverige, Danmark, Finland och Norge. För 54 av dessa klimatriskanalyser genomfördes även sårbarhetsanalys och åtgärdsplan. Under 2023 utförde Balder en större mängd klimatriskanalyser för byggnader i Sverige, Danmark och Finland, samt för delar av bolagets fastigheter i Norge. I Sverige har exempelvis en stor del av byggnadsbeståndet genomgått steg A i klimatriskanalysen. De byggnader som bedöms kunna uppfylla kraven i EU-taxonomin prioriterades och har även fått genomgå en sårbarhetsanalys och handlingsplaner har upprättats. Det är ett omfattande arbete som påbörjats för att bedöma framtida klimatrisker och vilka klimatanpassningar som bör genomföras för att minska långsiktiga risker i verksamheten. Mer information om klimatanpassning och de klimatriskanalyser som genomförts under 2023 presenteras på sida 42–43.

**Minimiskyddsåtgärder**
För att en aktivitet ska kunna klassas som förenlig med EU-taxonomin behöver samtliga krav inom minimiskyddsåtgärder uppfyllas, vilket innefattar socialt ansvarstagande inom områdena mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter, antikorruption, beskattning och rättvis konkurrens.

För att efterleva minimiskyddsåtgärderna krävs att Balderkoncernen har processer och policyer på plats, samt att inga lagöverträdelser inom områdena inträffat under året. Under 2023 har Balder genomlyst process- och överträdelsekriterier hos alla konsoliderade dotterbolag. Denna genomlysning har genomförts med hjälp av ett formulär där information om policyer, processer och lagöverträdelser efterfrågats. Genomlysningen visade att Balder och dess dotterbolag efterlever EU-taxonomins minimiskyddsåtgärder.

**Sammanställning 2023**
Sammanställning för 2023 visar att Balder har 189 fastigheter som kan klassas som helt förenliga med EU-taxonomin, då det gjorts en fullständig klimatriskanalys. Sammanställningen visar också att samtliga (5) av Balders vindkraftverk är förenliga med EU-taxonomin.

I tabellen nedan redovisas ekonomiska andel av bolagets omsättning, CapEx (investeringar) och OpEx (driftskostnader) som är förenliga med EU-taxonomin. Där finns också en jämförelse mot taxonomilinjeringen 2022. Att utfallet skiljer sig så stort mellan 2022 och 2023 kan summeras av att fler konsoliderade bolag har genomfört fullständiga klimatriskanalyser, samt att redovisningsprinciper för redovisning av CapEx har uppdaterats sedan 2022 för att även kunna inkludera nyproducerade byggnader under aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Balder är verksamt i sex olika länder med diversifierad lagstiftning. Det skiljer sig exempelvis åt när det gäller former för upprättande av energideklarationer och de nationella gränsvärden för vilka byggnader som kan klassas inom topp 15% och topp 30%. Arbetet med EU-taxonomin är omfattande och Balder har valt att vidare inta en försiktig hållning i rapporteringen. 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 att utöka rapporteringen successivt och inkludera fler ekonomiska aktiviteter som är förenliga med EU-taxonomin.

**EU-TAXONOMIFÖRENLIGA BYGGNADER 2023**

| Antal byggnader som har energiklass A eller topp 15%[1,2] | Antal byggnader som har energiklass B eller C alternativt topp 30%[3] | Totalt antal byggnader som inkluderats i årets genomlysning av EU-taxonomin |
|---|---|---|
| 322 | 449 | 1 390 |

1) I tabellen har byggnader hos samtliga konsoliderade bolag i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien inkluderats.
2) De byggnader som räknas in här har ett primärenergital som befinner sig under gränsvärdet för topp 15% eller har energiklass A.
3) De byggnader som räknas in här har ett primärenergital som befinner sig under gränsvärdet för topp 30% eller som har minst energiklass C. De byggnader som har energiklasss A eller befinner sig under gränsvärdet för topp 15% inkluderas inte i datan nedan.

**BALDERS FÖRENLIGHET MED EU-TAXONOMIN**

| | Total 2023, Mkr | Varav andel förenlig med EU-taxonomin 2023, % | Varav andel förenlig med EU-taxonomin 2022, % |
|---|---|---|---|
| Omsättning[1] | 14 882 | 13 | 3 |
| CapEx | 6 959 | 50 | 0 |
| OpEx | 754 | 11 | 6 |

1) En närmare beskrivning av omsättning, CapEx och OpEx återfinns på sida 57–59 under rubriken Redovisningsprinciper.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET / EU-TAXONOMIN

# EKONOMISKA AKTIVITETER FÖRENLIGA MED EU-TAXONOMIN

Balder redovisar 2023 förenliga ekonomiska aktiviteter kopplade till 7.7 Förvärv och ägande av byggnader och 4.3 Elproduktion från vindkraft. I redovisningen inkluderas endast konsoliderade bolag där Balder har finansiell kontroll. Finansiell data är framtagen på fastighetsnivå och inte på byggnadsnivå, eftersom finansiell data i bolagets ekonomisystem är kopplad till fastighet.

Byggnader med energiklass A eller som är inom topp 15% bästa i beståndet avseende energiprestanda 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 beräkningsmetoden för energideklarationer.

Finansiell data för samtliga vindkraftverk är framtaget som en total summa för omsättning och OpEx. Ekonomiska aktiviteter redovisas inte per respektive vindkraftverk, då de är kopplade till samma konto i bolagets ekonomisystem.

Klimatriskanalyser är utförda i enlighet med krav angivna i EU-taxonomin. Minimiskyddsåtgärder har genomlysts på både koncern- och dotterbolagsnivå.

Köpenhamn
Øresund Park

Hyresrätter
437 lgh

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET / EU-TAXONOMIN

**OMSÄTTNING**

| Andel av omsättning från produkter och tjänster förenliga med EU-taxonomin 2023 | | 2023 | | Kriterier för väsentligt bidrag | | | | | | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ekonomiska aktiviteter | Kod | Omsättning | Andel av omsättning, 2023 | Begränsning av klimatförändringar (CCM) | Anpassning till klimatförändringar (CCA) | Vatten (WTR) | Föroreningar (PPC) | Cirkulär ekonomi (CE) | Biologisk mångfald (BIO) | Begränsning av klimatförändringar (CCM) | Anpassning till klimatförändringar (CCA) | Vatten (WTR) | Föroreningar (PPC) | Cirkulär ekonomi (CE) | Biologisk mångfald (BIO) | Minimiskydds-åtgärder | Andel av (A.1) eller (A.2) omsättning, 2022 | Kategori (möjliggö-rande verksamhet) | Kategori (omställ-nings-verksamhet) |
| | | Mkr | % | J;N;N/EL | J;N;N/EL | J;N;N/EL | J;N;N/EL | J;N;N/EL | J;N;N/EL | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | E | T |
| **A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 1927 | 13 | J | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | – | J | – | – | – | – | J | 3 | – | – |
| Elproduktion från vindkraft | CCM 4.3 | 14 | 0 | J | N/EL | – | – | – | – | – | J | ET | – | J | J | J | – | – | – |
| **De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteternas omsättning (A.1)** | | **1941** | **13** | **13** | – | – | – | – | – | – | J | ET | – | J | J | J | 3 | | |
| Av vilka möjliggörande aktiviteter | | 0 | 0 | 0 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | E | |
| Av vilka omställningsaktiviteter | | 0 | 0 | 0 | | | | | | – | – | – | – | – | – | – | – | | T |
| **A.2. Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2.)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 12941 | 87 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 97 | | |
| **Omsättningen från de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2.)** | | **12941** | **87** | **87** | – | – | – | – | – | | | | | | | | 97 | | |
| **Totalt (A.1.+A.2.)** | | **14882** | **100** | **100** | – | – | – | – | – | | | | | | | | 100 | | |
| **B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMI** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Omsättningen från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)** | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total** | | **14882** | **100** | | | | | | | | | | | | | | | | |

**Redovisningsprinciper omsättning**

Redovisningen av total omsättning motsvarar koncernens hyresintäkter samt intäkter från försäljning av exploateringsfastigheter under året i resultaträkningen. För vindkraft ingår även intäkter från försäljning av el. Intäkter från vindkraft redovisas under övriga intäkter i resultaträkningen.

Kriteriet för att inte orsaka betydande skada avseende vatten för aktivitet 4.3 Elproduktion från vindkraft anses ej tillämpligt (ET) då bolagets vindkraftverk inte är belägna till havs. Följande avses med förkortningar i tabellen: J, verksamheten omfattas och är förenlig; N, verksamheten omfattas men är inte förenlig; N/EL, verksamheten omfattas ej eller är ej tillämplig. Balder har valt att prioritera allokering mot miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) under 2023, vilket redovisas i tabellen till höger.

**Utfall 2023**

Balders taxonomiförenliga omsättning har ökat från 3% 2022 till 13% 2023. Den stora ökningen i taxonomiförenlig omsättning beror på att fler konsoliderade bolag har kunnat uppvisa att de har byggnader som är EU-taxonomilinjerade enligt de krav som ställs för aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Fler energideklarationer har uppdaterats och fullständiga klimatriskanalyser har utförts i större utsträckning. I rapporteringen för 2023 har bolag i Sverige, Danmark och Finland inkommit med underlag för taxonomirapporteringen avseende aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. 2023 inkluderas ekonomiska aktiviteter från bolagets vindkraft i Sverige, vilket inte gjordes 2022.

**Andel av omsättning / Total omsättning**

| | Taxonomilinjerad aktivitet per mål | Taxonomikvalificerad aktivitet per mål |
|---|---|---|
| Begränsning av klimatförändringar (CCM) | 13% | 100% |
| Anpassning till klimatförändringar (CCA) | – | – |
| Vatten (WTR) | – | – |
| Cirkulär ekonomi (CE) | – | – |
| Föroreningar (PPC) | – | – |
| Biologisk mångfald (BIO) | – | – |

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET / EU-TAXONOMIN

**CAPEX**

**Andel av CapEx från produkter och tjänster förenliga med EU-taxonomin 2023**

| Ekonomiska aktiviteter | Kod | 2023 CapEx Mkr | 2023 Andel av CapEx, 2023 % | Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (CCM) J;N;N/EL | Anpassning till klimatförändringar (CCA) J;N;N/EL | Vatten (WTR) J;N;N/EL | Föroreningar (PPC) J;N;N/EL | Cirkulär ekonomi (CE) J;N;N/EL | Biologisk mångfald (BIO) J;N;N/EL | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Begränsning av klimatförändringar (CCM) J/N | Anpassning till klimatförändringar (CCA) J/N | Vatten (WTR) J/N | Föroreningar (PPC) J/N | Cirkulär ekonomi (CE) J/N | Biologisk mångfald (BIO) J/N | Minimiskydds-åtgärder J/N | Andel av (A.1) eller (A.2) omsättning, 2022 % | Kategori (möjliggörande verksamhet) E | Kategori (omställnings-verksamhet) T |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM7.7 | 3 465 | 50 | J | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | – | J | – | – | – | – | J | 0 | – | – |
| **De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteternas CapEx (A.1)** | | **3 465** | **50** | **50** | – | – | – | – | – | – | J | – | – | – | – | J | **0** | | |
| Av vilka möjliggörande aktiviteter | | 0 | 0 | 0 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | E | |
| Av vilka omställningsaktiviteter | | 0 | 0 | 0 | | | | | | – | – | – | – | – | – | – | – | | T |
| **A.2. Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM7.7 | 3 494 | 50 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 100 | | |
| **CapEx från de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2.)** | | **3 494** | **50** | **50** | – | – | – | – | – | | | | | | | | **100** | | |
| **Totalt (A.1.+A.2.)** | | **6 959** | **100** | **100** | – | – | – | – | – | | | | | | | | **100** | | |
| **B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMI** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **CapEx från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)** | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total** | | **6 959** | **100** | | | | | | | | | | | | | | | | |

**Redovisningsprinciper CapEx**

I investeringar 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. Kapitalutgifter från nyproduktion av fastigheter allokeras till aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader för 2023, då förtydliganden kring hur fastighetsförvaltare får rapportera om nyligen uppförda byggnader har tydliggjorts under 2023.

Följande avses med förkortningar i tabellen: J, verksamheten omfattas och är förenlig; N, verksamheten omfattas men är inte förenlig; N/EL, verksamheten omfattas ej eller är ej tillämplig. Balder har valt att prioritera allokering mot miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) under 2023, vilket redovisas i tabellen till höger.

**Utfall 2023**

Den taxonomiförenliga CapEx har ökat från ungefär 0% 2022 till 50% 2023. Under 2023 tydliggjordes hur fastighetsförvaltare bör rapportera kring aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader avseende fastigeter under uppförande. Detta har gjort att bolaget kan allokera CapEx som tillkommer från nyproduktion till denna aktivitet. Anledningen till den stora ökningen beror på att Balder har färdigställt byggnader under 2023 som har inkluderats i rapporteringen, vilket inte inkluderades i rapporteringen 2022. Dessutom beror den stora ökningen i taxonomiförenlig CapEx på att fler konsoliderade bolag har kunnat uppvisa att de har byggnader som är EU-taxonomilinjerade enligt de krav som ställs för aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Fler energideklarationer har uppdaterats och fullständiga klimatriskanalyser har utförts i större utsträckning.

**Andel av CapEx / Total CapEx**

| | Taxonomilinjerad aktivitet per mål | Taxonomikvalificerad aktivitet per mål |
|---|---|---|
| Begränsning av klimatförändringar (CCM) | 50% | 100% |
| Anpassning till klimatförändringar (CCA) | – | – |
| Vatten (WTR) | – | – |
| Cirkulär ekonomi (CE) | – | – |
| Föroreningar (PPC) | – | – |
| Biologisk mångfald (BIO) | – | – |

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET / EU-TAXONOMIN

**OPEX**

| Andel av OpEx från produkter och tjänster förenliga med EU-taxonomin 2023 | | 2023 | | Kriterier för väsentligt bidrag | | | | | | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ekonomiska aktiviteter | Kod | OpEx | Andel av OpEx, 2023 | Begränsning av klimatförändringar (CCM) | Anpassning till klimatförändringar (CCA) | Vatten (WTR) | Föroreningar (PPC) | Cirkulär ekonomi (CE) | Biologisk mångfald (BIO) | Begränsning av klimatförändringar (CCM) | Anpassning till klimatförändringar (CCA) | Vatten (WTR) | Föroreningar (PPC) | Cirkulär ekonomi (CE) | Biologisk mångfald (BIO) | Minimiskydds-åtgärder | Andel av (A.1) eller (A.2) omsättning, 2022 | Kategori (möjliggö-rande verksamhet) | Kategori (omställ-nings-verksamhet) |
| | | Mkr | % | J;N;N/EL | J;N;N/EL | J;N;N/EL | J;N;N/EL | J;N;N/EL | J;N;N/EL | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | E | T |
| **A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM7.7 | 81 | 11 | J | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | – | J | ET | – | J | J | J | 6 | – | – |
| Elproduktion från vindkraft | CCM4.3 | 2 | 0 | J | N/EL | – | – | – | – | – | J | ET | – | J | J | J | – | – | – |
| **De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteternas OpEx (A.1.)** | | **83** | 11 | 11 | – | – | – | – | – | – | J | ET | – | J | J | J | 6 | | |
| Av vilka möjliggörande aktiviteter | | 0 | 0 | 0 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | E | |
| Av vilka omställningsaktiviteter | | 0 | 0 | 0 | | | | | | – | – | – | – | – | – | – | – | | T |
| **A.2. Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM7.7 | 671 | 89 | 89 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 94 | | |
| **OpEx från de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (A.2.)** | | **671** | 89 | 89 | – | – | – | – | – | | | | | | | | 94 | | |
| **Totalt (A.1.+A.2.)** | | **754** | 100 | 100 | – | – | – | – | – | | | | | | | | 100 | | |
| **B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMI** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **OpEx från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin** | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total** | | **754** | 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.

Kriteriet för att inte orsaka betydande skada avseende vatten för aktivitet 4.3 Elproduktion från vindkraft anses ej tillämpligt (ET) då bolagets vindkraftverk inte är belägna till havs. Följande avses med förkortningar i tabellen: J, verksamheten omfattas och är förenlig; N, verksamheten omfattas men är inte förenlig; N/EL, verksamheten omfattas ej eller är ej tillämplig. Balder har valt att prioritera allokering mot miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) under 2023, vilket redovisas i tabellen till höger.

**Utfall 2023**

Den taxonomiförenliga OpEx har ökat från 6% 2022 till 11% 2023. Den stora ökningen i taxonomiförenlig OpEx beror på att fler konsoliderade bolag har kunnat uppvisa att de har byggnader som är EU-taxonomilinjerade enligt de krav som ställs för aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Fler energideklarationer har uppdaterats och fullständiga klimatriskanalyser har utförts i större utsträckning. I rapporteringen för 2023 har bolag i Sverige, Danmark och Finland inkommit med underlag för taxonomirapporteringen avseende aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. 2023 inkluderas ekonomiska aktiviteter från bolagets vindkraft i Sverige, vilket inte gjordes 2022.

**Andel av OpEx / Total OpEx**

| | Taxonomilinjerad aktivitet per mål | Taxonomikvalificerad aktivitet per mål |
|---|---|---|
| Begränsning av klimatförändringar (CCM) | 11% | 100% |
| Anpassning till klimatförändringar (CCA) | – | – |
| Vatten (WTR) | – | – |
| Cirkulär ekonomi (CE) | – | – |
| Föroreningar (PPC) | – | – |
| Biologisk mångfald (BIO) | – | – |

# SOCIAL HÅLLBARHET

Balder har genom sin verksamhet en faktisk och potentiell påverkan på egna medarbetare, lokalsamhällen och arbetstagare i värdekedjan. I syfte att maximera effekten av hållbarhetsarbetet fokuseras det till de sociala områden som bedömts som mest väsentliga. Dessa områden utgörs av likabehandling och lika möjligheter för alla och arbetsvillkor för egna medarbetare såväl som arbetstagare i värdekedjan. Som stor fastighetsägare har Balder faktiska möjligheter att bidra med områdesutveckling och positiv lokal påverkan i och kring de fastigheter som bolaget äger, utvecklar och förvaltar.

För mer information om Balders väsentlighetsanalys, se sida 37–38.

**KAPITLET BESKRIVER BALDERS HÅLLBARHETSARBETE KOPPLAT TILL:**

- Egna medarbetare
- Likabehandling och lika möjligheter för alla
- Arbetsvillkor
- Arbetskraft i värdekedjan
- Lokal påverkan och områdesutveckling

**STYRDOKUMENT OCH POLICYER**

- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Jämlikhet- och mångfaldshetspolicy
- Policy för hälsa och säkerhet

Samtliga policyer är föremål för årlig revision och antas av Balders styrelse.

## EGNA MEDARBETARE

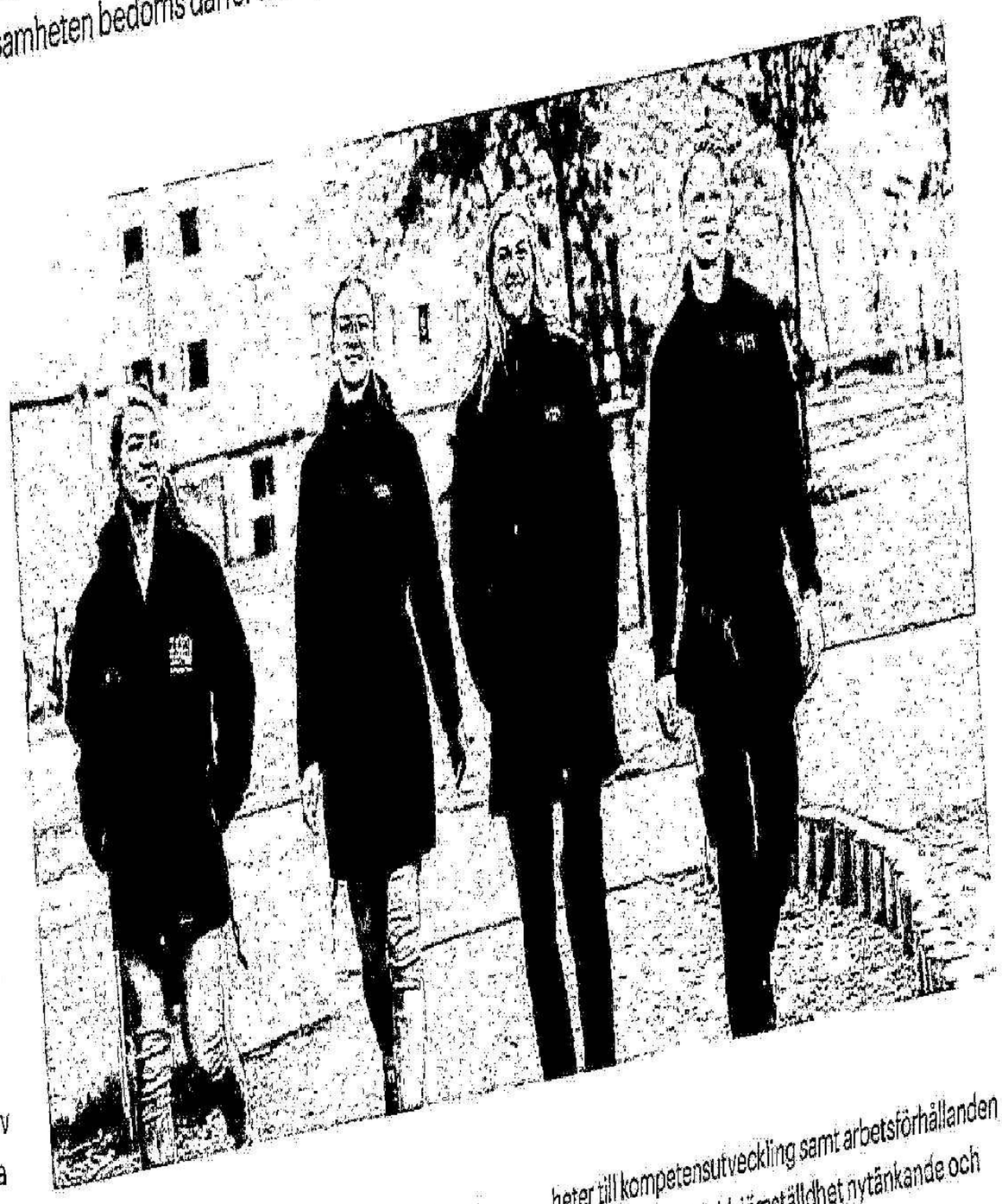
För att Balder ska kunna fortsätta driva och utveckla verksamheten krävs att bolaget har förmåga att rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Bristande arbetsvillkor för egna och icke-anställda, liksom brister i jämlikhet och mångfald skulle kunna medföra en negativ påverkan på den enskilda individen. Risker relaterade till arbetsvillkoren för egna och icke-anställda medarbetare kan även leda till lagöverträdelser, försämrad företagskultur, bristande hälsa och säkerhet, personalomsättning, ökade rekryteringskostnader och skadat rykte. Risker relaterade till arbetsvillkor i den egna verksamheten bedöms därför medföra en väsentlig finansiell risk för Balder på kort, medellång och lång sikt.

### STRATEGI

Affärsmässighet, framåtanda och engagemang är ledord som präglar Balder som bolag och dess medarbetare i den dagliga verksamheten. Medarbetarna är Balders viktigaste tillgång för att bedriva långsiktig fastighetsförvaltning med nöjda kunder. Bolagets egna anställda avser bland annat fastighetsskötare och fastighetsförvaltare inom bostads- och kommersiell förvaltning, men även centrala funktioner med mer administrativa arbetsuppgifter inom exempelvis ekonomi, kundservice och IT. Balders icke-anställda utgörs av olika typer av uppdragsanställda konsulter, studenter och andra operativt viktiga anställda för den dagliga driften av Balders fastigheter så som lokalvårdare, elektriker, projektledare och anställda för skötsel av utemiljö.

Balders samtliga egna anställda är sysselsatta i Sverige, Danmark, Finland och Norge, där nationell lagstiftning generellt ställer omfattande och höga krav kring hur bolag strategiskt och operativt måste arbeta med efterlevnad av mänskliga rättigheter och hantering av grundläggande krav. Exempelvis inom arbetsvillkor, skäliga löner, arbetsmiljö och hälsa och säkerhet.

Balders koncerngemensamma uppförandekod gäller för både anställda och icke-anställda. Den baseras på internationella riktlinjer som FN:s Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, ILO:s kärnkonventioner och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.



Bolaget arbetar även strategiskt med olika åtgärder för att vara en attraktiv arbetsgivare med god arbetsmiljö och förmåga att rekrytera och behålla engagerade medarbetare med rätt kompetens. En förutsättning för att detta ska vara möjligt är att Balder implementerar och följer upp olika strategiska beslut och åtgärder som möjliggör trygg anställning, konkurrenskraftig lönesättning, lika lön för likvärdigt arbete, goda möjligheter till kompetensutveckling samt arbetsförhållanden som främjar mångfald, jämställdhet nytänkande och samarbete.

Utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen visar att Balders mest väsentliga frågor kopplat till den egna arbetskraften är likabehandling och lika möjligheter för alla samt arbetsvillkor, se sida 60–66.

20240702251158



# LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER FÖR ALLA

Inom hela Balderkoncernen bedrivs ett kontinuerligt arbete med att säkerställa att åtgärder finns på plats för att hantera de risker och möjligheter som finns kopplat till likabehandling och lika möjligheter för alla. Det gäller både före, under och efter medarbetarnas anställning.

## ÅTGÄRDER

### Jämlikhet- och mångfaldspolicy

Balders koncerngemensamma jämlikhet- och mångfaldspolicy, som årligen fastställs av styrelsen, understryker att alla medarbetare ska behandlas och bemötas med respekt och värdighet och ha samma rättigheter, skyldigheter, möjligheter och inflytande inom alla väsentliga områden i arbetslivet. Policyn inkluderar åtgärder som alla bolag inom koncernen ska implementera och följa upp på i den dagliga verksamheten, exempelvis förebyggande insatser för diskriminering och trakasserier, regelbundna lönekartläggningar, anpassning av arbetsplatser och möjligheter till utbildning och utveckling. Eventuella avvikelser från policyn kan rapporteras in via Balders visselblåsartjänst eller till närmaste chef. Under året har inga visselblåsarfall rapporterats in som lett till åtgärd, läs mer om bolagets visselblåsartjänst på sida 71. I Balder Sverige utvärderas jämställdhet och mångfald även i samband med regelbundna lönekartläggningar, utvecklingssamtal och medarbetarenkäter.

### Kompetensbaserad och fördomsfri rekryteringsprocess

Balder strävar efter arbetsgrupper med medarbetare med olika bakgrund och erfarenheter eftersom det berikar verksamheten och bidrar till en fortsatt positiv utveckling. I Sverige arbetar Balder exempelvis aktivt med åtgärder för att skapa en så objektiv och kompetensbaserad rekryteringsprocess som möjligt. Mångfald och inkludering beaktas vid utformning av arbetsannonser sett till språk och bilder för att locka en bredare grupp av kandidater. Standardiserade och jämförbara frågor ersätter allt oftare personligt brev och rekryteringstester används i ett tidigt stadie innan kallelse till arbetsintervju. HR-funktionen stöttar och utbildar chefer löpande för att de ska bedriva fördomsfria och kompetensbaserade rekryteringsprocesser. Under 2023 har Balders finska dotterbolag SATO Oyj utvecklat en handlingsplan inom mångfald, jämlikhet och inkludering (Diversity, Equity and Inclusion plan). Fokusområden kopplat till de egna medarbetarna ligger främst på att integrera mångfaldsperspektivet i rekryteringsprocessen. Åtgärder så som genomlysning av rekryteringsprocessen, utbildning av rekryterande personal samt tillämpning av positiv diskriminering i de fall då valet står mellan likvärdiga kandidater genomförs.

### Medarbetarundersökningar

Merparten av alla dotterbolag inom koncernen med egna anställda har regelbundna medarbetarundersökningar som riktas till fastanställda medarbetare i syfte att undersöka olika arbetsrelaterade faktorer som påverkar de anställdas trygghet, trivsel och engagemang. Medarbetarenkäterna gör det möjligt att mäta, analysera och agera utifrån de olika utfallen. Insikterna ligger till grund för Balders fortsatta arbete för att förebygga negativ påverkan och samtidigt proaktivt förbättra den psykosociala och fysiska arbetsmiljön.

Under vintern 2023 lanserade Balder medarbetarundersökningen KEEP (Kunskap, Engagemang, Entreprenörskap och Personal) för medarbetarna i Sverige som ett led i att utveckla dialogen med medarbetare ytterligare. HR-avdelnigen ansvarar för att sammanställa resultaten och tillsätta åtgärdsplan i samverkan med ansvariga chefer. Undersökningen gav ett utfall om 2 på en skala från -20 till +20, vilket indikerar en relativt hög resultat även i relation till fastighetsbranschens snitt om -6. Läs mer på sida 4.

Balders dotterbolag i Danmark har en extern medarbetarundersökning som årligen skickas ut till samtliga anställda. Utfallet följs upp huvudsakligen av ansvarig chef för varje avdelning, alternativt i samverkan med HR-avdelningen vid låga resultat och ifall en åtgärdsplan behöver tas fram. Utfall från de olika parametrarna jämförs även externt mot företag med liknande verksamhet.

Vid avslut av anställning i Sverige erbjuds samtliga medarbetare som ska lämna Balder att anonymt besvara en exit-enkät kopplat till sin anställning och Balder som arbetsgivare. Utfallet från exitenkäterna summeras anonymiserat och behandlas sedan på ledningsnivå och används som underlag för utvärdering, hantering och beslut kopplat till exempelvis förebyggande åtgärder för bolagets personalomsättning, likabehandlingsplan och säkerhetsrutiner.

### Kompetensförsörjning

Balder är beroende av medarbetare med rätt kompetens för att fortsätta driva och utveckla verksamheten. Utbildning är en viktig faktor för att utveckla medarbetare 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. Enligt bolagets koncernövergripande hållbarhetspolicy ska alla bolag inom ramen för social hållbarhet planera och följa upp åtgärder som främjar utbildning och kompetensutveckling av medarbetare. Utbildning och utveckling ska erbjudas till alla medarbetare efter behov enligt jämlikhet- och mångfaldspolicyn.

I Sverige har Balder ett stort antal interna utbildningar för medarbetare som uppdateras löpande. Utbildningarna är främst tillgängliga via Balder Akademi som är bolagets digitala utbildningsplattform och kunskapsbank. I Balder Akademi, som drivs av HR-funktionen, samordnas kompetensutveckling av anställda och nyanställda samt även i de fall nya roller och funktioner tillkommer i bolaget. Som nyanställd tilldelas man både skräddarsydda utbildningspaket utifrån yrkesroll samt övergripande kurser om Balders värderingar och organisatoriska funktioner, arbetssätt och rutiner. Balder Sverige har även en intern utbildningssatsning, vid namn Roots, för de centrala funktionerna som innebär praktik inom fastighetsförvaltningen med syfte att öka medarbetarnas förståelse och respekt för varandras arbetsroller.

Åtgärder inom utbildning och kompetensutveckling syns även i Balders dotterbolag. Exempelvis finns Balder Akademi i dansk tappning i Danmark. I det finska dotterbolaget SATO Oyj arbetar bolaget aktivt med "Osaamisen Noste programme". Programmet syftar bland annat till att identifiera nuvarande och framtida kompetensbehov inom bolagets alla avdelningar och ta fram en övergripande åtgärdsplan för kompetensutveckling av medarbetarna. Fokusområden under 2023 har varit coachande ledarskap, självledarskap, förståelse för affärer och hållbarhet.

## MÅTT OCH MÅL

### FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE

Balder har som socialt hållbarhetsmål att vara en arbetsplats fri från diskriminering och trakasserier. Ingen diskriminering får ske på grund av ålder, kön, könsidentitet, religion, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller etnisk bakgrund. Alla former av trakasserier är förbjudna, liksom kränkande särbehandling. Uppföljning av målet sker genom att mäta antalet incidenter under räkenskapsåret.

### Antidiskriminering

Under räkenskapsåret har inga fall av diskriminering rapporterats in. Balder har inte haft några incidenter kopplat till mänskliga rättigheter under räkenskapsåret. Under 2022 kom det till bolagets kännedom att incidenter av diskriminering hade förekommit under arbetstid. Händelserna hanterades utifrån bolagets rutiner, med medarbetarnas psykosociala arbetsmiljö i främsta rum.

SOCIAL HÅLLBARHET / EGNA MEDARBETARE

### Anställda

Antalet anställda inom koncernen uppgick till 1 148 och är i nivå med föregående räkenskapsperiod (1 157). Balder har en relativt jämn könsfördelning då anställda 2023 var 58% män och 42% kvinnor. Inga avvikande förändringar har skett i antalet anställda per landsnivå eller sett till kön eller avtalstyp mellan räkenskapsperioderna. Majoriteten av koncernens anställda är tillsvidareanställda med en heltidsanställning. Vid utgången av 2023 var 94% av bolagets anställda tillsvidareanställda och 95% heltidsanställda. Utfallet förklaras av att Balder i stor utsträckning erbjuder permanenta anställningsformer med full sysselsättningsgrad. Se tabeller kopplat till Balders anställda till höger samt på sida 62-63.

### Mångfald

Bolagets största åldersgrupp bland de anställda är 30 till 50 år (59%) och den näst största är under 30 år gamla (23%). Balders relativt unga arbetskraft förklaras av att bolaget historiskt rekryterat och lärt upp unga talanger med starkt engagemang och vilja att utvecklas.

Den större andelen av koncernens medarbetare avser tjänstemän (77%) som arbetar mer administrativt och är utplacerade på olika kontor oftast i större eller medelstora städer. Arbetare (23%) avser främst fastighetsskötare som primärt arbetar med drift, underhåll och skötsel av Balders fastigheter. Könsfördelningen på styrelse- och ledningsnivå är oförändrad mot föregående räkenskapsperiod.

Styrelsens medlemmar består av fyra män och en kvinna, alla över 50 år. Ledningen har en mer jämn fördelning mellan könen med 60% kvinnor och 40% män med något yngre åldersfördelning jämfört med styrelsen. Se tabell med mångfaldsindikatorer på sida 63.

### Utbildning och kompetensutveckling

En bred majoritet av koncernens anställda har haft regelbundna mål- och utvecklingssamtal under 2023 (totalt 89%) vilket är linje med tidigare årsutfall. Det genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd var 13 timmar under 2023. Se tabell "Utbildning och kompetensutveckling" på sida 63.

**ANSTÄLLDA PER KÖN**

| Kön[1] | Antal anställda[2] | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022[3] |
| Män | 665 | 666 |
| Kvinnor | 483 | 491 |
| **Totalt anställda** | **1148** | **1157** |

1) Könstillhörigheterna "Annat" och "Ej angivet" är exkluderat i tabellen då ingen data rapporterats in.
2) Antal anställda är beräknat på antal personer per sista dag i angiven räkenskapsperiod (exklusive sommararbetare och praktikanter). Anställda avser medarbetare anställda hos dotterbolag med fler än fem anställda i Sverige, Danmark, Finland och Norge. Tyskland och Storbritannien har inga anställda hos Balder.
3) Statistik i tabellen har reviderats för 2022 då nya uppgifter inkommit.

**ANSTÄLLDA PER LAND**

| Land[1] | Antal anställda[2] | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022[3] |
| Sverige | 614 | 634 |
| Danmark | 100 | 108 |
| Finland | 412 | 392 |
| Norge[4] | 22 | 23 |

1) Balder har valt att redovisa uppgifter för de länder med färre än 50 anställda (Norge) och lägre än 10% av totala antalet egna anställda medarbetare inom koncernen (Danmark och Norge).
2) Antal anställda är beräknat på antal personer per sista dag i angiven räkenskapsperiod (exklusive sommararbetare och praktikanter).
3) Statistik i tabellen har reviderats för 2022 då nya uppgifter inkommit.
4) Totalt antal anställda i Norge skiljer sig åt från finansiell redovisning (24 anställda) då hållbarhetsredovisningen exkluderar bolag med färre än fem anställda.

**ANSTÄLLDA PER AVTALSTYP OCH KÖN**

| | 2023 | | | 2022[1] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kvinna | Man | Totalt | Kvinna | Man | Totalt |
| Antal anställda[2] | 483 | 665 | **1148** | 491 | 666 | **1157** |
| Antal tillsvidareanställda[3] | 453 | 631 | **1084** | 466 | 642 | **1108** |
| Antal tillfälligt anställda/behovsanställda[4] | 30 | 34 | **64** | 25 | 24 | **49** |
| Antal heltidsanställda[5] | 446 | 648 | **1094** | 476 | 659 | **1135** |
| Antal deltidsanställda[6] | 37 | 17 | **54** | 15 | 7 | **22** |

1) Statistik i tabellen har reviderats för 2022 då nya uppgifter inkommit.
2) Antal anställda är beräknat på antal personer per sista dag i angiven räkenskapsperiod (exklusive sommararbetare och praktikanter). Anställda avser medarbetare anställda hos dotterbolag med fler än fem anställda i Sverige, Danmark, Finland och Norge. Tyskland och Storbritannien har inga anställda hos Balder. Könstillhörigheterna "Annat" och "Ej angivet" är exkluderat i tabellen då ingen data rapporterats in.
3) Tillsvidareanställda inkluderar anställda med anställning på obestämd tid för heltid- och deltidsarbete samt alla provanställda.
4) Tillfälligt anställda inkluderar anställda med ett tidsbegränsat anställningskontrakt, exempelvis vikariat eller arbetande pensionärer. Behovsanställda inkluderar anställda med timanställning och avser fyra medarbetare i Finland.
5) Heltidsanställda inkluderar anställda som arbetar standardantal timmar per vecka eller månad enligt respektive lands definition av heltid i timmar.
6) Deltidsanställda inkluderar anställda som arbetar färre timmar per vecka och månad än de som är heltidsanställda.

**HÅLLBARHETSMÅL**

| Antidiskriminering | Utfall 2023 | Utfall 2022 |
|---|---|---|
| Inga incidenter av diskriminering[1], inklusive trakasserier | 0 | < 5 |

1) Avser antal incidenter av diskriminering av medarbetare som kommit till bolagets kännedom.

SOCIAL HÅLLBARHET / EGNA MEDARBETARE

## ANSTÄLLDA PER AVTALSTYP OCH LAND

| | Sverige | | Danmark | | Finland | | Norge | | Totalt | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022[1] |
| Antal anställda[2] | 614 | 634 | 100 | 108 | 412 | 392 | 22 | 23 | 1148 | 1157 |
| Antal tillsvidareanställda[3] | 588 | 611 | 98 | 107 | 376 | 367 | 22 | 23 | 1084 | 1108 |
| Antal tillfälligt anställda/ behovsanställda[4] | 26 | 23 | 2 | 1 | 36 | 25 | 0 | 0 | 64 | 49 |
| Antal heltidsanställda[5] | 607 | 631 | 92 | 101 | 373 | 380 | 22 | 23 | 1094 | 1135 |
| Antal deltidsanställda[6] | 7 | 3 | 8 | 7 | 39 | 12 | 0 | 0 | 54 | 22 |

1) Statistik i tabellen har reviderats för 2022 då nya uppgifter inkommit.
2) Antal anställda är beräknat på antal personer per sista dag i angiven räkenskapsperiod (exklusive sommararbetare och praktikanter). Anställda avser medarbetare anställda hos dotterbolag med fler än fem anställda i Sverige, Danmark, Finland och Norge. Tyskland och Storbritannien har inga anställda hos Balder. Könstillhörigheterna "Annat" och "Ej angivet" är exkluderat i tabellen då ingen data rapporterats in.
3) Tillsvidareanställda inkluderar anställda med anställning på obestämd tid för heltid-och deltidsarbete samt alla provanställda.
4) Tillfälligt anställda inkluderar anställda med ett tidsbegränsat anställningskontrakt, exempelvis vikariat eller arbetande pensionärer. Behovsanställda inkluderar anställda med timanställning och avser fyra medarbetare i Finland.
5) Heltidsanställda inkluderar anställda som arbetar standardantal timmar per vecka eller månad enligt respektive lands definition av heltid i timmar.
6) Deltidsanställda inkluderar anställda som arbetar färre timmar per vecka och månad än de som är heltidsanställda.

## MÅNGFALD HOS STYRELSE, LEDNING OCH ANSTÄLLDA

| Styrelse[1] 2023 | Antal | Andel, % |
|---|---|---|
| Könstillhörighet | | |
| Kvinna | 1 | 20 |
| Man | 4 | 80 |
| **Totalt** | **5** | **100** |
| **Åldersgrupp** | | |
| >30 år | 0 | 0 |
| 30–50 år | 0 | 0 |
| >50 år | 5 | 100 |
| **Totalt** | **5** | **100** |

| Ledning[1] 2023 | Antal | Andel, % |
|---|---|---|
| Könstillhörighet | | |
| Kvinna | 3 | 60 |
| Man | 2 | 40 |
| **Totalt** | **5** | **100** |
| **Åldersgrupp** | | |
| >30 år | 0 | 0 |
| 30–50 år | 3 | 60 |
| >50 år | 2 | 40 |
| **Totalt** | **5** | **100** |

| Anställda[2] 2023 | Antal | Andel, % |
|---|---|---|
| **Åldersgrupp** | | |
| >30 år | 259 | 23 |
| 30–50 år | 677 | 59 |
| >50 år | 212 | 18 |
| **Totalt** | **1148** | **100** |
| **Yrkeskategori** | | |
| Arbetare (inklusive chefer) | 264 | 23 |
| Tjänstemän (inklusive chefer) | 884 | 77 |
| **Totalt** | **1148** | **100** |
| Varav chefer (inom båda kategorierna arbetare och tjänstemän). | 164 | 14 |

1) Styrelse och ledning avser styrelse och ledningen i Balderkoncernens moderbolag Fastighets AB Balder.
2) Antal anställda är beräknat på antal personer per sista dag i angiven räkenskapsperiod (exklusive sommararbetare, praktikanter och anställda i ledningen). Anställda avser medarbetare anställda hos dotterbolag med fler än fem anställda i Sverige, Danmark, Finland och Norge. Tyskland och Storbritannien har inga anställda hos Balder.

## UTBILDNING OCH KOMPETENSUTVECKLING

| Totalt Balderkoncernen[1] | 2023 |
|---|---|
| Andel anställda som deltagit i regelbundna utvecklingssamtal[2], % | 89 |
| Genomsnittligt antalet utbildningstimmar per anställd[3] | 13 |

1) Tabellen innehåller data från dotterbolag med fler än fem anställda i Sverige, Danmark, Finland och Norge och avser enbart insamlad data kopplat till Balders egna anställda medarbetare. Uppgifter i tabellen har ej kunnat rapporterats in per könstillhörighet på grund av otillgänglig information.
2) Andelen har beräknats fram genom att dividera antalet utvecklingssamtal med antalet anställda. Antal anställda är beräknat på antal personer per sista dag i angiven räkenskapsperiod (exklusive sommararbetare och praktikanter).
3) Beräkning har skett enligt följande; totala antalet utbildningstimmar som erbjudits och slutförts under räkenskapsåret dividerat på totala antalet anställda per sista dag i angivet räkenskapsår.

# ARBETSVILLKOR

Att skapa goda arbetsvillkor för bolagets egna medarbetare är Balders ansvar och skyldighet som arbetsgivare. Goda arbetsvillkor är även en viktig strategisk fråga för Balder för att kunna attrahera, behålla och engagera medarbetare som i sin tur bidrar positivt till bolagets utveckling framgent. För Balder innebär det ett omfattande och kontinuerligt arbete med att bland annat minska negativ påverkan genom att säkerställa att mänskliga rättigheter respekteras, att arbetsrättsliga skyldigheter och rättigheter efterlevs och följs upp samt att öka den positiva påverkan på de egna anställda genom att tillgodose medarbetarna med ett konkurrenskraftigt erbjudande och en trygg och trivsam arbetsplats.

## ÅTGÄRDER

**Hälsa och säkerhet vid arbetsplatsen**

Medarbetarnas fysiska och psykiska hälsa är av högsta prioritet för Balder, såväl på jobbet som utanför. Balder är som arbetsgivare ansvarig för att arbetsmiljön är säker för bolagets anställda, både anställda och icke-anställda medarbetare. Detta innebär att bolaget enligt lag systematiskt och proaktivt måste arbeta för att identifiera eventuella risker och faror på arbetsplatsen. Vid behov behöver bolaget sätta in åtgärder. Under 2023 omfattades samtliga anställda av ett arbetsmiljösystem. Se tabell på sida 66.

På koncernnivå finns en policy för hälsa och säkerhet som tydliggör varje bolags ansvar att årligen planera, utföra och följa upp åtgärder för att förebygga negativ hälso-och arbetsmiljömässig påverkan och verka för en trygg och säker arbetsmiljö.

I Sverige bedriver Balder ett systematiskt arbetsmiljöarbete genom regelbundna skyddsronder, medarbetarsamtal, utbildningar i hälsa och säkerhet för anställda och chefer samt samverkan med lokala skyddsombud. Bolagets medarbetare täcks av en rad olika försäkringar kopplat till arbetsmiljö, hälsa och säkerhet. Under 2023 har flera träningsutmaningar arrangerats för att motivera medarbetare till fysisk aktivitet. Bolaget har även kompletterat företagshälsovården med en digital friskvård och sjukvårdstjänst som erbjuder digitala besök med läkare, psykologer, fysioterapeuter, hälsocoacher och personliga tränare.

**Balans mellan arbete och fritid**

Balder arbetar löpande med att skapa förutsättningar för att medarbetare ska kunna ha en bra balans mellan arbete och fritid över tid. Genom att vara en flexibel arbetsgivare underlättar bolaget att medarbetarnas livspussel går ihop, oavsett i vilken fas av livet de befinner sig. Hos Balder erbjuds exempelvis möjligheten till flexibla arbetstider och hybridarbete i den mån det är möjligt och lämpligt utifrån medarbetarnas yrkesroll. I Balder Sverige finns ett förmånspaket på plats som bland annat innefattar friskvårdsbidrag och veckovis friskvårdstimma som kan nyttjas under eller i samband med arbetstid. Medarbetarna har även regelbundna avstämningar med sin närmaste chef där både privata och jobbrelaterade ämnen kan adresseras och hanteras för att förebygga eller minska eventuell negativ påverkan på den enskilde medarbetaren.

För att underlätta gränsdragningen mellan arbete och fritid i en alltmer digitaliserad och tillgänglig arbetsmiljö har Balder Danmark A/S under sommaren infört en mail- och kontaktpolicy. Den förtydligar att tillgängligheten kan variera beroende på arbetsroll och uppgifter samt att arbetstider och ledigheter ska respekteras.

I ett av Balders finska dotterbolag Joo Group Oy använder bolaget sig av tidrapportering och saldobank för inarbetad tid som ett medel för att möjliggöra work-life balance. Detta görs dels för att säkerställa att de anställda har en rimlig arbetsbelastning, dels för att kunna anpassa arbetstider utifrån varierande arbetsbelastning under året.

**Trygg anställning och medarbetardialog**

Balder värnar rätten och möjligheten till föreningsfrihet, kollektivavtal och facklig representation i hela organisationen. I Balderkoncernen omfattades 42% av alla medarbetare av kollektivavtal under 2023. Övriga medarbetare har, utöver respektive lands arbetsmiljölagstiftning, tillgång till försäkringar, förmåner och friskvårdsbidrag, företagshälsovård, samt andra aktiviteter som bidrar till en trygg och trivsam anställning.

Den sociala dialogen mellan Balder och bolagets medarbetare sker via olika dokumenterade processer. De innefattar delgivning av information, förhandling och beslutstagande rörande sociala och ekonomiska arbetstagar-och arbetsgivarfrågor. Det kan vara en direkt dialog med de anställda, exempelvis genom regelbundna medarbetarsamtal eller utvecklingssamtal i samband med lönerevision, eller en dialog som sker via en företrädare på arbetsplatsen. För de bolag inom koncernen som är anslutna till kollektivavtal är företrädare så som fackliga representanter och skyddsombud involverade i dialogen. De bolag utan kollektivavtal har i stor utsträckning tillgång till andra typer av företrädare eller ombud. I Balder Sverige har exempelvis samtliga medarbetare tillgång till ett skyddsombud vars syfte är att företräda de anställda i frågor kopplade till arbetsmiljö.

**Rättvis och marknadsmässig lön**

Lön är ett viktigt medel för att belöna goda prestationer och främja professionell utveckling hos Balders medarbetare. Arbetet med en rättvis och marknadsmässig lönesättning i Sverige sker på ett strukturerat sätt i enlighet med lönepolicyn som årligen revideras och fastställs av ledningen. Enligt lönepolicyn ska lönesättningen vara differentierad och individuell där det ska finnas ett tydligt samband mellan löneutveckling och medarbetarens insats. Lönesättningen ska grundas på systematiska bedömningar utifrån företagets lönekriterier och inte vara diskriminerande sett till faktorer så som könstillhörighet eller bakgrund.

I Sverige sker en årlig lönekartläggning som syftar till att säkerställa rättvis och jämställd lönesättning. Lönekartläggningen innebär att medarbetarnas löner jämförs internt utifrån kriterier så som yrkesroll, arbetslivserfarenhet och ålder. Oförklarliga avvikelser i löneskillnader följs upp tillsammans med lönesättande chef och i de fall löneskillnader ej kan förklaras tillsätts åtgärder så som lönekorrigering. Parallellt jämförs även den svenska lönesättningen externt mot marknadsmässiga löner inom fastighetsbranschen.

**Pension och försäkringar**

Som anställd på Balder i Sverige har medarbetare rätt till tjänstepension och täcks av en rad olika försäkringar under arbetstid samt erbjuds även valbara försäkringar utanför arbetstid. Dessa försäkringar innefattar bland annat sjukersättning, trygghetsförsäkring vid arbetsskada, olycksfallsförsäkring, barnförsäkring, livförsäkring, privatvårdsförsäkring och föräldraförsäkring.

Samtliga medarbetare i de nordiska länderna har rätt till lagstadgad föräldraledighet. I Sverige erbjuder Balder genom försäkringarna ett föräldratillägg, en så kallad föräldralön, för att kompensera eventuellt inkomstbortfall och för att underlätta den ekonomiska situationen för familjebildande medarbetare.

20240702251600



### Semester och ledighet

Alla medarbetare inom Balderkoncernen har enligt lag rätt till semester med sammanhängande ledighet där antalet dagar och förläggning av semesterdagar varierar från land till land. Beroende på vilken typ av tjänst medarbetarna har kan flera semesterdagar tillkomma utöver de lagstadgade ifall exempelvis övertid förhandlas bort. I Sverige erbjuds även arbetstidsförkortning i samband med högtider och röda helgdagar där de anställda arbetar halvdagar. I finska dotterbolaget Joo Group Oy har bolaget de senaste åren erbjudit de anställda en extra ledig dag som julklapp från arbetsgivaren.

Samtliga anställda inom Balderkoncernen har även rätt till ledighet på grund av familjeskäl vid exempelvis vård av närstående eller omhändertagande av barn vid föräldraskap.

### Medarbetarsamtal

Återkommande medarbetarsamtal mellan Balders anställda och deras närmaste chef är en central del i säkerställandet av en trygg, trivsam och attraktiv arbetsplats. Syftet med samtalen är att stärka interna arbetsrelationer och samarbeten samt skapa motivation och utveckla kollegor till att uppnå individuella målsättningar.

Dialogen med den enskilda medarbetaren sker i Sverige utifrån det så kallade Balderhjulet, en årlig process som beskriver och illustrerar de samtal som företagets ledare ska genomföra tillsammans med kollegor under respektive kvartal. Balderhjulet förtydligar att varje medarbetare ska få delta i följande dialoger; Mål- och utvecklingssamtal (kvartal 1); Lönesamtal för arbetare och tjänstemän (kvartal 2); Uppföljningssamtal (kvartal 3); Verksamhetsmål/Affärsplan (kvartal 4).

I Balders finska dotterbolag SATO Oyj har samtliga anställda personliga mål som följs upp och utvärderas minst två gånger om året tillsammans med närmsta chef. HR-avdelningen är parallellt ansvarig för att koordinera mål- och utvecklingsprocessen inom organisationen.

## MÅTT OCH MÅL

### FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE

God arbetsmiljö med nöjda medarbetare är en väsentlig social hållbarhetsfråga för Balder. Framgent planerar Balder att formulera och implementera fler koncernövergripande sociala hållbarhetsmål kopplat till medarbetare och till bolagets arbete med arbetsvillkor.

### Kollektivavtalstäckning och social dialog

Hos Balder varierar täckningsgraden av kollektivavtal per region, se utfall i tabell till höger. Utfallet speglar det faktum att bolagen inom koncernen har olika strategier och har landat i olika beslut gällande att vara ansluten till kollektivavtal som arbetsgivare. Merparten av Balders anställda har företrädare på arbetsplatsen. För kollektivavtalsanslutna bolag inom koncernen avser det fackliga representanter. För icke kollektivavtalsanslutna bolag kan det exempelvis vara skyddsombud i Sverige och lokala motsvarigheter i de andra nordiska länderna. Mindre bolag med få medarbetare inom Norge och Finland som inte haft medarbetarföreträdare på plats under 2023, men planerar att införa det under 2024.

### Personalomsättning

Koncernens totala personalomsättning om 21% har minskat mot föregående år (23%). Personalomsättning i Sverige 25% och Danmark 29% är något högre jämfört med Finland 13% och Norge 14%.

Balders personalomsättning i Sverige och Danmark förklaras främst av en större andel unga medarbetare som byter arbetsgivare i större utsträckning. Av de de medarbetare som lämnade Balder Danmark A/S var 57% 35 år eller yngre. Motsvarande statistik för Balder Sverige var 56%.

**KOLLEKTIVAVTALSTÄCKNING OCH SOCIAL DIALOG**

| | Kollektivavtalstäckning | | Social dialog |
|---|---|---|---|
| Täckningsgrad | Anställda i EES[1] Länder med > 50 anställda som representerar > 10% av det totala antalet anställda. | Anställda utanför EES[2] Uppskattning för länder med > 50 anställda som representerar > 10% av det totala antalet anställda. | Företrädare på arbetsplatsen[3] Endast EES. Länder med > 50 anställda som representerar > 10% av det totala antalet anställda. |
| 0-19% | Norge, Danmark | – | Norge |
| 20-39% | Sverige | – | |
| 40-59% | | – | |
| 60-79% | Finland | – | |
| 80-100% | | – | Sverige, Danmark, Finland |

1) Anställda i EES (European Economic Area) avser medarbetare anställda av Balder hos dotterbolag med fler än fem anställda. Balder har valt att redovisa uppgifter för de länder med färre än 50 anställda (Norge) och lägre än 10% av totala antalet egna anställda medarbetare inom koncernen (Danmark och Norge).
2) Koncernen har inga anställda utanför EES (European Economic Area).
3) Företrädare på arbetsplatsen utgörs av fackliga representanter och skyddsombud för de bolag som är kollektivanslutna. Icke-kollektivanslutna representanter avser exempelvis skyddsombud i Sverige.

**PERSONALOMSÄTTNING**

| | 2023 | | | 2022[1] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor som lämnat | Män som lämnat | Total personalomsättning[2], % | Kvinnor som lämnat | Män som lämnat | Total personalomsättning[2], % |
| Sverige | 57 | 97 | 25 | 63 | 103 | 27 |
| Danmark | 16 | 14 | 29 | 14 | 11 | 26 |
| Finland | 33 | 18 | 13 | 25 | 41 | 18 |
| Norge | 1 | 2 | 14 | 0 | 1 | 4 |
| **Totalt koncern[3]** | **107** | **131** | **21** | **102** | **156** | **23** |

1) Statistik i tabellen har reviderats för 2022 då nya uppgifter inkommit.
2) Personalomsättningen har beräknats enligt följande formel: totalt antal anställda som har lämnat organisationen dividerat med det genomsnittliga antalet anställda under räkenskapsåret multiplicerat med 100.
3) Det sammanlagda antalet anställda som har avslutat sin tjänst är beräknat på antal personer och inkluderar anställda som frivilligt lämnat organisationen, anställda som sagts upp av Balder, anställda som gått i pension eller avlidit under räkenskapsåret. Data är insamlad från dotterbolag med fler än fem anställda medarbetare. Sommarbetare och praktikanter är exkluderade.

Det är fler män än kvinnor som arbetar i Balder Sverige, 389 män respektive 225 kvinnor, vilket till stor del förklarar varför män i större utsträckning valt att lämna organisationen.

Balder är medveten om att koncernens personalomsättning är relativt hög och arbetar med att kartlägga, följa upp och förebygga oönskad personalomsättning. Exempel på åtgärder i Balder Sverige är att analysera utfall från medarbetarundersökning och exit-enkäter, kommunicera en tydligare lönepolicy och utbilda ledare. Se ovan tabell kopplat till personalomsättning.

### Arbetsmiljö

Antalet och frekvensen av arbetsrelaterade olyckor uppgick under räkenskapsåret till 25 antal fall respektive frekvens om 8,9 vilket är en minskning jämfört med 2022 (27 antal fall respektive frekvens om 10,3). Av de arbetsrelaterade olyckorna avser 11 fall Sverige och 14 fall Finland och avser främst olyckor som skett i samband med fastighetsskötsel. Olyckorna har medfört skador så som skärsår, elektriska stötar och andra åkommor från hantering av farliga vätskor, glassplitter och damm men även stressrelaterade psykiska besvär.

Interna utredningar har tillsatts i respektive region och åtgärder för att hjälpa påverkade medarbetare tagits vid parallellt med förebyggande insatser för samtliga anställda så som genomgångar av säkerhetsrutiner och skyddsutrustning.

Sjukskrivning för hela koncernen ökade mellan 2022 och 2023 från 2,4% till 2,7%, vilket till stor del förklaras av att Danmark haft en hög sjukfrånvaro (4,6%) under räkenskapsåret. 2023 var ett exceptionellt år för Danmark då en stor andel av de anställda var sjukskrivna för olika fysiska och psykosociala anledningar både inom och utom arbetsgivarens kontroll. Olika insatser och åtgärdsplaner har tillsatts för att minska och förebygga sjukfrånvaro bland medarbetarna. Se tabell kopplad till arbetsmiljö till höger.

**Löneskillnad**

Under 2023 motsvarade kvinnornas genomsnittliga löner 88% av männens jämfört mot 92% under 2022. Förändringen mellan räkenskapsperioderna samt lönegapet förklaras till stor del av att män i större utsträckning har tjänster med högre befattning eller specialisering vilket även leder till att män har högre fast lön och i vissa länder även möjlighet till rörlig ersättning. I tabellen nedan framgår det att lönegapet skiljer sig åt mellan de olika regionerna. Informationen om lönegap visar ett genomsnitt inom bolaget, och därmed inte löneskillnad mellan man och kvinna med samma tjänst. I Finland har det skett en ökning i lönegap mellan räkenskapsperioderna då ett bolag tillkommit och inkluderats i statistiken för 2023 där samtliga män är chefer. I Danmark är lönegapet mellan män och kvinnor som lägst för 2023. Danmark har fler kvinnor i chefspositioner med högre ersättning där 59% av alla chefer är kvinnor. I Norge är lönegapet som störst inom koncernen, där samtliga chefer är män med högre ersättning. Det är bara 100 anställda i Danmark och 22 anställda i Norge varför enskilda medarbetares löner påverkar utfallet i större utsträckning än i regioner med fler anställda.

## ARBETSMILJÖ

**Balderkoncernen[1]**

| | 2023 | 2022[2] |
|---|---|---|
| Anställda som omfattas av bolagets arbetsmiljösystem[3], % | 100 | – |
| Dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador eller ohälsa, antal | 0 | 0 |
| Arbetsrelaterade olyckor, antal | 25 | 27 |
| Arbetsrelaterade olyckor, frekvens[4] | 8,9 | 10,3 |
| Dokumenterad arbetsrelaterad ohälsa[5], antal | 5 | – |
| Förlorade arbetsdagar till följd av arbetsrelaterad ohälsa och olyckor[6], antal | 217 | – |
| Sjukfrånvaro[7], % | 2,7 | 2,4 |
| varav korttidssjukfrånvaro 1–14 dagar, % | 1,5 | 1,7 |
| varav långtidssjukfrånvaro ≥15 dagar, % | 1,6 | 1,1 |

1) Tabellen innehåller data från dotterbolag med fler än fem anställda i Sverige, Danmark, Finland och Norge och avser enbart insamlad data kopplat till Balders egna anställda medarbetare (exklusive sommarbarbetare och praktikanter).
2) Statistik i tabellen har reviderats för 2022 då nya uppgifter inkommit. Streckade utfall innebär att data ej finns tillgänglig för 2022.
3) Arbetsmiljösystem avser ett systematiskt arbetsmiljöarbete som bedrivs för att förebygga risker och skapa en bättre och säkrare arbetsmiljö för alla anställda.
4) Frekvensen av arbetsrelaterade olyckor har beräknats genom att dividera de arbetsrelaterade olycksfallen med det sammanlagda antalet arbetade timmar som personer i den egna arbetskraften har arbetat multiplicerat med 1 000 000.
5) Dokumenterad arbetsrelaterad ohälsa inkluderar både akuta, återkommande eller kroniska hälsobesvär som orsakas eller förvärras av förhållanden på arbetsplatsen.
6) Förlorade arbetsdagar räknas från den första hela frånvarodagen till den sista hela frånvarodagen. Data var otillgänglig för Sverige 2023.
7) Sjukfrånvaro har beräknats genom antalet sjuktimmar dividerat med antalet arbetstimmar under räkenskapsåret multiplicerat med 100. Statistiken för korttids- och långtidssjukfrånvaro för 2023 och 2022 summerar inte till total sjukfrånvaro eftersom vissa dotterbolag inte har kunnat rapportera enligt angivet intervall. Samtliga dotterbolag har kunnat rapportera på total sjukfrånvaro.

## LÖNESKILLNAD

| | Sverige | | Danmark | | Finland | | Norge | | Totalt | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | Totalt | Totalt | Totalt | Totalt | Totalt | Totalt | Totalt | Totalt | Totalt | Totalt |
| Löneskillnad mellan män och kvinnor[1], % | 89 | 92 | 100 | 105 | 82 | 87 | 61 | 60 | 88 | 92 |

1) Löneskillnaden mellan de genomsnittliga löneniåerna bland kvinnliga och manliga anställda är redovisade i procent av de manliga arbetstagarnas genomsnittliga lönenivå. Löneskillnaden har beräknats genom att dividera genomsnittlig månatlig bruttolön för kvinnliga anställda med genomsnittlig månatlig bruttolön för manliga anställda. I bruttolön ingår grundlön, fasta och rörliga ersättningar. Lön för deltidsanställda har räknats om till heltidslöner. *Uppgifterna avser enbart Balders egna anställda medarbetare exklusive sommarbetare och praktikanter.*

SOCIAL HÅLLBARHET

# ARBETSKRAFT I VÄRDEKEDJAN

Balder är i sin verksamhet beroende av arbetskraft i värdekedjan, så som anställda hos samarbetspartners och de entreprenörer som kontrakteras i samband med nyproduktion, ombyggnad eller förvaltning. Andra anställda i bolagets värdekedja finns inom projektverksamheten där entreprenörer i sin tur anlitar underleverantörer. Balders verksamhet har en potentiell negativ påverkan till följd av bristande arbetsvillkor, inkluderat bland annat rättvisa anställningsvillkor, föreningsfrihet, möjlighet till kollektivavtal och facklig representation, samt avseende hälsa och säkerhet. Därutöver finns även en potentiell negativ påverkan genom brister vad gäller mångfald, rättvis kompensation, lika lön för likvärdigt arbete, kompetensutveckling samt diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen. Dessa områden relaterat till arbetskraft i värdekedjan medför risker på medel och lång sikt.

## STRATEGI

Balder arbetar med en stor mängd samarbetspartners inom både produkt- och tjänstesektorn både uppströms och nedströms i bolagets värdekedja. Samarbetspartners återfinns framförallt inom byggbranschen, fastighetsbranschen och energibranschen. I Balders uppförandekod för samarbetspartners fastslås de riktlinjer som ska ligga till grund för samverkan. Uppförandekoden är grundad på FN:s Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.

## ÅTGÄRDER

### Uppdaterad uppförandekod

Under 2023 uppdaterades Balders uppförandekod genom att en specifik uppförandekod för samarbetspartners togs fram som komplement till den existerande uppförandekoden för medarbetare. Målsättningen är att den ska biläggas nya avtal och upphandlingar från 2024 och framåt. Syftet med uppförandekoden är att ge riktlinjer för ansvarsfullt agerande i interna och externa relationer samt säkerställa vilka grundläggande krav som ställs i alla situationer, vilket ska minska risker för överträdelser.

Till de mer centrala principerna hör att kontrakterade samarbetspartners ska sträva efter att skapa en god och hälsosam arbetsmiljö baserad på jämlikhet och mångfald, där medarbetarnas integritet värnas. Ingen diskriminering får ske på grund av ålder, kön, könsidentitet, religion, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller etnisk bakgrund. Alla former av trakasserier är förbjudna, liksom kränkande särbehandling. Bolaget har nolltolerans mot korruption, och uppmanar såväl medarbetare som samarbetspartners att agera affärsetiskt och undvika att intressekonflikter uppstår i affärssituationer. Samarbetspartners förväntas kontinuerligt förbättra sitt miljöarbete i syfte att minska verksamhetens negativa påverkan, vilket gäller såväl produkter som tjänster. Balder och bolagets samarbetspartners ska ta avstånd från alla former av barn- och tvångsarbete och värna om medarbetarnas yttrandefrihet och rätt till föreningsfrihet. Samarbetspartners ska vidare stödja och respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter och vidta rimliga åtgärder för att undvika direkta eller indirekta kränkningar i värdeskedjan.

### Tydlig kravställning och kontroll

Större inköp konkurrensutsätts och centrala upphandlingar görs för att öka kontrollen av samarbetspartners och hela inköpskedjan. Vid val av samarbetspartners samt vid uppföljning av levererad kvalitet används interna kriterier som säkerställer att lagar och myndighetskrav, såväl som bolagets krav och riktlinjer följs. Utöver totalkostnaden för inköp ska hänsyn tas till kvalitet, service, logistik och miljö. Bolaget kommer successivt att utveckla rutiner för ökad uppföljning av samarbetspartners och processer för due diligence. Innan ramavtal ingås ska en första granskning genomföras som bland annat inbegriper kontroll av företagsskatt, ägarstruktur, kreditupplysning, försäkringar samt eventuella förekomster av tidigare tvister. Under ramavtalsperioden kan sedan stickprovskontroller genomföras rörande bland annat redovisning av digital personalliggare och erläggande av arbetsgivaravgifter. Vid överträdelser kan samarbetspartnern vitesbeläggas av Balder.

I Norge har dotterbolaget Asset Buyout Partners AS under året fortsatt arbetet med kartläggning och utveckling av en due diligence-process av leverantörsled, i syfte att följa nya krav enligt Åpenhetsloven (Transparency Act). Syftet är att vidta åtgärder för att identifiera, förhindra, och offentligt redovisa faktiska och potentiella konsekvenser för mänskliga rättigheter i värdekedjan.

### Genomlysning sociala minimiskyddsåtgärder

I linje med EU-taxonomins direktiv, ställs krav att minimiskyddsåtgärder uppfylls, vilket innefattar socialt ansvarstagande inom de fyra områdena mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter, antikorruption, beskattning och rättvis konkurrens. Under 2023 har Balder genomlyst process- och överträdelsekriterier hos alla konsoliderade dotterbolag. Genomlysningen visade att Balder och dess dotterbolag efterlever dessa minimiskyddsåtgärder. Läs mer om genomlysning av minimiskyddsåtgärder på sida 55.

### Visselblåsning

För att möjliggöra för arbetskraft i värdekedjan att anonymt anmäla misstankar om avvikelser från lagar och regler som gäller arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter finns en extern visselblåsarfunktion. Anmälningar av misstänkta överträdelser och oegentligheter kan göras via ett webbformulär som garanterar full anonymitet. Webbformuläret är tillgängligt via Balders hemsida. Det finns också möjlighet att ringa in sin rapport eller boka ett möte med en oberoende kontaktperson hos leverantören av visselblåsartjänsten.

## MÅTT OCH MÅL

### FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE

Balder arbetar för att sammanställa mer kvantitativ data gällande arbetskraft i värdekedjan, i linje med kommande EU-direktiv. Mål avseende arbetskraft i värdekedjan kommer tas fram kommande år.

# LOKAL PÅVERKAN OCH OMRÅDESUTVECKLING

Som stor fastighetsägare kan Balder genom långsiktig förvaltning och utveckling av fler fastigheter ha betydande inverkan på stadsdelar och lokalsamhällen. Balders verksamhet har en faktisk positiv påverkan på kort, medel och lång sikt genom att bidra till fler bostäder och lokaler till arbetsplatser, samt genom utbildning och sysselsättning.

Med aktiv områdesutveckling och sociala investeringar är det möjligt att stärka relationen till hyresgästerna, öka trygghet och trivsel samt bidra till stärkt affärsnytta för Balder. Hyresgäster som trivs bor kvar längre och är mer benägna att känna ägandeskap i sitt lokalområde. Detsamma gäller för lokalhyresgäster. Det bidrar till lägre hyresgästomsättning och vakanser, vilket i sin tur resulterar i lägre transaktionskostnader.

## STRATEGI

Balders ambition är att vara en ansvarstagande och långsiktig samhällsaktör med starkt engagemang på de platser där bolaget verkar.

**Fem sociala pelare inom områdesutveckling**

Bolagets sociala investeringar inom områdesutveckling i Sverige fokuserar i huvudsak på initiativ som stöttar barn och ungdomar i socioekonomiskt utsatta områden. Arbetet bedrivs i nära samarbete med hyresgästerna och inte sällan även i samverkan med andra lokala aktörer, så som kommuner, skolor, polis, föreningar och det lokala näringslivet. För att skapa en röd tråd i Balders sociala hållbarhetsarbete i Sverige har bolaget valt att fokusera sociala insatser och aktiviteter till fem pelare. Vilka typer av insatser som prioriteras avgörs av det faktiska behovet i respektive område.

## BALDERS FEM SOCIALA PELARE

### 1. SYSSELSÄTTNING

Aktiviteter för att öka anställningsbarhet för alla, samt skapa fler långsiktiga arbetstillfällen och sommarjobb.

### 2. UTBILDNING

Aktiviteter för att fler unga ska gå ut skolan med fullständiga betyg, samt aktiviteter som ska inspirera till utbildning.

### 3. MENINGSFULL FRITID

Lokala insatser för att bidra till en jämställd fritid. Stort fokus läggs på rörelse och folkhälsa (psykisk och fysisk hälsa).

### 4. TRYGGHET OCH TRIVSEL

Aktiviteter för att främja trygghet och trivsel inom bolagets fastighetsområden.

### 5. DELAKTIGHET OCH INFLYTANDE

Balders hyresgäster ska känna delaktighet och inflytande över sitt boende, sin lokal eller i fastighetsområdet.

20240702251162



# ÅTGÄRDER

### 1. Sysselsättning

I syfte att öka sysselsättningen och anställningsbarheten erbjuder Balder praktikplatser, lovjobb, sommarjobb och mentorskap. Bolaget samverkar också med lokala aktörer för att tillhandahålla kurser, utvecklingsmöjligheter och jobbinspiration. Fokus ligger på att stödja unga vuxna som står utanför arbetsmarknaden.

*Arbetsmarknadsförberedande insatser*

Sedan 2017 har Balder ett samarbete med insamlingsstiftelsen Mitt Livs Val, som arbetar för ett inkluderande samhälle där ungdomar ges förutsättningar att påverka sin framtid. Mitt Livs Val bedriver bland annat studierelaterade och arbetsmarknadsförberedande program för nyanlända ungdomar i Stockholm och Göteborg. Ett antal medarbetare är också engagerade som CV-coacher och jobbinspiratörer. Flera grupper med ungdomar har varit på studiebesök på Balders kontor.

### 2. Utbildning

För att ge barn och unga bättre förutsättningar till avslutad skolgång med fullständiga betyg och inspirera till utbildning har Balder under 2023, i samarbete med organisationer och föreningar, erbjudit exempelvis stöd med läx- och studiehjälp, truckutbildning och kurser inom bland annat odling, biodling och cykling.

*Handslag för ökad framtidstro*

Sedan 2022 samverkar Balder med Saab, Framtidenkoncernen och Business Region Göteborg i projektet Handslag Bergsjön, med syftet att verka för ett tryggare Bergsjön och stärka framtidstron i området. Målsättningen är att Bergsjön inte längre ska räknas som ett särskilt utsatt område. Insatserna rör framför allt aktiviteter och mål kopplade till skola, fritid och arbete.

### 3. Meningsfull fritid

Det sociala engagemanget har varit en del av Balders DNA sedan bolaget startade. Stort fokus ligger på barn och unga. Lek, vila och fritid är avgörande för en bra uppväxt med god fysisk och psykisk hälsa. Förutsättningar och tillgång till fritidsaktiviteter skiljer sig åt mellan de områden där bolaget har verksamhet – en ojämlikhet Balder arbetar för att reducera.

*Barnkultur i bostadsområden*

Balder bedriver ett samarbete med Alfons Åbergs Kulturhus genom vilket Balder erbjuder hyresgästerna i bolagets bostadsområden tillgång till barnkultur. Alfons Åbergs Kulturhus arrangerade under året ett tiotal teaterföreställningar i Balders bostadsområden i Sverige.

### 4. Trygghet och trivsel

Balder har under flera års tid arbetat med att öka tryggheten i bolagets fastigheter och områden. Med ett stort och diversifierat fastighetsbestånd skiljer sig behoven åt och de trygghetsskapande åtgärderna kan variera. Till insatserna i kommersiellt inriktade fastigheter hör bland annat installation av passagesystem och skalskydd, rondering och närvaro av förvaltningspersonal. Till de vanligaste insatserna i bostadsfastigheter hör byte av lås- och passagesystem för att stärka skalskyddet, installation av säkerhetsdörrar med titthål, samt förbättrad belysning i gemensamma utrymmen och i utemiljön. Därutöver förekommer även trygghetsvandringar och olika typer av samarbeten med andra fastighetsägare, kommuner samt andra intresseorganisationer för att tillsammans öka tryggheten i bolagets fastighetsområden.

*Night Run - Trygghetsskapande översyn av fastigheterna*

Ronderingar av fastigheter genomförs regelbundet, för att exempelvis säkerställa brandskydd och att regler efterföljs inom utrustning på lekplatser. En gång om året samlas också en stor andel av medarbetarna från den svenska förvaltningsorganisationen 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.

### 5. Delaktighet och inflytande

Att som hyresgäst kunna påverka sitt eget boende, sin arbetsplats och närmiljö är en viktig faktor för att skapa långsiktighet och upplevelsen av lokalt ägandeskap. Det gör att personer i högre utsträckning vårdar byggnaderna, utemiljön och anslutande områden.

*Dialog med kunder och närsamhälle*

Balders medarbetare möter dagligen bolagets kunder i olika skeenden och via skilda dialogformer. I Sverige, Finland och Danmark genomför Balder löpande kundnöjdhetsundersökningar. Genom dessa mäts kundernas upplevelse av olika delar av kundresan; kontraktsskrivningen, inflyttningen, hyresperioden och utflyttningen. Syftet är att kunna identifiera såväl starka sidor som områden bolaget behöver förbättra. Läs mer om strategiskt kundnöjdhetsarbete på sida 18.

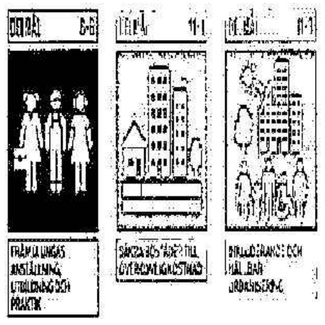
Kundundersökningar är en dialogform som också ger bolaget förutsättningar att hantera risker och möjligheter samt identifiera prioriterade åtgärder. Personer i lokalsamhällen kan också använda bolagets kundtjänst eller visselblåsartjänst för att påvisa problem eller misstankar om överträdelser. Läs mer om Balders visselblåsartjänst på sida 71.

*Sociala bostadskontrakt för ökad inkludering*

Balder förvaltar bostadsfastigheter på många orter med bostadsbrist, vilket inte sällan drabbar utsatta grupper extra hårt. I Sverige och Finland arbetar bolaget med sociala kontrakt. Genom hyresavtal med kommuner eller ideella organisationer erbjuds lägenheter till socioekonomiskt utsatta individer. Det är ett exempel på hur Balder kan bidra till inkludering och minskad social utsatthet, genom att underlätta för personer som står långt ifrån bostadsmarknaden.

# MÅTT OCH MÅL

### FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Att skapa arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar är ett av Balders sociala hållbarhetsmål. Arbetslivserfarenhet är av största vikt för unga för att de ska etablera sig på arbetsmarknaden, vilket Balder vill bidra till. Inom koncernen erbjuds praktik och sommarjobb till ungdomar, studenter och unga vuxna.

En utökad kvantitativ uppföljning av bolagets sociala områdesutveckling påbörjades 2023, för att mer strukturerat kunna följa upp antal aktiviteter, antalet deltagare och antal arbetstillfällen som möjliggjorts i samverkan med andra lokala aktörer.

### HÅLLBARHETSMÅL

| Arbetstillfällen[1] | Utfall 2023 | Utfall 2022[2] |
|---|---|---|
| Antal sommarjobbare | 110 | 79 |
| Antal praktikanter | 33 | 39 |

1) Arbetstillfällen avser sommarjobbar och praktikanter som är anställda av eller har sin praktik hos Balder. Arbetstillfällen har rapporterats in av Sverige och Finland.
2) Statistik har reviderats för 2022 då nya uppgifter inkommit.

# STYRNING OCH ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Balder har sedan starten 2005 vuxit kraftigt under god lönsamhet. För att fortsätta utvecklas och skapa värden för bolagets intressenter ställs höga krav på en företagskultur präglad av sunda värderingar, kollektivt entreprenörskap och ett affärsetiskt agerande.

För mer information om Balders väsentlighetsanalys, se sida 37–38.

**KAPITLET BESKRIVER BALDERS HÅLLBARHETSARBETE KOPPLAT TILL:**

- Affärsetik
- Företagskultur
- Cybersäkerhet

**STYRDOKUMENT OCH POLICYER**

- Uppförandekod
- Visselblåsarpolicy
- Integritetspolicy
- Skattepolicy
- Insiderpolicy
- Säkerhets- och krisriktlinje
- Uthyrningsriktlinje
- Rutin för attestordning

Samtliga policyer är föremål för årlig revision och antas av Balders styrelse.

# AFFÄRSETIK OCH FÖRETAGSKULTUR

En stark företagskultur präglad av sunda värderingar har potential att främja ett ansvarfullt företagande och ett affärsetiskt korrekt agerande. På motsvarande sätt riskerar brister i affärsetik och företagskultur att medföra en negativ påverkan. Oegentligheter, korruption och mutor riskerar att medföra en finansiell påverkan i form av merkostnader, böter, skadat rykte och förlorade affärer.

## STRATEGI

Balder har som mål att upprätthålla en kultur av öppenhet och hög affärsetik i bolaget. Sedan Fastighets AB Balder grundandes 2005 har bolaget vuxit snabbt, från lokalt fastighetsbolag i Sverige till att ha en diversifierad fastighetsportfölj med närmare i 900 fastigheter i sex europeiska länder. I ett expansivt bolag med växande organisation finns ett behov av tydlig styrning och effektiv samverkan för att säkerställa ansvarsfullt företagande.

För att hantera möjligheter och risker arbetar Balder med kontinuerlig utbildning i gällande policyer, ett aktivt arbete med att främja en sund företagskultur och implementering av system och processer som gör det möjligt att förebygga, upptäcka, utreda och vidta åtgärder vid incidenter.

## ÅTGÄRDER

### Uppförandekod och ansvarsfulla affärer

Balders uppförandekod och relaterade policyer bygger på internationella riktlinjer som FN:s Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och antikorruption, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Varje medarbetare ansvarar för att följa uppförandekoden. Ledningen och personalansvariga chefer ansvarar för att samtliga medarbetare har kännedom och kunskap om hur de ska agera i enlighet med uppförandekoden. Uppförandekoden är en obligatorisk del av bolagets digitala utbildningssystem, Balder Akademi, som medarbetare i Sverige genomgår. Efterlevnad av uppförandekoden och övriga policyer följs upp årligen.

Under 2023 har en genomlysning av koncernövergripande policyer skett. Målsättningen har varit att förtydliga vilken beslutande funktion som godkänner styrdokumenten, hur ofta de ska revideras, var de ska publiceras samt vilka mallar policyer skall upprättas enligt sett till struktur och innehåll.

### Krav på leverantörer och samarbetspartners i värdekedjan

Balder ställer höga krav på att leverantörer och samarbetspartners 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 för sina anställda, främjar sund konkurrens och motverkar brottslighet.

I företagets inköpspolicy tydliggörs rutiner för en ansvarsfull process och för uppföljning av leverantörer. Under 2023 har Balder utvecklat en separat uppförandekod för samarbetspartners och entreprenörer. Uppförandekoden ska bifogas vid upphandling och tecknande av nya avtal med entreprenörer.

Under 2023 har Balder även fortsatt uppdateringen av avtal och vidareutvecklat processer och rutiner avseende leverantörsuppföljning, samt säkerställande av arbetsvillkor och arbetsrätt.

### Politisk involvering

Balder ska inte stödja politiska partier genom donationer, lobbying eller på annat sätt. Lokal samverkan kan ske via politiskt och religiöst oberoende organisationer.

### Förebyggande kunskapsspridning

Balder arbetar förebyggande inom affärsetik, utöver styrning och policyer, genom kontinuerlig information till medarbetare och samarbetspartners samt utbildningar. Det ska finnas rutiner och riktlinjer som ger medarbetare och samarbetspartners en tydlighet i vad som är affärsetiskt agerande.

Internkontroll och visselblåsning är viktiga funktioner för att upptäcka eventuella överträdelser.

## IMPLEMENTERING AV KONCERNÖVERGRIPANDE SKATTEPOLICY

Balder har under 2023 utgått från en koncernövergripande skattepolicy. Skattepolicyn reglerar koncernens ställningstaganden och agerande när det gäller skatt och kompletterar bolagets uppförandekod. För att säkerställa en korrekt hantering av skatt som är i linje med de krav som ställs på en ansvarsfull skatteredovisning har styrelsen fastställt riktlinjer för skattehantering.

20240702225163



### Visselblåsning

Ansvarsfullt företagande innefattar öppenhet, respekt för bolagets alla intressenter och eftersträvan av hög affärsetik i bolaget såväl som i hela värdekedjan. Det är viktigt att eventuella oegentligheter och missförhållanden uppmärksammas och utreds så tidigt som möjligt. Det kan till exempel handla om ekonomisk brottslighet, utnyttjande av ställning, allvarliga trakasserier, korruption eller miljöbrott.

Vid misstanke om överträdelser mot regler, uppförandekod eller övriga policyer är det varje medarbetares skyldighet att anmäla detta, antingen till närmaste chef, HR-chef, krisledning eller anonymt till bolagets externa visselblåsartjänst. Visselblåsartjänsten finns tillgänglig för medarbetare på intranätet eller på Balders hemsida. Visselblåsarfunktionen finns tillgänglig på lokala språk och kan användas på samtliga marknader bolaget har verksamhet samt av bolagets övriga intressenter. Visselblåsartjänsten uppdaterades under 2022, för att ytterligare skydda visselblåsares integritet och säkerställa att ärenden hanteras på ett anonymt och opartiskt sätt. Under 2023 har Balder inte haft några rapporterade visselblåsarfall.

### Krisledning

Visselblåsarfall kan inkomma via Balders anonyma visselblåsartjänst, men även internt via bolagets rutinkontroller eller till bolagets krisledning. Krisledningen har det direkta ansvaret att upprätthålla rutiner och riktlinjer inom säkerhet och kris samt genomförande och revison. Bolagets avdelningschefer ansvarar för att riktlinjerna följs inom respektive ansvarsområde samt för sin personals efterlevnad.

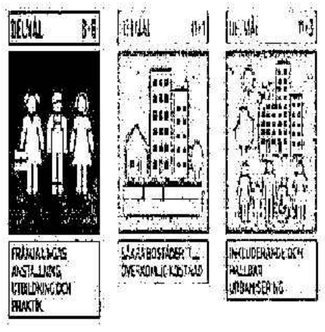
Beroende av vilken typ av fall som inkommer till krisledningen sker en process som innefattar följande steg: insamling av information, utredning, bedömning, hantering och uppföljning. Vid fall av visselblåsning där krisledningen bedömer att incidenten strider mot lag sker polisanmälan. Bolaget tar även extern hjälp för att säkerställa att processen drivs vidare på ett opartiskt sätt.

### Aktivt arbete med företagskulturen

Inom Balder bedrivs ett aktivt arbete med att stärka de positiva aspekter, och samtidigt begränsa de potentiella riskerna, som kommer med en företagskultur präglad av entreprenörskap, snabb tillväxt, affärsmässighet, framåtanda och engagemang. I grunden handlar det om att företaget, dess ledare och medarbetare ska ha en gemensam bild av vad Balder står för, vad bolaget vill uppnå och hur medarbetare ska agera på vägen dit. Balders värderingar ska vara tydligt förmedlade av chefer och ledare. Arbetet omfattar processer och rutiner vid rekrytering och onboarding till kontinuerlig dialog under anställningen.

## MÅTT OCH MÅL

### FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Balder har nolltolerans mot alla former av korruption och överträdelser som går emot bolagets uppförandekod. Balders kultur ska präglas av öppenhet och bidra till säkerställandet av Balder som en långsiktig, ansvarsfull aktör som agerar affärsetiskt. Uppföljning av mål och utfall sker årligen i interna processer och externt i hållbarhetsredovisningen.

### HÅLLBARHETSMÅL

| Affärsetik | Utfall 2023 | Utfall 2022[1] |
|---|---|---|
| Inga incidenter av korruption[2] | 0 | <5 |
| Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden | 754 | 1139 |
| **Nyckeltal affärsetik** | | |
| Antal rapporterade fall av visselblåsning[3] | 0 | 1 |

1) Statistik har reviderats för 2022 då nya uppgifter inkommit.
2) Incident av korruption avser polisanmälda fall som lett till fällande dom i domstolsinstans. Avser hela Balderkoncernen.
3) Fall av visselblåsning avser incidenter med medarbetare som kommit till företagets kännedom via visselblåsning under redovisningsåret och som lett till polisanmälan. Avser hela Balderkoncernen.

### Affärsetiskt agerande

Inga incidenter av korruption rapporterades in under 2023. Under 2022 väcktes ett offentligt åtal mot medarbetare på Balder gällande insiderhandel i Norion Banks (fd Collector) aktie. Norion Bank 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 fällande domar, som har överklagats. Utöver arbetsrättsliga åtgärder har bolaget genomfört en översyn av interna rutiner. Däribland uppdaterades bolagets insiderpolicy, med syftet att tydliggöra vad som gäller vid köp och försäljning av aktier i Balder eller närstående bolag. Policyn har distribuerats till samtliga medarbetare. Balder tar dessa händelser på största allvar och har hanterat incidenterna som kommit till bolagets kännedom arbetsrättsligt.

## ÖKAT FOKUS PÅ CYBERSÄKERHET

I en allmer digitaliserad värld där många delar av samhället är uppkopplade blir informationssäkerhetsfrågor allt viktigare. Arbetet med cybersäkerhet syftar till att skydda Balders verksamhet, anställda, kunder och ekonomiska intressen samt säkerställa att verksamheten kan fortlöpa obehindrat.

Balder arbetar medIT- och cybersäkerhetsramverk för att öka bolagets resiliens och riskspridning. Det innebär bland annat riskanalyser vid införande av nya IT-system, regelbundna interna sårbarhetsanalyser, externa säkerhetsrevisioner av företagets infrastruktur och systemkonfigurationer samt katastrof- och händelseplan av Balders centrala system. Balder har även operativa åtgärder på plats för att övervaka och agera på dataintrång och cyberattacker, där den digitala miljön övervakas dygnet runt av en extern partner.

Genom olika insatser och initiativ strävar Balder efter att säkerställa medvetenhet och kunskap kring cybersäkerhet. Vid nyanställning i Sverige skall policyn läsas genom och signeras. Viktig cybersäkerhetsrelaterad information delges även löpande via intranätet och genom mailutskick till alla anställda för att uppmärksamma eventuella hot och risker.

Under 2023 riktade en privatperson klagomål mot Balders hantering av personuppgifter. Klagomålet gällde krav från att få alla personuppgifter raderade från ett dotterbolags system. En åtgärdsplan togs fram som resulterade i en uppdatering av bolagets integritetspolicy och att personuppgifterna raderades. Ärendet bedömdes som ett substantiellt klagomål. Balder har även fått kännedom om fyra incidenter med bolagets av kunddata där information om hyresgäster felaktigt delats med fyra andra hyresgäster. Samtliga berörda parter blev informerade, känslig information togs bort för obehöriga och bolagets anställda blev påminda och informerade om bolagets rutiner för säker hantering av kunddata.

# GRI-INDEX 2023

**Uttalande om användning** Balder rapporterar med referens till GRI Standards 2021 för perioden 1 januari–31 december 2023.

**GRI 1 som använts** GRI 1: Foundation 2021

| GRI Standard | Upplysning | Sidhänvisning | Avsteg | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Avsteg från krav | Skäl | Förklaring |
| **Generella upplysningar** | | | | | |
| GRI 2: Generella upplysningar 2021 | 2-1 Upplysningar om organisationen | 1, 77, 93, 122 | | | |
| | 2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen | 1, 14–22, 32, 77, 108 | | | |
| | 2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson | 32 | | | |
| | 2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar | 33, 45–49, 62–63, 65–66, 69, 71 | | | |
| | 2-5 Externt bestyrkande | 32, 75 | | | |
| | 2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser | 14–22, 32, 35–36, 67 | | | |
| | 2-7 Anställda | 32, 62–63, 97 | | | |
| | 2-8 Arbetare som inte är anställda | 60, 67 | 2-8 | Information otillgänglig | Flertalet konsulter och entreprenörer arbetar åt bolaget, komplett sammanställning saknas. |
| | 2-9 Struktur och sammansättning avseende styrning | 34, 129–132, 135–136 | | | |
| | 2-10 Nominering och val av högsta styrande organ | 129–131 | | | |
| | 2-11 Ordförande för högsta styrande organ | 132, 135–136 | | | |
| | 2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med överblick och hantering av påverkan | 34-36, 131 | | | |
| | 2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan | 34 | | | |
| | 2-14 Högsta styrande organets roll i processen för hållbarhetsredovisningen | 34, 37–38, 130 | | | |
| | 2-15 Intressekonflikter | 11, 122 132, 134 | | | |
| | 2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar | 34, 37, 81–84, 128 | | | |
| | 2-17 Samlad kunskap hos det högsta styrande organet | 34, 130 | | | |
| | 2-18 Utvärdering av det högsta styrande organet | 131 | | | |
| | 2-19 Ersättningspolicy | 34, 98, 131 | | | |
| | 2-20 Process för att fastställa ersättningar | 131 | | | |
| | 2-21 Årlig total ersättningsgrad | 97–98 | 2-21 | Information ofullständig | Redovisas delvis. |
| | 2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling | 3, 128 | | | |
| | 2-23 Policyåtaganden | 34, 41, 60-61, 67, 70 | | | |
| | 2-24 Förankring av policyåtaganden | 34, 67, 70–71 | | | |
| | 2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan | 34, 42–43, 45, 51–53, 61, 64–65, 67, 69, 70–71 | | | |
| | 2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter | 67, 70–71 | | | |
| | 2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar | 48, 55, 61, 67 | | | |
| | 2-28 Medlemskap | 36, 39 | | | |
| | 2-29 Metod för intressentengagemang | 36–37 | | | |
| | 2-30 Kollektivavtal | 64–65 | | | |

20240702235164



## GRI-INDEX 2023

| GRI Standard | Upplysning | Sidhänvisning | Avsteg | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Avsteg från krav | Skäl | Förklaring |
| **Väsentliga ämnen** | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga ämnen 2021 | 3-1 Process för att identifiera väsentliga ämnen | 35–38 | | | |
| | 3-2 Lista över väsentliga ämnen | 38 | | | |
| **Ekonomiskt resultat** | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga ämnen 2021 | 3-3 Hantering av väsentligt ämne | 37–38 | 3-3 | Ej tillämplig | Balder har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys som genererat nya väsentliga hållbarhetsfrågor. |
| GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016 | 201-1 Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat | 85–92, 97–98 | 201-1 b | Information ofullständig | Redovisas delvis. |
| | 202-2 Finansiell påverkan och andra risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar | 44, 83–84 | | | |
| | Egen upplysning Nöjda kunder | 4, 18 | | | |
| **Affärsetik** | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga ämnen 2021 | 3-3 Hantering av väsentligt ämne | 35–38, 70–71 | | | |
| GRI 205: Anti-korruption 2016 | 205-2 Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicy och rutiner | 34, 55, 60, 70–71 | 205-2 b | Information otillgänglig | Redovisar inte antal eller procentuell andel av anställda per yrkeskategori eller uppdelat per region. |
| | 205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder | 71 | | | |
| **Energi** | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga ämnen 2021 | 3-3 Hantering av väsentligt ämne | 35–38, 48–49 | | | |
| GRI 302: Energi 2016 | 302-1 Energiförbrukning inom organisationen | 48–49 | | | |
| | 302-3 Energiintensitet | 48–49 | | | |
| | 302-4 Minskning av energianvändning | 48–49 | | | |
| | CRE1 Byggnaders energiintensitet | 48–49 | | | |
| **Vatten** | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga ämnen 2021 | 3-3 Hantering av väsentligt ämne | 35–38, 51 | | | |
| | CRE2 Byggnaders vattenintensitet | 51 | | | |
| **Utsläpp av växthusgaser** | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga ämnen 2021 | 3-3 Hantering av väsentligt ämne | 35–38, 45–46 | | | |
| GRI 305: Utsläpp 2016 | 305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) | 46–47 | | | |
| | 305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2) | 46–47 | | | |
| | 305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3) | 46–47 | | | |
| | 305-4 Växthusgasutsläppsintensitet | 46–47 | | | |
| | 305-5 Minskning av växthusgasutsläpp | 46–47 | | | |

GRI-INDEX 2023

| GRI Standard | Upplysning | Sidhänvisning | Avsteg | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Avsteg från krav | Skäl | Förklaring |
| **Utbildning** | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga ämnen 2021 | 3-3 Hantering av väsentligt ämne | 35–38, 60,63 | | | |
| GRI 404: Utbildning 2016 | 404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och medarbetare | 63 | 404-1 | Information otillgänglig | Redovisar utbildningstimmar per år och medarbetare, men ej uppdelat per kön och anställningskategori. |
| | 404-3 Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal | 63 | 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 | 35–38, 60–63 | | | |
| GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016 | 405-1 Mångfald i styrande organ och bland anställda | 63, 98, 135 | 405-1 a iii; b i, 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 | 66 | 405-2 a | Information ofullständig | Balder redovisar sammansättning av lönskillnader mellan kvinnor och män per region, inte utifrån yrkeskategori. |
| **Icke-diskriminering** | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga ämnen 2021 | 3-3 Hantering av väsentligt ämne | 35–38, 60–63 | | | |
| GRI 406: Icke-diskriminering 2016 | 406-1 Incidenter av diskriminering samt vidtagna åtgärder | 6, 62 | | | |
| **Socioekonomisk efterlevnad** | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga ämnen 2021 | 3-3 Hantering av väsentligt ämne | 35–38, 70–71 | | | |
| GRI 418: Kunders integritet 2016 | 418-1 Substantiella klagomål avseende brister i kunders integritet och förluster av kunddata | 71 | | | |

202407022516S



# REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

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

**Uppdrag och ansvarsfördelning**
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 30-74 och 81-84 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

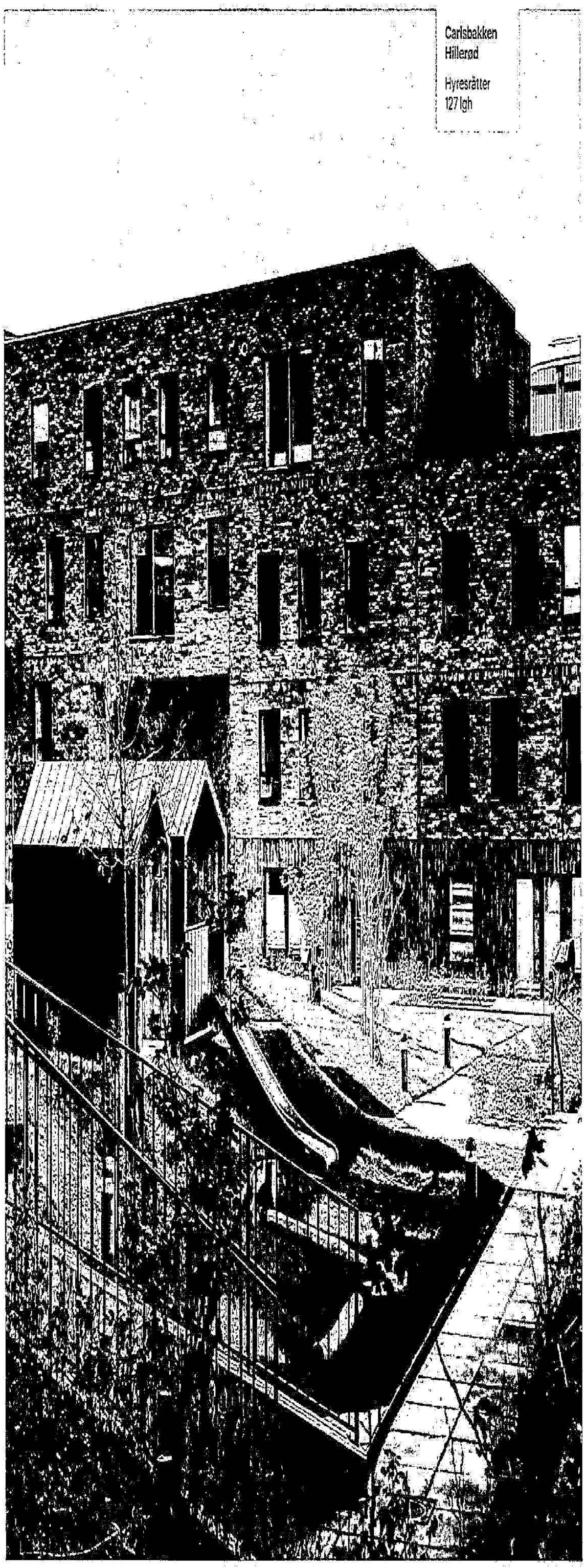
**Granskningens inriktning och omfattning**
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning 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 hållbarhetsredovisning har upprättats.

Göteborg den 4 april 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
*Auktoriserad revisor*

Konstantin Belogorcev
*Auktoriserad revisor*



# FINANSIELL INFORMATION

**Kungälv**
**Västra gatan**

Brf-projekt
Färdigställt 2023
128 lgh

## INNEHÅLL


Förvaltningsberättelse 77
Möjligheter och risker 81
Koncernens rapport över totalresultat 85
Koncernens rapport över finansiell ställning 86
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 87
Koncernens rapport över kassaflöden 88
Resultaträkning för moderbolaget 89
Balansräkning för moderbolaget 90
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 91
Kassaflödesanalys för moderbolaget 92

**Noter till de finansiella rapporterna**

1 Redovisningsprinciper 93
2 Segmentsrapportering 95
3 Intäkternas fördelning 97
4 Anställda och personalkostnader 97
5 Ersättning till revisorer 99
6 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag 99
7 Specifikation av fastighetskostnader 99
8 Leasing 100
9 Finansiella intäkter och kostnader 102
10 Inkomstskatt 102
11 Resultat per aktie 105
12 Förvaltningsfastigheter 105
13 Övriga materiella anläggningstillgångar 107
14 Andelar i intressebolag och joint ventures 108
15 Andra långfristiga fordringar 111
16 Exploateringsfastigheter 111
17 Kundfordringar 111
18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 112
19 Finansiella placeringar 112
20 Eget kapital 112
21 Innehav utan bestämmande inflytande 113
22 Finansiell riskhantering 114
23 Checkkredit 119
24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 119
25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 120
26 Kassaflödesanalys 120
27 Andelar i koncernbolag 121
28 Fordringar på/skulder till koncernbolag 122
29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut 122
30 Närstående 122
31 Uppgifter om moderbolaget 122

20240702225166



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2023.

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 2023 var 37,9% (40,0), 3,2 gånger (4,7) samt 50,0% (47,9).

Under 2023 infördes ytterligare ett finansiellt mål avseende Nettoskuld/EBITDA inför 2023. Nyckeltalet ska över tid inte överstiga 11,0 gånger. Utfallet för 2023 var 12,3 gånger (13,4).

## 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 1 150 anställda (1 161), varav 483 kvinnor (493). Balders ledningsgrupp har under året bestått av fem personer, varav tre 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 2024.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Orolig omvärld*

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärdar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser vilket kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Den rådande konjunkturen har medfört åtstramningar vad gäller investeringar i fastigheter som skjutits på framtiden.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

### *Förvärv*

Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 888 Mkr (5 160).

### *Försäljningar*

Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 681 Mkr (2 913).

### *Övrigt*

Under året genomfördes en placering av 5-åriga konvertibla skuldebrev om drygt 5 miljarder kronor till en ränta på 3,5%.

## 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 1 901 förvaltningsfastigheter (1 841) med en uthyrningsbar yta om 6 004 tkvm (5 837) till ett redovisat värde om 209,0 Mdkr (213,9), inklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Under året har 5 förvaltningsfastigheter (31) samt ägarlägenheter och mark med en uthyrningsbar yta om 13 tkvm (281) förvärvats för 888 Mkr (5 160). Under året har försäljning av 12 förvaltningsfastigheter (69) samt ägarlägenheter och mark skett till ett värde om 681 Mkr (2 913), vilket genererade ett resultat om -14 Mkr (111).

Vid fördelning av det totala fastighetsbeståndets redovisade värde per region uppgick respektive andel till; Helsingfors 25% (26), Göteborg 19% (19), Stockholm 16% (17), Köpenhamn 12% (12), Öst 12% (10) och Norr 9% (10) och Syd 7% (6). Av redovisat värde avser 45% (43) kommersiella fastigheter och 55% (57) 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 2023 uppgick värdet på Balders exploateringsfastigheter till 2 750 Mkr (3 421).

## Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 6 549 Mkr (6 659), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 91 Mkr (111). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 135 Mkr (6 139), vilket motsvarar en minskning per aktie med 3% till 5,32 kr (5,48). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 917 Mkr (1 929), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag.

## Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till -7 699 Mkr (10 989). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -6 746 Mkr (10 175), motsvarande -5,85 kr per aktie (9,09). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -9 980 Mkr (5 419), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -14 Mkr (111), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 544 Mkr (110), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med -1 899 Mkr (1 617) samt resultat från andelar i intressebolag om -2 236 Mkr (1 002).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 14% till 11 944 Mkr (10 521), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 398 Mkr (258). Ökningen beror främst på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 12 968 Mkr (12 057). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 158 kr/kvm (2 060) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 4,9 % (3,9) 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 568 Mkr (458) på årsbasis.

**Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick till -3 030 Mkr (-2 725) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -121 Mkr (-67). Driftsöverskottet har ökat med 14% till 8 914 Mkr (7 796), vilket innebär en överskottsgrad om 75% (74). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Under ett normalår har första och fjärde kvartalen 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 -1 080 Mkr (-1 019), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -48 Mkr (-31).

**Andelar i resultat från intressebolag och joint ventures**

Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick under året till -2 236 Mkr (1 002) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 1 917 Mkr (1 929).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med -4 557 Mkr (-433). Årets skatt uppgick till 404 Mkr (-495).

Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures har under året påverkats av de negativa orealiserade värdeförändringar som Entra ASA gjort av sitt fastighetsbestånd. Balders andel av Entras substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov per balansdagen.

**Finansnetto och värdeförändringar derivat**

Finansnettot, exklusive värdeförändringar derivat, uppgick till -3 186 Mkr (-2 031), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -137 Mkr (-48).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -1 899 Mkr (1 617). Årets negativa värdeförändring avseende derivat beror på att långräntorna har minskat under året vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har ökat.

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 minskar i ett nedåtgående ränteläge.

Värdet av räntederivaten uppgick vid årsskiftet till 421 Mkr (1 677). Värdet av valutaderivaten och optionskomponent konvertibel uppgick vid årsskiftet till -1 444 Mkr (305). Värdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en kostnad respektive intäkt. Genomsnittlig ränta för finansnettot var på bokslutsdagen 2,9% (2,1).

**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.

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 de interna värderingar använder sig Balder av externa värderingsfirmor i syfte att externvärdera delar av beståndet samt säkerställa parametrar och antaganden i värderingskalkyler.

Under året har 52% av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderingsfirmor. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har varit obetydliga.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,9% (4,6) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,3 procentenheter högre jämfört med årsskiftet föregående år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,4% (4,1) och för kommersiella fastigheter till 5,4% (5,2). 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 209 000 Mkr (213 932), vilket inkluderar en orealiserad värdeförändring under året om -9 980 Mkr (5 419). Årets värdeförändring är framförallt hänförligt till det höjda bedömda avkastningskravet.

**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 -28 Mkr (-20).

Totalt har sex (6) projekt resultatavräknats under året. Årets försäljningsresultat uppgick till 544 Mkr (110) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader.

**Skatt**

Koncernens totala skatt uppgick till 1 254 Mkr (-1 999), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 52 Mkr (-57). Aktuell skattekostnad för året uppgick till -324 Mkr (-613). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -246 Mkr (-421).

Uppskjuten skatteintäkt för året uppgick till 1 579 Mkr (-1 386).

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.

**Känslighetsanalys**

| Faktor | Förändring | Resultateffekt före skatt, Mkr |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | +/-1% | +/-124 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/-1 procentenhet | +/-130 |
| Räntenivå för räntebärande skulder | +/-1 procentenhet | +/-495 |
| Fastighetskostnader | +/-1% | -/+31 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | +/-5% | +/-10 450 |

202407022516 7



Uppskjuten skatteskuld uppgick till 16 272 Mkr (17 769). För mer detaljerad information se not 10, Inkomstskatt.

**Kassaflöde och finansiell ställning**

Balders tillgångar den 31 december uppgick till 253 748 Mkr (263 775). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 93 987 Mkr (102 909), dels med skulder om 159 761 Mkr (160 866), varav 134 469 Mkr (135 252) är räntebärande.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4 221 Mkr (4 442). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -6 209 Mkr (-12 915). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto -212 Mkr (10 497). Totalt uppgick årets kassaflöde till -1 564 Mkr (2 632). Kursdifferens i likvida medel uppgick till -12 Mkr (46).

**Likviditet**

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 11 794 Mkr (18 808) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 5 859 Mkr (6 963). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 17 653 Mkr (25 771). 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 93 987 Mkr (102 909) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 11 674 Mkr (12 715), motsvarande 71,33 kr per aktie (78,16) exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Soliditeten uppgick till 37,9 % (40,0).

**Räntebärande skulder**

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 134 469 Mkr (135 252). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolvmånadersperiod uppgick till 34 % (34) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 5,4 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 17 653 Mkr (25 771), motsvarande 1,4 gånger Balders förfall av räntebärande skulder inom 12 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 -1 899 Mkr (1 617).

Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 22, Finansiell riskhantering.

**Rating**

Balder har en investment grade rating från kreditvärderingsinstitutet S&P. Kreditbetyget för Balder har varit oförändrat under året, BBB med negativa utsikter.

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 beslutade att införa ytterligare ett finansiellt mål avseende Nettoskuld/EBITDA under 2023. Nyckeltalet ska över tid inte överstiga 11 gånger och utfallet per 31 december var 12,3 gånger.

**Investeringar**

Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 6 710 Mkr (14 171), varav 888 Mkr (5 160) avser förvärv och 5 822 Mkr (9 011) avser investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och projekt för egen förvaltning. Av de totala investeringarna i förvaltningsfastigheterna avser 1 897 Mkr (3 723) Helsingfors, 581 Mkr (1 219) Stockholm, 641 Mkr (2 068) Göteborg, 829 Mkr (1 666) Köpenhamn, 731 Mkr (488) Syd, 1 428 Mkr (3 500) Öst och 603 Mkr (1 508) Norr.

**Intressebolag och joint ventures**

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i Norion Bank (f d Collector Bank), för vidare information se not 14, Andelar i intressebolag och joint ventures.

På sida 22 redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, upprättade enligt IFRS redovisningsprinciper. De fastighetsförvaltande intressebolagen äger totalt 581 förvaltningsfastigheter (591). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 1 335 tkvm (1 306) med ett hyresvärde om 2 776 Mkr (2 648). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (96).

**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 529 Mkr (491), varav koncerninterna tjänster utgjorde 412 Mkr (380) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till -2 136 Mkr (8 466). Utdelning från dotterbolag uppgick till 2 600 Mkr (9 501), nedskrivning av dotterbolagsaktier uppgick till -2 422 Mkr (-2 125), räntenettot uppgick till 1 541 Mkr (-2 842) varav valutakursdifferenser uppgick till 1 324 Mkr (-2 851), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -1 821 Mkr (1 507) och erhållna/lämnade koncernbidrag uppgick till -2 457 Mkr (2 708). 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.

Moderbolaget ingår sedan januari i skatterättslig kommission med ett urval av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp. Moderbolaget har erhållit 215 Mkr (–) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen.

Moderbolagets finansiella placeringar och likvida medel, inklusive outnyttjade checkkrediter, uppgick den 31 december till 2 447 Mkr (3 245). Nettofordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 46 930 Mkr (44 122) och räntebärande skulder till 50 100 Mkr (52 199).

**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 33 i det här dokumentet.

**Flerårsöversikt**

Se sida 10.

## Aktien och ägarna

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.

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 18 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 129-134.

## 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.

De nuvarande riktlinjerna ska gälla fram till årsstämman 2027 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 | 28 500 313 615 |
| Årets resultat | -2 136 243 907 |
| **Summa**[1] | **26 364 069 708** |

1) Se förändring i moderbolagets eget kapital, sida 91.

**Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:**

| | |
|---|---|
| I ny räkning balanseras | 26 364 069 708 |
| **Summa** | **26 364 069 708** |

20240702251681



# 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

## OPERATIVA RISKER

| Område | Beskrivning | Hantering | Bedömning |
|---|---|---|---|
| **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 3,8% av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 12,8 år. Inget enskilt kontrakt står för mer än 0,5 % av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,0 % av de totala hyresintäkterna. Balders lokalhyreskontrakt är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex.<br>Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärdar, 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. | ● |
| **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.<br>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 -/+ 31 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.<br>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. | ● |
| **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.<br>Förutsättningarna för nyproducerade hyresrätter är fortsatt ogynnsamma. Balder har därför skjutit flera projektstarter på framtiden, och har också ställt om en del projekt till bostadsrättprojekt. | ● |

**BEDÖMNING AV RISKNIVÅ**

## IT OCH DIGITALISERING

| Område | Beskrivning | Hantering | Bedömning |
|---|---|---|---|
| **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. Risken för cyberattacker har ökat i samhället i stort och kan orsaka skada direkt eller indirekt. 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, virtualisering samt etablerat ett Security operations center (SOC) 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 samt utbildning av medarbetare.<br>Under 2023 genomfördes en extern revision av Balders IT-säkerhet. Resultatet visade på en fortsatt 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

| Område | Beskrivning | Hantering | Bedömning |
|---|---|---|---|
| **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 5,4 år (5,7).<br>Under 2023 har Balder fortsatt att ta upp bankfinansiering för att ytterligare stärka likviditeten och återköpa obligationer. Bolaget har en långsiktig plan och likviditetsbuffert för att säkra förfall av obligationslån under 2024, 2025 och merparten av 2026. | |
| **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 färdigställda projekt, hyreshöjningar och en bättre kostnadseffektivitet. 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 495 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 66% (66) 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. | |

202407022516 9



BEDÖMNING AV RISKNIVÅ

Låg Medel Hög

## VÄRDEFÖRÄNDRING

| Område | Beskrivning | Hantering | Bedömning |
|---|---|---|---|
| **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 70% 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 2023 har en stor andel, 52 %, av beståndet värderats externt.<br>Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Resultat före skatt skulle påverkas med +/–10 450 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/–5%. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 39,6% och vid en negativ värdeförändring uppgå till 36,1%. 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

| Område | Beskrivning | Hantering | Bedömning |
|---|---|---|---|
| **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 global minimibeskattning (Pelare 2), 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

| Område | Beskrivning | Hantering | Bedömning |
|---|---|---|---|
| **Risk för allvarliga händelser i omvärlden som förändrar förutsättningarna för verksamheten** | Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärdar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser vilket lett till ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. | Balder har till följd av bland annat ökade räntor och inflation gjort en kraftig inbromsning i investeringsverksamheten och skjutit projektstarter på framtiden. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. | ● |

## MILJÖ

| Område | Beskrivning | Hantering | Bedömning |
|---|---|---|---|
| **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. | ○ |

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ

Låg Medel Hög

## MILJÖ

| Område | Beskrivning | Hantering | Bedömning |
|---|---|---|---|
| **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 åtagit sig att sätta vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet och validering av Science Based Target initative erhölls i mars 2024. Balder kommer öka takten i omställningen genom att ta fram en klimatfärdplan. | |
| **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. | Balder arbetar aktivt med att hantera de risker som medföljer klimatförändringar. De vanligaste klimatriskerna för Balders fastighetsbestånd är skyfall, värmerelaterade risker samt ras och skred. Under 2023 har Balder fortsatt arbetet med att upprätta fullständiga klimatriskanalyser för byggnader i linje med EU-taxonomins riktlinjer. För att öka transparensen i klimatriskarbetet fortsätter Balder också att kontinuerligt utveckla redovisningen av klimatrelaterade måtetal och bolaget följer rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Läs mer om klimatanpassning på sida 42–44. | |

## SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH PERSONAL

| Område | Beskrivning | Hantering | Bedömning |
|---|---|---|---|
| **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.<br>Balder har i Sverige infört "Balderhjulet", 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 i leverantörskedjan. Under 2023 har Balder genomlyst om bolaget har processer och policyer på plats för att efterleva sociala minimiskyddsåtgärder enligt EU-taxonomin. Inga lagöverträdelser inom områdena mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter, antikorruption, beskattning och rättvis konkurrens har inträffat och bolaget bedöms efterleva kraven. Läs mer på sida 55 och 67. | |

## AFFÄRSETIK OCH ANTI-KORRUPTION

| Område | Beskrivning | Hantering | Bedömning |
|---|---|---|---|
| **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. | Under 2023 har Balder utvecklat en separat uppförandekod för samarbetspartners och entreprenörer. Uppförandekoden ska bifogas vid upphandling och nya avtal med entreprenörer. Under 2023 har Balder även fortsatt uppdateringen av avtal och vidareutvecklat processer och rutiner avseende leverantörsuppföljning, säkerställande av arbetsvillkor och arbetsrätt. För rapportering av överträdelser finns en oberoende visselblåsarfunktion. Balder har också uppdaterat insiderpolicyn samt informerat samtliga medarbetare. | |

202407022517O



# FINANSIELLA RAPPORTER

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2,3 | 11 944 | 10 521 |
| Fastighetskostnader | 2,6,7 | -3 030 | -2 725 |
| **Driftsöverskott** | | **8 914** | **7 796** |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 4,5,6 | -1 080 | -1 019 |
| Andel i resultat från intressebolag och joint ventures | 14 | -2 236 | 1 002 |
| *- varav förvaltningsresultat* | | *1 917* | *1 929* |
| *- varav värdeförändringar* | | *-4 557* | *-433* |
| *- varav skatt* | | *404* | *-495* |
| Övriga intäkter/kostnader | | -16 | -17 |
| **Resultat före finansnetto** | | **5 582** | **7 763** |
| *Finansiella poster* | | | |
| Finansiella intäkter | 9 | 1 233 | 528 |
| Finansiella kostnader | 9 | -4 419 | -2 559 |
| *- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld* | 8 | -83 | -76 |
| **Finansnetto** | | **-3 186** | **-2 031** |
| **Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag och joint ventures** | | **2 396** | **5 732** |
| *- varav Förvaltningsresultat* | 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 | 6 549 | 6 659 |
| *Värdeförändringar* | | | |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade | 12 | -14 | 111 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade | 12 | -9 980 | 5 419 |
| Värdeförändringar derivat | 22 | -1 899 | 1 617 |
| Intäkter försäljning exploateringsfastigheter | 16 | 2 938 | 1 136 |
| Kostnader försäljning exploateringsfastigheter | 16 | -2 394 | -1 027 |
| **Värdeförändringar totalt** | | **-11 350** | **7 257** |
| **Resultat före skatt** | | **-8 954** | **12 988** |
| Inkomstskatt | 10 | 1 254 | -1 999 |
| **Årets resultat** | | **-7 699** | **10 989** |
| *Årets resultat hänförligt till* | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | -6 746 | 10 175 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 21 | -953 | 814 |
| | | **-7 699** | **10 989** |

| Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Övrigt totalresultat - poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen** | | | |
| Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning) | | -76 | 1 005 |
| Kassaflödessäkringar efter skatt | | -56 | 414 |
| Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures | | -1 030 | 466 |
| **Årets totalresultat** | | **-8 862** | **12 875** |
| *Årets totalresultat hänförligt till* | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | -7 880 | 10 903 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | -982 | 1 972 |
| | | **-8 862** | **12 875** |

| Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Förvaltningsresultat | | 6 549 | 6 659 |
| Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat | | -414 | -521 |
| **Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **6 135** | **6 139** |
| Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr | | 5,32 | 5,48 |
| Resultat efter skatt per aktie efter utspädning, kr | 11 | -5,85 | 9,09 |
| Resultat efter skatt per aktie före utspädning, kr | 11 | -6,03 | 9,09 |
| Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr | 11 | -5,85 | 9,09 |

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Mkr | Not | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12, 25 | 209 000 | 213 932 |
| Leasingavtal; nyttjanderätt | 8 | 2 102 | 1 881 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 13 | 387 | 272 |
| Andelar i intressebolag och joint ventures | 14 | 28 288 | 31 620 |
| Andra långfristiga fordringar | 15 | 3 029 | 2 505 |
| Derivat | 22 | 410 | 1 645 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **243 216** | **251 855** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Exploateringsfastigheter | 16 | 2 750 | 3 421 |
| Kundfordringar | 17 | 447 | 198 |
| Övriga fordringar | | 571 | 378 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 1 303 | 1 034 |
| Derivat | 22 | 11 | 337 |
| Finansiella placeringar | 19 | 3 047 | 2 576 |
| Likvida medel | 26 | 2 402 | 3 977 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **10 532** | **11 920** |
| **Summa tillgångar** | | **253 748** | **263 775** |

| Mkr | Not | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | 20 | | |
| Aktiekapital | | 192 | 192 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 12 501 | 12 501 |
| Omräkningsdifferenser | | -699 | 493 |
| Kassaflödesreserv | | 320 | 351 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 69 908 | 76 857 |
| **Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | **82 313** | **90 194** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 21 | 11 674 | 12 715 |
| **Summa eget kapital** | | **93 987** | **102 909** |
| **Skulder** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder[1,2] | 22 | 121 664 | 118 721 |
| Övriga långfristiga skulder | | 951 | 1 385 |
| Leasingskuld | 8 | 2 050 | 1 832 |
| Uppskjuten skatteskuld | 10 | 16 272 | 17 769 |
| Derivat | 22 | 1 114 | – |
| **Summa långfristiga skulder** | | **142 050** | **139 707** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder[1] | 22 | 12 804 | 16 531 |
| Leverantörsskulder | | 439 | 852 |
| Leasingskuld | 8 | 59 | 55 |
| Derivat | 22 | 330 | – |
| Övriga skulder | | 779 | 620 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 3 300 | 3 300 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **17 711** | **21 159** |
| **Summa skulder** | | **159 762** | **160 866** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **253 748** | **263 775** |

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 4 435 Mkr (4 942). 50% av Hybridkapitalet, eller motsvarande 2 217 Mkr (2 471) 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.

20240702251171



# 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 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** |
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | **192** | **12 501** | **351** | **493** | **76 657** | **90 194** | **12 715** | **102 909** |
| Årets resultat | | | | | -6 746 | -6 746 | -953 | -7 699 |
| Övrigt totalresultat | | | -32 | -1 102 | | -1 133 | -29 | -1 162 |
| **Summa totalresultat** | | | **-32** | **-1 102** | **-6 746** | **-7 880** | **-982** | **-8 862** |
| Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande | | | | | -2 | -2 | -19 | -20 |
| Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande | | | | | | | -40 | -40 |
| Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande | | | | | | | 0 | 0 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | **–** | **–** | **–** | **–** | **-2** | **-2** | **-58** | **-60** |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31[1]** | **192** | **12 501** | **320** | **-609** | **69 908** | **82 313** | **11 674** | **93 987** |

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

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Driftsöverskott | | 8 914 | 7 796 |
| Övriga intäkter/kostnader | | -16 | -17 |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | | -1 080 | -1 019 |
| Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter | | -28 | -20 |
| Återläggning av avskrivningar | | 71 | 52 |
| Erhållen ränta | 26 | 1 233 | 528 |
| Betald ränta | 26 | -4 318 | -2 388 |
| Betald skatt | | -555 | -491 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **4 221** | **4 442** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Förändring rörelsefordringar | | -11 | 394 |
| Förändring rörelseskulder | | 647 | 214 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **4 857** | **5 050** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | | -888 | -5 160 |
| Förvärv/försäljning av materiella anläggningstillgångar | | -187 | -138 |
| Förvärv av finansiella placeringar | | -897 | -1 077 |
| Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures | | -1 167 | -1 518 |
| Investering i befintliga fastigheter och projekt | | -7 517 | -10 742 |
| Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande | | -20 | -183 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | | 681 | 2 913 |
| Försäljning av exploateringsfastigheter | | 2 938 | 1 136 |
| Försäljning av finansiella placeringar | | 264 | 1 238 |
| Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures | | 269 | 1 |
| Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures | | 315 | 614 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-6 209** | **-12 915** |

| Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Finansieringsverksamheten** | 26 | | |
| Nyemission | | - | 1 778 |
| Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande | | -42 | -131 |
| Amortering av leasingskuld | | -21 | -17 |
| Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande | | 0 | 3 |
| Upptagna lån | | 25 006 | 28 896 |
| Amortering/lösen av lån | | -25 155 | -18 032 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-212** | **10 497** |
| **Årets kassaflöde** | | **-1 564** | **2 632** |
| Likvida medel vid årets början | | 3 977 | 1 299 |
| Kursdifferens i likvida medel | | -12 | 46 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 26 | **2 402** | **3 977** |

| *Tillgänglig likviditet, Mkr* | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Likvida medel | | 2 402 | 3 977 |
| Outnyttjade checkkrediter | 23 | 410 | 410 |
| Outnyttjade kreditfaciliteter | | 11 794 | 18 808 |
| Finansiella placeringar | 19 | 3 047 | 2 576 |
| **Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften** | | **17 653** | **25 771** |

# RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

| Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 3 | 529 | 491 |
| Administrationskostnader | 4, 5 | -527 | -492 |
| **Rörelseresultat** | | **2** | **-2** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Nedskrivning av dotterbolagsaktier | 27 | -2 422 | -2 125 |
| Utdelning från dotterbolag | | 2 600 | 9 501 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 6 586 | 3 045 |
| *- varav valutakursdifferenser* | | *1 324* | *–* |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -5 046 | -5 887 |
| *- varav valutakursdifferenser* | | *–* | *-2 851* |
| Värdeförändringar derivat | 22 | -1 821 | 1 507 |
| **Resultat före bokslutsdispositioner och skatt** | | **-100** | **6 039** |
| | | | |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Koncernbidrag | | -2 457 | 2 708 |
| Kommittentresultat[1)] | | 215 | – |
| **Resultat före skatt** | | **-2 342** | **8 746** |
| | | | |
| Inkomstskatt | 10 | 206 | -281 |
| **Årets resultat/totalresultat[2)]** | | **-2 136** | **8 466** |

1) Moderbolaget ingår sedan januari 2023 i skatterättslig kommission med ett urval av sina dotterbolag. Alla bolag i den skattemässiga kommissionen ingår från och med april 2023 i en mervärdesskattegrupp. Moderbolaget har erhållit 215 Mkr (–) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen.

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

# BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

| Mkr | Not | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 13 | 26 | 28 |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernbolag | 25, 27 | 11 185 | 13 589 |
| Andelar i intressebolag och joint ventures | 14, 25 | 16 163 | 18 464 |
| Andra långfristiga fordringar | 15 | 1 763 | 1 122 |
| Derivat | 22 | 7 | 851 |
| Fordringar på koncernbolag | 28 | 86 864 | 92 204 |
| ***Summa finansiella anläggningstillgångar*** | | **115 982** | **126 229** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **116 008** | **126 258** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | | 179 | 186 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 243 | 195 |
| Derivat | 22 | 174 | 335 |
| ***Summa kortfristiga fordringar*** | | **596** | **716** |
| Finansiella placeringar | 19 | 820 | 812 |
| Likvida medel | 26 | 1 277 | 2 083 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 692** | **3 611** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **118 700** | **129 869** |

| Mkr | Not | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 20 | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 192 | 192 |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Överkursfond | | 9 062 | 9 062 |
| Balanserat resultat | | 19 439 | 10 973 |
| Årets resultat | | -2 136 | 8 466 |
| **Summa eget kapital** | | **26 556** | **28 693** |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 10 | 37 | 244 |
| **Summa avsättningar** | | **37** | **244** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut[1,2] | 22 | 46 357 | 46 271 |
| Skulder till koncernbolag | 28 | 39 934 | 48 082 |
| Derivat | 22 | 1 114 | – |
| **Summa långfristiga skulder** | | **87 405** | **94 352** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut[1] | 22 | 3 742 | 5 928 |
| Leverantörsskulder | | 15 | 11 |
| Övriga skulder | | 524 | 41 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 420 | 600 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 701** | **6 579** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **118 700** | **129 869** |

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 4 435 Mkr (4 942). 50% av Hybridkapitalet, eller motsvarande 2 217 Mkr (2 471) betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och beläningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet.

20240702251173



# 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 2022-01-01 | 1119000000 | 187 | 7289 | 9322 | 1651 | 18449 |
| Årets resultat/totalresultat | | | | | 8466 | 8466 |
| Nyemission | 35000000 | 6 | 1772 | | | 1778 |
| Vinstdisposition | | | | 1651 | -1651 | – |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | **35000000** | **6** | **1772** | **1651** | **-1651** | **1778** |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31[1]** | **1154000000** | **192** | **9062** | **10973** | **8466** | **28693** |
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | **1154000000** | **192** | **9062** | **10973** | **8466** | **28693** |
| Årets resultat/totalresultat | | | | | -2136 | -2136 |
| Vinstdisposition | | | | 8466 | -8466 | – |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | **–** | **–** | **–** | **8466** | **-8466** | **–** |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31[1]** | **1154000000** | **192** | **9062** | **19439** | **-2136** | **26556** |

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

# KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

| Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | 2 | -2 |
| Återläggning av avskrivningar/nedskrivningar | | 6 | 6 |
| Erhållen ränta | 26 | 386 | 719 |
| Betald ränta | 26 | -1 625 | -1 265 |
| Betald skatt | | -1 | -2 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **-1 232** | **-543** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Förändring rörelsefordringar | | 366 | -218 |
| Förändring rörelseskulder | | -99 | -1 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-965** | **-762** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -4 | -9 |
| Förvärv andelar i koncernbolag/lämnade aktieägartillskott | | -18 | -196 |
| Förvärv av finansiella placeringar | | – | -144 |
| Förändring utlåning koncernbolag | | 1 774 | 7 940 |
| Förändring utlåning intressebolag och joint ventures | | -560 | -89 |
| Försäljning av finansiella placeringar | | 8 | 331 |
| Förvärv/kapitaltillskott till intressebolag och joint ventures | | 311 | -378 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **1 511** | **7 453** |

| Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Finansieringsverksamheten** | 26 | | |
| Nyemission | | – | 1 778 |
| Upptagna lån | | 11 589 | 5 137 |
| Amortering/lösen av lån | | -12 942 | -11 981 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-1 353** | **-5 065** |
| **Årets kassaflöde** | | **-806** | **1 626** |
| Likvida medel vid årets början | | 2 083 | 457 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 26 | **1 277** | **2 083** |

| Tillgänglig likviditet, Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Likvida medel | | 1 277 | 2 083 |
| Outnyttjade checkkrediter | 23 | 350 | 350 |
| Outnyttjade kreditfaciliteter | | 9 632 | 9 632 |
| Finansiella placeringar | 19 | 820 | 812 |
| **Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften** | | **12 079** | **12 877** |

20240702251174



# NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

## NOT 1
## REDOVISNINGSPRINCIPER

**Allmän information**

De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2023, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 3 april 2024 och kommer att föreläggas årsstämman den 3 maj 2024 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 (1)
- 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 vargenom 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 upp tagits 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 2023**
Följande standarder och ändringar tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023:

- Koncernen omfattas av OECD:s modellregler för Pillar II. Lagstiftning om Pillar II har antagits i Sverige, där Fastighets AB Balder har sitt säte, och kommer att träda i kraft den 1 januari 2024. Eftersom lagstiftningen om Pillar II inte hade trätt ikraft på balansdagen har koncernen ingen relaterad aktuell skatteexponering. Koncernen tillämpar undantaget för att redovisa och lämna upplysningar om uppskjutna skattefordringar och -skulder relaterade till inkomstskatter från Pillar II, som anges i ändringarna av IAS 12 som utfärdades i maj 2023.
- Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder som härrör från en enda transaktion – ändringar av IAS 12.
- Upplysningar om redovisningsprinciper - ändringar i IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter.*

Ändringarna som anges ovan hade ingen inverkan på beloppen som redovisades i jämförelseperioden och har inte haft någon väsentlig effekt på innevarande period.

**Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen**
Vissa ändringar i standarder som har publicerats träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya ändringar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

**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 upprättade 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.

**Kommittentresultat**
Moderbolaget ingår sedan januari 2023 i en skatterättslig kommission med ett urval av sina dotterbolag. I de dotterbolag som ingår i kommissionen överförs skattemässigt resultat till moderbolaget och redovisas som en bokslutsdisposition.

# 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. Det finländska fastighetsbeståndet 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** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Hyresintäkter | 2 859 | 2 606 | 1 795 | 1 618 | 2 041 | 1 776 | 1 146 | 899 | 809 | 715 | 2 047 | 1 727 | 1 247 | 1 180 | 11 944 | 10 521 |
| Fastighetskostnader | -940 | -813 | -420 | -393 | -431 | -448 | -305 | -217 | -198 | -191 | -483 | -444 | -252 | -218 | -3 030 | -2 725 |
| **Driftsöverskott** | **1 919** | **1 793** | **1 375** | **1 225** | **1 610** | **1 327** | **841** | **683** | **610** | **524** | **1 564** | **1 282** | **994** | **962** | **8 914** | **7 796** |
| **Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och resultat försäljning av exploateringsfastigheter** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kommersiella fastigheter | 122 | 198 | -532 | 620 | 942 | 898 | -432 | 199 | 247 | 570 | 162 | 285 | -726 | 412 | -217 | 3 181 |
| Bostadsfastigheter | -4 442 | 867 | -1 054 | -514 | -2 172 | 363 | -1 546 | 1 379 | -501 | -113 | 276 | 341 | -339 | 26 | -9 778 | 2 349 |
| Exploateringsfastigheter | – | – | -43 | – | 523 | 49 | 10 | 45 | 35 | – | – | – | 19 | 15 | 544 | 110 |
| **Driftöverskott inklusive värdeförändringar förvaltningsfastigheter och resultat försäljning av exploateringsfastigheter** | **-2 401** | **2 859** | **-254** | **1 330** | **903** | **2 636** | **-1 127** | **2 306** | **391** | **981** | **2 003** | **1 908** | **-52** | **1 415** | **-537** | **13 436** |
| ***Ofördelade poster:*** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Övriga intäkter/kostnader | | | | | | | | | | | | | | | -16 | -17 |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | | | | | | | | | | | | | | | -1 080 | -1 019 |
| Andelar i resultat från intressebolag och joint ventures | | | | | | | | | | | | | | | -2 236 | 1 002 |
| **Rörelseresultat** | | | | | | | | | | | | | | | **-3 869** | **13 402** |
| Finansnetto | | | | | | | | | | | | | | | -3 186 | -2 031 |
| Värdeförändringar derivat | | | | | | | | | | | | | | | -1 899 | 1 617 |
| Inkomstskatt | | | | | | | | | | | | | | | 1 254 | -1 999 |
| **Årets resultat** | | | | | | | | | | | | | | | **-7 699** | **10 989** |
| Övrigt totalresultat | | | | | | | | | | | | | | | -1 162 | 1 886 |
| **Årets totalresultat** | | | | | | | | | | | | | | | **-8 862** | **12 875** |

*Forts. Not 2 Segmentsrapportering*

| Regioner | Helsingfors | | Stockholm | | Göteborg | | Köpenhamn | | Syd | | Öst | | Norr | | Koncernen | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| **Tillgångar** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kommersiella fastigheter | 3 053 | 2 874 | 27 041 | 27 458 | 30 932 | 29 350 | 2 617 | 3 006 | 11 312 | 10 449 | 7 378 | 6 761 | 12 673 | 13 990 | 95 006 | 93 889 |
| Bostadsfastigheter | 51 163 | 53 708 | 6 671 | 7 533 | 8 076 | 10 630 | 22 120 | 22 908 | 2 246 | 2 452 | 16 936 | 16 059 | 6 782 | 6 753 | 113 994 | 120 044 |
| **Förvaltningsfastigheter** | **54 216** | **56 582** | **33 712** | **34 990** | **39 008** | **39 980** | **24 737** | **25 915** | **13 558** | **12 901** | **24 314** | **22 820** | **19 455** | **20 743** | **209 000** | **213 932** |
| Exploateringsfastigheter | – | – | 840 | 1 113 | 1 907 | 2 056 | 2 | 151 | – | 101 | – | – | – | – | 2 750 | 3 421 |
| **Totalt fastighetsbestånd** | **54 216** | **56 582** | **34 552** | **36 103** | **40 915** | **42 036** | **24 739** | **26 066** | **13 558** | **13 002** | **24 314** | **22 820** | **19 455** | **20 743** | **211 749** | **217 353** |
| **Ofördelade poster:** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | | | | | | | | | | | 387 | 272 |
| Leasingavtal; nyttjanderätt | | | | | | | | | | | | | | | 2 102 | 1 881 |
| Övriga fordringar | | | | | | | | | | | | | | | 5 351 | 4 115 |
| Andelar i intressebolag och joint ventures | | | | | | | | | | | | | | | 28 288 | 31 620 |
| Derivat | | | | | | | | | | | | | | | 421 | 1 982 |
| Likvida medel och finansiella placeringar | | | | | | | | | | | | | | | 5 449 | 6 553 |
| **Summa tillgångar** | | | | | | | | | | | | | | | **253 748** | **263 775** |
| **Eget kapital och skulder** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Ofördelade poster:** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eget kapital | | | | | | | | | | | | | | | 93 987 | 102 909 |
| Leasingskuld | | | | | | | | | | | | | | | 2 108 | 1 887 |
| Uppskjuten skatteskuld | | | | | | | | | | | | | | | 16 272 | 17 769 |
| Räntebärande skulder | | | | | | | | | | | | | | | 134 469 | 135 252 |
| Derivat | | | | | | | | | | | | | | | 1 444 | – |
| Ej räntebärande skulder | | | | | | | | | | | | | | | 5 469 | 5 958 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | | | | | | | | | | | | | | **253 748** | **263 775** |
| **Investeringar (inklusive bolagsförvärv)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kommersiella fastigheter | 77 | 601 | 345 | 1 125 | 587 | 1 166 | 51 | 86 | 604 | 400 | 210 | 1 277 | 191 | 1 280 | 2 065 | 5 934 |
| Bostadsfastigheter | 1 821 | 3 122 | 235 | 94 | 54 | 902 | 779 | 1 580 | 127 | 88 | 1 218 | 2 223 | 411 | 228 | 4 645 | 8 237 |
| **Förvaltningsfastigheter** | **1 897** | **3 723** | **581** | **1 219** | **641** | **2 068** | **829** | **1 666** | **731** | **488** | **1 428** | **3 500** | **603** | **1 508** | **6 710** | **14 171** |
| Exploateringsfastigheter | – | – | 392 | 563 | 1 210 | 861 | 31 | 235 | 62 | 71 | – | – | – | – | 1 695 | 1 731 |
| **Totalt fastighetsbestånd** | **1 897** | **3 723** | **972** | **1 782** | **1 851** | **2 929** | **860** | **1 901** | **793** | **559** | **1 428** | **3 500** | **603** | **1 508** | **8 405** | **15 902** |

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 5 270 Mkr (4 712) och summa intäkter från externa kunder i andra länder uppgår till 6 675 Mkr (5 809).
Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i Sverige uppgår till 100 674 Mkr (106 502) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 111 463 Mkr (111 123).
För detaljerad information om externa kunder per land, se not 3, Intäkternas fördelning.

20240702251176



# 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** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Hyresintäkter | 11944 | 10521 | – | – |
| Tjänsteuppdrag | – | – | 529 | 491 |
| **Summa** | **11944** | **10521** | **529** | **491** |

### Hyresintäkter fördelat på länder

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| **Mkr** | **2023** | **2022** |
| Sverige | 5270 | 4712 |
| Danmark | 1146 | 899 |
| Finland | 4612 | 4062 |
| Norge | 744 | 714 |
| Tyskland | 63 | 53 |
| Storbritannien | 109 | 80 |
| **Summa** | **11944** | **10521** |

### Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| **Mkr** | **2023** | **2022** |
| Bostäder | 6428 | 5574 |
| Kontor | 1699 | 1565 |
| Handel | 1578 | 1391 |
| Industri/Logistik | 887 | 843 |
| Övrigt | 1329 | 1116 |
| Projekt för egen förvaltning | 22 | 32 |
| **Summa** | **11944** | **10521** |

### Hyresintäkter fördelat på regioner

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| **Mkr** | **2023** | **2022** |
| Helsingfors | 2859 | 2606 |
| Stockholm | 1795 | 1618 |
| Göteborg | 2041 | 1776 |
| Köpenhamn | 1146 | 899 |
| Syd | 809 | 715 |
| Öst | 2047 | 1727 |
| Norr | 1247 | 1180 |
| **Summa** | **11944** | **10521** |

# 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 1150 anställda (1161), varav 483 kvinnor (493). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 452 (468), varav 163 kvinnor (170).

Under 2023 hade moderbolaget 5 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Moderbolaget hade 5 ledande befattningshavare (6), varav 3 kvinnor (2). Under 2023 hade koncernens samtliga bolag 43 styrelseledamöter och ledande befattningshavare (49), varav 13 kvinnor (15).

### Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Medelantalet anställda totalt | 1194 | 1133 | 474 | 466 |
| varav kvinnor | 506 | 478 | 172 | 167 |
| varav män | 688 | 655 | 302 | 299 |
| varav Sverige (varav män) | 627 (398) | 621 (398) | 474 (302) | 466 (299) |
| varav Finland (varav män) | 439 (215) | 395 (191) | – | – |
| varav Danmark (varav män) | 103 (55) | 97 (49) | – | – |
| varav Norge (varav män) | 24 (20) | 20 (17) | – | – |

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

## LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Styrelseordförande | 1,2 | 1,1 | 0,2 | 0,2 |
| Övriga styrelseledamöter | 2,7 | 5,1 | 0,3 | 0,3 |
| Verkställande direktör | | | | |
| Grundlön | 17,4 | 15,6 | 0,9 | 0,9 |
| Förmåner | 1,5 | 0,0 | – | – |
| Vice verkställande direktör | | | | |
| Grundlön | 2,9 | 2,8 | 0,7 | 0,8 |
| Förmåner | – | 0,0 | – | – |
| Övriga ledande befattningshavare | | | | |
| Grundlön | 27,7 | 30,5 | 4,9 | 6,8 |
| Förmåner | 1,2 | 0,5 | 0,2 | 0,3 |
| Övriga anställda | | | | |
| Grundlön | 636,1 | 553,0 | 238,6 | 227,5 |
| Förmåner | 16,7 | 12,3 | 3,9 | 3,3 |
| **Summa** | **707,5** | **620,9** | **249,7** | **240,1** |

## Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Styrelsen | 0,5 | 0,5 | 0,1 | 0,1 |
| Verkställande direktör | 5,0 | 5,1 | 0,4 | 0,4 |
| Vice verkställande direktör | 0,2 | 1,1 | 0,2 | 0,3 |
| Övriga ledande befattningshavare | 8,7 | 10,1 | 1,7 | 2,3 |
| Övriga anställda | 181,9 | 179,7 | 80,2 | 76,0 |
| **Summa** | **196,3** | **196,5** | **82,6** | **79,1** |

## Avtalsenliga pensionskostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Verkställande direktör | 1,3 | 1,1 | 0,3 | 0,3 |
| Vice verkställande direktör | 0,3 | 0,5 | – | – |
| Övriga ledande befattningshavare | 2,1 | 3,0 | 0,4 | 0,6 |
| Övriga anställda | 50,4 | 46,8 | 19,0 | 18,1 |
| **Summa** | **54,0** | **51,3** | **19,7** | **19,0** |
| **Totala personalkostnader** | **957,8** | **868,8** | **352,0** | **338,2** |

## Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året

| | 2023-01-01-2023-12-31 | | | | 2022-01-01-2022-12-31 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 0,9 | – | 0,3 | 1,2 |
| Vice verkställande direktör | 0,7 | – | – | 0,7 | 0,8 | – | – | 0,8 |
| Ledningsgruppen, 3 personer (4 personer) | 4,9 | 0,2 | 0,4 | 5,5 | 6,8 | 0,3 | 0,6 | 7,7 |
| **Summa** | **7,0** | **0,2** | **0,7** | **7,9** | **9,0** | **0,3** | **0,9** | **10,2** |

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare.

Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett belopp om 0,6 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 5,8 Mkr (3,4). Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar uppgick till 5,8 Mkr (3,4). 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.

20240702251177



## 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** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| **PwC** | | | | |
| Revisionsuppdraget | 11,2 | 9,0 | 5,5 | 3,8 |
| *-varav till ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB* | *5,5* | *3,8* | *5,5* | *3,8* |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 1,9 | 1,4 | 1,9 | 1,2 |
| *-varav till ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB* | *1,9* | *1,2* | *1,9* | *1,2* |
| Skatterådgivning | 0,9 | 0,2 | 0,6 | 0,1 |
| *-varav till ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB* | *0,6* | *0,1* | *0,6* | *0,1* |
| Övriga tjänster | 0,1 | 0,2 | – | – |
| *-varav till ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB* | – | – | – | – |
| **Deloitte** | | | | |
| Revisionsuppdraget | 2,0 | 3,1 | – | – |
| Övriga tjänster | 0,5 | 0,6 | – | – |
| **EY** | | | | |
| Revisionsuppdraget | 2,7 | 2,6 | – | – |
| Övriga tjänster | 0,3 | 0,1 | – | – |
| **Övriga revisionsbolag** | | | | |
| Revisionsuppdraget | 0,7 | 0,7 | – | – |
| Skatterådgivning | 0,4 | 0,2 | – | – |
| Övriga tjänster | 0,2 | – | – | – |
| **Summa** | **21,0** | **18,1** | **8,0** | **5,2** |

## 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** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Fastighetskostnader | 3 030 | 2 725 |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 1 080 | 1 019 |
| **Summa** | **4 110** | **3 743** |

| **Koncernen, Mkr** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Personalkostnader | 958 | 869 |
| Avskrivningar | 71 | 52 |
| Mediakostnader | 970 | 966 |
| Fastighetsskatt | 492 | 422 |
| Underhåll och övriga kostnader[1] | 1 619 | 1 435 |
| **Summa** | **4 110** | **3 743** |

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

## NOT 7
## SPECIFIKATION AV FASTIGHETSKOSTNADER

| **Koncernen, Mkr** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Drifts- och underhållskostnader[1] | 1 568 | 1 337 |
| Mediakostnader[2] | 970 | 966 |
| Fastighetsskatt | 492 | 422 |
| **Summa** | **3 030** | **2 725** |

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 6,6 år (6,2).

| Koncernen, Mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Bostäder, parkering, garage (inom ett år) | 6 510 | 6 075 |
| *Kommersiella lokaler* | | |
| Inom ett år | 5 890 | 5 525 |
| 1–5 år | 19 628 | 18 211 |
| >5 år | 20 882 | 17 780 |
| **Summa** | **52 910** | **47 591** |

## 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.

---

20240702251178



*Forts. Not 8 Leasing*

| Leasingavtal; nyttjanderätt | Koncernen 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Tomträtter/arrendeavtal | 2 055 | 1 827 |
| Kontorslokal | 47 | 54 |
| **Summa** | **2 102** | **1 881** |
| **Leasingskuld** | | |
| Långfristig leasingskuld | 2 050 | 1 832 |
| Kortfristig leasingskuld | 59 | 55 |
| **Summa** | **2 108** | **1 887** |

**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:

| Nyttjanderättstillgångar - tomträtter | Koncernen 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Periodens början | 1 827 | 1 540 |
| Förvärv | 73 | 215 |
| Försäljning | -5 | -17 |
| Förändring av tomträttsavgäld och effekt av förändrade valutakurser | 160 | 88 |
| **Verkligt värde tomträtter vid periodens slut** | **2 055** | **1 827** |

Leasingskuld hänförlig till tomträtter uppgår till 2 058 Mkr (1 830) och redovisas som leasingskuld under posten långfristiga skulder med 2 013 Mkr (1 788) och kortfristiga skulder med 45 Mkr (43).

**Hyra av lokal**

Nyttjanderättstillgångar avseende hyra av lokal uppgår till 47 Mkr (54). Förändring av nyttjanderättstillgångar kopplade till kontorslokaler, inklusive effekt av förändrade valutakurser, uppgår under året till -7 Mkr (-5).

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

| Upplysningar om samtliga leasingavtal | Koncernen 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:** | | |
| *Förvaltnings- och administrationskostnader* | | |
| Avskrivningar på nyttjanderätter (kontorslokal) | -13 | -14 |
| **Summa** | **-13** | **-14** |
| *Finansiella kostnader* | | |
| Räntekostnader hyra av lokal | -1 | -1 |
| Räntekostnader - tomträttsavgäld | -82 | -75 |
| **Summa** | **-83** | **-76** |

Det totala kassaflödet avseende leasingavtal var -107 Mkr (-97), varav amortering av leasingskuld uppgick till -20 Mkr (-18).

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 -82 Mkr (-75) 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** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Ränteintäkter[1] | 294 | 159 | 114 | 58 |
| Ränteintäkter, dotterbolag | – | – | 4712 | 2154 |
| Övriga finansiella intäkter[2] | 939 | 369 | 437 | 834 |
| Valutakursdifferenser[3] | – | – | 1324 | – |
| **Summa** | **1233** | **528** | **6586** | **3045** |

1) Ränteintäkter är huvudsakligen hänförbara till fordringar på intressebolag.
2) Övriga finansiella intäkter avser huvudsakligen vinst på de under året återköpta obligationerna, samt utdelningar.
3) Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av eurobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet.

### Finansiella kostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Räntekostnader, lån | 4275 | 2196 | 1595 | 1126 |
| Ränteintäkter och räntekostnader, räntederivat | -427 | 55 | -267 | 58 |
| Räntekostnader, dotterbolag | – | – | 1447 | 896 |
| Leasingkostnad/ tomträttsavgäld | 83 | 76 | – | – |
| Finansiella kostnader konvertibelt skuldebrev | 212 | – | 212 | – |
| Övriga finansiella kostnader[1] | 276 | 232 | 2059 | 957 |
| Valutakursdifferenser[2] | – | – | – | 2851 |
| **Summa** | **4419** | **2559** | **5046** | **5887** |

1) Övriga finansiella kostnader i moderbolaget uppgick till 2 059 Mkr, varav nedskrivning av andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till 1 990 Mkr och avser nedskrivning av Entra ASA, Stenhus Fastigheter I Norden AB samt Ligula Hospitality Group AB. Realiserade- och orealiserade värdeförändringar på börsnoterade aktier ingår i koncernen med 162 Mkr.
2) Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av eurobligationer, 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.

20240702251179



*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 | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Aktuell skatt fördelat på länder** | | |
| Sverige | -1 | -11 |
| Danmark | -110 | -92 |
| Finland | -201 | -454 |
| Norge | -11 | -49 |
| Storbritannien | – | -6 |
| Tyskland | -1 | -1 |
| **Summa** | **-324** | **-613** |
| *Aktuell skatt hänförligt till* | | |
| Moderbolagets aktieägare | -246 | -421 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -78 | -192 |
| | **-324** | **-613** |

### Redovisat i resultaträkningen

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| **Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)** | | | | |
| Aktuell skatt | -324 | -613 | -1 | -2 |
| **Uppskjuten skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)** | | | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter | 1509 | -1409 | – | – |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på derivat | 220 | -330 | 207 | -310 |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader finansiella placeringar | – | 23 | – | 32 |
| Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag | -367 | 312 | – | – |
| Förändring av övriga temporära skillnader | 217 | 17 | – | – |
| **Summa uppskjuten skatt** | **1579** | **-1386** | **207** | **-279** |
| **Totalt redovisad skatt** | **1254** | **-1999** | **206** | **-281** |

### Avstämning av effektiv skatt

| Koncernen, Mkr | 2023, % | 2023 | 2022, % | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | | -8954 | | 12988 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 20,6 | 1844 | 20,6 | -2676 |
| Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet | 1,5 | 132 | -0,5 | 61 |
| Skatt på andel i resultat från intressebolag och joint ventures | -5,1 | -461 | -1,6 | 206 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -0,1 | -8 | -0,0 | 0 |
| Skillnad i utländska skattesatser | 0,2 | 19 | 0,1 | -16 |
| Värderade underskott | 0,7 | 66 | -0,1 | 7 |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc. | -3,8 | -339 | -3,2 | 419 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **14,0** | **1254** | **15,4** | **-1999** |

| Moderbolaget, Mkr | 2023, % | 2023 | 2022, % | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | | -2342 | | 8746 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 20,6 | 483 | 20,6 | -1802 |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc. | 2,2 | 51 | 0,0 | -2 |
| Skattefri utdelning | -13,9 | -327 | -17,4 | 1523 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -0,0 | -1 | -0,0 | 0 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **8,8** | **206** | **3,2** | **-281** |

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

## Redovisad i balansräkningen

### Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

| Koncernen 2023, Mkr | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|---|---|---|
| *Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:* | | | |
| Fastigheter | – | -16 203 | -16 203 |
| Derivat | – | -93 | -93 |
| Underskottsavdrag | 219 | – | 219 |
| Övriga temporära skillnader | – | -195 | -195 |
| Kvittning | -219 | 219 | – |
| **Summa** | **–** | **-16 272** | **-16 272** |

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger. Värderade underskott uppgår till 1 062 Mkr (2 745).

| Moderbolaget 2023, Mkr | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|---|---|---|
| *Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:* | | | |
| Derivat | – | -37 | -37 |
| **Summa** | **–** | **-37** | **-37** |

Inga underskottsavdrag föreligger.

### Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

| Koncernen, Mkr | Balans per 2023-01-01 | Redovisat i resultaträkningen | Valuta, förvärv och avyttring av bolag | Balans per 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Fastigheter | -17 742 | 1 509 | 29 | -16 203 |
| Derivat | -350 | 220 | 37 | -93 |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 565 | -367 | 21 | 219 |
| Övriga temporära skillnader | -244 | 217 | -168 | -195 |
| **Summa** | **-17 769** | **1 579** | **-81** | **-16 272** |

| Koncernen, Mkr | Balans per 2022-01-01 | Redovisat i resultaträkningen | Valuta, 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** |

| Moderbolaget, Mkr | Balans per 2023-01-01 | Redovisat i resultaträkningen | Balans per 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| Derivat | -244 | 207 | -37 |
| **Summa** | **-244** | **207** | **-37** |

| 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** |

20240702251180



# 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.

Under 2023 har ett konvertibelt skuldebrev tillkommit vilket påverkar beräkning av resultat per aktie efter utspädning. Resultat per aktie efter utspädning beräknas med antagandet om att konvertering kommer att ske oaktat aktuell aktiekurs vilket innebär att beräkning av resultat per aktie efter utspädning görs med full utspädning dag ett.

### Resultat per aktie har beräknats på följande sätt:

| Koncernen, Mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | -6 746 | 10 175 |
| Resultatpåverkande effekt av konvertibel | -994 | – |
| **Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare använt i beräkningen av resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel** | **-5 752** | **10 175** |
| *Vägt genomsnittligt antal aktier* | | |
| Totalt antal aktier 1 januari | 1 119 191 781 | 1 119 000 000 |
| **Vägt genomsnittligt antal aktier vid beräkning av resultat efter skatt per aktie före utspädning** | **1 119 191 781** | **1 119 000 000** |
| Effekt av nyemitterade aktier | 34 808 219 | 191 781 |
| **Vägt genomsnittligt antal aktier vid beräkning av resultat efter skatt per aktie efter utspädning** | **1 154 000 000** | **1 119 191 781** |
| Justering för beräkning av resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel | 63 613 871 | – |
| **Vägt genomsnittligt antal aktier vid beräkning av resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel** | **1 217 613 871** | **1 119 191 781** |
| Resultat efter skatt per aktie före utspädning, kr | -6,03 | 9,09 |
| Resultat efter skatt per aktie efter utspädning, kr | -5,85 | 9,09 |
| Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr[1] | -5,85 | 9,09 |

1) I de fall resultatmåttet visar ett bättre utfall jämfört med utan utspädning av konvertibel gäller resultatmåttet Resultat efter skatt per aktie efter utspädning, kr.

# 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 de interna värderingarna använder sig Balder av externa värderingsfirmor i syfte att externvärdera delar av beståndet samt säkerställa parametrar och antaganden i värderingskalkyler. De externa värderingarna har under året utförts av CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL och Newsec. 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.

| Koncernen, Mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Ingående verkligt värde** | **213 932** | **189 138** |
| Förvärv | 888 | 5 160 |
| Investeringar i befintliga fastigheter och projekt | 5 822 | 9 011 |
| Värdeförändringar, orealiserade | -9 980 | 5 419 |
| Avyttringar | -696 | -2 802 |
| Valutaförändring | -967 | 8 006 |
| **Utgående verkligt värde** | **209 000** | **213 932** |

*Forts. **Not 12** Förvaltningsfastigheter*

**Leasingavtal; nyttjanderätt**
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.

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. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt. Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering av hela fastighetsbeståndet.

Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet. Avkastningskravet är härlett från marknadstransaktioner av likvärdiga objekt.

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara indata är aktuella hyror, drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer.

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

**Avkastningsmetoden**
Avkastningsmetoden bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettot under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. 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. Driftnettot marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som förändringar i drift- och underhållsutbetalningar. För att uppnå bedömd marknadshyra i respektive fastighet krävs ibland en hyresgästanpassning, bedömt behov beaktas i dessa fall i kalkylerna. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri ränta, kompensation för inflationsförväntningar samt kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, fastighetens skick etc. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2%. Fastigheter motsvarande cirka 99% av det totala marknadsvärdet är värderade med avkastningsmetoden.

Under de senaste två åren har den långsiktiga riskfria räntan ökat. Balder har i sina interna värderingar använt sig av en normaliserad långsiktig riskfri ränta då bedömningen är att den riskfria räntan och avkastningskrav inte är ett 1/1-förhållande, utan avkastningskraven rör sig långsammare och med mindre svängningar. Förändringarna på räntemarknaden är snabbare än på fastighetsmarknaden. Detta innebär således att räntesvängningar inte får motsvarande effekt på avkastningskravet, både vad gäller upp- och nedgång.

**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**
Direktavkastningskravet och kalkylräntan på fastigheten är individuellt för varje fastighet och baseras på transaktioner av jämförbara objekt på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick, således har dessa variabler ett inbördes samband. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Balder genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer. Även om det varit en minskad aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter under året så kan det konstateras att både i ett historiskt och ett nordiskt perspektiv så visar fastighetsmarknaden på tillräcklig aktivitet för att definieras som en aktiv marknad, även om transaktionsvolymen har sjunkit under 2022 och 2023 jämfört med toppnoteringen under år 2021.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick per bokslutsdagen till 4,9% (4,6). Per den 31 december 2023, enligt Balders interna värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 209 000 Mkr (213 932). För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sida 78.

I tabell på nästa sida redovisas medelvärden av direktavkastningskrav per region samt fastighetskategori.

**Interna och externa värderingar**
Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs vid varje kvartalsrapport. 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 +/–10 450 Mkr, motsvarande ett spann om 198 550 – 219 450 Mkr. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna använder sig Balder av externa värderingsföretag i syfte att externvärdera delar av beståndet samt säkerställa parametrar och antaganden i värderingskalkylet. Under året har 52% av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderingsföretag. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har varit obetydliga. För ytterligare information om Balders värderingsmetoder, se sida 25–26.

**Värdeförändringar**
Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till –9 980 Mkr (5 419). Årets värdeförändring är framförallt hänförligt till marknadens höjda avkastningskrav som påverkats av stigande räntor och kreditmarginaler. Förbättrat kassaflöde, främst kopplat till inflationen, motverkar till viss del de högre avkastningskraven.

Realiserade värdeförändringar uppgick till –14 Mkr (111).

**Projektfastigheter för egen förvaltning**
Balder har per den 31 december projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 5,3 Mdkr (12,3). Projekt för egen förvaltning som är under byggnation har en bedömd total investering om 3,2 Mdkr (11,3), varav 2,5 Mdkr (8,3) är nedlagt och 0,7 Mdkr (3,0) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar cirka 1 250 lägenheter (4 100) och avser i huvudsak projekt i Finland och Danmark.

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

**Sammanfattning av den interna värderingen:**

| Värdetidpunkt | 2023-12-31 |
|---|---|
| Verkligt värde | 209 000 Mkr |
| Oberoende värderingsföretag använda under året | CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL och Newsec. |
| Kalkylperiod | I normalfallet 10 år. I vissa fall kan en längre kalkylperiod användas om så erfordras. |
| Inflationsantagande | 2% |
| Direktavkastning vid kalkylperiodens slut, Bostadsfastigheter | 3,0–6,9% |
| Direktavkastning vid kalkylperiodens slut, Kommersiella fastigheter | 3,2–11,5% |
| Kalkylränta, Bostadsfastigheter | 5,0–8,9% |
| Kalkylränta, Kommersiella fastigheter | 5,2–13,5% |
| Långsiktig vakansgrad | Individuell bedömning |

*Forts. Not 12 Förvaltningsfastigheter*

### Känslighetsanalys, exklusive projektfastigheter

| Påverkan på värde, Mkr | Förändring | Värdeförändring, Mkr |
|---|---|---|
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25%-enheter | -9 943/+11 021 |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,50%-enheter | -18 959/+23 306 |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,75%-enheter | -27 172/+37 084 |
| Hyresintäkter | +/- 5% | +12 742/-12 742 |
| Fastighetskostnader | +/- 5% | -2 577/+2 577 |
| Driftnetto | +/- 5% | +10 165/-10 165 |

| Påverkan på värde, Mkr | Bostadsfastigheter | Kommersiella fastigheter |
|---|---|---|
| +/- 5% förändring av värdet | +/- 5 491 | +/- 4 695 |

### Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %

| Region | Totalt 31 dec 2023 | Totalt 31 dec 2022 | Bostadsfastigheter 31 dec 2023 | Bostadsfastigheter 31 dec 2022 | Kommersiella fastigheter 31 dec 2023 | Kommersiella fastigheter 31 dec 2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Helsingfors | 4,84 | 4,51 | 4,73 | 4,42 | 6,72 | 6,32 |
| Stockholm | 4,75 | 4,40 | 4,18 | 3,53 | 4,88 | 4,64 |
| Göteborg | 4,69 | 4,60 | 4,30 | 3,71 | 4,79 | 4,88 |
| Köpenhamn | 3,85 | 3,57 | 3,68 | 3,39 | 5,11 | 4,72 |
| Syd | 5,27 | 4,92 | 4,37 | 3,60 | 5,44 | 5,24 |
| Öst | 5,32 | 4,92 | 4,60 | 4,21 | 6,92 | 6,48 |
| Norr | 5,89 | 5,52 | 4,34 | 4,15 | 6,73 | 6,22 |

### Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %

| Fastighetskategori | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|---|---|---|
| Bostadsfastigheter | 4,4 | 4,1 |
| Kommersiella fastigheter | 5,4 | 5,2 |

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

| Mkr | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|---|---|---|---|
| *Anskaffningsvärde* | | | | |
| Ingående balans | 438 | 329 | 51 | 42 |
| Inköp | 176 | 114 | 4 | 9 |
| Avyttringar och utrangeringar | -6 | -5 | -0 | -0 |
| **Utgående balans** | **609** | **438** | **55** | **51** |
| *Avskrivningar* | | | | |
| Ingående balans | -181 | -147 | -23 | -17 |
| Avyttringar och utrangeringar | 3 | 2 | 0 | 0 |
| Avskrivningar | -56 | -36 | -6 | -6 |
| **Utgående balans** | **-234** | **-181** | **-29** | **-23** |
| **Redovisat värde inventarier** | **375** | **257** | **26** | **28** |

### Vindkraftverk

| Mkr | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|---|---|---|---|
| *Anskaffningsvärde* | | | | |
| Ingående balans | 178 | 164 | 30 | 30 |
| Förvärv | – | 14 | – | – |
| Avyttringar och utrangeringar | -30 | – | -30 | – |
| **Utgående balans** | **148** | **178** | **–** | **30** |
| *Avskrivningar och nedskrivningar* | | | | |
| Ingående balans | -163 | -161 | -30 | -30 |
| Avyttringar och utrangeringar | 30 | – | 30 | – |
| Avskrivningar | -2 | -2 | – | – |
| **Utgående balans** | **-136** | **-163** | **–** | **-30** |
| **Redovisat värde vindkraftverk** | **13** | **15** | **–** | **–** |
| **Totalt redovisat värde inventarier och vindkraftverk** | **387** | **272** | **26** | **28** |

Avskrivningar redovisas i administrationskostnader och mediakostnader.

# NOT 14
# ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH 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 och joint venture redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intressebolags och joint ventures nettotillgångar. Erhållna utdelningar från intressebolag och joint ventures minskar redovisat värde. Resultatandelar i intressebolag och joint ventures redovisas på separata rader i koncernens rapport över totalresultatet och i koncernens rapport över finansiell ställning. Andel i intressebolags och joint ventures resultat redovisas efter skatt. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

**Moderbolaget**

Andelar i intressebolag och 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** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Ingående balans | 31 620 | 28 824 | 18 464 | 17 448 |
| Förvärv av intressebolag och joint ventures[1] | 228 | 1 556 | 84 | 1 453 |
| Avyttring av intressebolag och joint ventures | -269 | -1 | -563 | – |
| Intressebolag och joint ventures som omklassificerats till att vara dotterbolag[2] | -0 | – | -0 | – |
| Utdelning från intressebolag och joint ventures | -315 | -614 | – | – |
| Andel i intressebolagens och joint ventures resultat efter skatt | -2 236 | 1 002 | – | – |
| Förändring av intressebolagens och joint ventures eget kapital (ägartillskott och valuta) | -740 | 852 | 167 | 114 |
| Nedskrivning av andelar i intressebolag och joint ventures[3] | – | – | -1 990 | -551 |
| **Utgående balans** | **28 288** | **31 620** | **16 163** | **18 464** |

1) Förvärv av intressebolag och joint ventures 2022 avser framförallt andelar i Entra ASA.
2) 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.
3) Årets nedskrivningar av andelar i intressebolag och joint ventures avser Entra ASA, Stenhus Fastigheter i Norden AB samt Ligula Hospitality Group AB.

### Intressebolagens och joint ventures rapport över totalresultat

| | Totalt (100%) | | Balders ägarandel | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Hyresintäkter | 7 078 | 6 357 | 2 853 | 2 405 |
| Fastighetskostnader | -1 142 | -1 048 | -384 | -362 |
| **Driftsöverskott** | **5 936** | **5 309** | **2 269** | **2 043** |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | -539 | -488 | -216 | -191 |
| Övriga rörelseintäkter[1] | 3 178 | 2 205 | 1 539 | 997 |
| **Rörelseresultat** | **8 575** | **7 027** | **3 593** | **2 849** |
| Räntenetto | -4 116 | -2 337 | -1 643 | -918 |
| Värdeförändringar | -11 162 | -229 | -4 557 | -433 |
| **Resultat före skatt** | **-6 703** | **4 461** | **-2 607** | **1 498** |
| Avgår innehav utan bestämmande inflytande | -83 | -2 | -33 | -1 |
| Skatt | 1 002 | -1 148 | 404 | -495 |
| **Årets resultat** | **-5 783** | **3 312** | **-2 236** | **1 002** |
| – varav *Förvaltningsresultat* | 4 377 | 4 686 | 1 917 | 1 929 |

1) Merparten avser Norion Bank AB. Varav Balders ägarandel av förvaltningsresultat från Norion uppgick till 721 Mkr (636).

### Intressebolagens och joint ventures rapport över finansiell ställning

| | Totalt (100%) | | Balders ägarandel | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Förvaltningsfastigheter | 131 347 | 146 651 | 51 088 | 56 724 |
| Övriga tillgångar | 62 638 | 58 239 | 27 333 | 25 146 |
| Eget kapital/ägarlån | 64 101 | 71 017 | 25 879 | 28 369 |
| Skulder | 129 884 | 133 873 | 52 542 | 53 502 |

20240702251182



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

## Koncernens andelar i intressebolag och joint ventures 2023

| Bolag | Organisations-nummer | Säte | Antal aktier | Andel, % | Typ av innehav | Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr | Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Norion Bank AB[1] | 556597-0513 | Göteborg | 90 501 180 | 44 | Intressebolag | 3 663 | 1 196 |
| Tulia AB | 556712-9811 | Göteborg | 50 000 | 50 | Joint venture | 1 346 | – |
| Fastighets AB Centur | 556813-6369 | Stockholm | 5 000 | 50 | Joint venture | 1 172 | 320 |
| Fixfabriken Holding AB | 556949-3702 | Göteborg | 50 000 | 50 | Joint venture | 2 | – |
| Chirp AB | 556915-7331 | Stockholm | 17 063 | 34 | Intressebolag | 90 | – |
| Tornet Bostadsproduktion AB | 556796-2682 | Stockholm | 1 666 667 | 33 | Joint venture | 873 | – |
| Brinova Fastigheter AB[2] | 556840-3918 | Helsingborg | 18 420 303 | 19 | Intressebolag | 532 | – |
| Fastighets AB Tornet | 559008-2912 | Göteborg | 500 | 50 | Joint venture | 169 | – |
| Trenum AB | 556978-8291 | Göteborg | 500 | 50 | Joint venture | 1 931 | 400 |
| Norra Backaplan Bostads AB | 556743-0276 | Göteborg | 33 333 | 33 | Joint venture | 175 | – |
| Sjaelsö Management ApS | 35394923 | Köpenhamn | 392 | 49 | Intressebolag | 63 | – |
| SB Bostad i Stockholm AB | 559094-8914 | Stockholm | 250 | 50 | Joint venture | 13 | – |
| Rosengård Fastighets AB | 559085-4708 | Malmö | 25 000 | 25 | Joint venture | 223 | – |
| Sinoma Fastighets AB | 559161-0836 | Stockholm | 24 500 | 49 | Intressebolag | 843 | 434 |
| Grunnsteinen AS | 918 773 924 | Asker | 7 950 515 | 80 | Joint venture | 147 | – |
| Victoria Kungens Kurva AB | 559056-7888 | Solna | 250 | 50 | Joint venture | 16 | – |
| HOMEstate AB | 559179-2253 | Jönköping | 167 | 33 | Joint venture | 2 | 2 |
| Heimdal Sentrum Utvikling AS | 822 336 752 | Trondheim | 500 | 50 | Joint venture | 2 | – |
| Steinan Holding AS | 822 404 502 | Oslo | 15 | 50 | Joint venture | 34 | – |
| Ängsladan Fastighets-förvaltning i Lund AB | 559148-5783 | Vetlanda | 25 000 | 50 | Joint venture | 24 | – |
| White Peak IV Limited | 126219 | Jersey | 21 | 20 | Intressebolag | 194 | – |
| iBoxen Infrastruktur Sverige AB | 559254-3705 | Stockholm | 9 748 | 46 | Intressebolag | 42 | 57 |
| AMW Gruppen i Götaland AB | 559218-0433 | Växjö | 270 | 50 | Joint venture | 50 | – |
| Anthon Eiendom AS | 885 857 582 | Oslo | 6 627 | 60 | Joint venture | 1 010 | – |
| Karlatornet AB | 559185-8526 | Göteborg | 250 | 50 | Joint venture | 200 | – |
| Entra ASA[3] | 999 296 432 | Oslo | 72 812 097 | 40 | Intressebolag | 12 044 | 12 044 |
| MAJLLBPN AB | 559272-6318 | Stockholm | 125 | 50 | Joint venture | 0 | – |
| MILLENNIUM HoldCo ApS | 38252283 | Nordhavn | 50 000 | 50 | Joint venture | 227 | – |
| HE Prosjektinvest AS | 918 984 186 | Trondheim | 500 000 | 50 | Joint venture | 1 | – |
| Emrahus AB | 556927-2361 | Landskrona | 321 961 | 34 | Intressebolag | 41 | – |
| Ligula Hospitality Group AB | 556792-6497 | Göteborg | 10 000 | 50 | Joint venture | 226 | 218 |
| BL Hotell Holding AB | 559224-4080 | Göteborg | 25 000 | 50 | Joint venture | 24 | – |
| 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 | – |
| 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 | 73 041 556 | 20 | Intressebolag | 1 169 | 1 165 |
| Hembygden Fastigheter AB | 559338-6237 | Stockholm | 12 500 | 50 | Joint venture | 25 | 25 |
| Bolix Kommersiella Fastigheter AB | 559371-9122 | Göteborg | 2 500 | 50 | Joint venture | 10 | – |
| Ski Linås Boligutvikling AS | 923 369 988 | Trondheim | 15 000 | 50 | Joint venture | 14 | – |
| Klemettilän Kulma Keskinäinen Kiinteistö Oy | 2443794-4 | Vaasa | 2 478 | 28 | Intressebolag | 21 | – |
| 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 | 125 | 50 | Joint venture | 1 | – |
| Next Step Group Owners AB | 559411-7649 | Göteborg | 12 475 | 50 | Intressebolag | 466 | – |
| Kongens Gate 44 AS | 930 662 976 | Trondheim | 1 500 | 50 | Joint Venture | 0 | – |
| E3 Fastighetsutveckling AB | 559409-5332 | Göteborg | 250 | 50 | Joint Venture | 94 | – |
| Övriga mindre innehav | – | – | – | – | Intressebolag | 643 | – |
| **Summa** | | | | | | **28 288** | **16 163** |

1) Balders marknadsvärde (börskurs) av Norion Bank AB (publ) per 31 december 2023 uppgick till 3 923 Mkr (3 466). Balder klassificerar innehavet i Norion som ett intressebolag. Eftersom de tre näst största ägarna motsvarar totalt cirka 29,5% av rösterna är bedömningen att Balder inte har någon praktisk möjlighet att utöva något bestämmande inflytande över Norion utan att man enbart har ett betydande inflytande. Innehavet är långsiktigt och påvisar inga nedskrivningsbehov.

2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Brinova Fastigheter AB (publ) per 31 december 2023 uppgick till 356 Mkr (475). Balders andel av Brinovas substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav. Röstandelen uppgår till 31,4%.

3) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 31 december 2023 uppgick till 7 942 Mkr (8 098). Under året har en nedskrivning av det koncernmässiga värdet gjorts om 150 Mkr. Balders andel av Entras substansvärde (EPRA NRV) per 31 december 2023 påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.

4) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 31 december 2023 uppgick till 767 Mkr (773). Balders andel av Stenhus substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.

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

## Koncernens andelar i intressebolag och joint ventures 2022

| Bolag | Organisationsnummer | Säte | Antal aktier | Andel, % | Typ av innehav | Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr | Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Collector Bank AB | 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 | 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 Fastighetsförvaltning 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 | 865 857 582 | Oslo | 6 419 | 59 | Joint venture | 1 317 | – |
| Karlatornet AB | 559185-8526 | Göteborg | 250 | 50 | Joint venture | 0 | – |
| Entra ASA | 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 | 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** |

20240702251183



# 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** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Fordringar på koncernens intressebolag och joint ventures | 2 013 | 1 965 | 1 762 | 1 121 |
| Övriga långfristiga fordringar | 1 016 | 541 | 1 | 1 |
| **Summa** | **3 029** | **2 505** | **1 763** | **1 122** |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Ingående balans | 2 505 | 1 736 | 1 122 | 985 |
| Förändringar utlåning till intressebolag och joint ventures | 49 | 605 | 641 | 137 |
| Förändringar övriga långfristiga fordringar | 475 | 164 | -0 | -0 |
| **Utgående balans** | **3 029** | **2 505** | **1 763** | **1 122** |

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 2 750 Mkr (3 421).

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 3,0 Mdkr (3,0), varav 1,6 Mdkr (1,9) är nedlagt och 1,4 Mdkr (1,1) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund.

Under året har sex exploateringsfastigheter (6) avyttrats och resultatavräknats. Anskaffningskostnaden för årets samtliga avyttrade projekt uppgick till -2 366 Mkr (-1 007) och resultatet från försäljningarna uppgick till 572 Mkr (130), exklusive periodens marknadsförings- och försäljningskostnader om -28 Mkr (-20) avseende samtliga exploateringsfastigheter.

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| **Mkr** | **2023** | **2022** |
| **Redovisat värde vid årets början** | **3 421** | **2 697** |
| Upparbetade projektkostnader | 1 695 | 1 731 |
| Försäljning | -2 366 | -1 007 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **2 750** | **3 421** |

# 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 2023 har påverkats med -28 Mkr (-13) 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** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| -30 dagar | 417 | 174 |
| 31-60 dagar | 28 | 20 |
| 61-90 dagar | 2 | 3 |
| 91 dagar- | 107 | 85 |
| **Summa** | **555** | **283** |
| Kreditförlustreservering | -107 | -85 |
| **Kundfordringar netto** | **447** | **198** |

## Kreditförlustreservering

| **Koncernen, Mkr** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Ingående balans | -85 | -83 |
| Årets konstaterade kundförluster | 6 | 11 |
| Årets förändring kreditförlustreservering | -28 | -13 |
| **Utgående balans** | **-107** | **-85** |

## NOT 18
## FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Försäkringar | 7 | 6 | – | – |
| Ränteintäkter | 52 | 20 | – | – |
| Räntekostnader | 255 | 196 | 231 | 190 |
| Hyresintäkter | 96 | 50 | – | – |
| Fastighetskostnader | 873 | 746 | – | – |
| Övriga finansiella intäkter | 8 | 5 | 12 | 5 |
| Övriga poster | 14 | 10 | – | – |
| **Summa** | **1303** | **1034** | **243** | **195** |

## 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 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Aktier och obligationer (noterade) | 1447 | 1617 | 820 | 812 |
| Lån intressebolag och joint ventures | 1601 | 959 | – | – |
| **Summa** | **3047** | **2576** | **820** | **812** |

Lån intressebolag och 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**
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.

**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% (56,5), samt Joo Group Oy där ägarandelen uppgår till 75,0% (75,0). För ytterligare information, se not 21, Innehav utan bestämmande inflytande.

**Utdelning**
Styrelsen föreslår årsstämman att ingen (–) aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2023.

**Vinstdisposition**
Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 26 364 069 708 kr ska disponeras enligt följande; i ny räkning balanseras 26 364 069 708 kr.

### 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** | **2023** | | | **1 154 000 000** | **1 154 000 000** | **0,16667** | | **192 333 333** |

# 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% (43,5).

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 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Balder, andel, % | 56,5 | 56,5 | 75,0 | 75,0 |
| Innehav utan bestämmande inflytande, andel, % | 43,5 | 43,5 | 25,0 | 25,0 |
| **Totalt** | **100,0** | **100,0** | **100,0** | **100,0** |

| | SATO Oyj | | Joo Group Oy | |
|---|---|---|---|---|
| Balansräkning i sammandrag, Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Förvaltningsfastigheter | 53 774 | 56 101 | 10 773 | 9 892 |
| Övriga anläggningstillgångar | 817 | 806 | 19 | 9 |
| Omsättningstillgångar | 371 | 845 | 186 | 108 |
| **Summa tillgångar** | **54 963** | **57 752** | **10 979** | **10 008** |
| Långfristiga skulder | 20 805 | 24 388 | 9 763 | 8 371 |
| Kortfristiga skulder | 7 656 | 5 313 | 92 | 180 |
| **Summa skulder** | **28 461** | **29 701** | **9 855** | **8 551** |
| Nettotillgångar | 26 502 | 28 051 | 1 123 | 1 457 |
| Redovisat värde innehav utan bestämmande inflytande | 11 218 | 12 155 | 281 | 364 |

| | SATO Oyj | | Joo Group Oy | |
|---|---|---|---|---|
| Rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Intäkter | 3 310 | 3 096 | 613 | 432 |
| **Årets resultat** | **-2 082** | **1 705** | **-341** | **170** |
| Övrigt totalresultat | -56 | 414 | – | – |
| **Summa totalresultat** | **-2 138** | **2 120** | **-341** | **170** |
| Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | -906 | 742 | -85 | 43 |
| Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande | – | 129 | – | – |

| | SATO Oyj | | Joo Group Oy | |
|---|---|---|---|---|
| Rapport över kassaflöde i sammandrag, Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 445 | 1 018 | -102 | 47 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 186 | 146 | -1 206 | -3 502 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 127 | -607 | 1 383 | 3 474 |
| **Ökning/minskning av likvida medel** | **-615** | **558** | **75** | **20** |

# 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, derivat med negativt värde samt konvertibla skuldebrev.

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.

**Konvertibla skuldebrev**
Under 2023 har det tillkommit ett konvertibelt skuldebrev utfärdat i EUR. Detta är uppdelat i två komponenter, en skulddel och en optionsdel. Skulddelen värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, Optionsdelen redovisas som en skuld och värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen. Konvertibeln (både skulddelen och optionsdelen) redovisas på rad Räntebärande skulder respektive rad Derivat i balansräkningen och värdeförändringar på optionen redovisas på rad Värdeförändringar derivat i resultaträkningen. Transaktionskostnaderna redovisas som en del av skulden och periodiseras som en räntekostnad över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

**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.

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

**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 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, att belåningsgraden inte bör överstiga 50% samt att nettoskulden i förhållande till EBITDA inte ska överstiga 11 gånger.

**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.

**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.

## Löptidsanalys finansiella skulder

### Koncernen 2023-12-31

| Mkr | Inom ett år | 1-2 år | 2-3 år | 3-4 år | 4-5 år | >5 år | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Förfallostruktur lån | 12 804 | 20 778 | 24 583 | 15 608 | 16 614 | 44 082 | 134 469 |
| Konvertibelt skuldebrev | – | – | – | – | 6 188 | – | 6 188 |
| Räntekostnader[1] | 3 910 | 3 896 | 3 882 | 3 868 | 3 854 | 19 064 | 38 475 |
| Leverantörsskulder | 439 | – | – | – | – | – | 439 |
| Leasingskuld (hyra av lokal) | 14 | 13 | 13 | 13 | 1 | – | 53 |
| Övriga långfristiga skulder | – | 951 | – | – | – | – | 951 |
| **Summa** | **17 167** | **25 638** | **28 478** | **19 490** | **26 657** | **63 146** | **180 575** |

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

### 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.

### Moderbolaget 2023-12-31

| Mkr | Inom ett år | 1-2 år | 2-3 år | 3-4 år | 4-5 år | >5 år | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Förfallostruktur lån | 3 742 | 8 175 | 14 936 | 7 985 | 10 179 | 5 082 | 50 100 |
| Konvertibelt skuldebrev | – | – | – | – | 6 188 | – | 6 188 |
| Räntekostnader[1] | 1 451 | 1 449 | 1 446 | 1 443 | 1 440 | 7 155 | 14 383 |
| Leverantörsskulder | 15 | – | – | – | – | – | 15 |
| **Summa** | **5 209** | **9 624** | **16 382** | **9 428** | **17 807** | **12 236** | **70 685** |

### 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** |

1) Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

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

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.

## Känslighetsanalys

| Faktor | Förändring | Resultateffekt föreskatt, Mkr |
|---|---|---|
| Räntenivå för räntebärande skulder | +/- 1 procentenhet | +/- 495 |

## Finansiella mål

| | | Mål | Utfall 2023 | Utfall 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Soliditet, % | lägst | 40,0 | 37,9 | 40,0 |
| Belåningsgrad, % | högst | 50,0 | 50,0 | 47,9 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | lägst | 2,0 | 3,2 | 4,7 |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr | högst | 11,0 | 12,3 | 13,4 |

## Förfallostruktur räntederivat [1]

| År | Nominellt belopp, Mkr | Ränta, % |
|---|---|---|
| 2024 | 1691 | 2,00 |
| 2025 | 4332 | 1,67 |
| 2026 | 1753 | 1,52 |
| 2027 | 1869 | 1,35 |
| 2028 | 5000 | 1,67 |
| 2029 | 8222 | 1,60 |
| 2030 | 1610 | 1,54 |
| 2031 | 500 | 1,53 |
| 2032 | 2800 | 2,46 |
| 2037 | 1500 | 2,00 |
| 2040 | 277 | 0,67 |
| **Totalt** | **29555** | **1,71** |

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 5 859 Mkr (6 963). 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 11 823 Mkr (19 860) varav 11 794 (18 808) 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 2024 och 2040. Per årsskiftet var 74% 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 2023 till -1 899 Mkr (1 617). Per årsskiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivaten till 421 Mkr (1 677). 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 2023.

### 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 4 018 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden samt ett konvertibelt skuldebrev där skulddelen uppgår till 457 MEUR vilket bidrar till att minska valutaexponeringen av koncernens nettotillgångar i EUR och DKK. Per årsskiftet fanns även valutaswappar om -1 467 MEUR (-1 852), det verkliga värdet på dessa uppgick till -330 Mkr (305).

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 1 262 Mkr (-2 790) avseende skulder i utländsk valuta omförts till övrigt totalresultat såsom säkring av nettoinvesteringarna i utlandsverksamheter. Det fanns

20240702251186



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

ingen ineffektivitet som ska redovisas från säkringar av nettoinvestering i utlandsverksamhet. 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 +/- 124 Mkr respektive +/- 130 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 134 469 Mkr (135 252). Lån är upptagna i svenska kronor, danska kronor, norska kronor, brittiska pund och euro. Vid årets utgång uppgick lånen i danska kronor till 8 576 MDKK, lånen i norska kronor till 6 325 MNOK, lånen i brittiska pund till 48 MGBP och lånen i euro till 7 391 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 samt ett konvertibelt skuldebrev i EUR om 480 MEUR. Utestående certifikatvolym var per den 31 december 981 Mkr (420), certifikatprogrammet omfattar totalt 6 438 Mkr (6 451). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och finansiella placeringar om 5 449 Mkr (6 553) uppgick till 126 802 Mkr (126 228).

Avtalen kan delas upp i fem 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,
- konvertibelt skuldebrev

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 2023 till 5,4 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 2,9% (2,1) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3,2 år (3,5). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 51% (44).

**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, 2023

| 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 2023 Nivå 1 | Nivå 2 | Nivå 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Andra långfristiga fordringar | 3 018 | – | 11[1] | 3 029 | – | 3 029 | – |
| Derivat | – | 162 | 259 | 421 | – | 421 | – |
| Kundfordringar | 447 | – | – | 447 | – | 447 | – |
| Finansiella placeringar | 1 601 | 1 447 | – | 3 047 | 1 447 | 1 601 | – |
| Likvida medel | 2 402 | – | – | 2 402 | – | 2 402 | – |
| **Summa fordringar** | **7 468** | **1 609** | **270** | **9 348** | **1 447** | **7 901** | **–** |
| Långfristiga räntebärande skulder | 116 591 | – | – | 116 591 | 49 272 | 58 228 | – |
| Konvertibelt skuldebrev | 5 074 | 1 114 | – | 6 188 | – | 6 641 | – |
| Övriga långfristiga skulder | 951 | – | – | 951 | – | 951 | – |
| Derivat | – | – | 330 | 330 | – | 330 | – |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 12 804 | – | – | 12 804 | 5 308 | 7 419 | – |
| Leverantörsskulder | 439 | – | – | 439 | – | 439 | – |
| **Summa skulder** | **135 858** | **1 114** | **330** | **137 302** | **54 579** | **74 007** | **–** |

### 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 | 48 921 | 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** | **–** |

1) Inga värdeförändringar har redovisats under 2023 eller 2022.
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 2023 | Redovisat värde, Mkr 2022 | Ränta, % 2023 | Ränta, % 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Inom ett år | 45 112 | 46 188 | 4,3 | 3,0 |
| 1–2 år | 9 238 | 4 573 | 2,1 | 1,8 |
| 2–3 år | 13 257 | 9 481 | 2,7 | 1,9 |
| 3–4 år | 13 606 | 14 451 | 1,7 | 2,3 |
| 4–5 år | 18 992 | 13 058 | 2,8 | 1,4 |
| > 5 år | 34 265 | 47 502 | 1,9 | 1,6 |
| Summa | **134 469** | **135 252** | **2,9** | **2,1** |

| År | Andel, % 2023 | Andel, % 2022 | Verkligt värde, Mkr 2023 | Verkligt värde, Mkr 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Inom ett år | 35 | 38 | 45 024 | 46 124 |
| 1–2 år | 7 | 4 | 9 032 | 4 550 |
| 2–3 år | 9 | 7 | 11 863 | 8 585 |
| 3–4 år | 10 | 10 | 12 105 | 11 585 |
| 4–5 år | 15 | 8 | 19 300 | 10 120 |
| > 5 år | 23 | 33 | 29 544 | 39 136 |
| Summa | **100** | **100** | **126 867** | **120 100** |

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

**Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2023**

| 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 2023 Nivå 1 | Nivå 2 | Nivå 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Andra långfristiga fordringar | 1763 | – | – | 1763 | – | 1763 | – |
| Derivat | – | 181 | – | 181 | – | 181 | – |
| Fordringar på koncernbolag | 86864 | – | – | 86864 | – | 86864 | – |
| Finansiella placeringar | – | 820 | – | 820 | 820 | – | – |
| Likvida medel | 1277 | – | – | 1277 | – | 1277 | – |
| **Summa fordringar** | **89904** | **1001** | **–** | **90904** | **820** | **90084** | **–** |
| | | | | | | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 41284 | – | – | 41284 | 21307 | 16628 | – |
| Konvertibelt skuldebrev | 5074 | 1114 | – | 6188 | – | 6641 | – |
| Skulder till koncernbolag | 39934 | – | – | 39934 | – | 39934 | – |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 3742 | – | – | 3742 | 1502 | 2240 | – |
| Leverantörsskulder | 15 | – | – | 15 | – | 15 | – |
| **Summa skulder** | **90048** | **1114** | **–** | **91162** | **22809** | **65458** | **–** |

**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** | **–** |

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 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Beviljad kreditlimit | 410 | 410 | 350 | 350 |
| Utnyttjad del | – | – | – | – |
| **Outnyttjad del** | **410** | **410** | **350** | **350** |

## NOT 24
## UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Personalkostnader | 123 | 132 | 22 | 23 |
| Räntekostnader | 712 | 819 | 392 | 562 |
| Förskottsbetalda hyror | 1560 | 1593 | – | – |
| Fastighetskostnader | 773 | 670 | – | – |
| Övriga poster | 132 | 86 | 6 | 15 |
| **Summa** | **3300** | **3300** | **420** | **600** |

# 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 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Fastighetsinteckningar | 62 946 | 54 812 | – | – |
| Aktier i koncernbolag | 19 942 | 12 904 | – | – |
| Reverser | – | – | 6 448 | 4 170 |
| **Summa** | **82 888** | **67 716** | **6 448** | **4 170** |

## Eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Borgen för dotterbolag | – | – | 36 724 | 30 122 |
| Borgen för intressebolag | 3 006 | 3 179 | 496 | 373 |
| Övriga garantier[1,2] | 4 628 | 3 118 | 1 006 | 1 006 |
| **Summa** | **7 634** | **6 297** | **38 226** | **31 501** |

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 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel: | | | | |
| Kassa och bank | 2 402 | 3 977 | 1 277 | 2 083 |
| **Summa enligt balansräkningen** | **2 402** | **3 977** | **1 277** | **2 083** |
| **Summa enligt kassaflödesanalysen** | **2 402** | **3 977** | **1 277** | **2 083** |

## Betalda/erhållna räntor och derivat

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Erhållen ränta | 1 233 | 528 | 386 | 719 |
| Betald ränta | -4 745 | -2 333 | -1 892 | -1 207 |
| Erhållet/betalt avseende derivat | 427 | -55 | 267 | -58 |
| **Summa** | **-3 085** | **-1 860** | **-1 239** | **-546** |

Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader för 2023 samt 2022 är ej likviditetspåverkande.

## Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | | | Ej kassaflödespåverkande förändringar | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Koncernen, Mkr | 2022-12-31 | Kassaflöde | Valutakurs-differenser | Övriga ej kassaflödes-påverkande poster | 2023-12-31 |
| Räntebärande skulder | 135 252 | -149 | -780 | 146 | 134 469 |
| Leasingskuld (hyra av kontorslokal) | 57 | -21 | – | 15 | 50 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **135 309** | **-170** | **-780** | **160** | **134 519** |

| | | | 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** |

*Forts. Not 26 Kassaflödesanalys*

**Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

| Moderbolaget, Mkr | 2022-12-31 | Kassaflöde | Ej kassaflödespåverkande förändringar: Valutakurs-differenser | Ej kassaflödespåverkande förändringar: Övriga ej kassaflödespåverkande poster | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 52 199 | -1 353 | -449 | -297 | 50 100 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **52 199** | **-1 353** | **-449** | **-297** | **50 100** |

| Moderbolaget, Mkr | 2021-12-31 | Kassaflöde | Ej kassaflödespåverkande förändringar: Valutakurs-differenser | Ej kassaflödespåverkande förändringar: Övriga ej kassaflödespåverkande 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** |

# 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 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående balans | 13 589 | 15 518 |
| Förvärv | 18 | 94 |
| Nedskrivning | -2 422 | -2 125 |
| Lämnade aktieägartillskott | 0 | 101 |
| **Utgående balans** | **11 185** | **13 589** |

## Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

| Dotterbolag | Organisationsnummer | Säte | Antal andelar | Andel, % | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Balder Storstad AB | 556676-4378 | Göteborg | 100 000 | 100 | 2 211 | 2 211 |
| Balder Mellanstad AB | 556514-4291 | Göteborg | 1 938 000 | 100 | 1 235 | 3 657 |
| 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 | 4 266 |
| Serena Properties AB | 559023-2707 | Stockholm | 5 000 000 | 100 | 848 | 831 |
| **Summa** | | | | | **11 185** | **13 589** |

1) Balderkoncernen äger totalt 31 971 535 aktier i SATO Oyj, motsvarande en ägarandel om 56,5% (56,5). 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** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Ingående balans | 92 204 | 83 490 | 48 082 | 44 736 |
| Förändring utlåning till dotterbolag | -5 339 | 8 714 | -8 148 | 3 345 |
| **Utgående balans** | **86 864** | **92 204** | **39 934** | **48 082** |

Fastställd amorteringsplan saknas.

## NOT 29
## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Efter årets utgång har Balder genomfört en riktad nyemission om 18 000 000 aktier av serie B till ett totalt värde om cirka 1 167 Mkr. Kapitalet möjliggör återköp av upp till 200 MEUR av Balders utestående hybridkapital om cirka 400 MEUR.

Tecknare av aktierna i nyemissionen är AMF och Swedbank Robur. Nyemissionen innebär en utspädningseffekt om cirka 1,5% i förhållande till antalet aktier och cirka 1,0% i förhållande till antalet röster i Balder genom att antalet utestående aktier ökar från 1 154 000 000 till 1 172 000 000 (fördelat på 67 376 592 aktier av serie A och 1 104 623 408 aktier av serie B) och antalet röster ökar från 176 038 932,8 till 177 838 932,8.

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% (47,8) 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 6 Mkr (5). Balder har köpt tjänster från advokatfirman Norma Law om 1 Mkr (0) där styrelseledamoten Anders Wennergren är partner. Under året har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 19 Mkr (118), 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 412 Mkr (380). Moderbolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 86 864 Mkr (92 204). 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 92 Mkr (80). Därutöver köps tjänster från Norion Bank AB (publ). Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 3 614 Mkr (2 924), varav finansiella placeringar som utgör kortfristig utlåning till intressebolag uppgick till 1 601 Mkr (959). 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% (63,0) 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 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 3 april 2024. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 3 maj 2024. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning (-) lämnas för verksamhetsåret 2023.

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 2024

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

Vår revisionsbesrättelse har lämnats den 4 april 2024
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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 77–123 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 2023 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 2023 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

### Översikt

#### 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 rapporteringen som helhet (se tabellen nedan). 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.

| SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE | HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET |
|---|---|
| **Värdering av förvaltningsfastigheter**<br>Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 1 samt Förvaltningsfastigheter i not 12.<br><br>Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 209 000 Mkr per 2023-12-31 och utgör en väsentlig del av Balderkoncernens balansräkning.<br><br>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.<br><br>Under året har 52% av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderingsinstitut i syfte att kvalitetssäkra de interna värderingarna.<br><br>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.<br><br>Vi har, tillsammans med våra värderingsspecialister, gått igenom och bedömt de värderingsmodeller som Balder tillämpar och rimligheten i gjorda antaganden.<br><br>Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder:<br>• Följt upp att värderingarna följer Balders riktlinjer för fastighetsvärdering<br>• Stickprovsmässigt följt upp riktigheten i modellens matematiska beräkningar<br>• Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgängliga marknadsdata<br>• Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i fastighetssystemet och avlseringssystemet<br>• Tagit del av de externa värderingarna jämfört med de interna beräkningarna<br>• Tagit del av och diskuterat ledningens bedömning av avkastningskraven för vissa specifika fastigheter samt för fastighetsportföljen som helhet<br>• Gått igenom granskningsansats och externa underlag med det finska revisionsteamet avseende värdering av dotterbolagskoncernen SATO Oyjs fastighetsbestånd.<br><br>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.<br><br>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. |

**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–76 samt 128–140. Annan information består även av Ersättningsrapporten för 2023. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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 2023 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, 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 är 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 2023.

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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 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 11 maj 2023 fram till och med årsstämman 2027, och har varit bolagets revisor sedan 2009.

Göteborg den 4 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
*Auktoriserad revisor*
*Huvudansvarig revisor*

Konstantin Belogorcev
*Auktoriserad revisor*

# STYRELSENS
# ORDFÖRANDE HAR ORDET

Det är nu dags att tacka för mig. Efter 18 år som ordförande för Balder avgår jag vid årets bolagsstämma. Det har varit en fantastisk resa. Jag är glad över att ha fått vara en del av Balders utveckling de här åren.

Balder påverkas av omvärlden på olika sätt. De senaste åren har till stor del präglats av ökade oroligheter i omvärlden och krig i Europa, vilket lett till stigande inflation och räntor i kombination med ökade energikostnader. Detta har förstås stor påverkan på fastighetsbolagen, som är stora energikonsumenter och beroende av fördelaktiga villkor för finansiering. Även under tidigare år, som under finanskrisen 2008–2010, har vi haft utmanande lägen i fastighetsbranschen.

Balder har lyckats hantera dessa utmaningar väl och anpassat verksamheten efter nya förutsättningar. Den entreprenörskultur som präglar bolaget har alltid varit en stor framgångsfaktor. Detta har bidragit starkt till bolagets stabila utveckling trots en osäker omvärld. Organisationen har även detta år visat prov på stor flexibilitet samt förmåga att ställa om och tänka nytt utifrån de situationer som uppstår.

**Långsiktigt hållbar stadsutveckling**

Att begränsa klimatpåverkan blir allt viktigare. Balder har åtagit sig att sätta vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet och 1,5-gradersmålet. Klimatmålen har även validerats av Science Based Targets Initiative i mars 2024.

Genom att underteckna Global Compact har Balder tagit ställning och arbetar aktivt för att följa FN:s tio principer för företag. Det gäller mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. 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 och där bolaget har störst möjlighet att påverka.

Ända sedan starten har Balder arbetat fokuserat med sociala frågor i bolagets områden, framförallt för att öka trygghet och trivsel, men också för att på olika sätt bidra till ökad sysselsättning och inkludering.

Balder har genom åren fått förtroendet att vara en ledande aktör i flera stora stadsutvecklingsprojekt. Detta är betydande och långsiktiga åtaganden. Genom stora investeringar tar bolaget till vara på de värden som finns i områdena och bidrar till en långsiktig och mer attraktiv stadsmiljö med trygghet och hållbarhet.

**Fokus på risker och möjligheter**

Balders styrelse ska, inom gällande lagar, regler och praxis, arbeta med bolagets långsiktiga utveckling. I detta arbete ingår bland annat att följa upp ledningens operativa verksamhet och försäkra sig om att det är ordning och reda i bolaget.

En återkommande diskussionspunkt för styrelsen är riskbedömning. Då analyseras frågor om konjunkturlägets och ränteutvecklingens påverkan på bolaget. Andra frågor som diskuteras i styrelsen är utveckling av bolaget, tillgången till kompetens samt hur bolaget arbetar för att bidra till en socialt och miljömässigt hållbar samhällsutveckling.

Styrning och hållbarhetsfrågor blir en allt viktigare del av styrelsens arbete. En annan viktig punkt handlar om etik.

**Tillsammans mot en ljusare framtid**

Balder har kompetenta och engagerade medarbetare som på ett bra sätt omsätter ledningens intentioner i den dagliga verksamheten, i det viktiga mötet med hyresgäster och med samarbetspartners. Detta tillsammans med en ledning som skickligt gör rätt affärer vid rätt tillfälle borgar för att Balder även i framtiden kommer att vara en stark aktör på fastighetsmarknaden.

När det gäller finansieringsverksamheten var Balder tidigt ute för att hantera den rådande marknadssituationen. Under de senaste åren har en förflyttning gjorts från obligationsmarknaden till bank. Detta har säkerställt en fördelaktig finansiering framåt.

Trots osäkerheter i omvärlden fortsätter Balder att utvecklas och jag ser fram emot att fortsätta följa bolagets resa, om än på avstånd.

Det har varit fantastiska år som jag kommer att se tillbaka på med glädje. Jag har en övertygelse om att Balders framtida resa kommer att bli lika framgångsrik som den varit under de senaste 18 åren.

**CHRISTINA ROGESTAM**
Styrelsens ordförande

20240702251192



# 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.

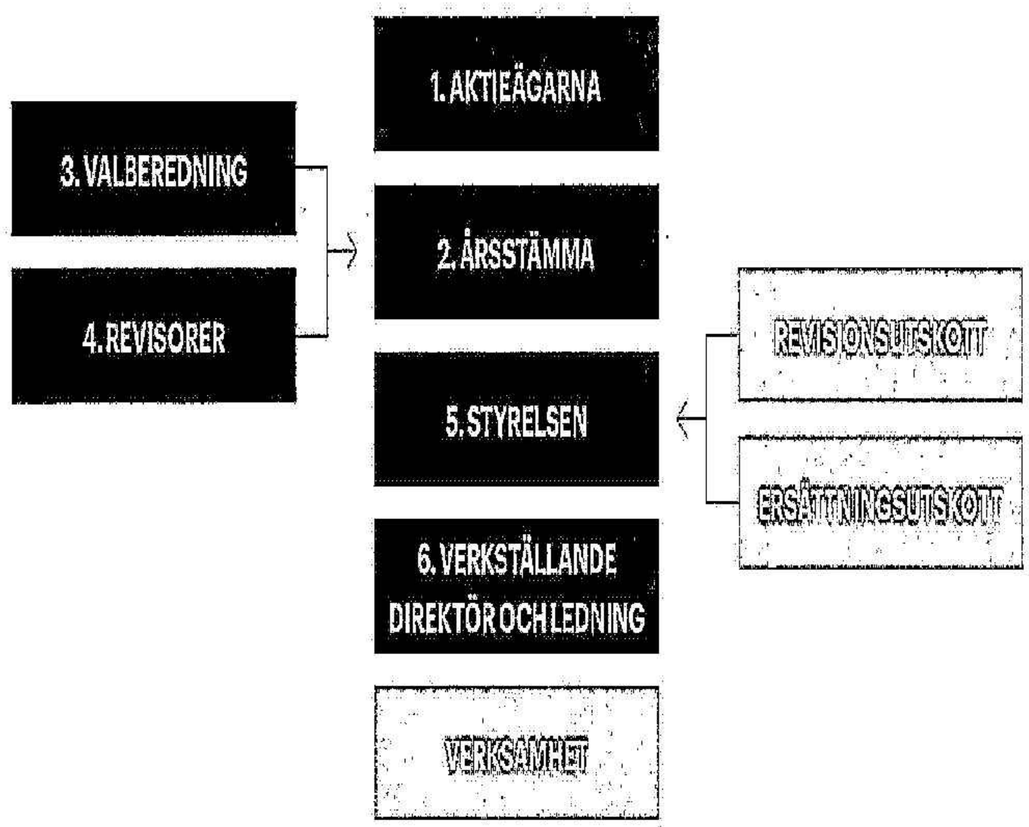
Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Balder tillämpar Koden och den är avsedd att utgöra ett led i självreglering inom svenskt näringsliv. Enligt styrelsens 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 24% 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 2023 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 8–12, 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 2023 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 140.

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 2023

Vid årsstämman den 11 maj 2023 representerades 928 aktieägare, vilka företrädde cirka 87% av det totala antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2022 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022. Följande beslut fattades på årsstämman den 11 maj 2023;

- 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 2024. 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 10% 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 somnd kan tecknas och/eller konverteras till aktier av serie B tillsammans högst motsvara 10% av samtliga aktier i bolaget.

Protokoll fört vid årsstämman den 11 maj 2023 finns tillgängligt på bolagets webbplats. Årsstämman 2024 äger rum den 3 maj klockan 16.00. För ytterligare information se sida 140. Information om årsstämman publiceras på balder.se.

## 3. VALBEREDNING

Årsstämman beslutar om tillvägagångssättet för val av styrelse och i förekommande fall revisorer. Årsstämman 2023 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2024 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 2023 fastställde valberedningens förslag att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de tre till röstetalet största aktieägarna baserat på de aktieägare som per sista bankdagen i september registrerats i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken jämte styrelsens ordförande. Valberedningen ska inom sig use valberedningens ordförande. Ordföranden ska inte vara styrelseledamot i bolaget. 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.

Valberedningen inför årsstämman 2024 består av Jesper Mårtensson, utsedd av Erik Selin Fastigheter AB, Rikard Svensson, utsedd av Arvid Svensson Invest AB, Patricia Hedelius, utsedd av AMF Tjänstepension och Fonder samt styrelsens ordförande Christina Rogestam.

Då styrelseordförande tillika ledamot Christina Rogestam har meddelat valberedningen att hon inte står till förfogande för omval vid nästkommande årsstämma har valberedningen påbörjat arbetet med att hitta en efterträdare. Valberedningen har beslutat föreslå omval av nuvarande styrelseledamöterna Fredrik Svensson, Sten Dunér, Anders Wennergren och Erik Selin samt nyval av ledamot Carin Kindbom. Till styrelsens ordförande föreslås Sten Dunér.

## 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 2023 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som bolagets revisor fram till utgången av årsstämman 2027.

## 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 2023 bestått av fem ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning (mer information om bolagets styrelse finns på sida 135 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, HR-chef Petra Sprangers eller finanschef Ewa Wassberg.

### 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,

20240702251193

- 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 2023 haft 18 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 2023 kan nämnas förvärvsstrategier, kapitalstruktur och finansieringssituation, hållbarhetsarbetet, företagsgemensamma policyer samt arbetsordning för styrelsen. Under 2023 utsågs Anders Wennergren som ansvarig ESG-ledamot för att driva hållbarhetsfrågor i styrelsearbetet.

### 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 jämlikhets- och 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 2023 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 för ersättningsprinciper 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 2023 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit revisionsplan för 2023 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 kvartal 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 136.

### Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro

| Namn | Invald | Oberoende[1] | Styrelsemöten | Revisionsutskott | Ersättningsutskott |
|---|---|---|---|---|---|
| Christina Rogestam | 2006 | Ja | 18/18 | 1/1 | 1/1 |
| Erik Selin | 2005 | Nej | 18/18 | – | – |
| Fredrik Svensson | 2005 | Nej | 18/18 | 1/1 | 1/1 |
| Sten Dunér | 2007 | Ja | 18/18 | 1/1 | 1/1 |
| Anders Wennergren | 2009 | Ja | 18/18 | 1/1 | 1/1 |

1) Oberoendet utgår ifrån såväl oberoende till bolaget som bolagsledningen som till de större aktieägarna (>10%).

20240702251194



# 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 1 901 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 1 901 fastigheter från regionerna. I moderbolaget bedrivs finansverksamheten och ekonomifunktionen för hela koncernen. I moderbolaget finns en controllerfunktion som tillsammans med controllers i Danmark, Norge 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 2024

Inför årsstämman den 3 maj 2024 föreslår styrelsen:

- att ingen aktieutdelning lämnas,
- beslut om godkännande av rapporten avseende 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 3 maj 2024 föreslår valberedningen:

- nyval av styrelseledamot Carin Kindbom som ersätter Christina Rogestam som avböjt omval,
- omval av nuvarande styrelseledamöterna Fredrik Svensson, Sten Dunér, Anders Wennergren och Erik Selin. Till styrelsens ordförande föreslås Sten Dunér,
- arvode till styrelsen föreslås utgå med 230 000 kr till ordföranden och 135 000 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 fyra till röstetalet största aktieägarna eller ägarkonstellationerna, baserat på de aktieägare som per sista bankdagen i september registrerats i den av Euroclear förda aktieboken. Namnen på valberedningens 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 2024

Christina Rogestam
*Styrelseordförande*

Sten Dunér
*Styrelseledamot*

Fredrik Svensson
*Styrelseledamot*

Anders Wennergren
*Styrelseledamot*

Erik Selin
*Styrelseledamot och VD*

# REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

**Uppdrag och ansvarsfördelning**
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 129–134 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

**Granskningens inriktning och omfattning**
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation 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 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 2024
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

**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 Norion 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 Advokater, 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 11 maj 2023 för tiden fram till årsstämman 2027.*

# 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

20240702251196



# ÖVRIG INFORMATION

Stockholm
Spårvagnshallarna

Convendum
kontorshotell
Invigt 2023

# PROJEKTFÖRTECKNING

## PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING UNDER BYGGNATION

| Land | Region | Projekt | Fastighetskategori | Uthyrbar yta, kvm | Antal lägenheter | Total bedömd investering, Mkr | Bedömt färdigställande |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Danmark | Köpenhamn | Strandby Huse | Bostad | 3 024 | 48 | 166 | Q1 2024 |
| Finland | Helsingfors | Kirkkonummen Tinapuisto | Bostad | 1 147 | 25 | 49 | Q1 2024 |
| Finland | Helsingfors | Patljoonantie 3-5 | Bostad | 4 649 | 92 | 213 | Q1 2024 |
| Finland | Öst | Nokian Ylpeys | Bostad | 2 244 | 88 | 98 | Q1 2024 |
| Sverige | Stockholm | Hedin Akalla | Kommersiellt | 11 025 | – | 206 | Q1 2024 |
| Sverige | Stockholm | Mörtlösa MG Ford | Kommersiellt | 7 305 | – | 208 | Q2 2024 |
| Danmark | Köpenhamn | Strandby Høje | Bostad | 19 817 | 289 | 967 | Q3 2024 |
| Finland | Helsingfors | Peijinkuja 6 | Bostad | 6 099 | 136 | 368 | Q3 2024 |
| Finland | Helsingfors | Piejinkuja 10 | Bostad | 4 500 | 121 | 290 | Q4 2024 |
| Finland | Öst | Kangasalan Kuningas | Bostad | 4 589 | 140 | 190 | Q4 2024 |
| Finland | Öst | Kirkkonummen Ferdinand | Bostad | 2 620 | 73 | 118 | Q1 2025 |
| Finland | Öst | Turun Huoleton | Bostad | 4 100 | 132 | 203 | Q1 2025 |
| Finland | Öst | Turun Rento | Bostad | 2 965 | 94 | 150 | Q3 2025 |
| **Summa** | | | | **74 084** | **1 238** | **3 225** | |

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING UNDER BYGGNATION

| Land | Region | Projekt | Fastighetskategori | Uthyrbar yta, kvm | Antal lägenheter | Total bedömd investering, Mkr | Bedömt färdigställande |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sverige | Stockholm | Fabrique 46 | Bostad | 7 393 | 138 | 741 | Q2 2024 |
| Sverige | Göteborg | Frölunda | Bostad | 20 036 | 392 | 900 | Q3 2024 |
| Sverige | Göteborg | Bohusgatan Rubinen | Bostad | 6 153 | 93 | 432 | Q1 2026 |
| Sverige | Göteborg | Bohusgatan Safiren | Bostad | 5 570 | 99 | 404 | Q3 2026 |
| Sverige | Göteborg | Bohusgatan Spinellen | Bostad | 7 133 | 134 | 490 | Q2 2027 |
| **Summa** | | | | **46 285** | **856** | **2 966** | |
| **Totalt under byggnation** | | | | **120 369** | **2 094** | **6 191** | |

## KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2025 OCH FRAMÅT

| Land | Region | BTA[1], kvm | Antal lägenheter |
|---|---|---|---|
| Sverige | Göteborg | 867 766 | 6 896 |
| Sverige | Stockholm | 533 733 | 4 632 |
| Finland | Helsingfors | 282 147 | 5 226 |
| Finland | Öst | 30 940 | 635 |
| Norge | Oslo | 7 000 | 100 |
| Danmark | Köpenhamn | 40 024 | 225 |
| **Summa** | | **1 761 610** | **17 714** |

1) BTA = Bruttoarea. Övervägande del av kommande projekt i tabellen ovan har lagakraftvunnen eller pågående detaljplan.

20240702251197



# DEFINITIONER

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i års- och hållbarhetsredovisningen 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 hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

## 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.

## 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.

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 3 maj 2024 kl 16.00 på Västsvenska Handelskammaren, Parkgatan 49 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast onsdagen den 24 april 2024, samt anmäla sitt deltagande per brev till Computershare AB, "Fastighets AB Balders årsstämma 2024", 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 26 april 2024.

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 24 april 2024.

# 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, 3 maj 2024
Delårsrapport jan-mar 2024, 3 maj 2024
Delårsrapport jan-jun 2024, 16 juli 2024
Delårsrapport jan-sep 2024, 25 oktober 2024
Bokslutskommuniké jan-dec 2024, 7 februari 2025

Foto: Dino Soldin, Kasper Dudzik, Erik Nissen, Rasmus Hjortshøj, Fredrik Hjerling, Mikaela Alexandersson med fler
Form: www.solberg.se

BAL
DER