Årsredovisning

för

Balder Sweden AB

556710-9128

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Erik Selin, Styrelseledamot
2025-08-20

Styrelsen för Balder Sweden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-29 336	-78 479	710 643	-71 714
Soliditet (%)	74,5	97,3	98,6	100,0

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	113 990	14 590 441	-386 613	**14 317 818**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-4 000 000		**-4 000 000**
Balanseras i ny räkning		-386 613	386 613	**0**
Årets resultat			-130 921	**-130 921**
Belopp vid årets utgång	**113 990**	**10 203 828**	**-130 921**	**10 186 897**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 203 827 972
årets förlust	-130 921 387
	10 072 906 585
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 886 059 000
i ny räkning överföres	7 186 847 585
	10 072 906 585

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 30 juni 2025.

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	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2	-3
		-2	**-3**
Rörelseresultat		**-2**	**-3**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	56 935	-125 410
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	13 909	57 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-100 178	-10 553
		-29 334	**-78 475**
Resultat efter finansiella poster		**-29 336**	**-78 478**
Bokslutsdispositioner	5	-80 730	-294 291
Resultat före skatt		**-110 066**	**-372 769**
Skatt på årets resultat	6	-20 855	-13 844
Årets resultat		**-130 921**	**-386 613**

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8	13 678 392	13 746 194
		13 678 392	**13 746 194**
Summa anläggningstillgångar		**13 678 392**	**13 746 194**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	962 756
Övriga fordringar		0	7
		0	**962 763**
Summa omsättningstillgångar		**0**	**962 763**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 678 392**	**14 708 957**

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		113 990	113 990
		113 990	**113 990**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		10 203 828	14 590 441
Årets resultat		-130 921	-386 613
		10 072 907	**14 203 828**
Summa eget kapital		**10 186 897**	**14 317 818**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	10	215 019	194 258
Summa avsättningar		**215 019**	**194 258**
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		186 165	190 105
Summa långfristiga skulder		**186 165**	**190 105**
Kortfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		3 940	3 940
Skulder till koncernföretag		3 083 957	0
Aktuella skatteskulder		94	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 321	2 836
Summa kortfristiga skulder		**3 090 312**	**6 776**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 678 392**	**14 708 957**

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

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

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

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

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultatandel kommanditbolag	56 935	216 690
Nedskrivningar	0	-342 100
	56 935	**-125 410**

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser		
kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	13 451	57 481
	13 451	**57 481**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	89 310	0
	89 310	**0**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-80 730	-294 291
	-80 730	**-294 291**

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	94	-463
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	20 761	14 307
Totalt redovisad skatt	**20 855**	**13 844**

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-110 066		-372 769
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	22 674	20,60	76 790
Skattemässigt resultat från HB/KB	20,60	-4 902	20,60	-15 986
Ej skattepliktiga intäkter	20,60	0	20,60	1
Återläggning/avdrag fastighetsfällan	20,60	0	20,60	0
Övertaget räntenetto från koncernföretag	20,60	-17 866	20,60	9 667
Ej värderat underskott	20,60	0	20,60	0
Uppskjuten skatt	20,60	-20 761	20,60	-14 307
Skatt hänförlig till tidigare årsresultat	20,60	0	20,60	463
Ej avdragsgilla kostnader	20,60	0	20,60	-70 473
Redovisad effektiv skatt	**-18,95**	**-20 855**	**-3,71**	**-13 844**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 882 160	14 741 094
Försäljningar	-105 303	0
Årets resultat kommanditbolag	56 935	216 690
Uttag/Insättning årets resultat kommanditbolag	-19 434	-75 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 814 358**	**14 882 160**
Ingående nedskrivningar	-1 135 966	-793 866
Årets nedskrivningar	0	-342 100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 135 966**	**-1 135 966**
Utgående redovisat värde	**13 678 392**	**13 746 194**

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
KB Malmogia Kungälv		99	13 303
KB Affärshuset Torslanda Torg		99	43 071
Trendship KB		99	49 338
KB Affärshuset		99	11 581
KB Askims Torg		99	64 589
Surtelokaler KB		99	19 177
KB Linköping Palmen 3		99	244 839
KB Affärshuset Surte Centrum		99	25 184
KB Abro nr 1		99	70 061
KB Fallström 14		99	57 808
KB Bolsheden 1:48		99	48 835
KB Bolsheden 1:18		99	64 777
KB Gårdkobben 6:169		99	16 920
KB Kobbesjön		99	23 520
KB Platågatan 3		99	16 915
KB Kobbarnas väg 17		99	42 190
KB Lorensberg 55		99	136 649
KB Storan 1		99	267 404
KB Balder Tingstadsvassen 3:8		99	213 138
Vitkålen nr 8 KB		99	29 447
KB Balder 421		99	591 227
Fastighetsbolaget Svängrummet KB		99	101 465
Refy 9 KB		99	48 383
Balder Fastighet KB		99	200 413
KB Presenten 1 Mölndal		99	403 451
Varberg Kardanen KB		99	33 381
KB Högsbo 36:2		99	68 314
Balder Fastighet II KB		99	45 733
KB Europahuset Building		99	418 996

Vallborgen KB		99	1 115 243
Första Långgatan Fastigheter i Gbg HB		99	1 059 869
AB Kungsga & Co KB		99	666 909
KB Balder Krokevägen		99	101 810
Bovista Strandpiparen KB		99	3 220
Bovista Ruduma KB		99	998 920
KB Opalus		99	548 017
KB Norra Hamngatan 36		99	89 823
Spårvagnen 4 KB		99	1 690 059
KB Plutonia		99	240 176
Balder Göteborg 1 KB		99	791 054
Balder Olskroken 1 KB		99	132 977
Balder Lackarbäcken KB		99	95 013
KB Säterigatan 20		99	61 072
KB Buren 134:1		99	3 234
Breidan 15 Fastighets KB		99	79 501
KB Storga 45		99	170 608
KB Backa 171:3		99	48 263
Balder Sydvästfastigheter KB		99	20 924
Breidan 14 Fastighets KB		99	34 790
Breidan 13 Fastighets KB		99	38 001
Breidan 12 Fastighets KB		99	12 845
Breidan 11 Fastighets KB		99	38 603
Breidan 16 Fastighets KB		99	9 135
Breidan 19 Fastighets KB		99	317 961
Breidan 10 Fastighets KB		99	93 056
Breidan 3 Fastighets KB		99	483 929
Breidan 2 Fastighets KB		99	41 573
Breidan 1 Fastighets KB		99	20 358
Bovista Bergsjön KB		99	1 302 123
KB Presenten 2		99	23 500
Balder Sweden M-Vik Holding AB	100		79 757
Balder Sweden Property Holding AB	100		1 333
Almedals Fastighetsförvaltning KB		99	-105 373
			13 678 392

	Org.nr	**Säte**
KB Malmogia Kungälv	969647-5780	Göteborg
KB Affärshuset Torslanda Torg	969647-5723	Göteborg
Trendship KB	969711-2887	Göteborg
KB Affärshuset	916561-3788	Göteborg
KB Askims Torg	969691-5942	Göteborg
Surtelokaler KB	969647-5723	Göteborg
KB Linköping Palmen 3	969667-4028	Göteborg
KB Affärshuset Surte Centrum	969647-5780	Göteborg
KB Abro nr 1	969645-3951	Göteborg
KB Fallström 14	969603-8869	Göteborg

KB Bolsheden 1:48	969611-6376	Göteborg
KB Bolsheden 1:18	969673-0366	Göteborg
KB Gårdkobben 6:169	969695-4156	Göteborg
KB Kobbesjön	969683-6940	Göteborg
KB Platågatan 3	916563-1129	Göteborg
KB Kobbarnas väg 17	916444-2288	Göteborg
KB Lorensberg 55	969639-7968	Göteborg
KB Storan 1	916852-6854	Göteborg
KB Balder Tingstadsvassen 3:8	916444-8236	Göteborg
Vitkålen nr 8 KB	969677-7698	Göteborg
KB Balder 421	916560-8010	Göteborg
Fastighetsbolaget Svängrummet KB	957201-2582	Göteborg
Refy 9 KB	916835-1477	Göteborg
Balder Fastighet KB	916895-1946	Göteborg
KB Presenten 1 Mölndal	916832-6404	Göteborg
Varberg Kardanen KB	916671-9246	Göteborg
KB Högsbo 36:2	916671-9253	Mölndal
Balder Fastighet II KB	916892-9959	Göteborg
KB Europahuset Building	916842-6261	Stockholm
Vallborgen KB	916631-9542	Göteborg
Första Långgatan Fastigheter i Gbg HB	969657-6769	Göteborg
AB Kungsga & Co KB	902002-4882	Stockholm
KB Balder Krokevägen	916447-4240	Göteborg
Bovista Strandpiparen KB	916897-0797	Malmö
Bovista Ruduma KB	969690-2437	Stockholm
KB Opalus	969700-5479	Göteborg
KB Norra Hamngatan 36	969700-7236	Göteborg
Spårvagnen 4 KB	916637-1824	Göteborg
KB Plutonia	969645-2060	Stockholm
Balder Göteborg 1 KB	969696-3561	Göteborg
Balder Olskroken 1 KB	969696-4528	Göteborg
Balder Lackarbäcken KB	969696-3553	Göteborg
KB Säterigatan 20	916852-7035	Göteborg
KB Buren 134:1	969667-5710	Göteborg
Breidan 15 Fastighets KB	969700-7558	Göteborg
KB Storga 45	969691-5942	Göteborg
KB Backa 171:3	969700-4712	Göteborg
Balder Sydvästfastigheter KB	969687-3711	Göteborg
Breidan 14 Fastighets KB	916851-3746	Göteborg
Breidan 13 Fastighets KB	969700-7236	Göteborg
Breidan 12 Fastighets KB	969700-4712	Göteborg
Breidan 11 Fastighets KB	969700-5818	Göteborg
Breidan 16 Fastighets KB	969700-5495	Göteborg
Breidan 19 Fastighets KB	969712-1359	Göteborg
Breidan 10 Fastighets KB	969715-9250	Göteborg
Breidan 3 Fastighets KB	969715-9292	Göteborg
Breidan 2 Fastighets KB	969715-9342	Göteborg
Breidan 1 Fastighets KB	969715-9300	Göteborg
Bovista Bergsjön KB	969690-1140	Stockholm
KB Presenten 2	916564-7802	Mölndal

Balder Sweden M-Vik Holding AB	556710-9185	Göteborg
Balder Sweden Property Holding AB	556680-8910	Göteborg
Almedals Fastighetsförvaltning KB	916846-2183	Göteborg

Not 9 Antal aktier och kvotvärde

Namn	**Antal aktier**	**Kvot-värde**
Antal A-Aktier	1 139 900	100
	1 139 900	

Not 10 Övriga avsättningar

	2024-12-31	**2023-12-31**
Avsättning uppskjuten skatt	215 019	194 258
	215 019	**194 258**

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 194 045 000 konor (197 000 000) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	**2023-12-31**
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	186 165	194 045
	186 165	**194 045**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 940	3 940
	3 940	**3 940**

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	**2023-12-31**
Komplementäransvar	7 338 142	7 427 267
	7 338 142	**7 427 267**

Not 13 Ställda säkerheter

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

Not 14 Uppgifter om moderföretag

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

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

Göteborg

Erik Selin
Erik Selin
Ordförande
2025-05-19

Eva Sigurgeirsdottir
Eva Sigurgeirsdottir
2025-05-24

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder Sweden AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Balder Sweden ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Balder Sweden AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Balder Sweden AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2025-06-02 08:28:52 UTC*

Undertecknare Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik

Ulrika Ramsvik

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING **2024**

BALDER



20250821102049

INNEHÅLL



ÖVERSIKT
Om Balder ... 1
Händelser under 2024 ... 2
VD-ord ... 4
Balders affärsmodell ... 5
Finansiella mål ... 6
Hållbarhetsmål ... 7
Aktuell intjäningsförmåga ... 8
Balders aktie och ägare ... 9
Varför investera i Balder? ... 10

VERKSAMHET
Ett diversifierat fastighetsbestånd ... 15
Balders geografiska marknader ... 16
Utveckling 2024 ... 17
Värdeskapande förvaltning ... 19
Ökad kundnöjdhet ... 20
Fastighetsutveckling ... 21
Från projekt till egen förvaltning ... 22
Intressebolag ... 23

VÄRDERING
Balders fastighetsbestånd ... 26
Värdering ... 27

FINANSIERING ... 29

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024
Hållbarhet hos Balder ... 34
Allmänna upplysningar ... 35
Balders arbete med FN:s globala hållbarhetsmål ... 46

Miljömässig hållbarhet ... 48
Klimatförändringar ... 49
Vatten ... 60
Biologisk mångfald ... 61
Resursanvändning och cirkulär ekonomi ... 62
EU-taxonomin ... 64

Social hållbarhet ... 71
Egna medarbetare ... 72
Arbetskraft i värdekedjan ... 80
Lokalpåverkan och områdesutveckling ... 82

Styrning och ansvarsfullt företagande ... 84
Affärsetik och företagskultur ... 85

GRI-index 2024 ... 88
Revisorns yttrande ... 91

FINANSIELL INFORMATION
Förvaltningsberättelse ... 93
Möjligheter och risker ... 97
Finansiella rapporter ... 102
Noter till de finansiella rapporterna ... 110
Revisionsberättelse ... 143

BOLAGSSTYRNING
Styrelsens ordförande har ordet ... 147
Bolagsstyrningsrapport ... 148
Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen ... 152
Inför årsstämman 2025 ... 153
Revisors yttrande ... 153
Styrelse ... 154
Ledning ... 155

ÖVRIG INFORMATION
Projektförteckning ... 157
Definitioner ... 158
Årsstämma ... 159
Kontaktuppgifter ... 159
Kalendarium ... 159

Balders års- och hållbarhetsredovisning för 2024 avges av styrelsen och verkställande direktören. Den legala årsredovisningen återfinns på sida 93–142. Hållbarhetsredovisningen finns på sida 32–90 och 97–101 och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap.

20250821102050

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 223 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
1058

Antal fastigheter
1962

Fastighetsbestånd, Mkr
223 216

Ekonomisk uthyrningsgrad
96%

Hyresintäkter, Mkr
12 876

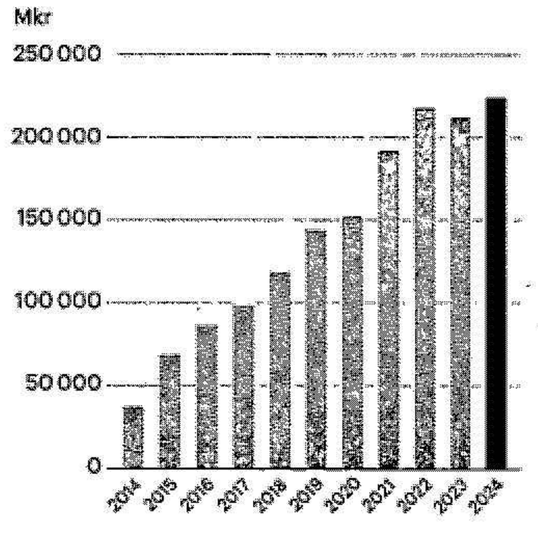
Förvaltningsresultat, Mkr
6 011

S&P Rating
BBB
stable outlook

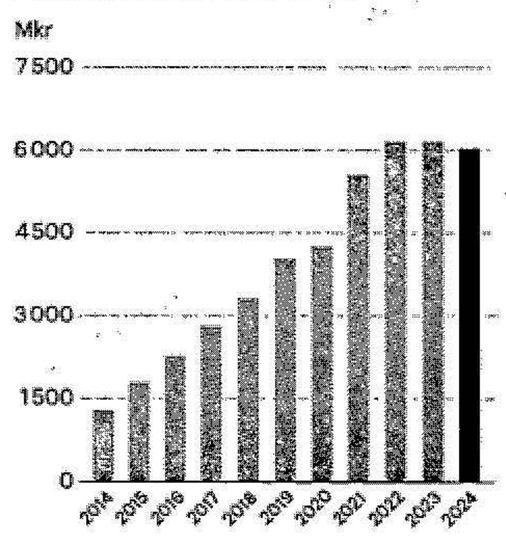
ESG Risk Rating
14,9



FASTIGHETSBESTÅND



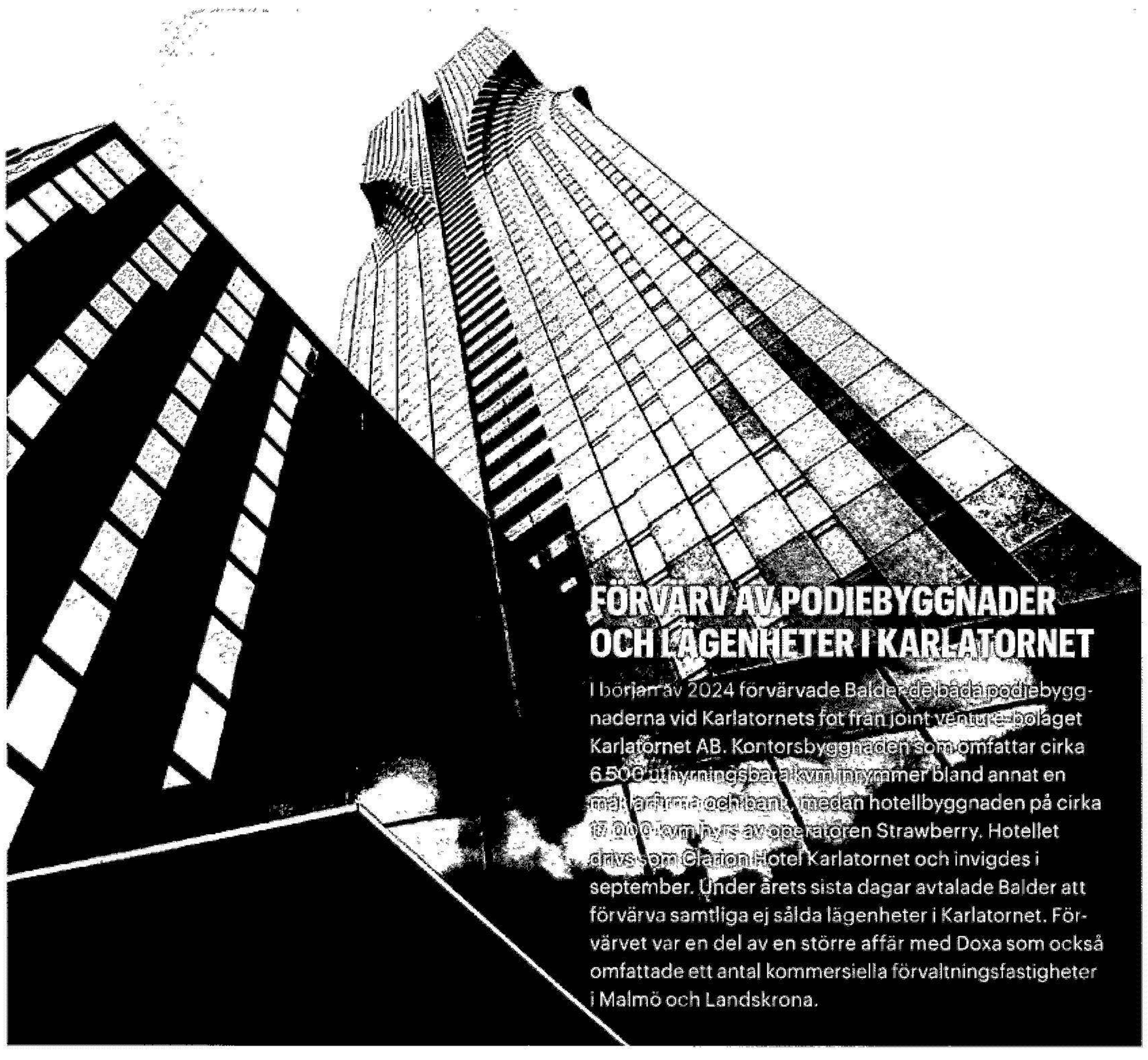
FÖRVALTNINGSRESULTAT[1]



1) Avser förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare.

20250821020051

HÄNDELSER UNDER **2024**



FÖRVÄRV AV PODIEBYGGNADER OCH LÄGENHETER I KARLATORNET

I början av 2024 förvärvade Balder de båda podiebyggnaderna vid Karlatornets fot från joint venture-bolaget Karlatornet AB. Kontorsbyggnaden som omfattar cirka 6 500 uthyrningsbara kvm innymmer bland annat en matsal, gym och lean, medan hotellbyggnaden på cirka 17 000 kvm hyrs av operatören Strawberry. Hotellet drivs som Clarion Hotel Karlatornet och invigdes i september. Under årets sista dagar avtalade Balder att förvärva samtliga ej sålda lägenheter i Karlatornet. Förvärvet var en del av en större affär med Doxa som också omfattade ett antal kommersiella förvaltningsfastigheter i Malmö och Landskrona.

FABRIQUE 46 – BALDERS FÖRSTA SVANENMÄRKTA HUS

På expansiva Kungsholmen i Stockholm har Balder låtit bygga Fabrique 46. Projektet består av 138 bostadsrätter samt kommersiella lokaler. Sommaren 2024 flyttade de första boende in i lägenheterna som bjuder på stor variation i både storlek, planlösning och karaktär.





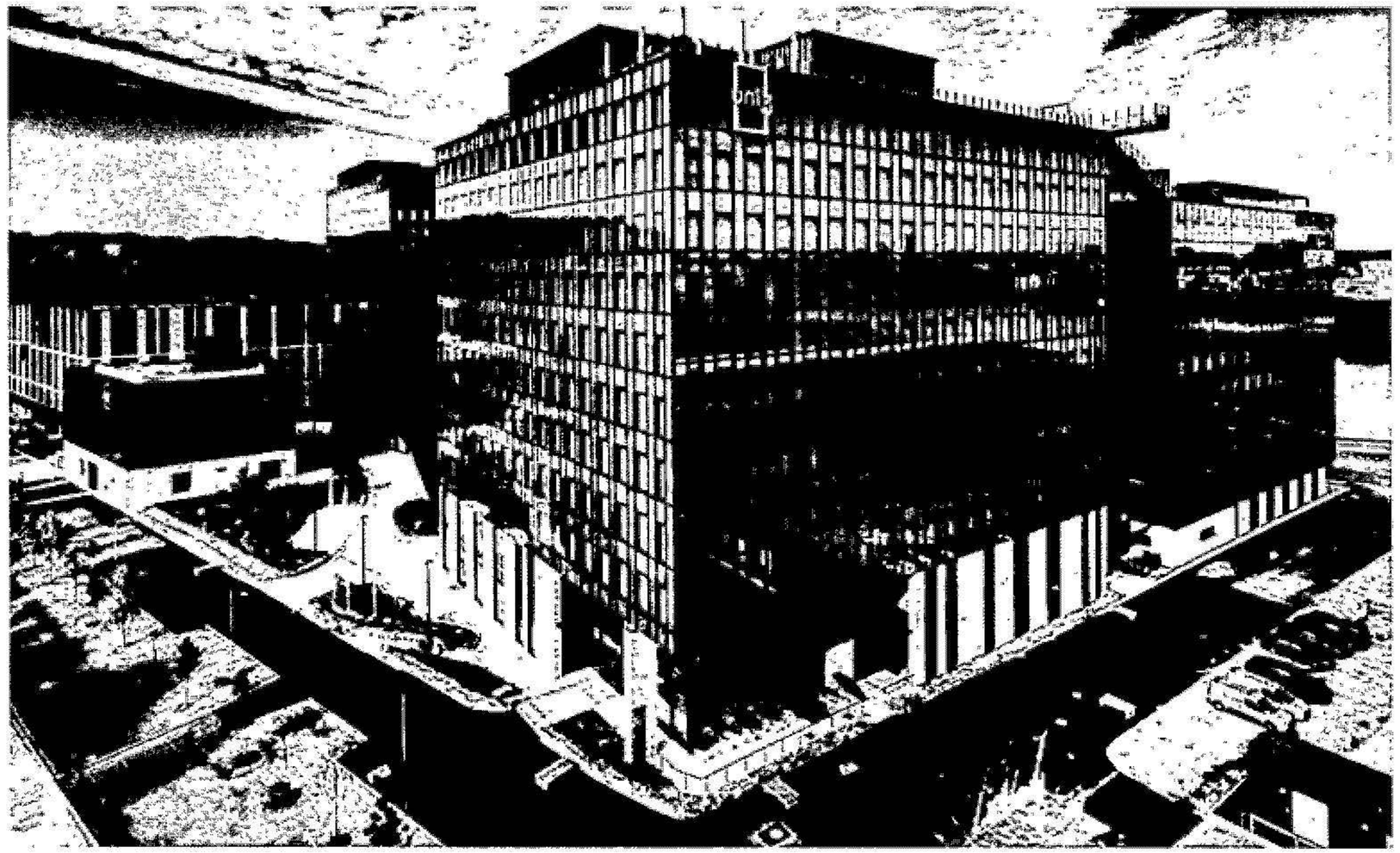
Arkitekturen knyter an till områdets befintliga och täta industrikaraktär genom volym och materialval. Balder har sedan flera år som ambition att miljöcertifiera fastigheter som byggs i egen regi enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Fabrique 46 är bolagets första svanenmärkta projekt.



20250821021052

"FYR" MED GYLLENE BRO INVIGD

I september invigdes Lighthouse by Uni3, den sjätte och sista byggnaden på Uni3 by Geelys företagscampus vid Lindholmen i Göteborg. Balder äger och förvaltar "fyren" tillsammans med Geely Europe Innovation Centre AB. Bygganden är klassad Miljöbyggnad Guld och rymmer cirka 1 500 arbetsplatser fyllda av techbolag inom framförallt fordons- och mobilitetsindustrin. Därtill finns två restauranger och från takterrassen går en gyllene bro över till grannbyggnaden Clarion Hotel The Pier.





FÖRÄNDRINGAR I STYRELSEN

Efter 18 år som Balders styrelseordförande genomförde Christina Rogestam sin sista årsstämma 2024 och lämnade över till den tidigare styrelseledamoten Sten Dunér. Samtidigt som stämman godkände den nya styrelseordföranden valdes Carin Kindbom in som ny styrelseledamot.

ALLBRIGHTS GRÖNA BÖRSLISTA

Stiftelsen Allbright som arbetar för jämställdhet och mångfald på ledande positioner granskar årligen Sveriges börsnoterade bolag med utgångspunkt i representation. Med en ledningsgrupp bestående av tre kvinnor och två män placerade sig Balder åter igen på Allbrights gröna börslista.

ESG RATING HÖJD TILL BBB

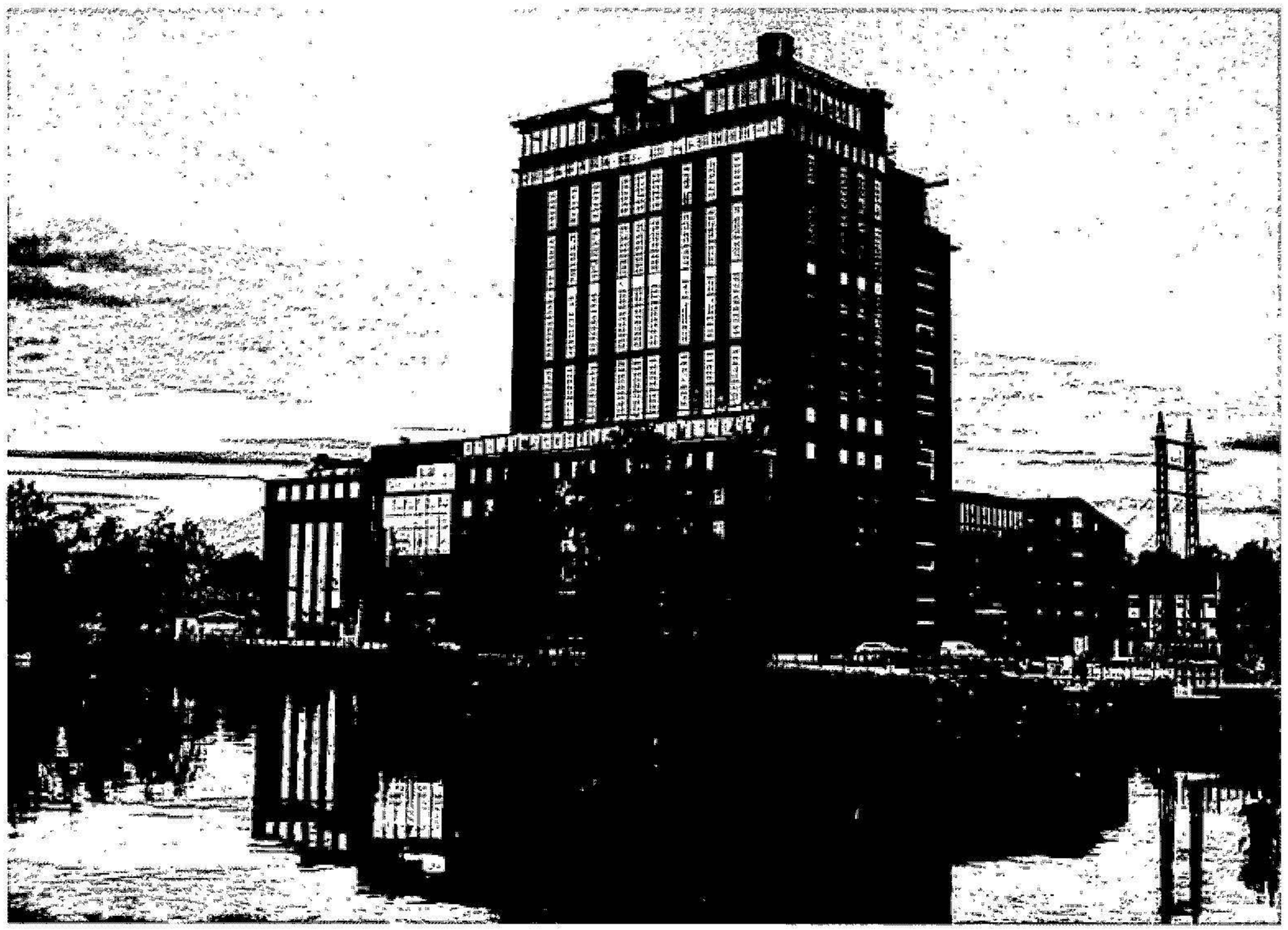
MSCI ESG Research och Sustainalytics är två globala aktörer som mäter företags exponering för branschspecifika väsentliga ESG-risker och hur väl företaget hanterar dessa. Efter ett år med ratingen BB har Balder återfått betyget BBB från MSCI. Uppgraderingen anges främst vara ett resultat av Balders arbete inom miljömässig hållbarhet, däribland gröna hyreskontrakt och miljöcertifierade byggnader. Samtidigt har Sustainalytics justerat Balders ESG risk rating till 14,9 från 12,3. Trots förflyttningen ligger Balder fortsatt stabilt inom ramen för låg risk.

Rated SUSTAINALYTICS

MSCI ESG RATINGS BBB

CCC | B | BB | BBB | A | AA | AAA

Copyright: se sida 159.



FÖRVÄRV FRÅN INTRESSEBOLAGET CENTUR

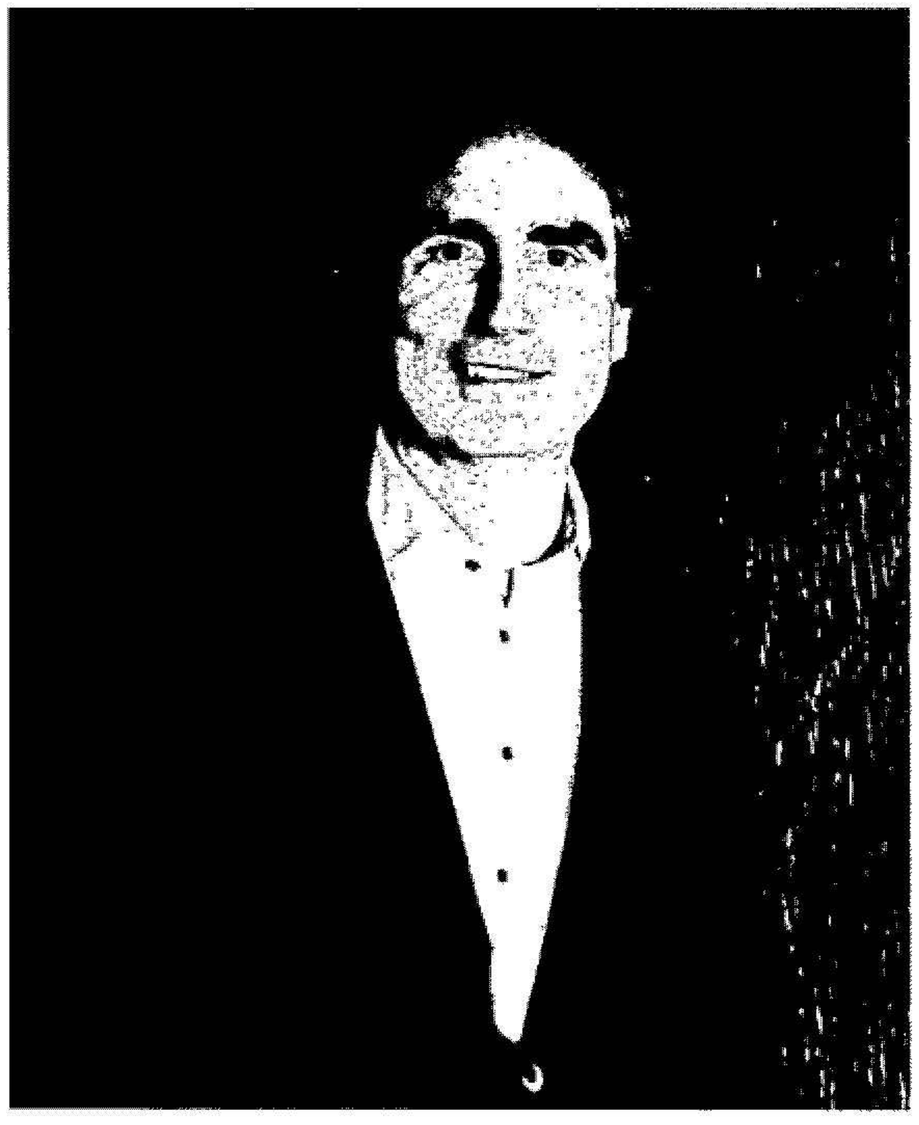
I november förvärvade Balder förvaltningsfastigheter för cirka 5,2 miljarder kronor från det delägda joint venture-bolaget Fastighets AB Centur. Samtidigt avyttrade Centur fastigheter till Peab AB och har därefter två fastigheter kvar i sitt bestånd. Genom affären blev Balder ensam ägare till ytterligare ett 30-tal fastigheter. Balders förvärv från Centur är uteslutande kommersiella fastigheter som bolaget sedan tidigare förvaltat. Bland de största fastigheterna finns Lyckholms i Göteborg och Steam Hotel i Västerås.



20250821102053

ETT STARKARE **BALDER**

2024 har varit ett relativt stillsamt år. Som bolag har vi fokuserat på att utveckla den dagliga verksamheten, ta hand om kunder och fastighetsbestånd på bästa sätt samt ytterligare stärka finansieringen.



De senaste åren har jag i detta vd-ord ibland berört utmanande omvärldsfaktorer som på olika sätt har påverkat oss och vår omvärld. Jag kan dock konstatera att efter fem år med pandemi, krig, inflation, högre räntor och en svag konjunktur, står Balder starkare än tidigare. Det är ett resultat av hårt arbete av alla våra medarbetare, och ett kvitto på att vår affärsmodell och balansräkning har en motståndskraft.

Stabila kassaflöden
Även om vi börjar närma oss en mer normaliserad miljö för fastighetssektorn i fråga om räntor och kapitaltillgång, finns fortfarande delmarknader som upplever en svagare konjunktur. Det hoppas vi kan ge oss möjligheter till nya förvärv till hyfsade priser. Likaså gör stabiliteten i våra kassaflöden att vi kan ta steg framåt även i en lite svagare konjunktur. Det här är en miljö som passar oss bra.

Stabil verksamhet
Vår stabila intjäning skapar också förutsättningar att fortsatt arbeta mot målet om nettoskuld i relation till EBITDA om 11 gånger, samtidigt som utrymme finns att ta tillvara goda investeringar. Genom affärsområdet fastighetsutveckling kompletterar vi vårt förvaltningsbestånd och adderar nya sätt att allokera kapital. Det är dock sannolikt att majoriteten av våra investeringar under de kommande 2–3 åren kommer att utgöras av förvärv.

2024 har på många sätt handlat om att effektivisera verksamheten och konsolidera balansräkningen, även om vi under slutet av året också kunde återgå till att göra en del värdeskapande investeringar.

Nöjda kunder
Ett av Balders främsta mål är att ha nöjda kunder och inte minst därför är det glädjande att ta del av resultaten från årets kundundersökningar. I 2024 års undersökning visar två av de tre kundkategorierna på ytterligare ökad nöjdhet. Våra kommersiella hyresgäster i Sverige är dessutom nöjdare än någonsin.

Finansiering
Under året fortsatte villkoren för finansiering i såväl obligationsmarknaden som bank att normaliseras. Som en följd av det har vi varit aktiva i den svenska obligationsmarknaden och etablerat oss som en betydande emittent, vilket är ett arbete som kommer fortsätta under 2025. Vår kassaflödesgenerering och väldiversifierade fastighetsportfölj, i kombination med vår konservativa ränteriskprofil, har bidragit till stabilitet för Balders finansiering. Ett kvitto på det är att vårt kreditbetyg från S&P har varit oförändrat på BBB genom den här räntecykeln.

"JAG KAN DOCK KONSTATERA ATT EFTER FEM ÅR MED PANDEMI, KRIG, INFLATION, HÖGRE RÄNTOR OCH EN SVAG KONJUNKTUR, STÅR BALDER STARKARE ÄN TIDIGARE."

Tack för i år
Men även om det sammanlagt gått hyggligt bra denna cykel är det också värt att poängtera att det säkert finns saker jag kunde gjort bättre. Jag är övertygad om att det fortsatt finns mycket potential kvar i vår verksamhet och fastighetsportfölj.

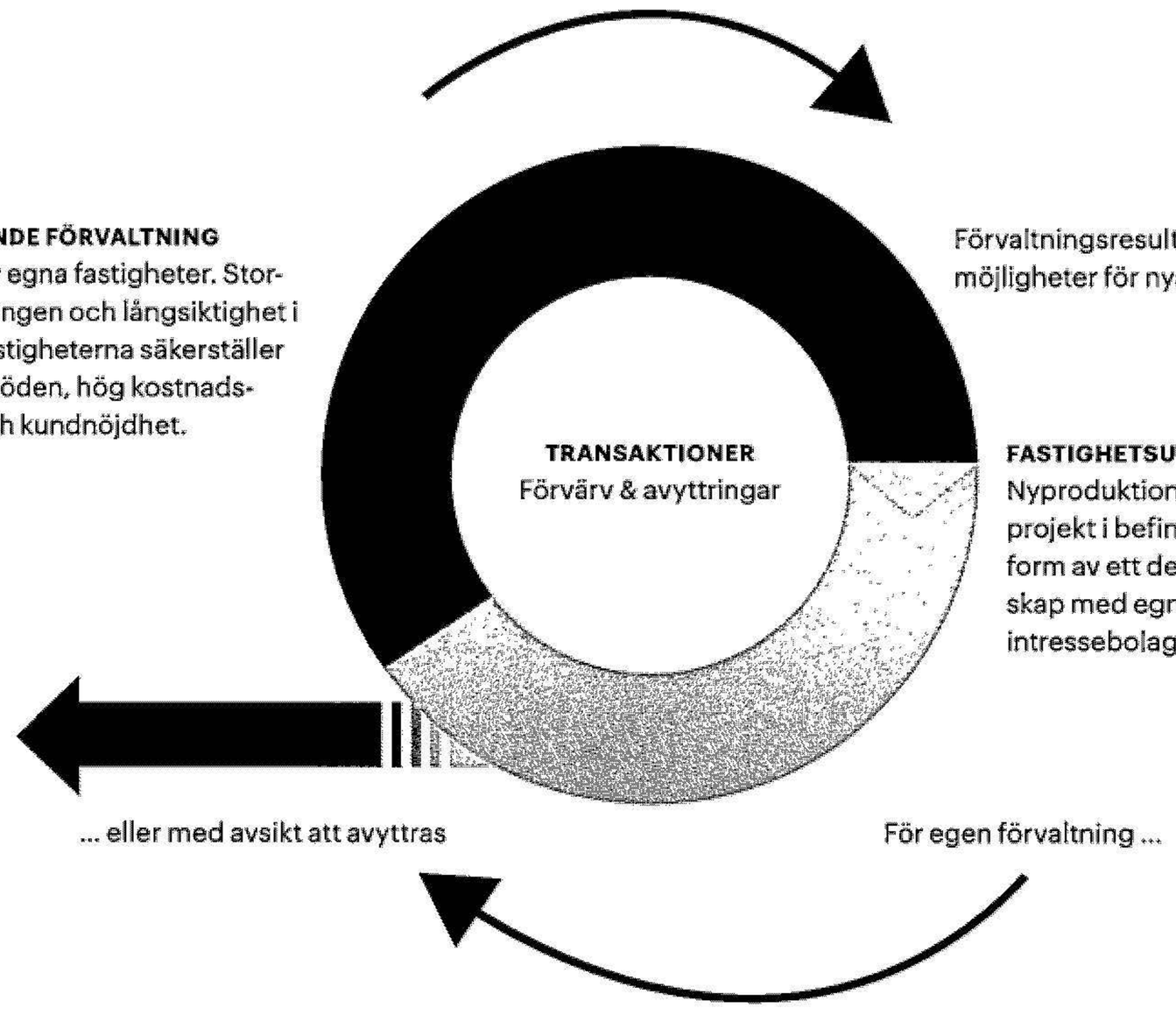
Tack för att ni följer oss på vår resa och trevlig läsning!

ERIK SELIN
VD

20250821102054

BALDERS **AFFÄRSMODELL**

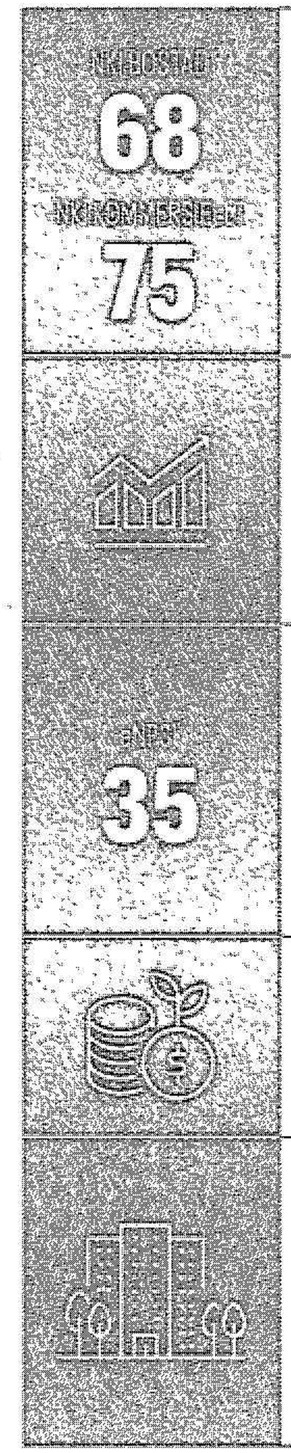
Balders övergripande affärsidé är att skapa värde genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter. Affärsmodellen har sin utgångspunkt i Balders diversifierade fastighetsbestånd avseende geografi och fastighetstyp vilket minskar risken totalt sett och leder till bättre finansieringsvillkor. Genom kontinuerlig 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

Balder har identifierat ett antal huvudgrupper av intressenter och arbetar för starka relationer och att leva upp till intressenternas förväntningar. Aktuella mätresultat och bolagets fokus avseende respektive intressentgrupp sammanfattas nedan.



KUNDER
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 investment grade 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. Skalan är –100 till +100, där ett resultat lägre än –20 är mycket lågt och lägre än 0 är lågt, medan överstigande 0 är relativt högt och över 20 är mycket högt. Genomsnitt för fastighetsbranschen 2024 är –20. Källa: Netigate.

I Sverige utgör eNPS en del av Balders medarbetarundersökning KEEP. Läs mer på sida 72.

20250821020555

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.

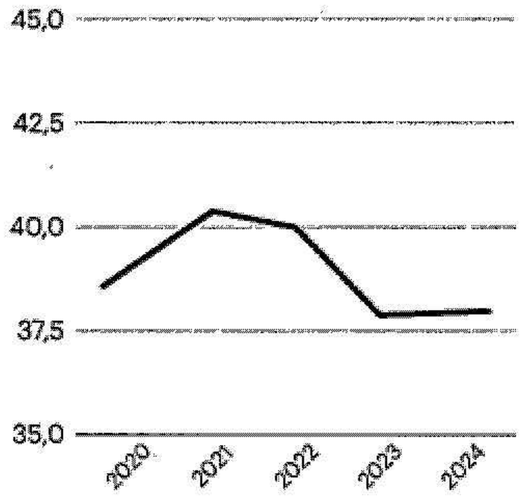
Balders övergripande mål är att i kraft av ett väldiversifierat fastighetsbestånd, vår affärsmodell och kompetens generera en högre riskjusterad avkastning än andra fastighetsbolag. Risknivån i upplåning och räntesäkring ska vara sådan att Balder med trygghet kan behålla en investment grade rating genom en konjunkturcykel. Balder har under lång tid varit framgångsrikt 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. Nettoskuld i relation till EBITDA för rullande 12 månader är nu på 12,2 gentemot 13,5 när målet om 11 gånger infördes. I aktuell intjäning per den 31 december 2024 är nettoskuld i relation till EBITDA 11,8 gånger.

SOLIDITET

MÅL
> 40%

UTFALL 2024
38,0%

SOLIDITET, %

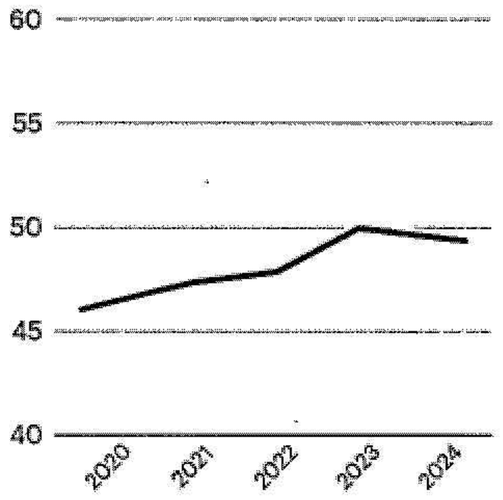


BELÅNINGSGRAD

MÅL
< 50%

UTFALL 2024
49,4%

BELÅNINGSGRAD, %

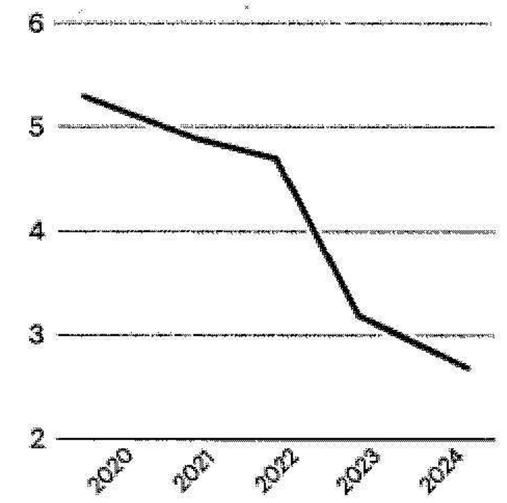


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MÅL
> 2 ggr

UTFALL 2024
2,7 ggr

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

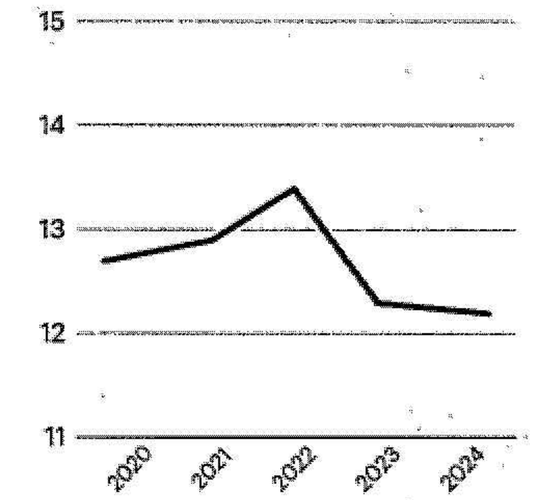


NETTOSKULD/EBITDA

MÅL
< 11 ggr

UTFALL 2024
12,2 ggr

NETTOSKULD/EBITDA, GGR



20250821102056

HÅLLBARHETSMÅL

MILJÖ

Mål	Utfall 2024
Halvering av utsläpp 2030 och nettonollutsläpp 2045	**27% minskning i totala utsläpp sedan 2022** Balder har fortsatt att minska de totala koldioxidutsläppen sedan basåret 2022. Reducering i utsläpp mellan år 2023 och 2024 uppgick till 25%.
Energieffektivisering 2% per kvm och år	**4% minskning i energianvändning** Balder har minskat sin energianvändning (kWh per kvm) mellan 2023 och 2024. Koncernens energianvändning ökar i lägre takt än ökningen av uthyrbar yta.
Reducerad vattenanvändning med 2% per kvm och år	**5% minskning i vattenanvändning** Balder har minskat sin vattenanvändning (m^3 per kvm) mellan 2023 och 2024. Vattenkonsumtionen ökar i lägre takt än mängden uthyrbar yta.
Miljöcertifiera all nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande	**Totalt 107 miljöcertifierade byggnader 2024** 517 102 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 3 358 laddpunkter för el- och hybridbilar** Balder har under 2024 en installerad effekt på 22 MW för fordonsladdning. Antalet laddpunkter har ökat med 940 stycken och den installerade effekten har ökat med 13,6 MW.

SOCIALT

Mål	Utfall 2024
Skapa arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar	**78 sommarjobbare och 28 praktikanter** Balder Sverige och Finland har sysselsatt flera ungdomar och unga vuxna under räkenskapsåret.
Inga incidenter av diskriminering	**0 incidenter** Under 2024 har inga bekräftade fall av diskriminering rapporterats inom koncernen.

STYRNING

Mål	Utfall 2024
Inga incidenter av korruption	**0 incidenter** Balder har inte haft några bekräftade fall av korruption under 2024.
Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden	**915 st (86%) av medarbetare i koncernen har fått utbildning i uppförandekod under 2024** Av alla medarbetare i koncernen har 1 027 st (97%) fått information om uppförandekod och antikorruption.

Se hållbarhetsredovisning på sida 32–90 för mer information.

20250821102057



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

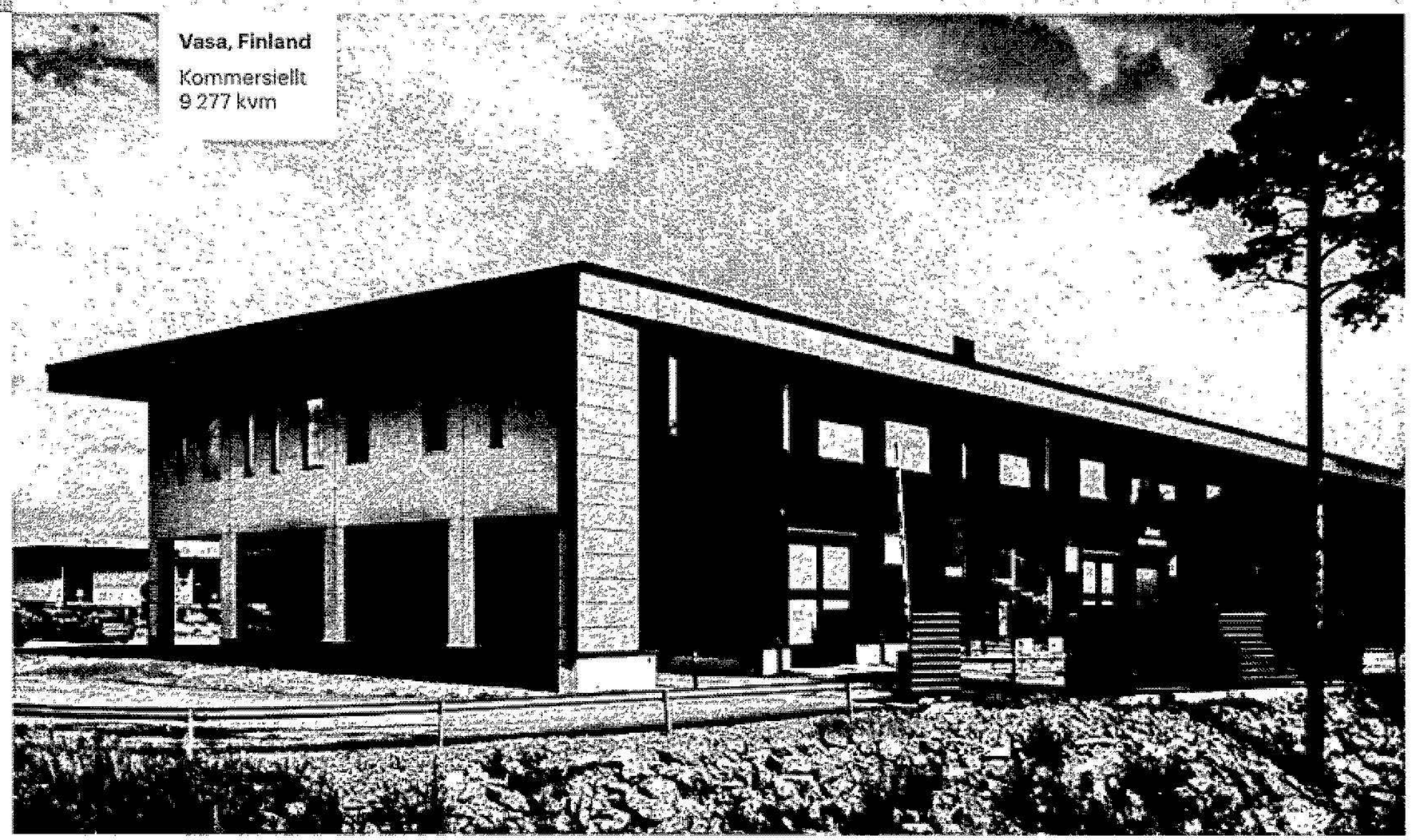
Aktuell intjäningsförmåga
I tabellen presenteras Balders intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen. Den aktuella intjäningsförmågan ska inte jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller räntejustering. 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	2024 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec
Hyresintäkter	13 800	12 400	11 600	9 710	8 545	8 000
Fastighetskostnader	–3 400	–3 050	–2 735	–2 370	–2 225	–2 080
Driftsöverskott	**10 400**	**9 350**	**8 865**	**7 340**	**6 320**	**5 920**
Överskottsgrad	*75%*	*75%*	*76%*	*76%*	*74%*	*74%*
Förvaltnings- och administrationskostnader	–1 100	–1 100	–1 035	–830	–675	–670
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 900	1 950	1 850	1 650	1 110	785
Rörelseresultat	**11 200**	**10 200**	**9 680**	**8 160**	**6 755**	**6 035**
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	–4 200	–4 000	–2 900	–1 750	–1 450	–1 330
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	–500	–400	–560	–630	–630	–675
Förvaltningsresultat[1]	**6 500**	**5 800**	**6 220**	**5 780**	**4 675**	**4 030**
Skatt[2]	–1 300	–1 200	–1 305	–1 230	–970	–875
Resultat efter skatt	**5 200**	**4 600**	**4 915**	**4 550**	**3 705**	**3 155**
Förvaltningsresultat per aktie, kr	**5,46**	**5,03**	**5,39**	**5,17**	**4,18**	**3,73**

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: 11,49 DKK: 1,54 NOK: 0,97 GBP: 13,85.



Vasa, Finland
Kommersiellt
9 277 kvm

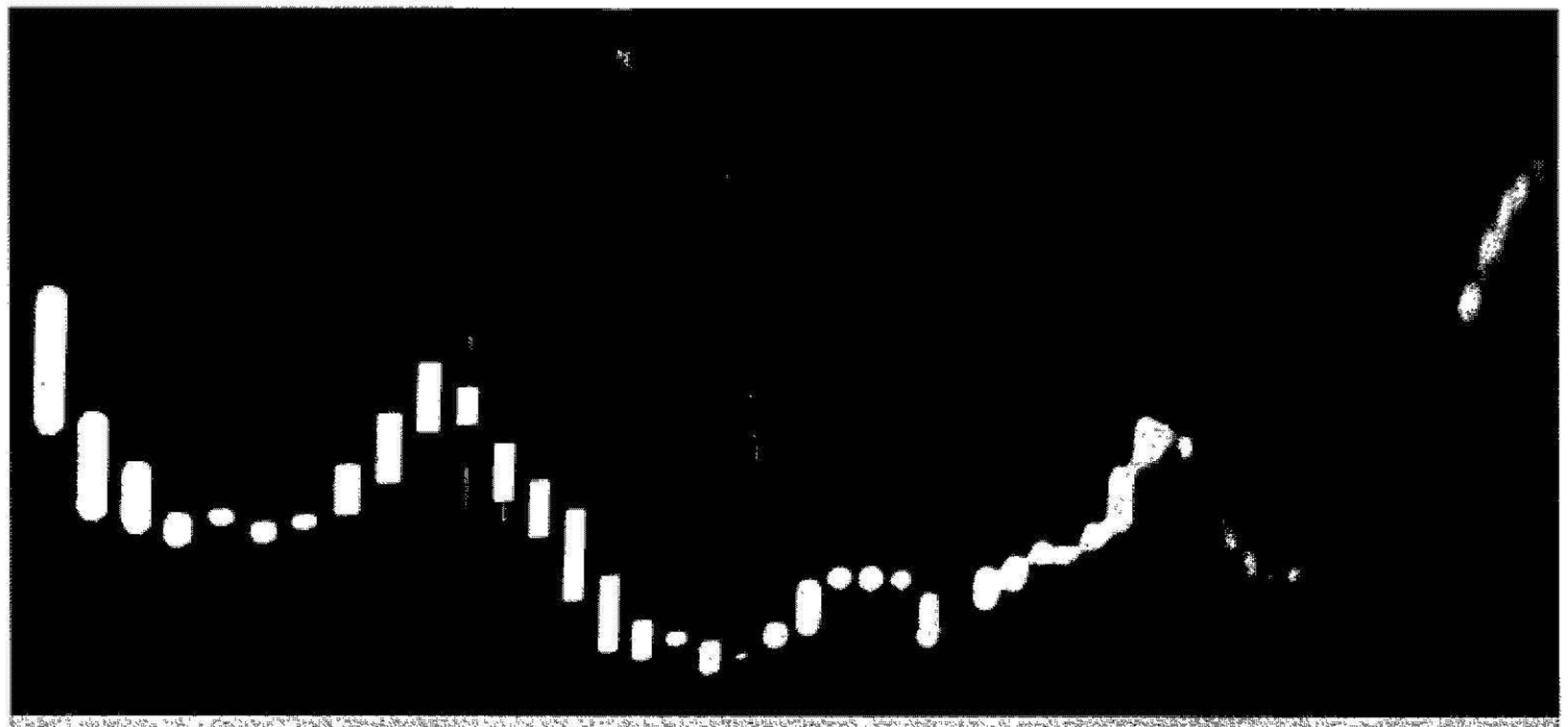
20250821102058

BALDERS **AKTIE OCH ÄGARE**

Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Substansvärdet per aktie har under året utvecklats positivt och uppgick vid årsskiftet till 88,31 kr.

Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Balders börsvärde per den 31 december uppgick till 91 392 Mkr (82 534). Kursen på Balders B-aktie var vid årsskiftet 76,80 kr (71,52), motsvarande en uppgång med 7% under året.

Aktiekapital
Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 198 333 333 kr. Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2024 till 1 190 000 000 aktier, varav 67 376 592 aktier av serie A och 1 122 623 408 aktier av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.



BALDERAKTIENS UTVECKLING	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Data per aktie										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 171 361	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
Årets resultat, kr	2,82	–5,85	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62	6,45	5,06	4,83
Förvaltningsresultat, kr	5,13	5,32	5,48	4,95	3,92	3,73	3,06	2,46	1,98	1,62
Utestående antal aktier, tusental	1 190 000	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
Eget kapital, kr	74,30	71,33	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17	28,98	23,20	17,21
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	88,31	85,06	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27	36,35	30,02	22,39
Börskurs per bokslutsdag, kr	76,80	71,52	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00	36,57	30,68	34,78
Börskurs förändring, %	7	47	–55	52	–1	72	15	19	–12	89
Utdelning, kr	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Börsvärde										
Börsvärde, Mkr	91 392	82 534	55 992	121 561	79 990	77 976	45 360	39 492	36 371	39 099

20250821020559

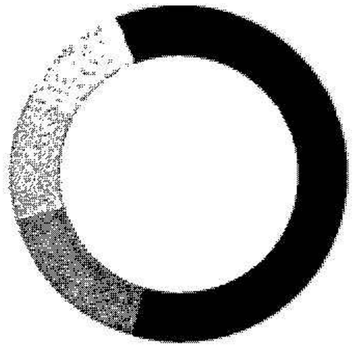
VARFÖR **INVESTERA I BALDER?**

1. HISTORISKT LYCKADE INVESTERINGAR

Balder har en storlek och diversifiering som gör att kapital idag kan allokeras effektivt mellan olika marknader och segment, och mellan projektutveckling och förvärv. Kapital ska allokeras där den långsiktiga avkastningspotentialen är bäst, och vara värdeskapande relativt existerande portfölj. Investeringar görs framförallt i områden där bolaget redan verkar, med tyngdpunkt på Stockholm, Göteborg, Helsingfors och Köpenhamn.

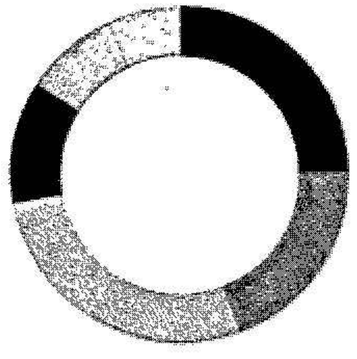
Projektportföljen innehåller flera investeringar i stora stadsutvecklingsprojekt som exempelvis Backaplan i Göteborg och Kungens Kurva i Stockholm.

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



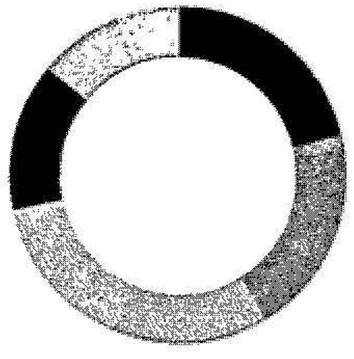
REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI
totalt fastighetsbestånd, %

- Bostäder, 54
- Kontor, 16
- Övrigt, 12
- Handel, 11
- Industri/Logistik, 6



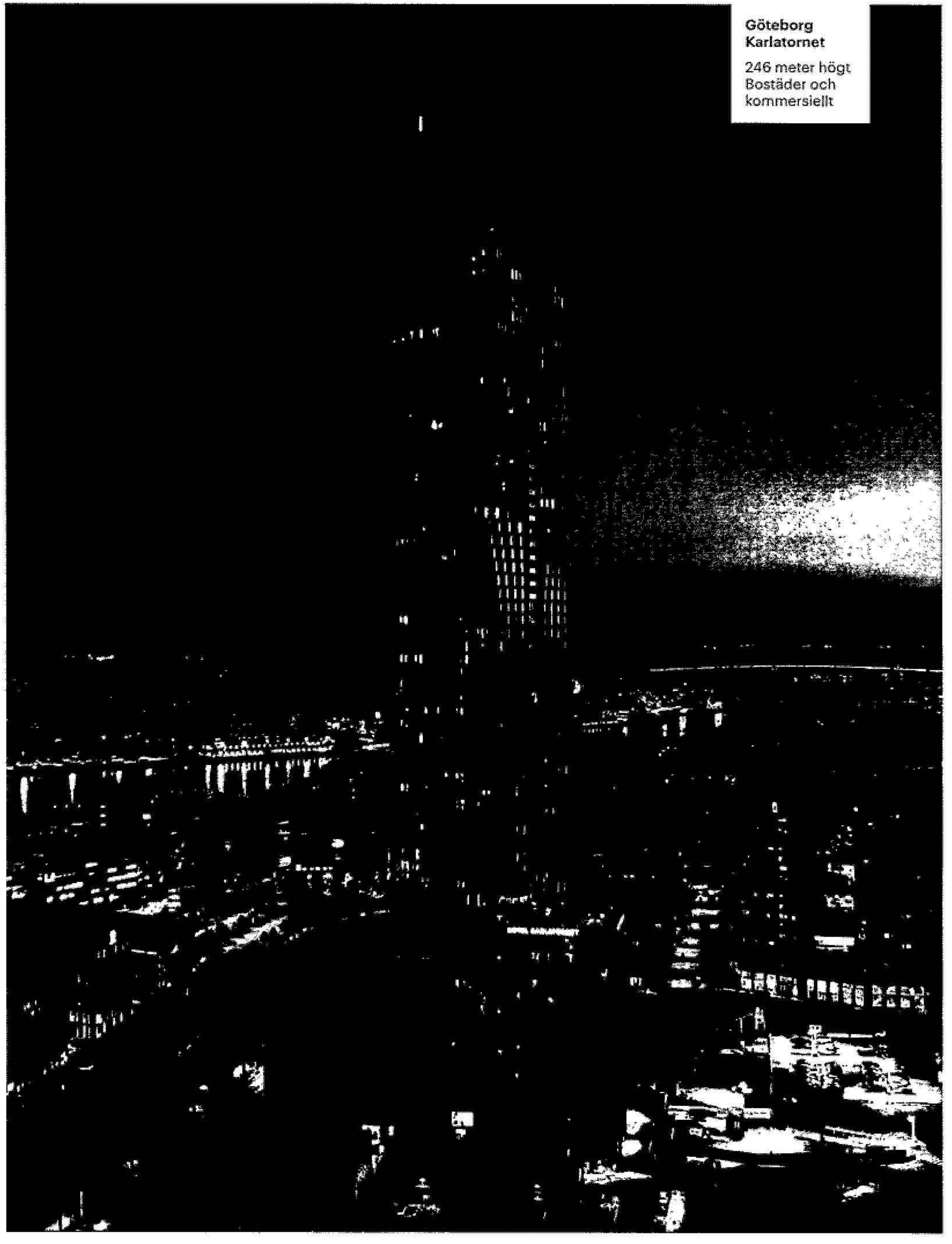
REDOVISAT VÄRDE PER REGION
totalt fastighetsbestånd, %

- Helsingfors, 25
- Göteborg, 20
- Stockholm, 15
- Öst, 13
- Köpenhamn, 12
- Norr, 9
- Syd, 7



UTHYRNINGSBAR YTA PER REGION
totalt fastighetsbestånd, %

- Helsingfors, 21
- Göteborg, 20
- Öst, 15
- Norr, 15
- Stockholm, 14
- Syd, 8
- Kopenhamn, 6



Göteborg Karlatornet
246 meter högt
Bostäder och kommersiellt

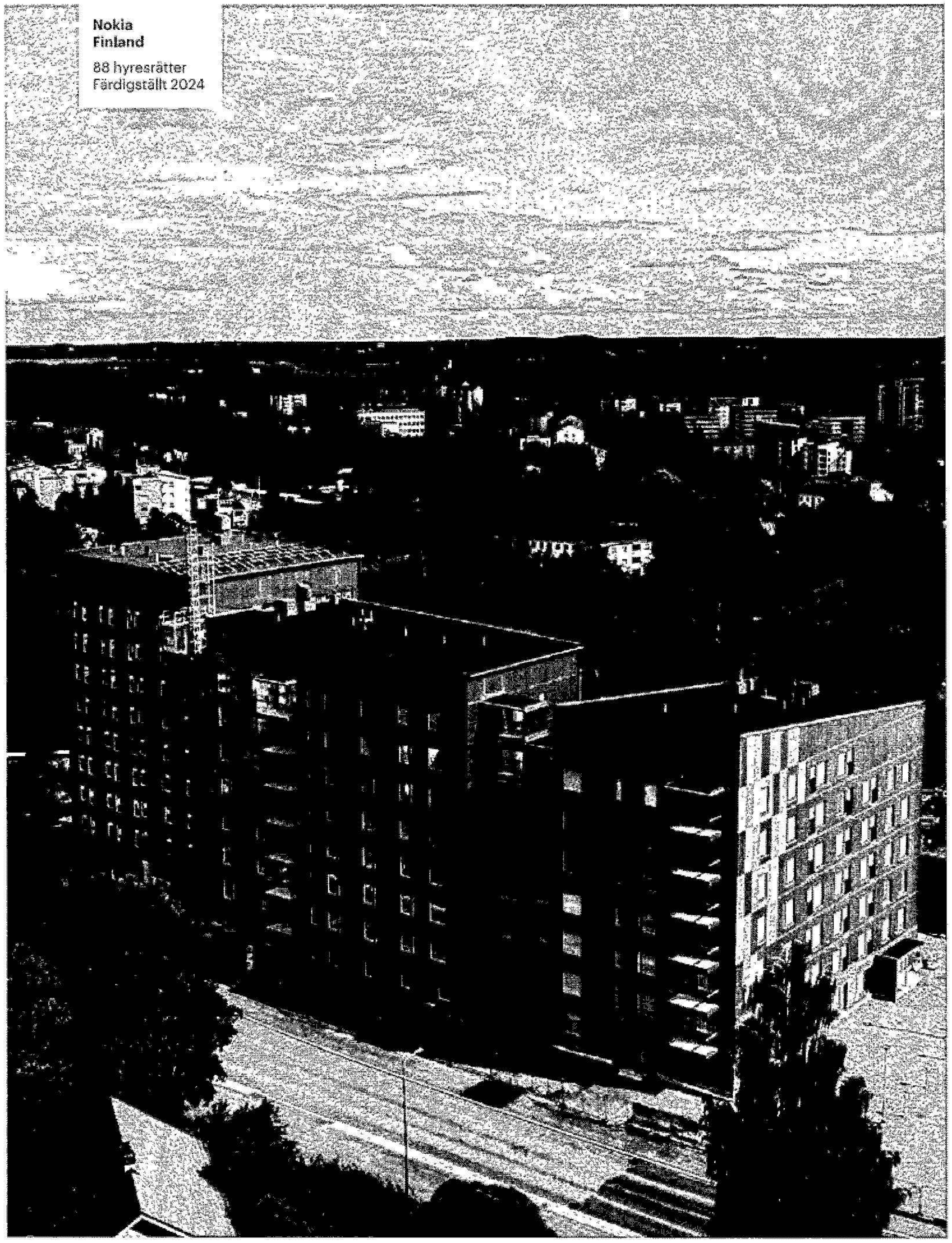
20250821020600

3. EN STARK BALANSRÄKNING OCH LÅGT FINANSIELLT RISKTAGANDE

FLERÅRSÖVERSIKT	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter, Mkr	12 876	11 944	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711
Förvaltningsresultat, Mkr[1]	6 011	6 135	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	–760	–9 995	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388
Värdeförändringar derivat, Mkr	–21	–1 899	1 617	511	–141	–180	–34	144	–114	227
Årets resultat, Mkr[1]	3 304	–6 746	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916
Förvaltningsfastigheter, Mkr	221 261	209 000	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456
Exploateringsfastigheter, Mkr	1 955	2 750	3 421	2 697	2 803	2 344	1 598	—	—	—
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde helår, kr/kvm	2 236	2 158	2 060	1 836	1 893	1 921	1 802	1 724	1 583	1 508
Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 145	2 064	1 982	1 758	1 809	1 850	1 737	1 651	1 507	1 455
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96	96	96	95	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4
Överskottsgrad, %	75	75	74	75	76	74	73	71	68	72
Redovisat värde, kr/kvm	33 963	33 929	34 540	32 979	32 114	31 613	28 013	24 952	21 473	18 622
Antal förvaltningsfastigheter	1 962	1 901	1 841	1 678	1 362	1 298	1 185	1 148	1 220	1 177
Uthyrningsbar yta, tkvm	6 425	6 004	5 837	5 509	4 502	4 304	4 025	3 739	3 806	3 430
Finansiella nyckeltal										
Avkastning eget kapital, %	3,9	–7,8	12,1	27,3	12,4	20,1	26,1	24,7	24,6	32,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,2	4,7	4,9	5,3	5,2	4,6	4,3	3,7	5,1
Soliditet, %	38,0	37,9	40,0	40,4	38,6	38,3	38,4	35,5	36,1	34,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6
Belåningsgrad, %	49,4	50,0	47,9	47,4	46,1	48,4	50,1	51,8	51,8	54,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,2	12,3	13,4	12,9	12,7	13,0	12,9	12,9	13,2	18,1

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

20250321021061



Nokia
Finland
88 hyresrätter
Färdigställt 2024

4. LÅNGSIKTIGA OCH ENGAGERADE ÄGARE

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 33,0% av kapitalet och 46,9% av rösterna och Arvid Svensson Invest AB som äger 7,7% av kapitalet och 13,8% av rösterna, samt ett antal institutionella investerare. Vid utgången av 2024 uppgick det totala antalet aktieägare till cirka 30 300 (29 000) och 41% (44) av aktiekapitalet innehades av styrelse och ledning.

UTDELNINGSPOLICY

Balders målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Bedömningen är fortsatt 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 2024.

ÄGARFÖRTECKNING, 2024-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49 855 968	343 265 400	393 121 368	33,0	46,9
Arvid Svensson Invest AB	17 495 352	73 799 819	91 295 171	7,7	13,8
Swedbank Robur Fonder	—	76 039 839	76 039 839	6,4	4,2
AMF Fonder & Pension	—	64 848 024	64 848 024	5,4	3,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning	—	37 874 270	37 874 270	3,2	2,1
Handelsbanken Fonder	—	23 899 320	23 899 320	2,0	1,3
SEB Investment Management	—	21 417 081	21 417 081	1,8	1,2
Lannebo kapitalförvaltning	—	17 733 636	17 733 636	1,5	1,0
Folksam	—	17 128 875	17 128 875	1,4	1,0
Cliens Kapitalförvaltning	—	12 082 789	12 082 789	1,0	0,7
Övrigt	25 272	434 534 355	434 559 627	36,5	24,2
Totalt	**67 376 592**	**1 122 623 408**	**1 190 000 000**	**100**	**100**

20250821020662

5. TILLVÄXT FÖR BALDERAKTIEN SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN

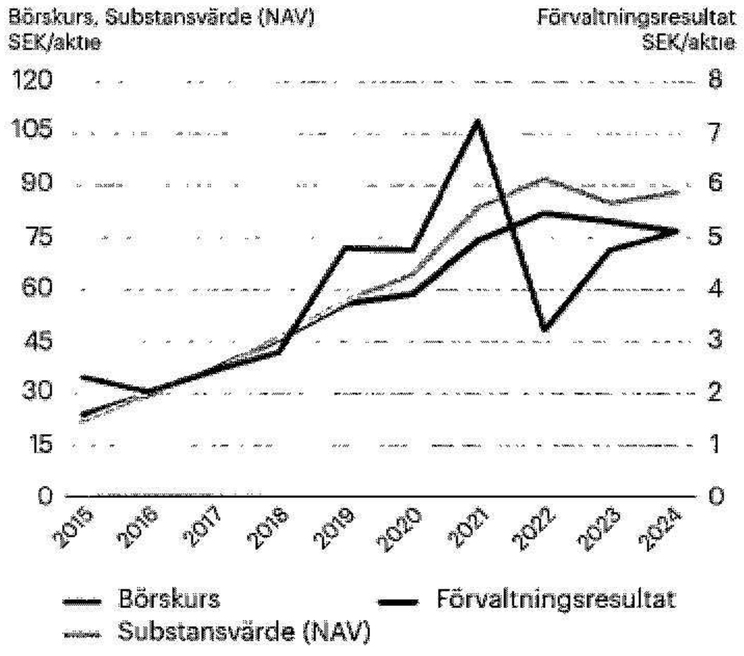
Balders viktigaste mål är att över tid öka förvaltningsresultatet per aktie. De senaste fem åren har förvaltningsresultatet ökat med i genomsnitt 7% per år och substansvärdet med i genomsnitt 9% per år. Under samma tidsperiod har aktien handlats till i genomsnitt 93% av substansvärdet och 15 gånger förvaltningsresultatet. I takt med att bolaget blir större, kommer det bli svårare att uppnå en hög tillväxt av substansvärde och förvaltningsresultat per aktie. Det är dock fortsatt bolagets övertygelse att kunna nå avkastningstal väl över normala avkastningskrav i marknaden.

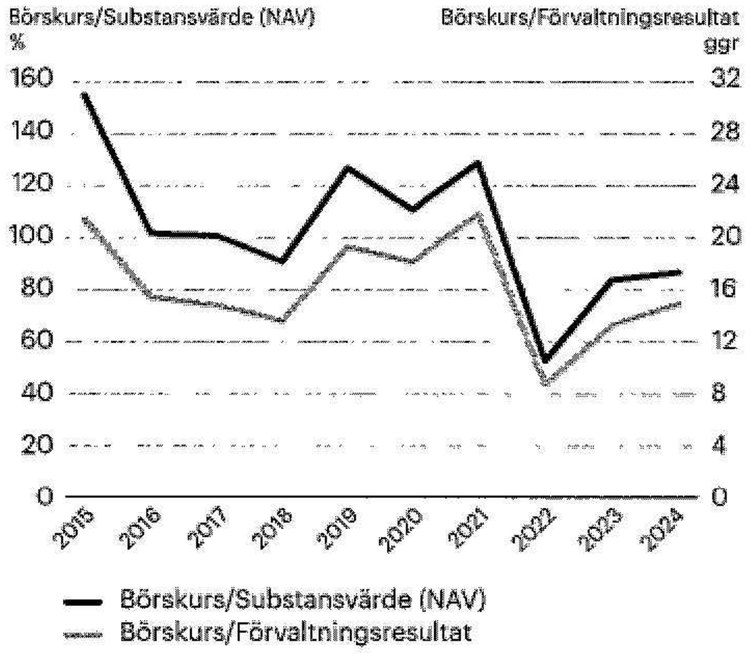
Utveckling under året

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december till 74,30 kr (71,33) motsvarande en ökning om 4% (–9) under året. Substansvärdet per aktie (NAV) har under samma period ökat med 4% (–8) till 88,31 kr (85,06). 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 87% (84).

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 011 Mkr (6 135), vilket motsvarar en minskning per aktie med 3% till 5,13 kr (5,32).

Under året har 415 miljoner aktier omsatts (698), vilket motsvarar i genomsnitt cirka 1 654 000 aktier per handelsdag (2 780 000) eller 125 Mkr (139) baserat på snittkursen under året. Omsättningen motsvarar en årlig omsättningshastighet om 35% (60) och om Erik Selin Fastigheter AB:s aktier exkluderas uppgår årsomsättningen till cirka 52% (92) av utestående aktier. Andelen utlandsägda aktier uppgår till 27% (24).





AKTIENS UTVECKLING ÖVER TID

Graferna visar börskursens utveckling i förhållande till substansvärde och förvaltningsresultat. I den vänstra grafen åskådliggörs utvecklingen av börskurs per aktie, substansvärde per aktie och förvaltningsresultat per aktie. I den högra grafen visas börskurs per aktie i förhållande till 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. Balder har länge investerat i energibesparande åtgärder genom dedikerade team internt, och har en lång historik av att förbättra äldre byggnation och få betydande sociala och miljömässiga hållbarhetsvinster. Balder fortsätter att investera i ytterligare aktiviteter för ökad hållbarhet, och rapportering kring dessa. Utifrån den information som finns tillgänglig från myndigheterna, är Balder mycket väl positionerade för att möta de kommande EU-kraven på energieffektivitet.

Balder har också 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 2024 ägde Balder 107 miljöcertifierade byggnader i Sverige, Danmark, Finland, Norge och Storbritannien, vilket motsvarar cirka 517 100 miljöcertifierade kvadratmeter.

Balder har också en ESG risk rating från Sustainalytics på 14,9 vilket placerar bolaget väl inom ramen för låg risk.

20250821020063

VERKSAMHET



Göteborg
Bohusgatan
326 bostadsrätter
Inflytt från 2026

20250821102064

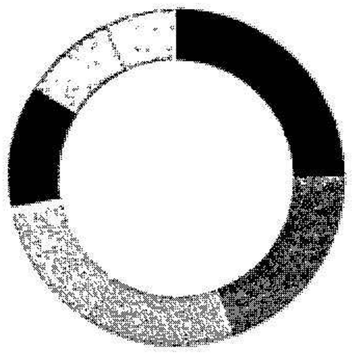
ETT DIVERSIFIERAT **FASTIGHETSBESTÅND**

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 diversifiering. Sammantaget erbjuds ett omfattande och brett utbud av bostäder och lokaler i olika lägen, utföranden, storlekar och till olika hyresnivåer.

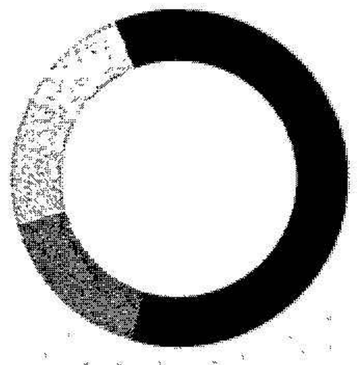
Bostadsfastigheterna är huvudsakligen belägna i storstads- eller tillväxtregioner i Sverige, Danmark, Finland och Norge. I beståndet finns lägenheter i såväl centrala lägen som i utkanten av städer, i nyproducerade fastigheter och i äldre fastigheter. Sammantaget hade Balder i slutet av 2024 cirka 49 700 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, 20
- Stockholm, 15
- Öst, 13
- Köpenhamn, 12
- Norr, 9
- Syd, 7



REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI
totalt fastighetsbestånd, %

- Bostäder, 54
- Kontor, 16
- Övrigt, 12
- Handel, 11
- Industri/Logistik, 6



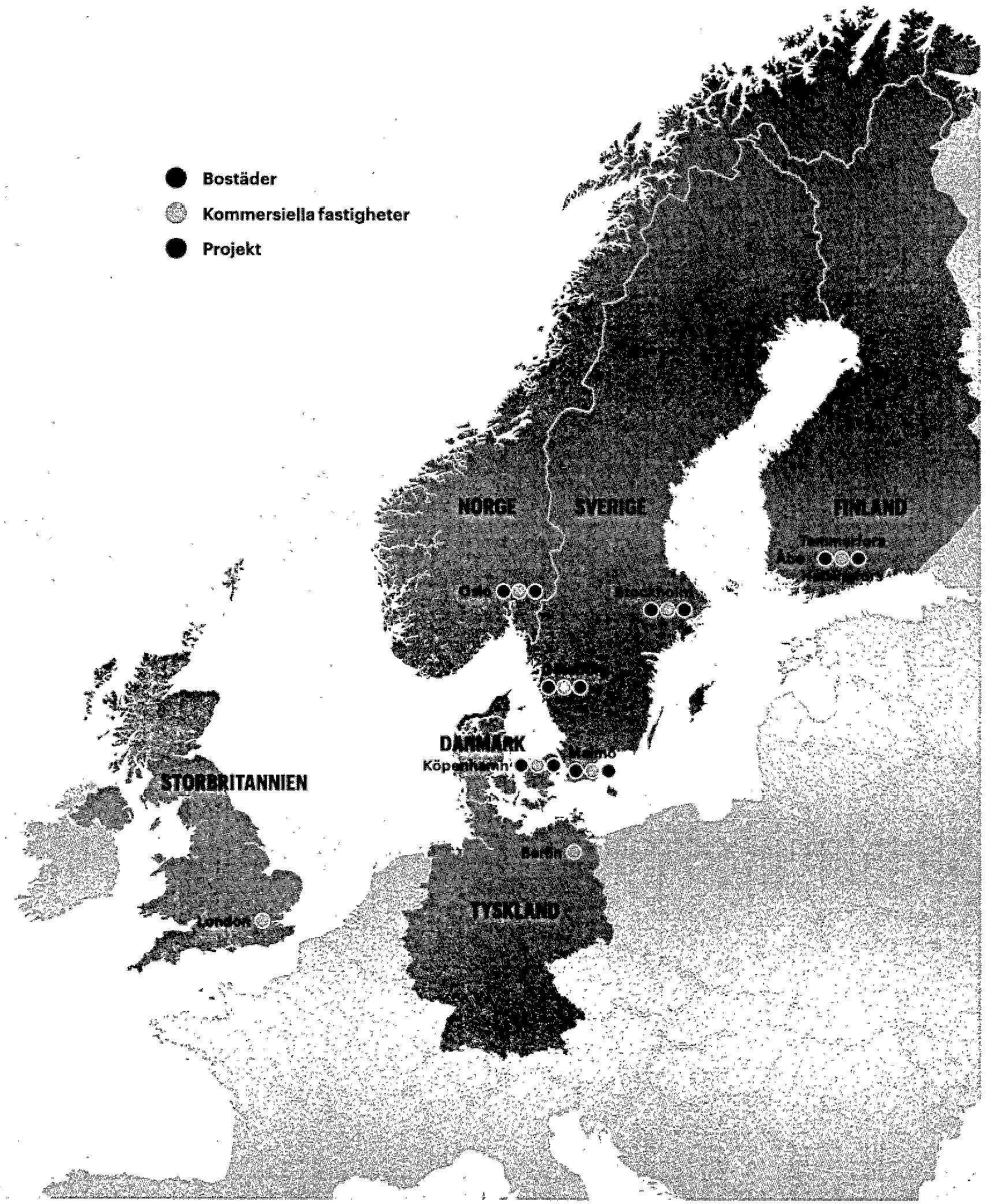
20250821102065

BALDERS GEOGRAFISKA **MARKNADER**

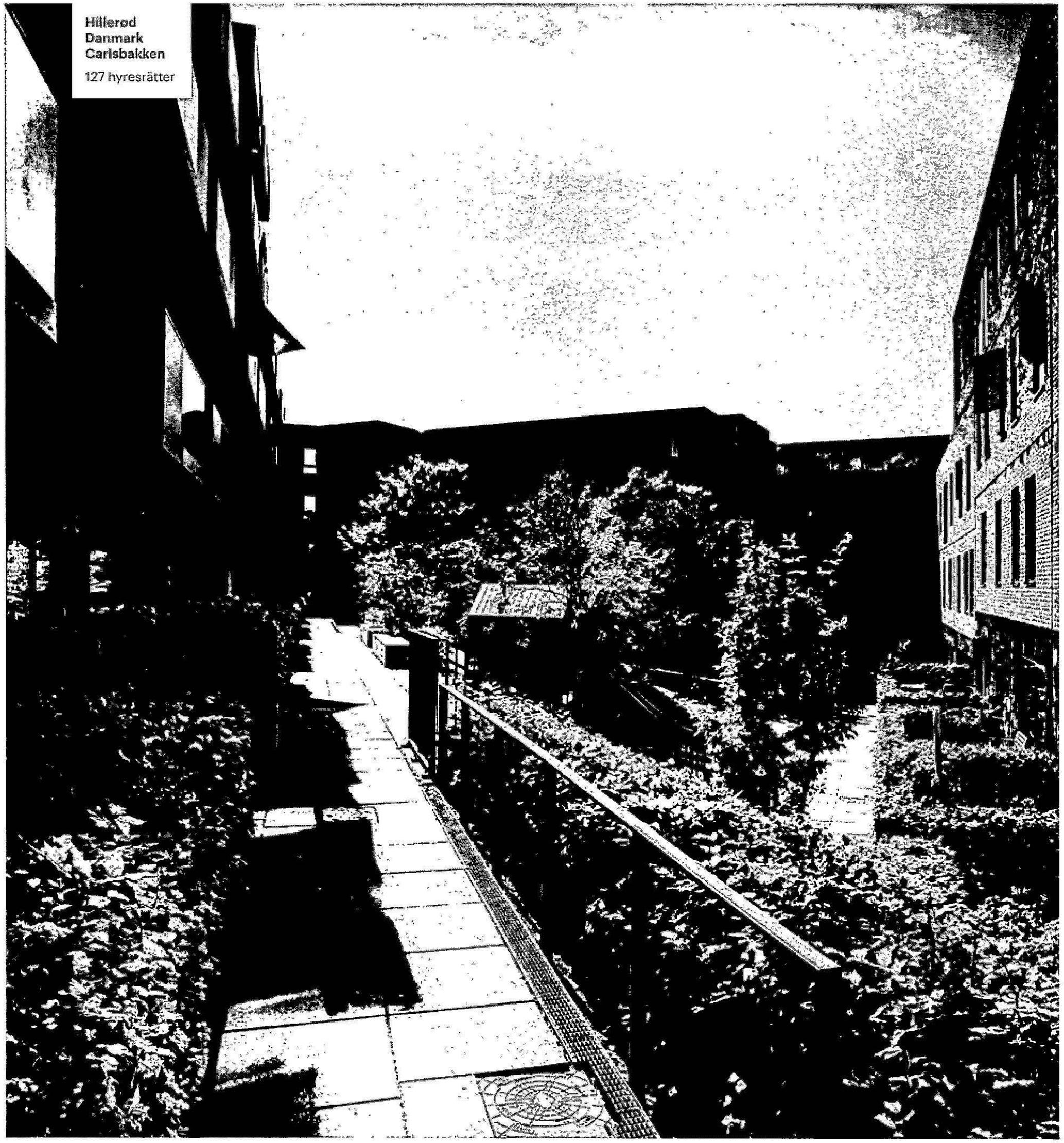
Balder äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien.

	Sverige	Danmark	Finland	Norge
Balder etablerat sedan	2005	2012	2014	2016
Fokus	Bostäder, kommersiella fastigheter och projektutveckling, främst i Stockholm, Göteborg och Malmö.	Bostäder, kommersiella fastigheter och projektutveckling, främst i Köpenhamnsregionen.	Bostäder, kommersiella fastigheter och projektutveckling, främst i Helsingfors, Tammerfors och Åbo.	Bostäder, kommersiella fastigheter och projektutveckling, främst i Osloregionen.
Redovisat värde totalt fastighetsbestånd, 2024-12-31	106 635 Mkr	26 001 Mkr	76 547 Mkr	11 429 Mkr
Uthyrningsbar yta, 2024-12-31	3 400 209 kvm	409 205 kvm	2 062 424 kvm	485 337 kvm
Hyresintäkter, 2024	5 816 Mkr	1 198 Mkr	4 888 Mkr	781 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.



20250821102066



Hillerød
Danmark
Carlsbakken
127 hyresrätter

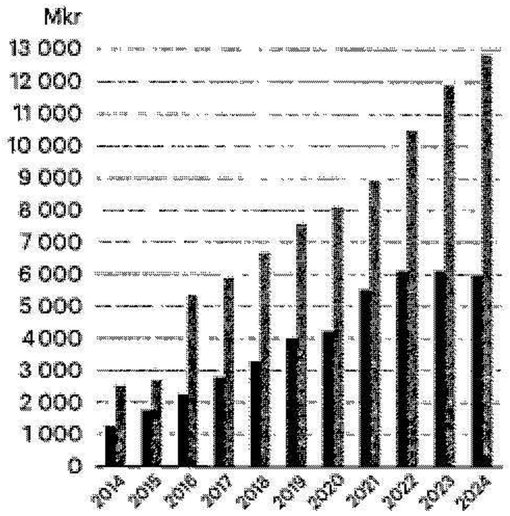
UTVECKLING 2024

STIGANDE HYRESINTÄKTER OCH STABILT FÖRVALTNINGSRESULTAT

Hyresintäkterna ökade under 2024 med 8% till 12 876 Mkr (11 944), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –40 Mkr (398). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

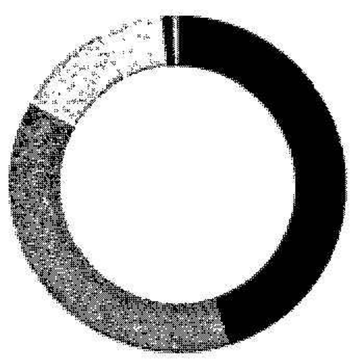
I slutet av året uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut uppgick till 585 Mkr (568). Förvaltningsresultatet för 2024 uppgick till 6 458 Mkr (6 549), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till –15 Mkr (91).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



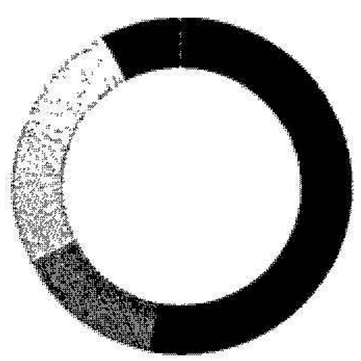
Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 011 Mkr (6 135), vilket motsvarar en minskning per aktie med 3% till 5,13 kr (5,32). Ökade kostnader för räntor har under året kompenserats med ökat driftnetto och stabilt förvaltningsresultat från intressebolag. I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 2 015 Mkr (1 917).

- Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare
- Hyresintäkter



HYRESINTÄKTER
per land, Mkr

- Sverige, 5 816
- Finland, 4 888
- Danmark, 1 198
- Norge, 781
- Storbritannien, 128
- Tyskland, 64



HYRESINTÄKTER
per fastighetskategori, Mkr

- Bostäder, 6 843
- Kontor, 1 853
- Handel, 1 746
- Övrigt, 1 461
- Industri/Logistik, 959
- Projekt för egen förvaltning, 14

20250821020067

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR

2024-12-31

Förfallo-tidpunkt	Antal hyres-kontrakt	Andel, %	Kontrak-terad hyra, Mkr	Andel, %
2025	1 803	36	611	4
2026	1 029	21	774	6
2027	774	16	828	6
2028	505	10	785	6
2029–	833	17	3 710	27
Summa	**4 944**	**100**	**6 708**	**49**
Bostad[1)]	49 719		6 930	50
P-plats[1)]	11 450		61	0
Garageplats[1)]	6 736		100	1
Summa	**72 849**		**13 800**	**100**

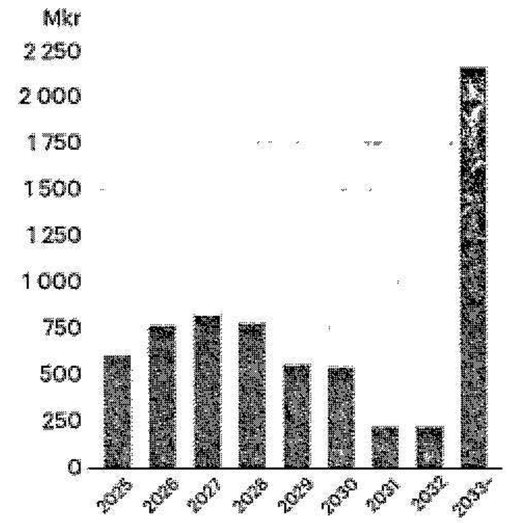
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

GOD RISKSPRIDNING I DET KOMMERSIELLA BESTÅNDET

Balders kommersiella kontrakt hade i slutet av 2024 en genomsnittlig kontraktstid om 6,8 år (6,6). De tio största kontrakten svarade vid samma tid för 4,1% (3,8) av de totala hyresintäkterna, med en genomsnittlig kontraktstid på 14,8 år (12,8).

Inom det kommersiella beståndet uppgick uthyrningsgraden i slutet av 2024 till 95%. Totalt hade Balder cirka 3 200 kommersiella kunder och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till cirka 3 333 tkvm.

FÖRFALLOSTRUKTUR KOMMERSIELLA AVTAL



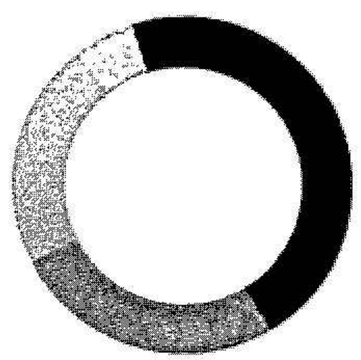
TRANSAKTIONER

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 2024

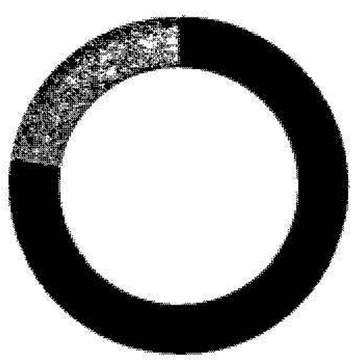
Sammantaget investerades 9 419 Mkr (6 710) i förvaltningsfastigheter, varav 7 164 Mkr (888) avsåg förvärv och 2 255 Mkr (5 822) investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning.

Under året har 31 förvaltningsfastigheter förvärvats från det delägda joint venture-bolaget Fastighets AB Centur till ett fastighetsvärde om 5 228 Mkr. Under året såldes förvaltningsfastigheter, ägarlägenheter och mark till ett försäljningsvärde om 294 Mkr (681). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till –4 Mkr (–14).



FÖRVÄRV
per fastighetskategori, Mkr

- Handel, 2 968
- Övrigt, 1 879
- Kontor, 1 548
- Bostäder, 415
- Industri/Logistik, 353



FÖRSÄLJNING
per fastighetskategori, Mkr

- Exploateringsfastigheter, 1 001
- Förvaltningsfastigheter, 294



20250821020688

VÄRDESKAPANDE **FÖRVALTNING**

Ett av Balders främsta mål är att ha nöjda kunder, boende liksom kommersiella hyresgäster. Genom långsiktigt agerande, lokal kännedom och att vara lyhörd arbetar Balder för att skapa bestående värden, för bolaget och samhället.

Balders fastighetsbestånd är väldiversifierat, såväl geografiskt som sett till fastighetskategorier, och bolaget har ett stort utbud av bostäder och lokaler i olika lägen och hyresnivåer. Kombinationen av bolagets storlek och lokala närvaro ger Balder möjlighet att vara den stora, stabila och trygga hyresvärden som samtidigt är närvarande, har lokal kunskap och vilja att utveckla sina områden. Områdesutvecklingen görs med ett långsiktigt perspektiv och ansvarstagande förvaltning som grund. Insatser anpassas efter varje områdes förutsättningar och behov, vilket skapar förutsättningar för nöjda kunder liksom positiv värdeutveckling för fastigheterna.

Nära och bra service

I alla områden där Balder äger fastigheter finns medarbetare som ansvarar för förvaltning, uthyrning och drift. De lokala förvaltningskontoren är navet för dialogen med hyresgästerna och utöver snabba beslutsvägar, närheten och god lokal kännedom, ger dessa också möjlighet till aktiv områdesutveckling, delaktighet och inflytande. Hyresgästerna involveras löpande genom enkäter, samtal och möten om idéer och förslag kring utvecklingen. Utifrån detta rangordnas och prioriteras åtgärder för att på bästa sätt bidra till ökad kundnöjdhet.

Nöjda kunder är ett av Balders främsta mål och långvariga relationer med hyresgästerna eftersträvas. Målet är att bostadskunderna ska trivas i sina hem och bostadsområden, och stanna länge som hyresgäst. För de kommersiella hyresgästerna är ambitionen att erbjuda lokaler där verksamheterna kan utvecklas och att kunna möta olika behov av förändring.

På Balder arbetar alla för att skapa kundnytta och för att kunden ska känna sig hörd och sedd. Det handlar om att fånga upp och möta efterfrågan och behov, idag och i framtiden. För att utveckla bolagets områden genomförs kontinuerligt omfattande insatser och fastigheterna upprustas löpande, från enskilda lägenheter till gemensamma utrymmen och utemiljöer.

Exempel på händelser inom förvaltningen under året

Sverige

Förvaltningsorganisationen i Sverige har fokuserat mycket på kundvård och åtgärder kopplade till kundundersökningarna (NKI). Därtill har året präglats av aktiviteter för att driva uthyrning av såväl bostäder som lokaler, utveckla förvaltningsrutiner och effektivisering samt fortsatt hög kostnadsmedvetenhet. Förbättringar och optimering av fastighetsdriften har genomförts, liksom nya rutiner för att möta både energiutmaningar och myndighetskrav.

Under 2024 har nyproducerade hyresrätter i Frölunda, Mölndal, Alingsås och Karlstad färdigställts och tillkommit i förvaltningsorganisationen. I Frölunda har också en lyckad satsning på konceptet HyrKöp gjorts. Inom den kommersiella förvaltningen har bland annat projekt som Hedin Mobility Groups nya huvudkontor i Mölndal och Karlatornets hotell- och kontorsbyggnader tillkommit. I slutet av året förvärvade Balder dessutom ett 30-tal kommersiella förvaltningsfastigheter från joint venture-bolaget Centur. Bland de största fastigheterna finns Lyckholms i Göteborg och Steam Hotel i Västerås, och bland övriga betydande hyresgäster finns exempelvis Bilia.

"På Balder sköter vi förvaltningen själva eftersom vi tror att det ger bäst kundnytta. Närvaro och dialog är det viktigaste i relationen med våra hyresgäster och jag är stolt över hur vi möter våra kunder."

Sharam Rahi, vice vd Balder

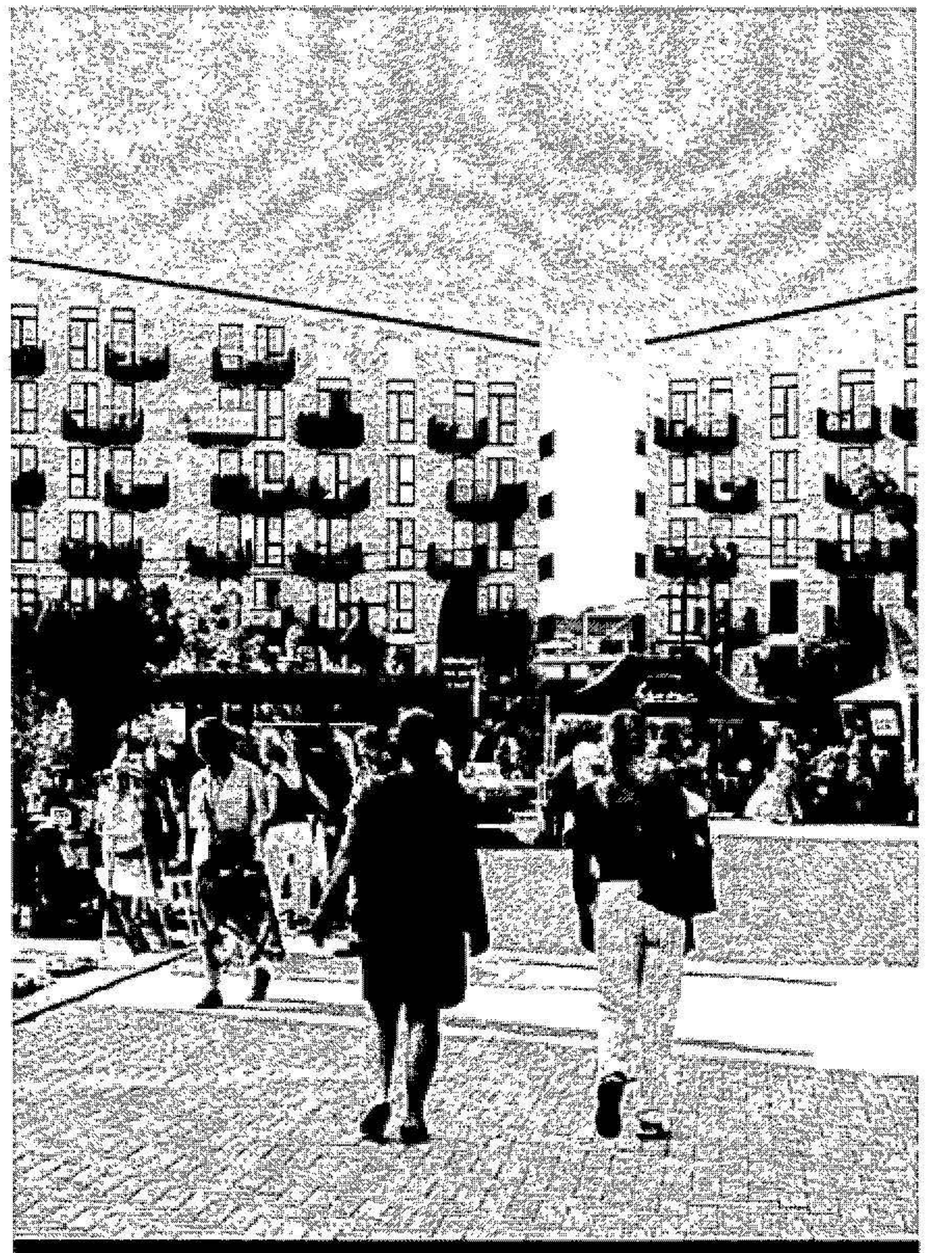
Danmark

Kundvård står högt på agendan även hos förvaltningsorganisationen i Danmark och arbetet med att ytterligare stärka kundrelationerna har fortsatt, bland annat genom dialog, ökad närvaro och olika typer av lokala initiativ. Digitalisering genom ny teknik som effektiviserar processer och förbättrar kundupplevelsen har prioriterats, bland annat undersöks möjligheter med att implementera AI. Vidare har verksamheten fokuserat på optimering och värdeskapande åtgärder inom förvaltning, drift, fastigheter och projekt. Resultatet är förbättrade tvärorganisatoriska arbetsflöden, liksom kostnadshantering och nyttjandet av intern kompetens. Även hållbarhet är ett prioriterat område och då med fokus på sociala initiativ, transparens och minskade utsläpp av växthusgaser i såväl befintligt bestånd som nyproduktion.

Under 2024 har fastighetsportföljen utökats genom färdigställandet av fastigheten Strandby Høje i Greve. Inflyttningen har skett i etapper med start runt årsskiftet 2023/2024 och sommaren 2024 stod projektet helt klart. Planerna kring kommande byggprojektet Engvej i Köpenhamn har fortlöpt och om allt går enligt plan kan ett första spadtag tas under 2025.

Finland

I Finland äger Balder 57,1% av SATO Oyj som är landets näst största bostadsfastighetsbolag med fastigheter i storstadsregionerna Storhelsingfors, Tammerfors och Åbo. Balder äger även 75% av Joo Group Oy som erbjuder lägenheter på finska tillväxtorter. Därtill har Balder ett 70-tal helägda kommersiella fastigheter i landet. För en mer effektiv och sammanhållen förvaltning av de helägda fastigheterna startade Balder 2023 en finsk förvaltningsorganisation och under 2024 har mycket fokus lagts på att etablera och utveckla densamma. Exempelvis har arbete inletts för att etablera två nya lokalkontor i Helsingfors och Vasa. Vidare har året präglats av aktiviteter för att stärka uthyrningen, effektivisera arbetsflöden och av hög kostnadsmedvetenhet. Den finska förvaltningen har även arbetat med åtgärder för ökad energieffektivitet och mer hållbar fastighetsförvaltning, liksom riktlinjer kring hållbarhet vid renovering och nyproduktion. Under året har förvaltningsorganisation även genomfört ett antal renoveringsprojekt inom det kommersiella beståndet.



SAMVERKAN FÖR **STADSDELSUTVECKLING**

I samband med byggnationen av Strandby Høje och Strandby Huse i danska Hundige, Greve Nord, har Balder initierat ett nätverk för lokala intressenter. Syftet är att bidra till positiv utveckling i ett område med sociala utmaningar, genom att stärka lokalsamhället och involvera invånarna i hållbara initiativ. 2024 arrangerades det första årliga kulturevenemanget "Sammen om Grevele – byens kulturaften" med målet att knyta samman områdets fem byar och främja gemenskapen. Dagen bjöd bland annat på utställningar, loppmarknad, konserter, tyst disco och guidade turer. Sammanlagt lockade de 65 aktiviteterna uppskattningsvis 3 500 deltagare. Eventet hade även betydande stöd från kommunen och öppningstalet hölls av stadens borgmästare.

ÖKAD **KUNDNÖJDHET**

Balder genomför kontinuerligt kundundersökningar för att mäta hur hyresgästerna trivs i sina bostäder och lokaler samt med sin hyresvärd. 2024 visar två av de tre kundkategorierna på ytterligare ökad nöjdhet. Kommersiella hyresgäster i Sverige är dessutom nöjdare än någonsin.

Nöjda kunder och goda kundrelationer är ett av Balders viktigaste mål. Bolaget bedriver ett långsiktigt och målinriktat arbete för att förstå vad hyresgästerna tycker och behöver i sina bostäder och lokaler. Kundundersökningar görs kontinuerligt och varje år sammanställs resultaten som ligger till grund för aktiviteter på central och lokal nivå. Genom en kombination av snabba åtgärder och långsiktiga initiativ arbetar Balder för att vårda och stärka kundrelationerna liksom fastighetsbeståndet.

Balders stora och breda fastighetsbestånd innebär ett stort antal kunder, på många orter och med olika behov och önskemål. Under 2024 har ett övergripande och särskilt stort fokus i förbättringsarbetet riktats på servicerelaterade frågor. Exempelvis avseende informationsgivning, utökad närvaro och hantering av felanmälningar.

NKI Bostad

2024 års rikstäckande undersökning bland Balders bostadshyresgäster gav rekordmånga svar. Mer än hälften av Balders hyresgäster valde att delta och ge sina personliga tankar och svar. Resultatet ligger i nivå med föregående års rekordresultat och visar på fortsatt medelhög kundnöjdhet.

Svaren visar på förbättringar inom flera områden. Bland annat noteras ökad trivsel i Balders bostadsområden, att felhanteringen förbättrats från redan höga nivåer och att bolagets kundservice fortsatt är mycket uppskattad. Särskilt positivt är att Balders långsiktiga trygghetsarbete ger tydliga resultat, med hyresgäster som upplever en ökad trygghet i och omkring sina hem. Ett bra kvitto på att Balders målmedvetna arbete med trygghet och trivsel fortsätter bidra till en förbättrad boendemiljö.

NKI Bostad Nyproduktion

Under 2024 har Balder färdigställt flertalet nyproducerade hyresrättsprojekt. För att följa upp hyresgästernas upplevelser och säkerställa hög kvalitet i projekt och service skickas alltid inflyttningsenkäter ut till de nyinflyttade.

Responsen är positiv och resultaten visar på en ökning och mycket hög kundnöjdhet sett till såväl bostädernas utformning som service och bemötande från Balder. Enkäterna ger värdefulla insikter om hur färdigställda hyresprojekt tas emot och hjälper bolaget att vidareutveckla framtida projekt.

NKI Kommersiellt

Balder har under året även genomfört en riksomfattande undersökning bland bolagets kommersiella hyresgäster. Årets resultat visar på en betydande ökning av resultatet och en rekordnivå av kundnöjdhet inom denna kundgrupp.

Resultatet visar en fortsatt positiv utveckling sett till trivsel i lokalerna och upplevd trygghet i fastigheterna. Vidare noteras ytterligare förbättringar inom servicekvalitet, bemötande och hantering av felanmälningar. Kunderna upplever bland annat att det blivit enklare att komma i kontakt med sin hyresvärd och att information från densamma är både tydligare och mer tillgänglig. Resultatet speglar Balders strävan för att vara lyhörda och möra kundernas förväntningar.

Fokus framåt

Det fina resultatet till trots fortsätter arbetet för att bli en än mer attraktiv hyresvärd. Fokus framåt ligger på att arbeta ännu närmare hyresgästerna för fortsatt ökad kundnytta och service, bland annat inom hållbarhet. Årets undersökningar visar att kunderna anser att det är viktigt med en miljömedveten hyresvärd. Dessutom uttrycker många att de har goda möjligheter att agera miljömedvetet i sina bostäder och även från kommersiella hyresgäster fortsätter dessa resultat att öka.

NÖJD-KUND-INDEX 2024

NKI BOSTAD **68**

NKI för Balders befintliga bostadshyresgäster uppgår till ett genomsnitt på 68 (69), vilket motsvarar en medelhög kundnöjdhet.

NKI BOSTAD NYPRODUKTION **81**

NKI för Balders nyproducerade hyresrätter som färdigställts under 2024 uppgår till ett genomsnitt på 81 (79), vilket motsvarar en mycket hög kundnöjdhet.

NKI KOMMERSIELLT **75**

NKI för Balders kommersiella kunder uppgår till ett genomsnitt på 75 (71), vilket motsvarar en hög kundnöjdhet.

Balder använder tre mått för att mäta och följa upp kundnöjdheten: NKI, NPS och Balderindex. Nöjd Kund Index (NKI) baseras på svaren på tre standardiserade frågor och ger en övergripande bild av kundupplevelsen. Net Promoter Score (NPS) är en internationell indikator för rekommendationsvilja och kundlojalitet. Balderindex är skräddarsytt för Balder och uppbyggt av frågor rörande service, bemötande och närvaro. Tillsammans möjliggör mätverktygen analyser av både helheten och detaljerna i Balders kundrelationer, både på central och lokal nivå.

För att ge förvaltningen rätt förutsättningar, insikter och underlag till bra beslut har Balder tre heltidsanställda som mäter, analyserar och presenterar resultat i det löpande kundrelationsarbetet och nöjda kunder på områdesnivå.

20250821102070

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 markanvisningar och förvärv strävar Balder efter att vara en aktiv, långsiktig och ansvarstagande aktör inom stads- och fastighetsutveckling.

Färdigställda och pågående projekt 2024
Under året har pågående projekt genomförts 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 1 270 hyresbostäder i Sverige, Danmark och Finland. Till de enskilt största projekten hörde bland andra Strandby Høje i Hundige, Danmark och Frölunda Park i Västra Frölunda, Sverige.

Merparten av de större pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Sammantaget omfattar projekten cirka 300 lägenheter i Finland.

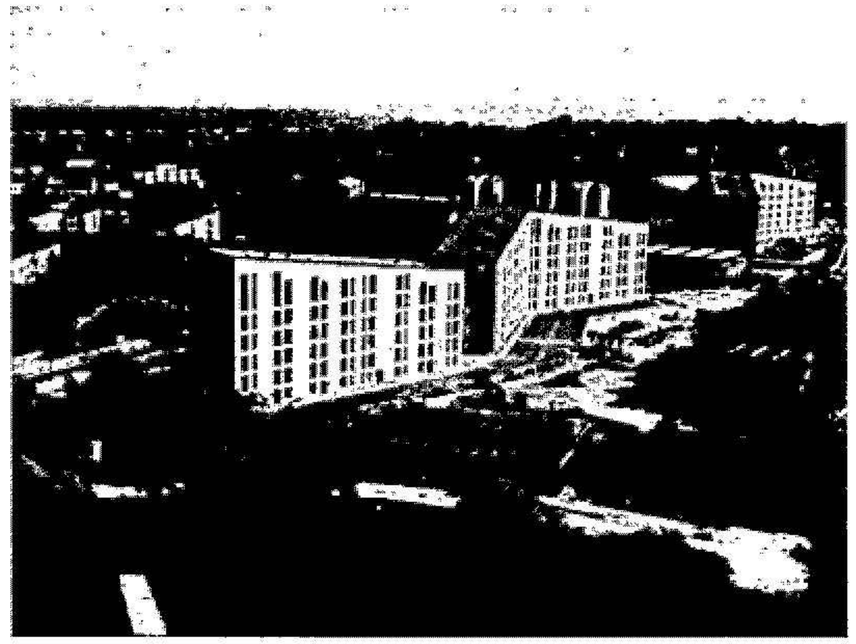
Sammantaget uppgick vid årsskiftet investeringarna i pågående projekt för egen förvaltning till 0,5 Mdkr (3,2), varav 0,4 Mdkr (2,5) var nedlagt och 0,1 Mdkr (0,7) återstår att investera.

Nyproduktion för avyttring
Bland projekten återfinns även exploateringsfastigheter avsedda att avyttras efter utveckling eller förädling. Sammantaget under året avyttrades två fastigheter, Brf Ostrea i Göteborg och Brf Fabrique 46 i Stockholm.

Investeringarna i pågående projekt avsedda för avyttring uppgick vid årets slut till 1,3 Mdkr (3,0), varav 0,7 Mdkr (1,6) var nedlagt och 0,6 Mdkr (1,4) återstår att investera.

Samtliga pågående projekt avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar cirka 330 lägenheter vid Heden i centrala Göteborg.

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.



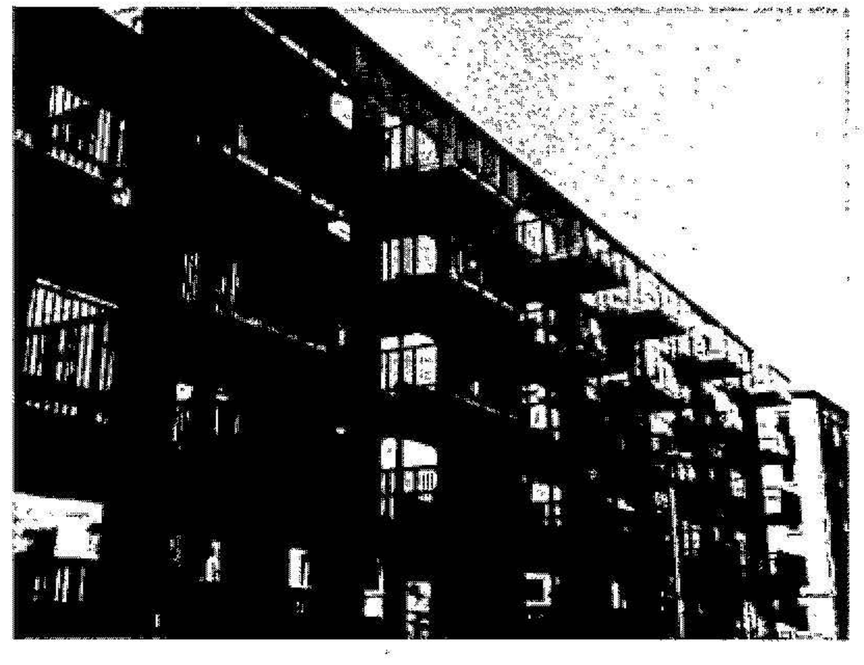
STRANDBY HØJE
INFLYTTAT

I hjärtat av Hundige, bara 30 minuters tågresa från Köpenhamn, har Balder uppfört kvarteren Strandby Huse och Strandby Høje. Byggnationen startade 2021 och sommaren 2024 var båda projekten färdigställda och inflyttade. Medan Huse består av tre punkthus utgörs Høje av två långsmala huskroppar och sammanlagt omfattar projekten cirka 340 hyresrätter. Båda projekt är förcertifierade för guld enligt miljöcertifieringen DGNB.



OBIE SPA, HOTEL DRAKEN
ÖPPNAT

Hösten 2023 invigdes Clarion Hotel Draken på Järntorget i Göteborg och våren 2024 öppnade hotellets spa. Det urbana Obie Spa har sin grund i den nordiska kulturen och estetiken. I och med öppningen av spat har Balder tillsammans med Folkets Hus och hotelloperatören Strawberry färdigställt den gemensamma visionen och väckt Draken till liv.



FRÖLUNDA PARK
FÄRDIGSTÄLLT

2013 förvärvade Balder de karaktäristiska Stjärnhusen i Västra Frölunda. Sedan dess har bolaget utvecklat det befintliga beståndet och tillskapat fler bostäder. 2024 färdigställdes det sista kvarteret i Frölunda Park bestående av Korallen, Sandstenen och Sjöliljan. Tillsammans omfattar de cirka 330 hyresrätter, 65 bostadsrätter och ett antal kommersiella lokaler i markplan.

20250821102071

HOTEL KARLATORNET – FRÅN PROJEKT **TILL EGEN FÖRVALTNING**

Beläget i en av Karlatornets podiebyggnader och med sviter på våning 58 i tornet är Clarion Hotel Karlatornet en integrerad del av Nordens högsta byggnad. Balder har varit en aktiv part i byggnationen och står nu som långsiktig fastighetsägare och förvaltare av såväl kontors- som hotellbyggnaden.

Redan 2007 lanserade Sernekes grundare sin idé om Karlatornet. 2020 gick Balder in som hälftenägare och 2022 var byggnationen i full gång. 2023 flyttade de första bostadsköparna in i tornet och under 2024 har även kontors- och hotellbyggnaderna tagits i bruk.

Balder och Serneke har drivit projektet Karlatornet i nära samarbete och februari 2024 förvärvade Balder tornets podiebyggnader av joint venture-bolaget. De båda byggnaderna är väl integrerade med tornet som påverkat såväl gestaltning som hotellinteriör.

Hotellets kopplingar till Karlatornet är många. Från formen på trappräcken och lampor till mönster i mattor och utsmyckningen av lobbyns eldstad, för att nämna några. Vidare ligger några av hotellets totalt 300 rum och sviter på våning 58 i Karlatornet, vilket gör dem till Sveriges högst belägna hotellrum. Samtidigt har boende i tornet tillgång till exempelvis hotellets gym, spa, restauranger och viss service.

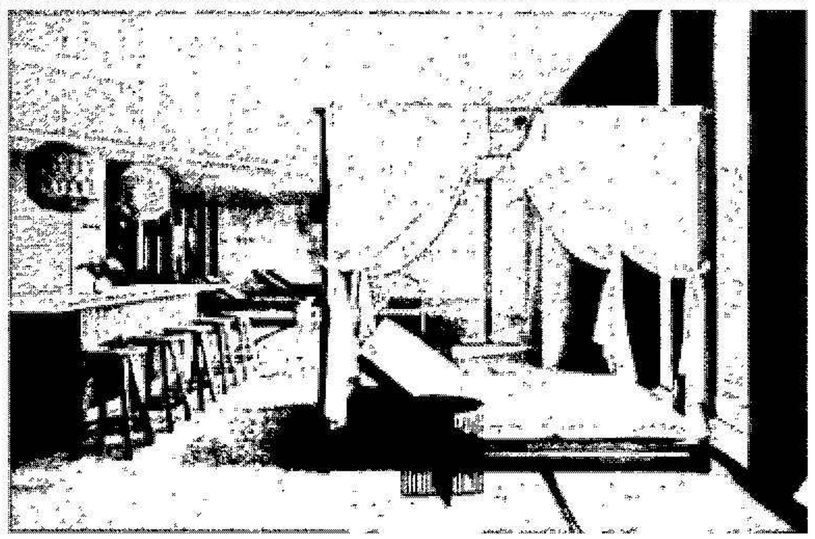
Hotellet har formats tillsammans med hotelloperatören Strawberry och Clarion som driver hotellet. Balder och Strawberry har en lång och god relation från tidigare projekt vilket också bidragit till en framgångsrik driftsättning.



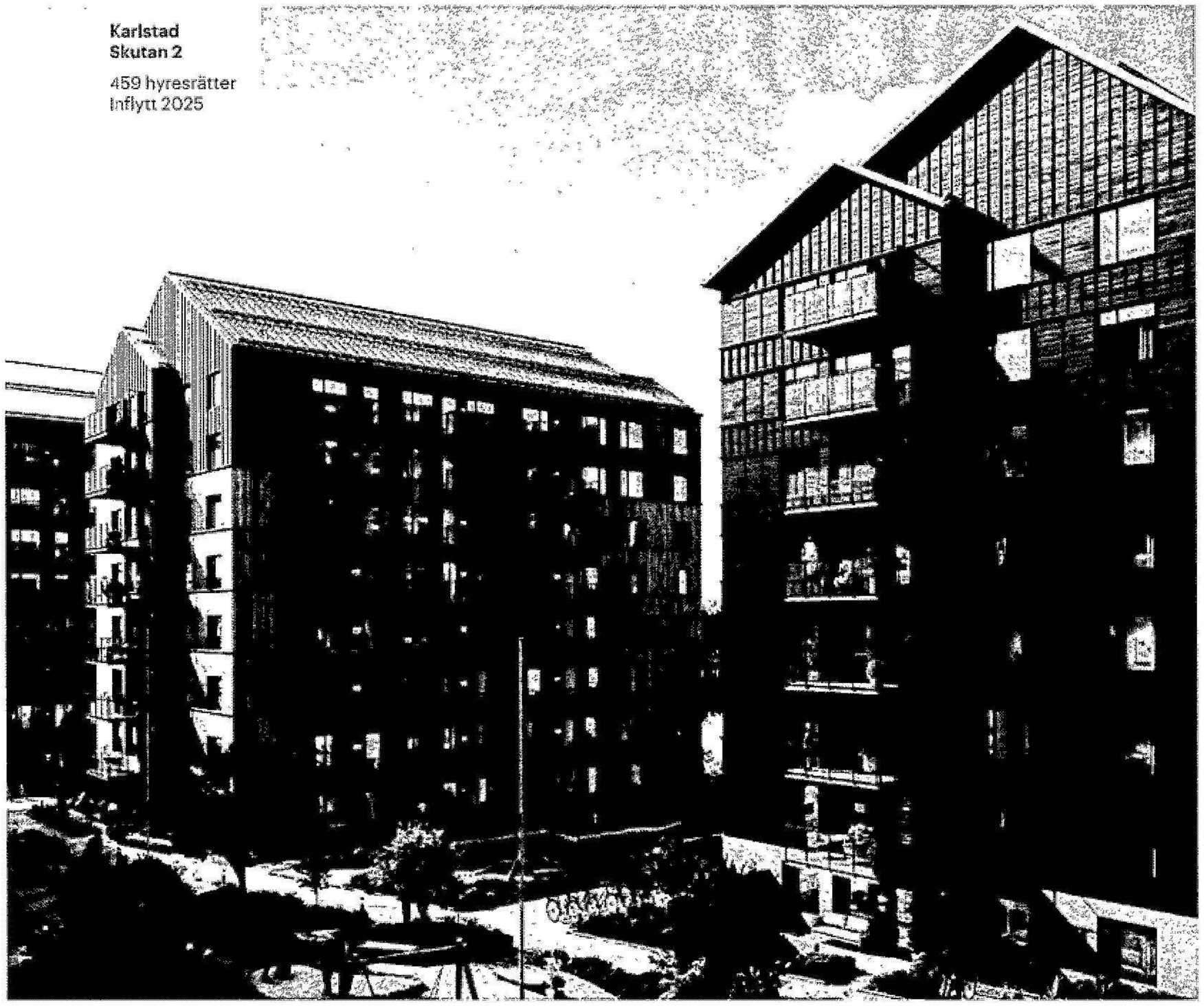




Hotel Karlatornet är bland de nyaste hotellen i Balders portfölj. Med ett 60-tal hotellfastigheter i beståndet är Balder en av Sveriges största hotellfastighetsägare. Utöver hotell i centrala Stockholm, Göteborg och Malmö består innehavet bland annat av hotellfastigheter i centrala Köpenhamn, Helsingfors och Berlin.



20250821102072



Karlstad
Skutan 2

459 hyresrätter
Inflytt 2025

INTRESSEBOLAG

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i Norion Bank.

De fastighetsförvaltande intressebolagen äger tillsammans 515 förvaltningsfastigheter (581) samt projektfastigheter. Balders andel av redovisat värde uppgick i slutet av 2024 till 45 404 Mkr (49 953), uthyrningsbar yta om cirka 1 151 tkvm (1 335) och ett hyresvärde uppgående till 2 532 Mkr (2 776). Förvaltningsresultatet för samtliga intressebolag, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 4 365 Mkr (4 377), varav Balders andel uppgick till 2 015 Mkr (1 917).

Bolagens resultat efter skatt uppgick till 2 382 Mkr (–5 783), varav Balders andel uppgick till 901 Mkr (–2 236).

Utveckling 2024
Som grupp visar Balders intressebolag på samma utveckling som Balder i övrigt, det vill säga förbättrade förvaltningsresultat med stabiliserade fastighetsvärden.

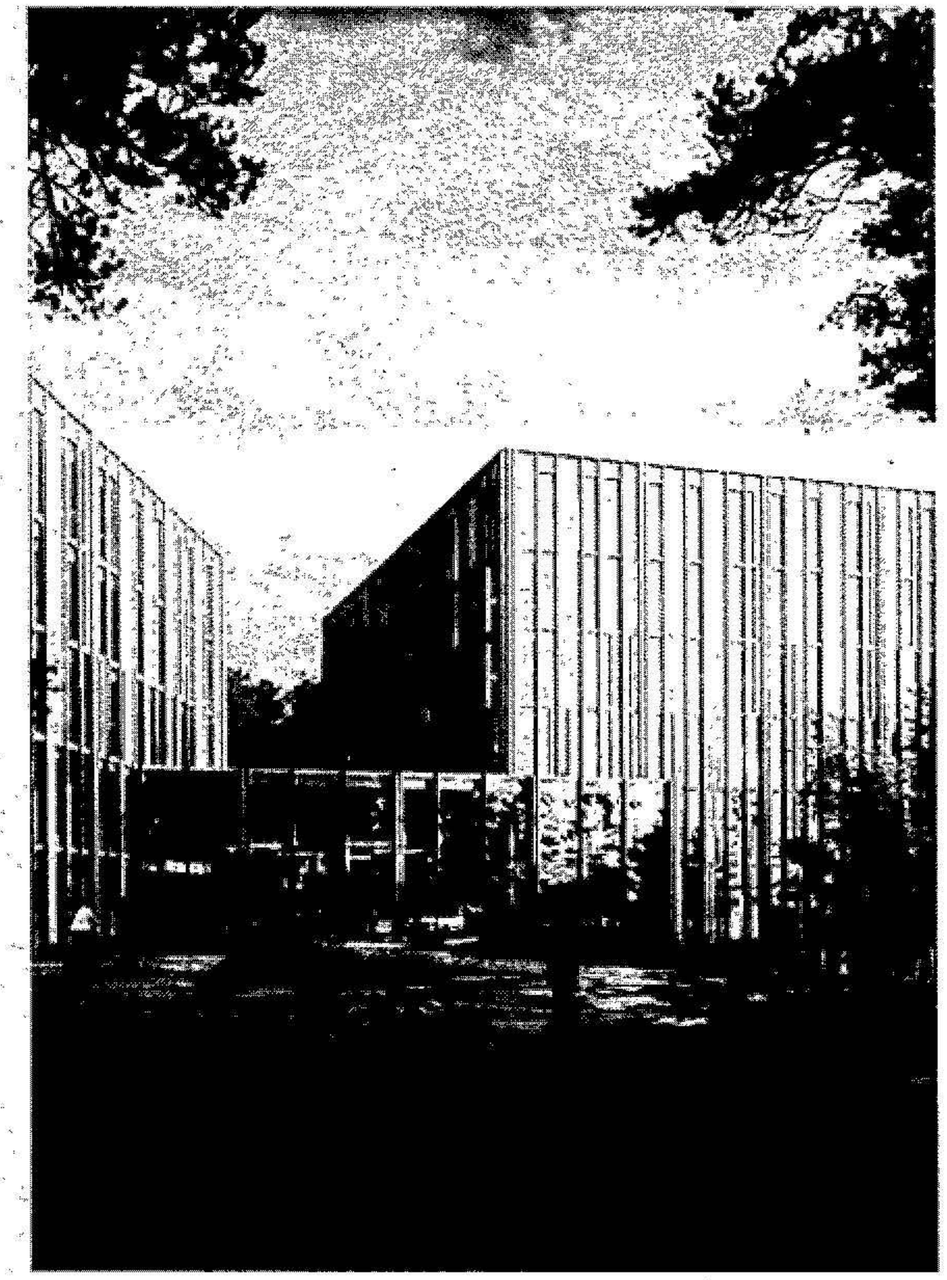
NÄST – NAVET FÖR MORGONDAGENS MOBILITETSLÖSNINGAR

Maj 2024 bildade Balders hälftenägda intressebolag Next Step Group och Vectura Fastigheter det gemensamma fastighetsbolaget Steptura. Två stora projekt hanteras av Steptura; innovationsklustren GoCo Health Innovation City i Mölndal och Näst Innovation Destination Torslanda.

Tillsammans med Volvo Cars och Göteborgs Stad vill bolagen, genom Näst Innovation Destination Torslanda, bygga vidare på områdets starka arv av innovation och utveckla en ny stadsdel. Stadsutvecklingsprojektets mål är att utveckla Torslanda till ett nav av samverkan och innovationskraft – en plats för innovation, samarbete och skapande för framtidens hållbara lösningar.

Första stegen i utvecklingen pågår och innebär en ny byggnad om cirka 25 000 kvadratmeter, fullt uthyrd av Volvo Cars, en modernisering av AB Volvos tidigare huvudkontor samt en utbyggnation för att skapa Näst House. Totalt kommer det gamla huvudkontoret tillsammans med utbyggnationen omfatta cirka 31 000 kvadratmeter och inrymma arbetsplatser, samarbetsytor, en innovationsarena, ett gym och en restaurang. Näst House kommer att vara LEED-certifierad, med målet att nå LEED Gold.





Näst Innovation Destination Torslanda har pågående projekt om cirka 55 000 kvadratmeter och kommer att rymma 4 000 personer vid färdigställandet 2027. Området i sin helhet är beläget centralt intill Volvo Cars site i Torslanda, söder om utvecklingsdelarna och öster om fabrikerna. Total framtida yta estimeras till cirka 150 000–200 000 kvadratmeter.

> 99 Det här är en mycket fin investeringsmöjlighet som vi är stolta över att vara en del av. Tillsammans med Volvo Cars och Steptura vill vi skapa de bästa förutsättningarna för fordonsindustrin och framtidens mobilitet.
>
> Erik Selin, vd Balder

20250821102073

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

2024-12-31	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	120	165 758	404	2 435	378	94	7 499	17
Göteborg	89	224 523	347	1 546	334	96	5 016	11
Syd	150	128 700	224	1 738	214	96	3 322	7
Öst	59	108 512	144	1 326	139	97	2 115	5
Norr	26	88 259	197	2 231	188	96	3 458	8
Oslo	71	434 840	1 216	2 796	1 147	94	21 917	48
Totalt exklusive projekt	**515**	**1 150 593**	**2 531**	**2 200**	**2 400**	**95**	**43 326**	**95**
Projekt för egen förvaltning			1		1		2 078	5
Totalt fastighetsbestånd	**515**	**1 150 593**	**2 532**	**2 200**	**2 402**	**95**	**45 404**	**100**
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	152	243 998	508	2 083	491	97	9 756	21
Kontor	124	588 486	1 530	2 600	1 439	94	26 952	59
Handel	34	82 213	135	1 643	128	95	1 649	4
Övrigt	205	235 896	357	1 515	342	96	4 969	11
Totalt exklusive projekt	**515**	**1 150 593**	**2 531**	**2 200**	**2 400**	**95**	**43 326**	**95**
Projekt för egen förvaltning			1		1		2 078	5
Totalt fastighetsbestånd	**515**	**1 150 593**	**2 532**	**2 200**	**2 402**	**95**	**45 404**	**100**

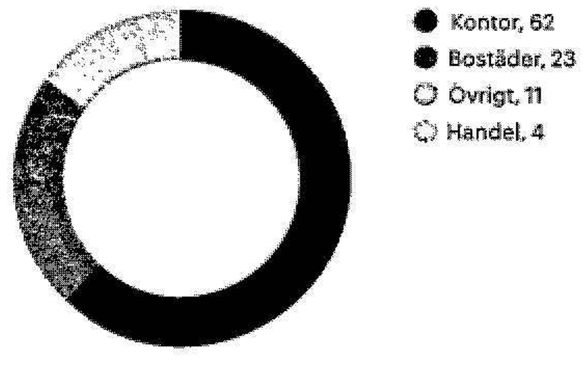
1) Avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid årets slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.
2) Avser Balders ägarandel i Trenum AB, Fastighets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

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Fastigheter	45 404	49 953
Övriga tillgångar	3 575	2 139
Likvida medel	571	480
Summa tillgångar	**49 550**	**52 572**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	21 001	21 183
Uppskjuten skatteskuld	3 492	4 003
Räntebärande skulder	23 530	26 033
Övriga skulder	1 527	1 352
Summa eget kapital och skulder	**49 550**	**52 572**

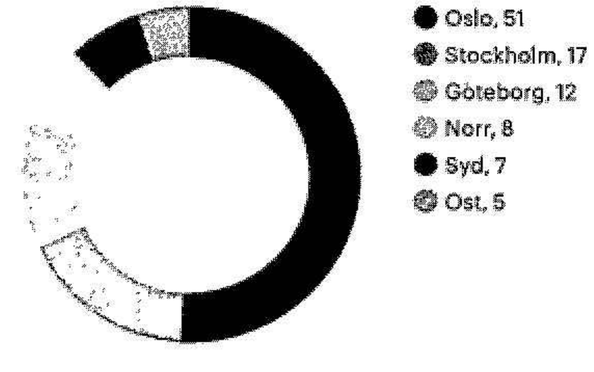
Mkr	2024	2023
Hyresintäkter	2 651	2 602
Fastighetskostnader	–384	–364
Driftsöverskott	**2 267**	**2 238**



REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI
Intressebolag, %

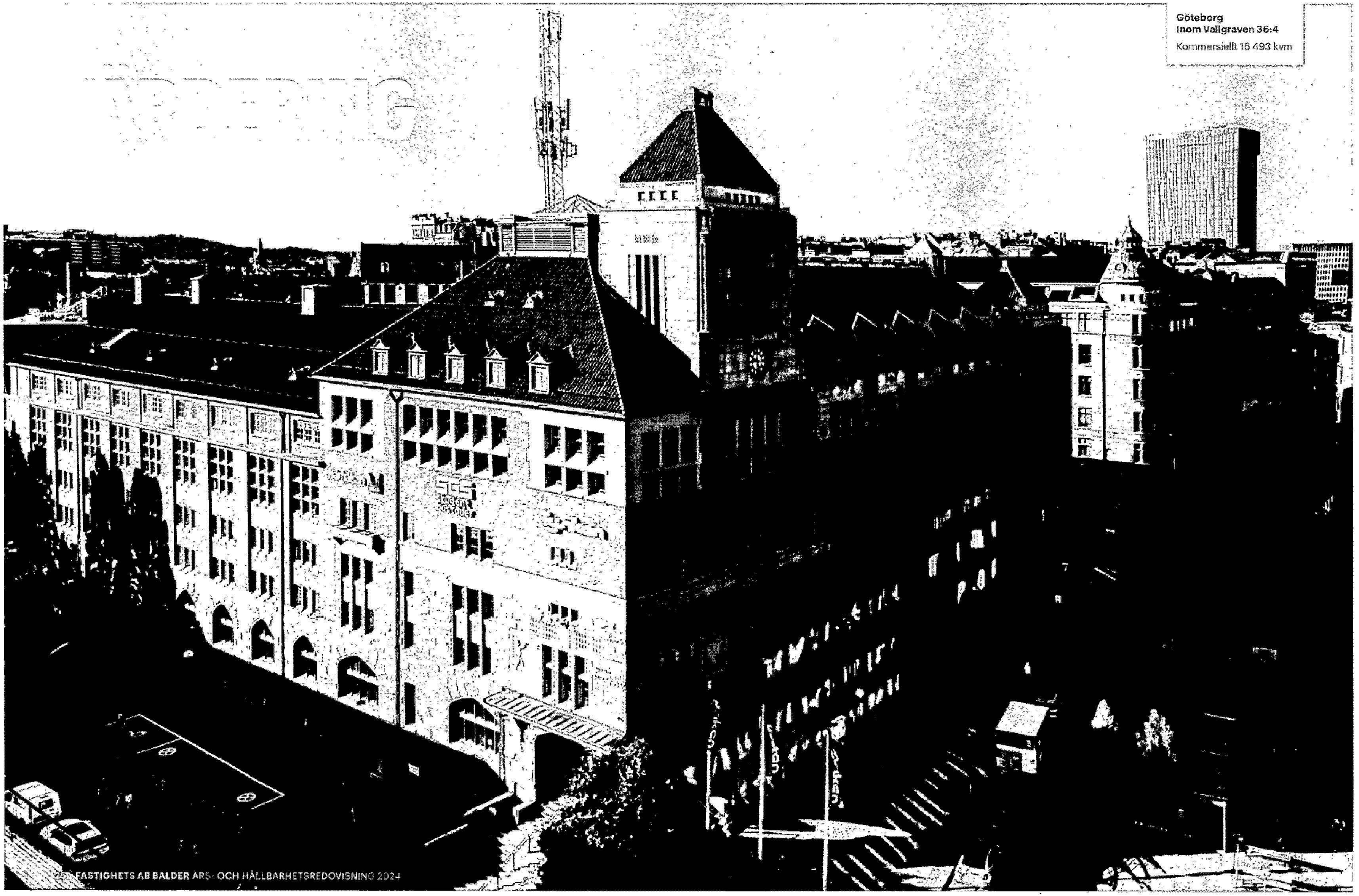


REDOVISAT VÄRDE PER REGION
Intressebolag, %



20250821102074

VÄRDERING



Göteborg
Inom Vallgraven 36:4
Kommersiellt 16 493 kvm

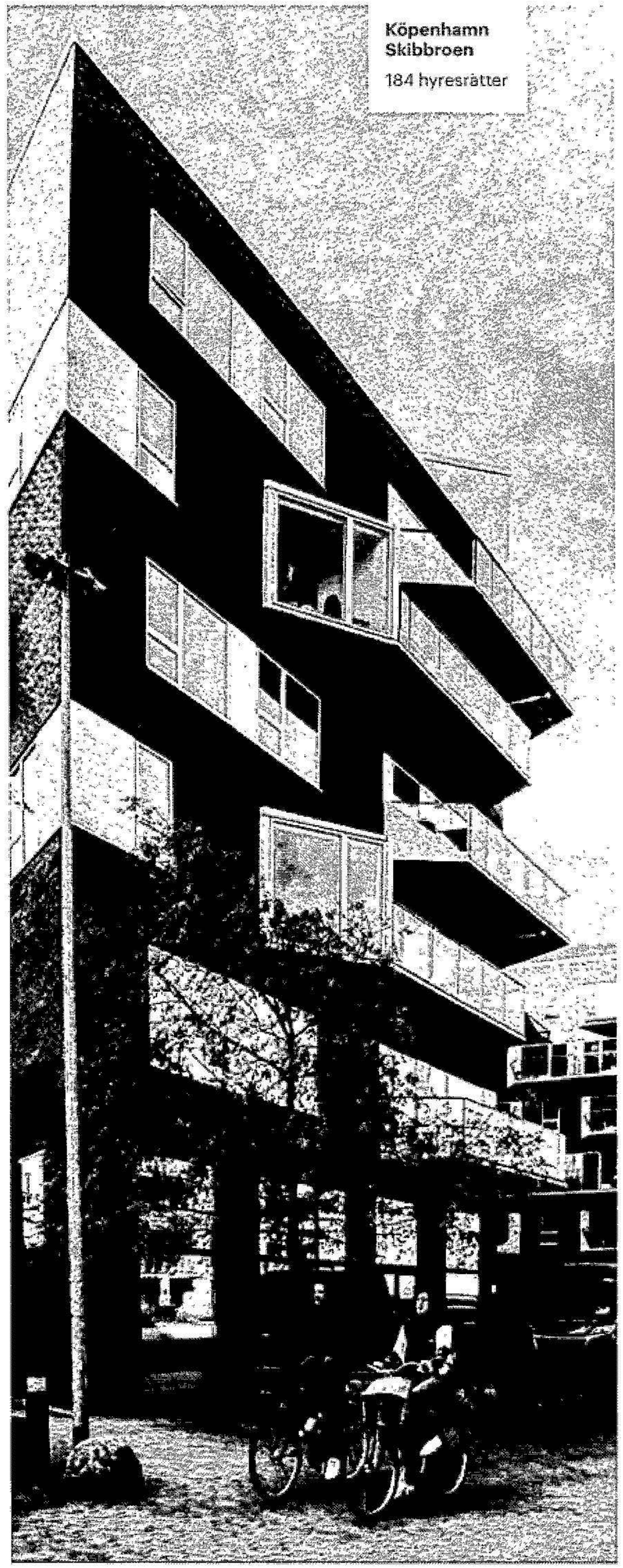
20250821020715

BALDERS
FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSBESTÅND PER 2024-12-31[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	781	1 348 236	3 775	2 800	3 613	96	55 178	25
Stockholm	104	894 969	2 157	2 411	2 047	95	33 902	15
Göteborg	219	1 316 487	2 676	2 033	2 556	95	43 009	19
Köpenhamn	29	409 205	1 259	3 078	1 254	100	25 661	11
Syd	98	541 004	1 031	1 906	975	94	14 953	7
Öst	469	982 185	2 025	2 061	1 967	97	26 680	12
Norr	262	933 408	1 446	1 549	1 375	95	18 847	8
Totalt exklusive projekt	**1 962**	**6 425 493**	**14 370**	**2 236**	**13 785**	**96**	**218 230**	**98**
Projekt för egen förvaltning			15		15		3 030	1
Totalt förvaltningsfastigheter	**1 962**	**6 425 493**	**14 385**	**2 236**	**13 800**	**96**	**221 261**	**99**
Exploateringsfastigheter							1 955	1
Totalt fastighetsbestånd	**1 962**	**6 425 493**	**14 385**	**2 236**	**13 800**	**96**	**223 216**	**100**
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 414	3 092 836	7 408	2 395	7 155	97	117 114	52
Kontor	112	724 974	2 158	2 977	1 955	91	35 159	16
Handel	172	1 195 775	2 085	1 744	2 042	98	25 540	11
Industri/Logistik	174	740 823	1 076	1 452	1 017	94	13 336	6
Övrigt	90	671 085	1 643	2 448	1 616	98	27 082	12
Totalt exklusive projekt	**1 962**	**6 425 493**	**14 370**	**2 236**	**13 785**	**96**	**218 230**	**98**
Projekt för egen förvaltning			15		15		3 030	1
Totalt förvaltningsfastigheter	**1 962**	**6 425 493**	**14 385**	**2 236**	**13 800**	**96**	**221 261**	**99**
Exploateringsfastigheter							1 955	1
Totalt fastighetsbestånd	**1 962**	**6 425 493**	**14 385**	**2 236**	**13 800**	**96**	**223 216**	**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.


Köpenhamn
Skibbroen
184 hyresrätter

20250821102076

VÄRDERING

Balder äger cirka 2 000 förvaltningsfastigheter varav 1 400 är bostadsfastigheter. Vid utgången av 2024 uppgick förvaltningsfastigheternas marknadsvärde till 221 261 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 14 385 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 6,8 år. De 10 största kontrakten svarar för 4,1% av de totala hyresintäkterna med en genomsnittlig kontraktstid om 14,8 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.

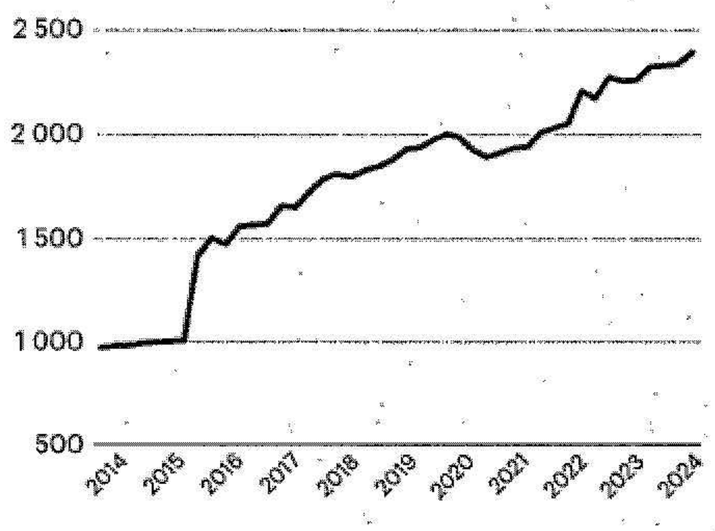
Drifts- och underhållsutbetalningar

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.

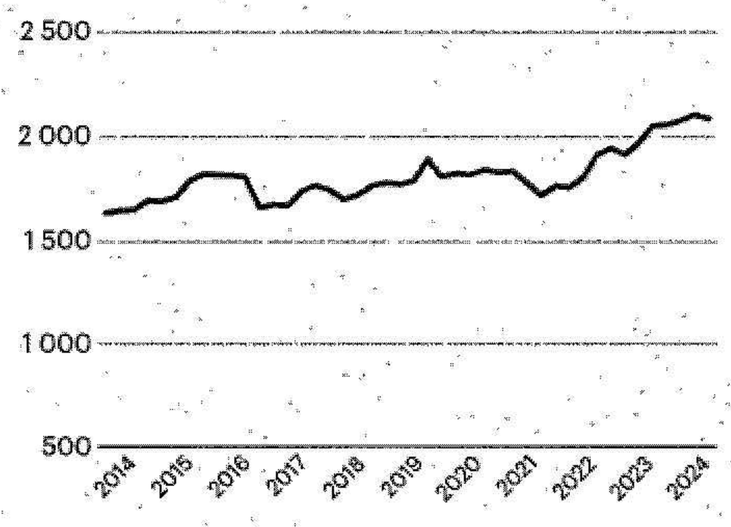
Direktavkastningskrav och kalkylränta

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

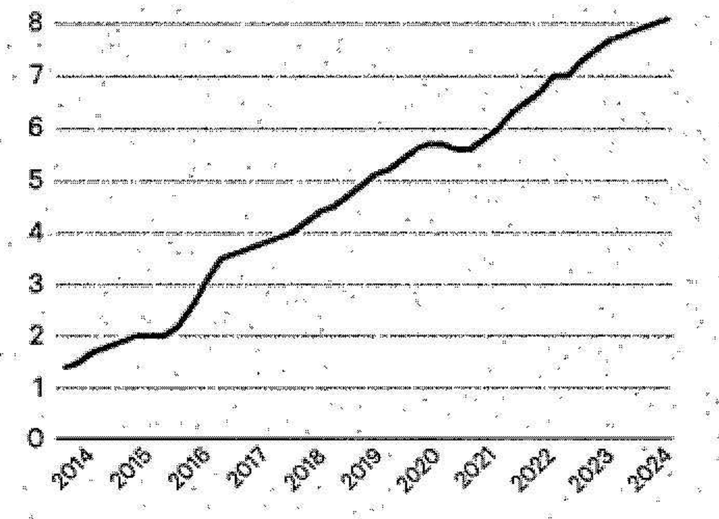
HYRESVÄRDE BOSTAD, KR/KVM



HYRESVÄRDE KOMMERSIELLT, KR/KVM



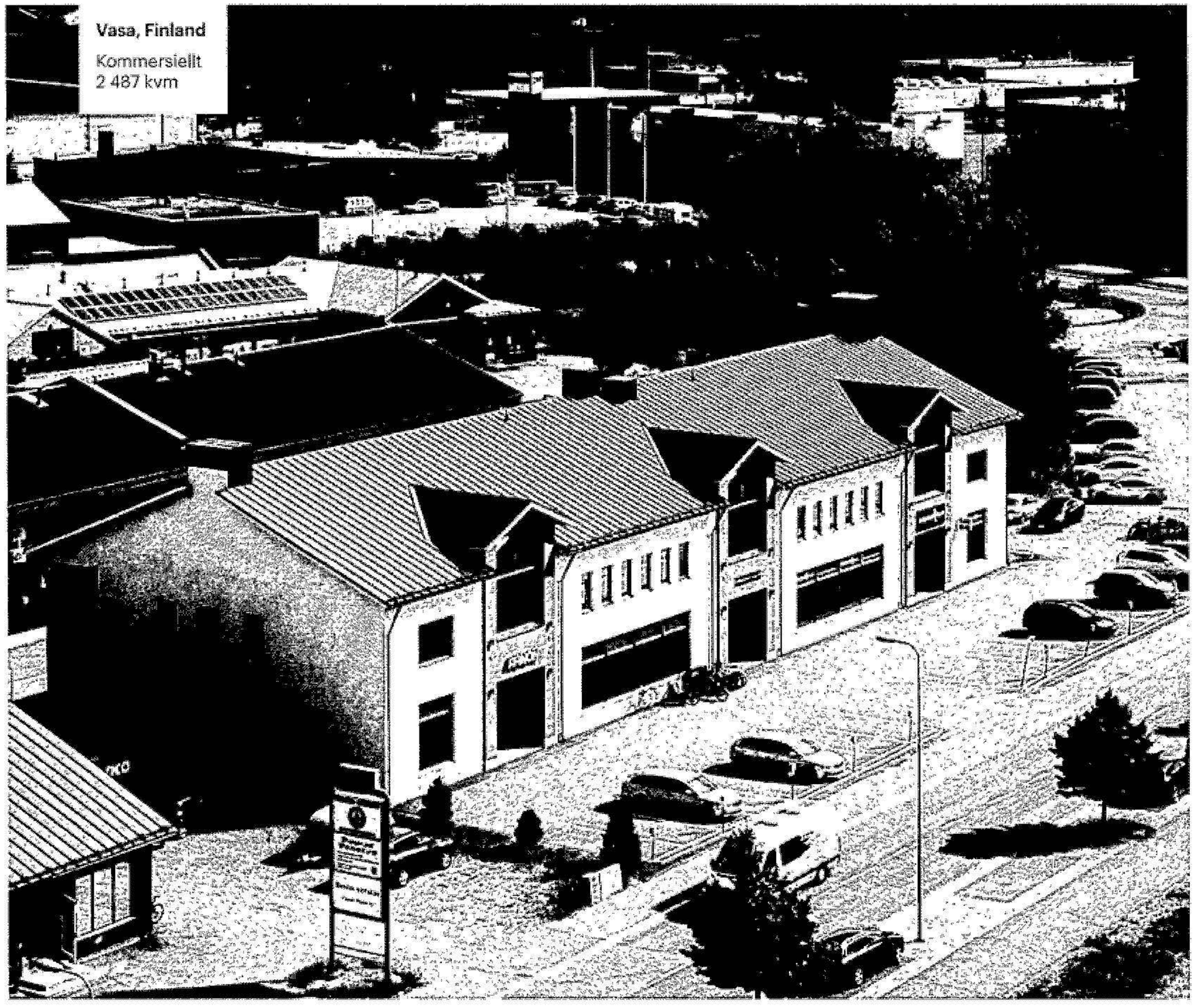
DRIFTSÖVERSKOTT RULLANDE ÅRSVÄRDE, KR/AKTIE



BOSTÄDER OCH KOMMERSIELLA FASTIGHETER

	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Helsingfors	4,72
Stockholm	4,88
Göteborg	4,93
Köpenhamn	3,91
Syd	5,47
Öst	5,47
Norr	6,07

20250821102077



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

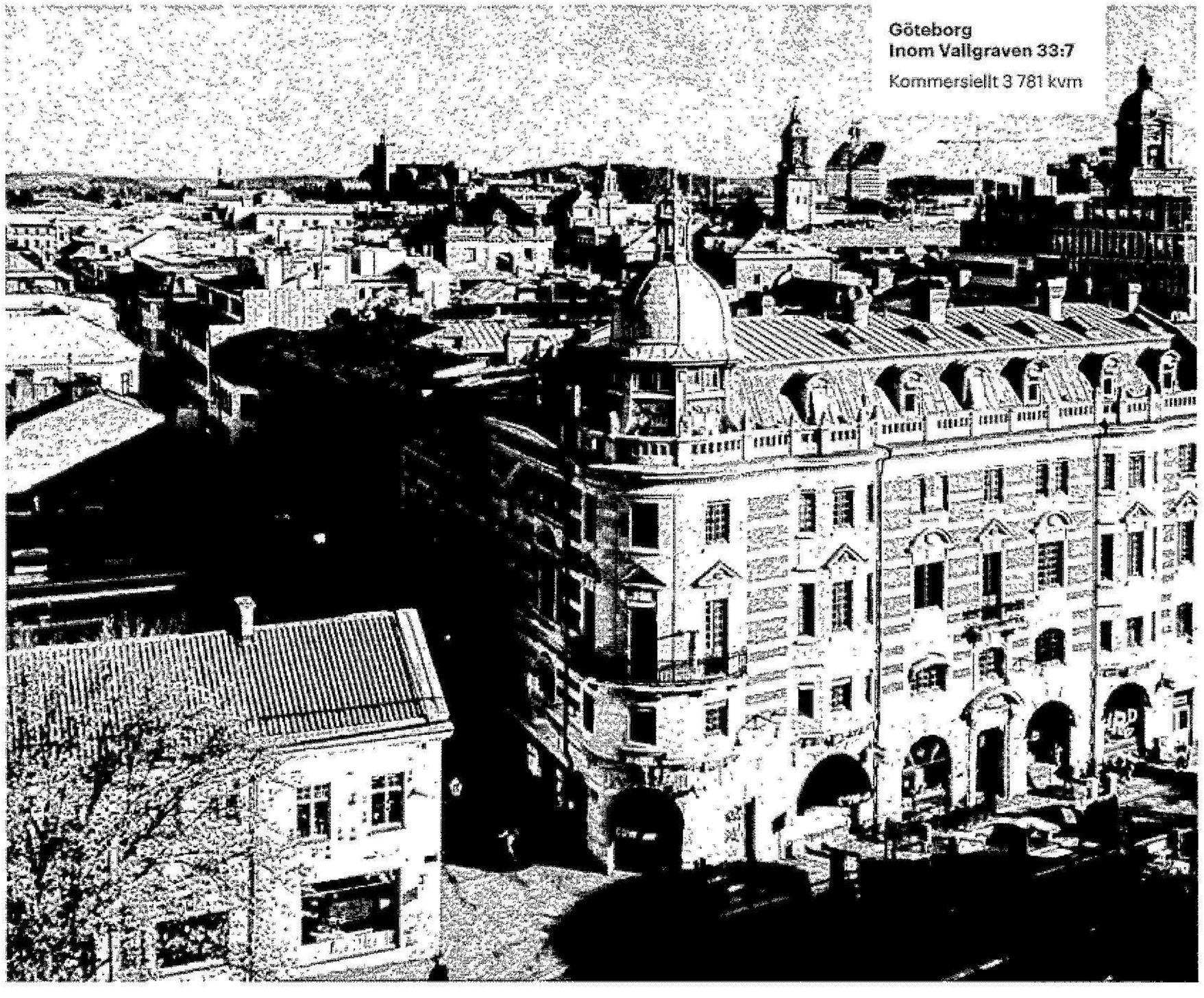
Förvaltningsfastigheternas värdeförändring
Balder har under 2024 förvärvat fastigheter för totalt 7 164 Mkr (888). Försäljningarna under året uppgick till 298 Mkr (696), vilket genererade ett resultat om –4 Mkr (–14). Enligt Balders interna värderingar uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, per årsskiftet, till 221 261 Mkr (209 000), vilket motsvarar en orealiserad värdeförändring om –756 Mkr (–9 980).

Den största andelen av marknadsvärdet återfinns i region Stockholm, region Helsingfors och region Göteborg, som tillsammans representerar ett fastighetsvärde om 132 089 Mkr exklusive projekt.

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 60% (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 1 955 Mkr (2 750).



20250821102078

FINANSIERING

Köpenhamn
Fælledkanten
224 hyresrätter



20250821102079

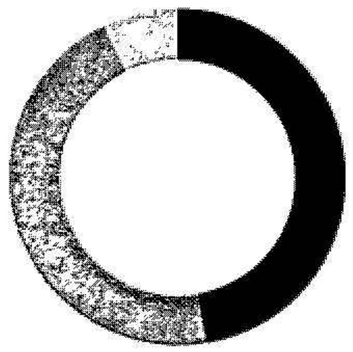
FINANSIERING

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.

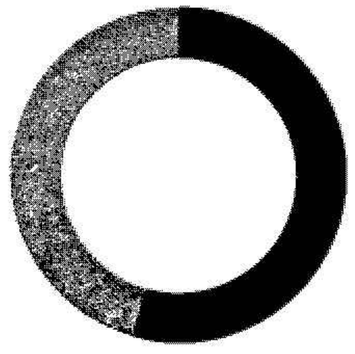
Vid en kreditgivares bedömning av kreditrisken beaktas bland annat fastigheternas läge och diversifieringen av fastighetsportföljen avseende geografi och tillgångsslag. Balders tillgångar utgörs till största delen av bostäder, vilka kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden eftersom risken är utspridd 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 54% 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.



FINANSIERINGSKÄLLOR, %

- Icke säkerställda obligationer, 47
- Säkerställda banklån, 45
- Icke säkerställda banklån, 7
- Certifikat, 0



FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR

- Icke sakerstallda lån, 75 727
- Säkerställda lån, 63 124

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 2024 har Balder utökat sin närvaro på den svenska kapitalmarknaden och har emitterat 5,8 Mdkr.

Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat konvertibla skuldebrev om 480 MEUR samt emitterat hybridkapital som har en ursprunglig löptid om 60 år och har historiskt betraktats till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstituten. Under 2024 återköptes ytterligare del av hybridkapitalet, vilket medfört att hela hybridkapitalet efter återköpet betraktas som räntebärande skuld. Per den 31 december var 79% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

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.



FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0	38,0
Belåningsgrad, %	högst	50,0	49,4
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	lägst	2,0	2,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr (rullande 12 månader)	högst	11,0	12,2

FINANSIELLA NYCKELTAL	31 dec 2024	31 dec 2023
Räntebärande skulder, Mkr	138 851	134 469
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	20 726	17 653
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,0	5,4
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	3,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,2	12,3
Finansiella åtaganden		
Belåningsgrad < 65, %	49,4	50,0
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr (rullande 12 månader)	2,7	3,2
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	23,6	22,0
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Negative outlook

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 Balders hemsida. 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.

Balders MTN-program har en ram om 15 000 Mkr och EMTN-programmet har en ram om 6 000 MEUR. Vid årsskiftet var totalt 10 239 Mkr utestående inom MTN-programmet och 2 666 MEUR utestående inom EMTN-programmet.

Per årsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 20 726 Mkr (17 653), motsvarande cirka 1,2 gånger Balders kommande förfall av räntebärande skulder inom 12 månader.

Vid årsskiftet uppgick andel säkerställd skuld av totala tillgångar till 23,6%. Samtliga finansiella mål ligger i linje med den långsiktiga målsättningen. Nettoskuld i relation till EBITDA för rullande 12 månader är nu på 12,2 gentemot 13,5 när målet om 11 gånger infördes. I aktuell intjäning per den 31 december är nettoskuld i relation till EBITDA nu på 11,8. Belåningsgraden uppgick till 49,4%, soliditeten till 38,0% och räntetäckningsgraden till 2,7 gånger. Kreditbindningen uppgick vid årsskiftet till 5,0 år.

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%. Covenanter rapporteras kvartalsvis till finansiärerna och per årsskiftet var samtliga covenanter uppfyllda med god marginal.

Investment grade rating

Balder har en investment grade rating från S&P om BBB med stabila utsikter. 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, utöka antalet finansieringskällor 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.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2024-12-31

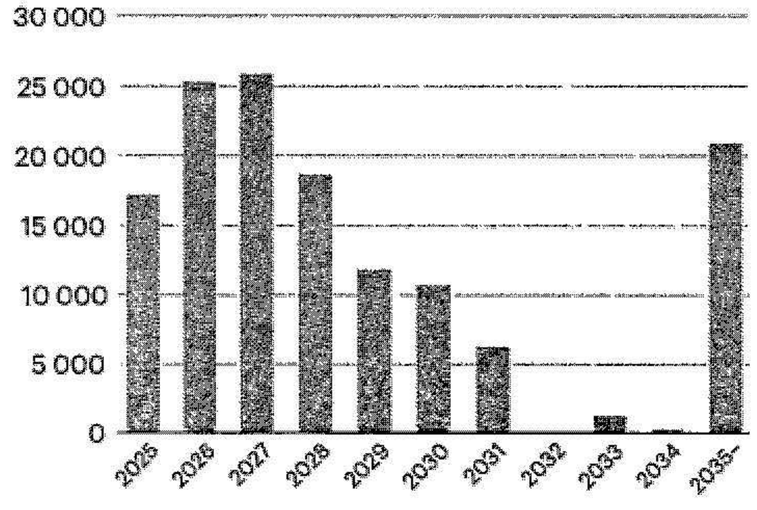
År	Mkr	Andel, %
2025	17 216	12
2026	25 333	18
2027	25 901	19
2028	18 657	13
2029	11 868	9
2030	10 747	8
2031	6 310	5
2032	176	0
2033	1 311	1
2034	393	0
2035–	20 940	15
Summa	**138 851**	**100**

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR 2024-12-31

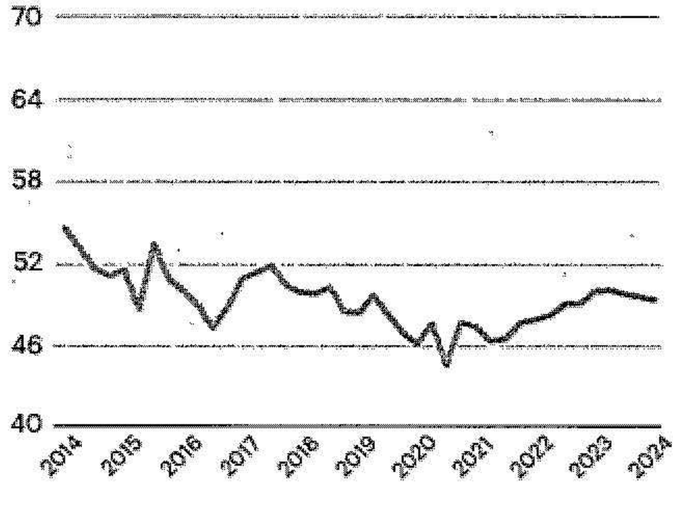
År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2025	40 412	4,2[1]	29
2026	16 414	2,6	12
2027	15 002	1,8	11
2028	18 990	3,0	14
2029	18 028	1,7	13
2030	13 070	2,2	9
2031	6 343	2,1	5
2032	2 805	2,5	2
2033	1 000	2,3	1
2034	1 226	2,8	1
2035–	5 562	3,0	4
Summa	**138 851**	**3,0**	**100**

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

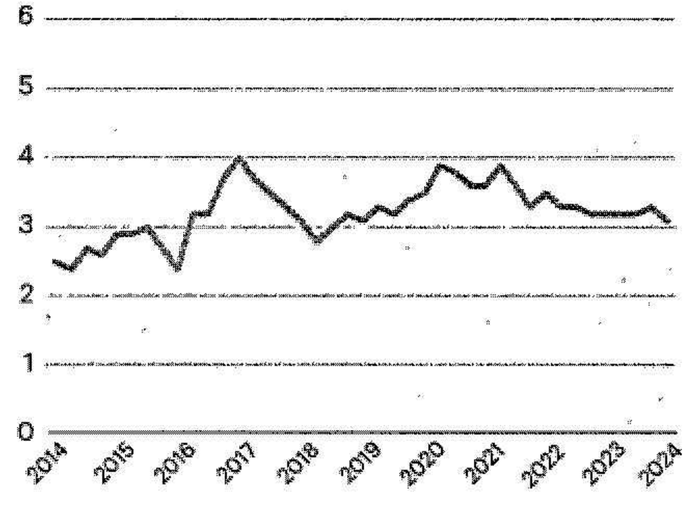
FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2024-12-31, MKR



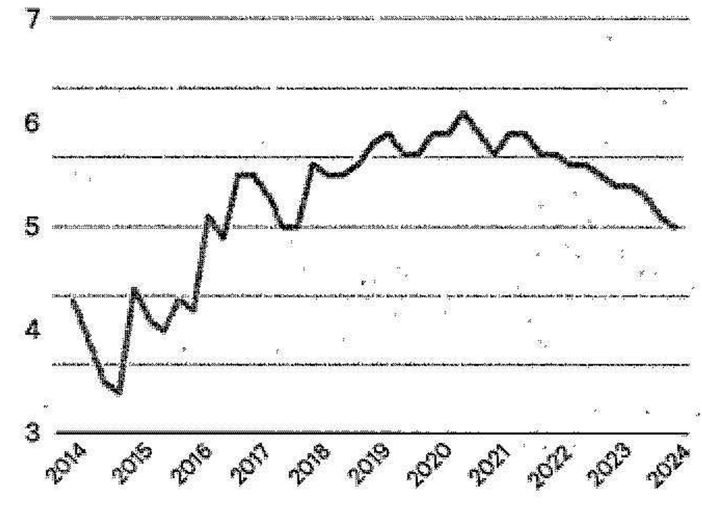
BELÅNINGSGRAD, %



GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING, ÅR



GENOMSNITTLIG LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER , ÅR



20250821102081

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024

Köpenhamn
Strandby Huse
48 hyresrätter

20250821020821

INNEHÅLL
HÅLLBARHETSREDOVISNING

Balders hållbarhetsredovisning för 2024 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL). Från juli 2024 är ÅRL uppdaterad baserat på implementeringen av EU:s hållbarhetsdirektiv Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och bolager ska rapportera enligt standarden European Sustainability Reporting Standard (ESRS) för räkenskapsår 2025. Likt föregående år är hållbarhetsredovisningen för räkenskapsåret 2024 upprättad med inspiration av ESRS samt med rapportens ramverk GRI.

HÅLLBARHET HOS BALDER **34**

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR **35**
Övergripande information om avgränsningar, systemstöd, beräkningsmetoder, styrning och riskhantering. Här finns även information om den dubbla väsentlighetsanalys som ligger till grund för såväl hållbarhetsarbetet som rapporteringen.

Redovisningsprinciper 35
Styrning 37
Strategi 39
Balders värdekedja 39
Intressenter och intressentdialog 40
Viktiga intressentfrågor och dialogkanaler 40
Påverkan, risker och möjligheter 41
Dubbel väsentlighetsanalys 41
Väsentliga hållbarhetsfrågor 43

BALDERS ARBETE MED FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL **46**
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 **48**
Balders arbete med att begränsa verksamhetens negativa miljö- och klimatpåverkan och samtidigt utveckla bolagets positiva bidrag.

Klimatförändringar 49
Anpassning till klimatförändringar 49
Begränsning av klimatförändringar 52
Energi 57
Vatten 60
Biologisk mångfald 61
Resursanvändning och cirkulär ekonomi 62
EU-taxonomin 64

S SOCIAL



SOCIAL HÅLLBARHET **71**
Balders arbete med att säkerställa likabehandling, goda arbetsvillkor samt trygghet och trivsel.

Egna medarbetare 72
Arbetsvillkor 73
Likabehandling och lika möjligheter för alla 77
Arbetskraft i värdekedjan 80
Lokalpåverkan och områdesutveckling 82

G GOVERNANCE

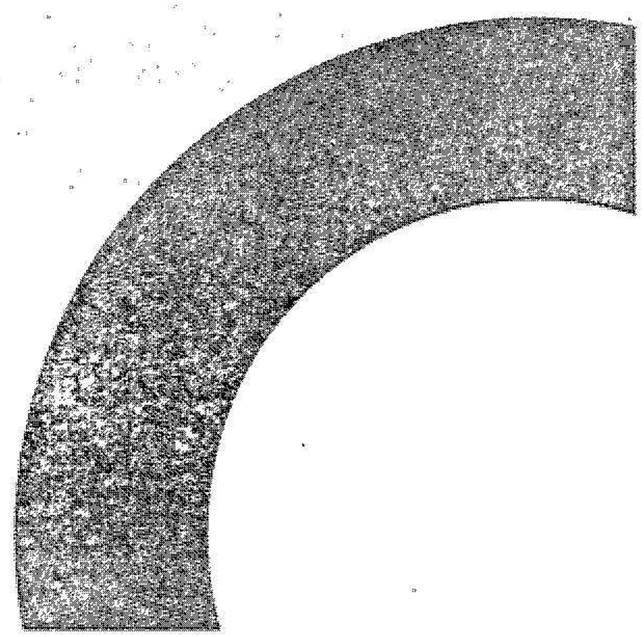


STYRNING OCH ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE **84**
Balders styrning och företagskultur som ska verka för affärsetiskt agerande.

Affärsetik och företagskultur 85

GRI-INDEX **88**
Balders hållbarhetsredovisning är upprättad med referens till GRI Standards 2021.

REVISORNS YTTRANDE **91**



20250821020083

HÅLLBARHET HOS BALDER

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, klimatrelaterade och miljömässiga samt ekonomiska hållbarhetsfrågor. Balder arbetar för att bidra till FN:s globala hållbarhetsmål och har valt ut sex mål där bolaget har störst möjlighet att påverka.

E ENVIRONMENT

Klimatförändringar
Vatten
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Mål

- 50% utsläppsminskning i egna verksamheten till 2030 och nå nettonollutsläpp i värdekedjan till 2045
- Energieffektivisering 2% per kvm och år samt ökad mängd förnybar energiproduktion
- Genomföra klimatriskanalyser för fastighetsbestånder
- Kunder och medarbetare ges goda förutsättningar till miljövanliga och fossilfria transporter
- Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljobyggnad Silver eller motsvarande certifiering
- Öka andelen miljöcertifierade byggnader i Balders befintliga fastighetsbestånd
- Reducerad vattenanvändning 2% per kvm och år
- Aktivt bidra till att bevara och öka den biologisk mångfalden i förvaltning av fastigheter och i samband med fastighetsutveckling
- Reducera miljöskadliga ämnen i produkter och använda resurseffektiva material
- Reducera avfallsmängder, öka sorteringsgraden och verka för ökat återbruk av material

S SOCIAL

Egna medarbetare
Arbetskraft i värdekedjan
Lokalpåverkan och områdesutveckling

Mål

- Inga incidenter av diskriminering eller kränkande särbehandling
- Genomföra olika sociala insatser som bidrar till utveckling av Balders fem sociala pelare
- Skapa arbetstillfällen för unga i förvaltningsorganisationen

G GOVERNANCE

Affärsetik och företagskultur

Mål

- Inga fall av korruption
- Samtliga medarbetare ska utbildas i bolagets uppförandekod
- Öka andelen grön finansiering

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Balder har upprättat en hållbarhetsredovisning för koncernen i enlighet med årsredovisningslagen kapitel 6, EU:s taxonomiförordning och med inspiration av European Sustainability Reporting Standard (ESRS). Rapporteringen är upprättad med referens till Global Reporting Initiative Standards 2021 (GRI) och 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 åttonde hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Balders hållbarhetsredovisning för 2024 publiceras i april 2025. Hållbarhetsredovisningen består av sidorna 32–91 och 97–101. I tabellen på sida 36 framgår var specifika områden i den lagstadgade hållbarhetsredovisningen för 2024 återfinns. Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsredovisningen återfinns på sida 91. Kontaktperson för Balders hållbarhetsredovisning är Klara Appelqvist, hållbarhetschef, klara.appelqvist@balder.se.

Avgränsningar och konsolidering

Informationen som presenteras i hållbarhetsredovisningen är utarbetad på en konsoliderad grund. Informationen har samlats in och sammanställts från samtliga konsoliderade dotterbolag, vilket innebär att de är ägda till mer än 50% och Balder har en majoritet i röstandel, se not 27 på sida 140 för lista. Bolaget utgår från finansiell konsolidering och avgränsning där intressebolag eller joint ventures inte ingår i hållbarhetsrapporteringen. Avsteg kan förekomma och förtydligas i de fall denna grundprincip frångås.

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 inga medarbetare anställda hos Fastighets AB Balder. Mindre dotterbolag har enbart rapporterat in miljömässig data såvida inget annat anges, då data kopplat till medarbetare och affärsetik inte rapporterats, till följd av att inga egna medarbetare är anställda i bolaget.

Hållbarhetsredovisningen avser i största utsträckning Balders egen verksamhet förutom i de specifika kapitel eller delar av kapitel som avser senare eller tidigare led i bolagets värdekedja. Avgränsningar av datainsamling i värdekedjan utgår från Balders väsentliga hållbarhetsfrågor som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen. Läs mer på sida 41–45.

Koppling till den finansiella rapporteringen

Hållbarhetsredovisningen har sedan 2023 redovisat hållbarhetsinformation uppdelat på geografiska regioner som avser 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 112–113. 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.

Uppgifter och antaganden i hållbarhetsrapportering är konsekventa med motsvarande uppgifter i Balders finansiella rapportering, såvida inget annat anges.

Förändringar mot tidigare rapportering

Under räkenskapsåret förvärvade Balder en mängd fastigheter i Sverige, Finland och Norge. Förvärven har ej föranlett några ändringar i den historiska hållbarhetsredovisningen och har inte föranlett någon omräkning av jämförelsetal.

REGIONSUPPDELNING HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024-12-31

	Sverige	Danmark	Finland	Norge	Tyskland	Storbritannien
Region enligt finansiell rapport	Göteborg, Norr, Stockholm, Syd och Öst	Köpenhamn	Helsingfors, Öst	Norr	Syd	Syd
Antal anställda	577	95	362	24	0	0
Antal fastigheter	590	29	1 212	120	7	4
Area uthyrbar, kvm	3 400 209	409 205	2 062 424	485 337	49 592	18 726

Balders resa för att ställa om hållbarhetsredovisningen enligt ESRS påbörjades under 2023 och har fortsatt under 2024, med särskilt fokus på informationsväsentlighetsanalys, datainsamling och extern redovisning enligt fler ESRS-upplysningskrav. Föregående års avgränsning av mindre dotterbolag har ändrats från färre än fem antal anställda till inga anställda. Mindre kompletteringar har skett av den dubbla väsentlighetsanalysen i samråd med extern revisionsbyrå, dock inget som påverkat utfallet. Övriga förändringar av redovisad hållbarhetsinformation uppges löpande genom hållbarhetsredovisningen, i fotnoter eller i löpande text.

Rättelse av fel i tidigare rapportering

Inga väsentliga fel av hållbarhetsinformationen för 2023 har upptäckts eller kommit till bolagets kännedom under räkenskapsåret. I dagsläget följs alla differenser upp oavsett omfattning och väsentlighet. Justeringar har skett för vissa historiska uppgifter till följd av förändrade metodval och antaganden, vilket upplyses i förekommande fall i fotnoter.

Händelser efter rapporteringsperiodens slut

Inga väsentliga händelser har skett efter rapporteringsperiodens slut som påverkat bolaget eller dess rapportering. Balder följer noggrant utvecklingen inom EU kopplat till Omnibus och förändrade krav på hållbarhetsrapportering.

Utelämnande av känslig information

Enligt europeisk och svensk lagstiftning med lagar såsom dataskyddsförordningen (GDPR) och Diskrimineringslagen (2008:567) har bolaget historiskt och framgent valt att inte samla in någon känslig mångfald- och jämlikhetsinformation kopplat till etnicitet, funktionsvariationer eller minoritetstillhörighet. Ingen hemligstämplad information kopplat till hållbarhetsredovisningen har utelämnats för räkenskapsåret.

Balder har valt att inte samla in information rörande immateriella rättigheter, know-how eller innovationsresultat då denna bedöms som oväsentlig varpå den utlämnats från hållbarhetsredovisningen. Balder har inte aktivt valt att utelämna informationen på grund av sekretess eller känslighet.

Datainsamling och systemstöd

Under hösten 2023 implementerade Balder ett koncerngemensamt digitalt rapporteringssystem för insamling av hållbarhetsdata. Systemet gör det möjligt för Balder att samla in, mäta, spåra och visualisera hållbarhetsdata på koncern-, bolags- och fastighetsnivå. Inför rapporteringen av 2024 års hållbarhetsdata har hållbarhetsavdelningen på Balder tillsammans med

systemleverantören uppdaterat och kvalitetssäkrat samtliga mätningar utifrån dess uppbyggnad, beräkningar och användarinstruktioner. Vid behov har Balder även involverat hållbarhetsexperter.

Rapporteringssystemet ligger till grund för en mer standardiserad och koncernövergripande rapporteringsstruktur. Det är även ett viktigt verktyg för att säkerställa att all rapportering via systemstödet blir enhetlig, ändamålsenlig och spårbar. Datainsamling avseende EU-taxonomin, klimatriskanalyser och energideklarationer sker separat med stöd av Balders interna ekonomisystem och andra interna funktioner, och sammanställs sedan i Excel.

All hållbarhetsrelaterad datainsamling har internt kvalitetsgranskats genom exempelvis kontrollberäkningar, stickprov och interna kontroller.

Osäkerheter i uppskattningar av hållbarhetsinformation

Vid datainsamling av Balders hållbarhetsdata efterfrågas i första hand data från direkta källor med styrkande underlag. I förekommande fall där tillgången till direkt data är begränsad eller otillgänglig estimeras hållbarhetsinformation delvis eller helt, antingen via externa schabloner eller interna estimeringsberäkningar. Uppskattningar av hållbarhetsdata sker inom vatten- och klimatrelaterad data kopplat till egen verksamhet, tidigare och senare led i bolagets värdekedja. Läs mer om vatten på sida 60 och klimatberäkningar på sida 54–56.

I takt med att datainsamlingen utökas både inom bolagets egen verksamhet och värdekedja, där tillgången till direkt data är begränsad eller helt otillgänglig, ämnar Balder att utveckla interna standardiserade estimat och beräkningsmetoder som tar hänsyn till eventuella rådande branschgemensamma redovisningsstandarder.

För att skapa transparens om osäkerheter och uppskattning av hållbarhetsrelaterad information har Balder som målsättning att tydliggöra förhållanden kring datainsamling samt tillämpade metoder, antaganden och redovisningsprinciper löpande i hållbarhetsredovisningen.

Hållbarhetsrapportering framöver

Datakvalitet är avgörande för att ge en representativ bild av Balders hållbarhetsarbete. För att kvalitetssäkra datainsamlingsprocesser och innehåll har bolaget som grundläggande princip i den mån det är möjligt, att datainsamling sker i två år internt innan den publiceras externt. Bolagets ambition är att fortsätta utveckla och standardisera processerna för insamling, kontroll och uppföljning av data, bland annat med hjälp av befintliga systemstöd. Andra förbättringsåtgärder av hållbarhetsrapporteringsprocessen är exempelvis att öka fullständigheten av insamlad data för hela koncernen, minska mängden uppskattad data samt erbjuda löpande utbildningar och informationsmöten till alla involverade parter inom Balder. 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 genomförde Balder en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med de nya kraven inom CSRD och ESRS. Väsentlighetsanalysen kommer vara föremål för löpande översyn och det ska vara möjligt att följa utvecklingen vad gäller mått och mål.	41–45
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.	48–70
Sociala förhållanden	Insatser för att skapa levande och trygga områden där hyresgäster trivs och stannar kvar. Bolaget genomför kontinuerligt aktiveter för social områdesutveckling.	82–83
Personal	Skapa goda arbetsvillkor, utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Motverka alla former av diskriminering samt främja inkludering och likabehandling.	72–79
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.	72–81
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.	85–87
Affärsmodell	Processerna för förvaltning, fastighetsutveckling och transaktioner förfinas kontinuerligt för att skapa ytterligare värde för bolagets intressenter.	5, 39–40
Policyer	Revidering av bolagets styrdokument och vidareutveckling av interna rutiner sker årligen.	37–38
Risker	Kontinuerlig analys av risker och handlingsplaner för hantering av dessa. Klimatriskanalyser i enlighet med TCFD och EU-taxonomin utvecklas succesivt.	38, 49–56, 65

STYRNING

Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i Balders dagliga verksamhet. Styrningen utgår från koncernövergripande styrdokument och hållbarhetsmål. 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. Fokus ligger på de prioriterade och väsentliga hållbarhetsområden som identifierats i Balders dubbla väsentlighetsanalys, se sida 41–45. Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer Balders organisationsstruktur. Ansvar och befogenheter delegeras via ett internt ledningssystem från styrelse och koncernledning till respektive dotterbolag, bestående av koncernövergripande policyer och hållbarhetsmål. Varje konsoliderat dotterbolag ska utveckla riktlinjer och handlingsplaner i linje med koncernövergripande styrdokument. Utöver detta styrs hållbarhetsarbetet av lagar, riktlinjer och regelverk samt 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 inklusive hållbarhetsmål. 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 rapport från hållbarhetschefen kring pågående [illegible]legändringar, intressenters hållmål, utfall och hållbarhetsrapporten. 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.

Under redovisningsperioden har styrelsen, för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter, bland annat behandlat följande hållbarhetsfrågor:

- Nya krav på hållbarhetsrapportering (CSRD/ESRS)
- Förenlighet med EU-taxonomin
- Uppdatering av koncernövergripande policyer
- Vetenskapsbaserat klimatmål och färdplan
- Klimatriskanalyser
- EU-direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD)
- Gapanalys och proaktiv granskning av hållbarhetsrapport
- ESG-ratings

Styrelsen består främst av (80%) icke verkställande ledamöter som därmed inte deltar i den dagliga ledningen av organisationen. Se styrelsens sammansättning, expertis och ansvarsområden på sida 149–155.

Styrelsen besitter en bred erfarenhet inom styrning, miljömässiga och sociala hållbarhetsfrågor. 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 extern utbildning i de nya lagkraven inom hållbarhetsrapportering.

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 följer kontinuerligt upp efterlevnaden av policyer och utvecklingen gentemot satta mål. Även bolagets väsentlighetsanalys ska ses över och revideras regelbundet. Ledningen är även ansvarig för att bolagets verksamhet drivs på ett affärsetiskt sätt.

Koncernledningen består av (100%) verkställande chefer med olika ansvarsområden som besitter en bred kompetens inom styrning, miljömässiga och sociala hållbarhetsfrågor. Balders VD, finanschef, ekonomichef och HR-chef, som ingår i koncernledningen, har genomgått extern utbildning inom CSRD/ESRS. Se ledningens sammansättning, expertis och ansvarsområden på sida 149–155.

Ekonomichef har delegerats ansvar att upprätta årsoch hållbarhetsredovisning samt revision av denna, vilket sker i samverkan med hållbarhetschef. Balders finanschef har ansvar för bolagets hållbarhetsavdelning och kan därigenom utöva verksamhetsnära tillsyn över uppsättandet av mål kopplade till väsentlig påverkan, risker och möjligheter, och framsteg mot uppsatta hållbarhetmål. Hållbarhetschef rapporterar till finanschef veckovis.

Ledningen får kontinuerligt information om hur bolagets hållbarhetsarbete fortlöper och underlag för att ta beslut om framtida utveckling. Balders hållbarhetschef har under 2024 exempelvis informerat ledningen om kommande EU-direktiv inom energiprestanda för byggnader (EPBD), tillbörlig aktsamhet i leverantörsled (CSDDD) och hållbarhetsrapportering (CSRD).

Hållbarhetsavdelningen

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

Hållbarhetschefen leder koncernfunktionen hållbarhet och under 2024 utökades funktionen med ytterligare en ny medarbetare som fokuserar på hållbarhetscontrolling.

Implementering av hållbarhetsarbetet i organisationen

De övergripande mål som fastställs i styrdokument ska utgöra övergripande ramar för den affärsutveckling som genomförs i koncernen och dess dotterbolag. Ansvariga inom fastighetsutveckling- och förvaltningsorganisationerna ansvarar för att säkerställa att väsentliga miljömässiga aspekter beaktas i den dagliga verksamheten, liksom aspekter som rör social hållbarhet och affärsetiks bolagsstyrning.

Policyer

Hållbarhetspolicyn reglerar Balders styrning, ställningstagande och agerande när det gäller miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Ansvar och befogenheter för bolagets hållbarhetsstyrning delegeras från styrelse till koncernledning och vidare till respektive konsoliderat bolag. Alla anställda i Balderkoncernen omfattas av de policyer och hållbarhetsmål som antagits av styrelsen. Varje konsoliderat bolag ska utveckla riktlinjer och handlingsplaner, i linje med koncernövergripande styrdokument, som är anpassade efter organisationen, verksamhet och geografi.

Balders policyer riktar sig primärt till bolagets medarbetare. Undantag gäller för uppförandekoden för samarbetspartners, som även riktar sig till de samarbetspartners som bolaget ingår avtal med. Denna uppförandekod distribueras till samarbetspartners hos Balder för att ge riktlinjer för ansvarsfullt agerande i interna och externa relationer samt säkerställa vilka grundläggande krav som ställs i alla situationer.

Uppförandekoderna samt Balders skattepolicy 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. Vid framtagandet av uppförandekod har även Näringslivskoden från Institutet Mot Mutor (IMM) beaktats.

20250821102087

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR/STYRNING

Under 2023–2024 genomfördes en genomlysning av koncernövergripande policyer med målsättningen att förtydliga vilken beslutande funktion som godkänner styrdokument, hur ofta de ska revideras, var de ska publiceras samt vilka mallar policyer skall upprättas enligt sett till struktur och innehåll. Syftet med dessa styrdokument är att förebygga, mildra och avhjälpa faktisk och potentiell påverkan, hantera risker och utnyttja möjligheter. Bolaget beaktar input från huvudgrupper av intressenter via olika dialogforum vid upprättande och revidering av policyer. Balders hållbarhetsmål, som ingår i hållbarhetspolicyn, har tagits fram internt och inte i direkt samverkan med externa intressenter. Undantag gäller för bolagets klimatmål som är vetenskapligt baserat och har validerats av extern part i form av SBTi.

Mer information om styrdokument och policyer kopplat till bolagets väsentliga hållbarhetsområden finns att läsa under respektive tematiskt kapitel i hållbarhetsredovisningen. Policyer finns bland annat tillgängliga på bolagets hemsida och kan läsas av både interna och externa intressenter.

Riskhantering och intern kontroll

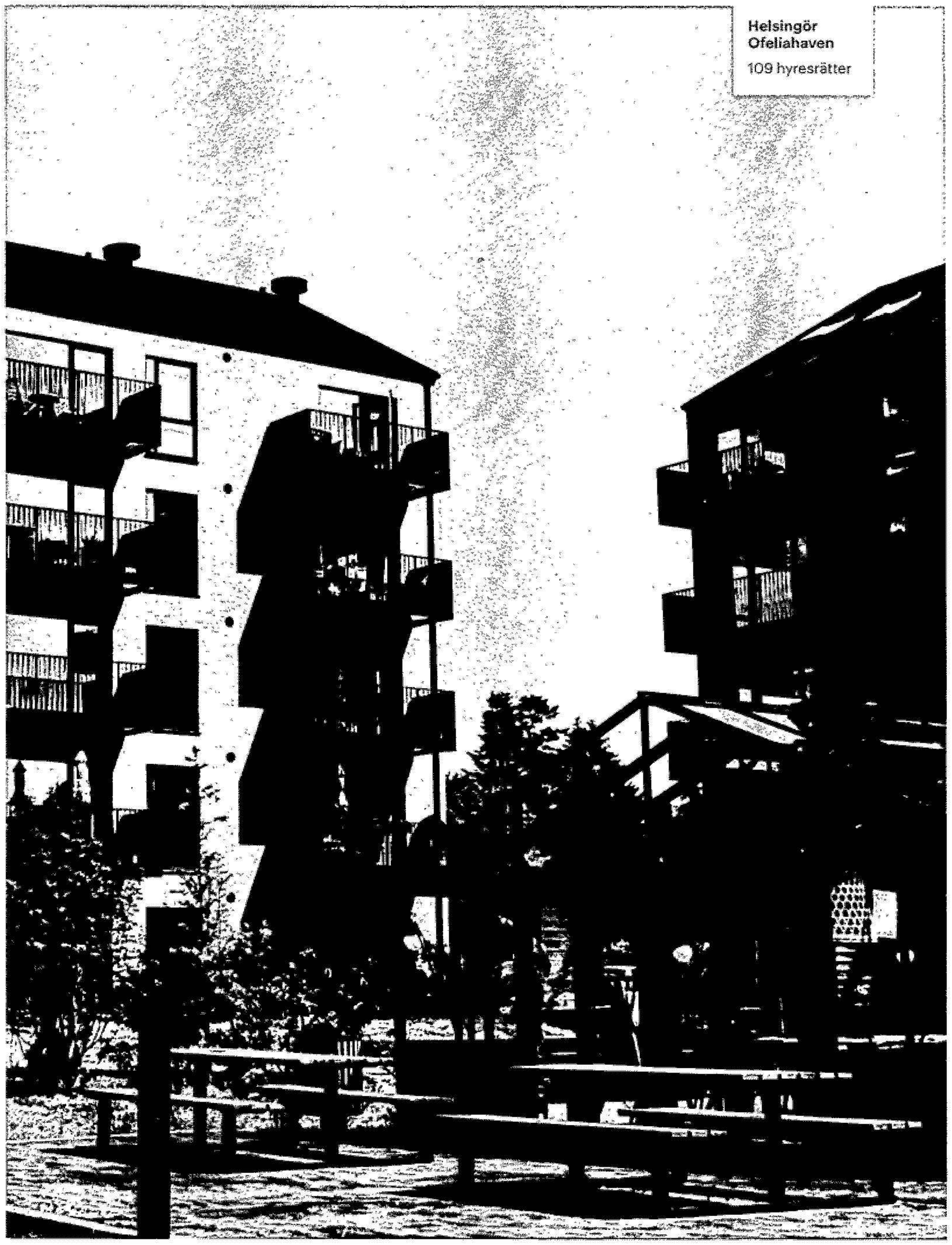
Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. Styrelsen har delegerat ansvaret för det löpande arbetet till ledningen som ansvarar för bland annat uppföljning och utveckling av interna kontroller. I arbetet ingår processer för tillbörlig aktsamhet (due diligence) med avseende på hållbarhetsfrågor. Dessa processer ser olika ut beroende på vilket väsentligt miljömässigt, ekonomiskt eller socialt hållbarhetsområde som avses. 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.

Balder tar utgångspunkt i Organisationen för ekonomiskt samarbete och utvecklings (OECD) riktlinjer för ansvarsfullt företagande vid processer för tillbörlig aktsamhet och stödåtgärder. Vid uppföljning av exempelvis minimiskyddsåtgärderna i enlighet med EU-taxonomin sker genomlysning utifrån OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

På operativ nivå ansvarar koncernfunktionen hållbarhet 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. Hållbarhetsavdelningen samordnar även riskhantering och intern kontroll över bolagets hållbarhetsrapportering. För mer information om metodik, system för riskhantering, kvalitetssäkring vid datainsamling och internkontroll, se avsnitt Redovisningsprinciper på sida 35–36.

Ledningen har etablerat en särskild krisledningsfunktion i Sverige för att upprätthålla rutiner och riktlinjer inom säkerhet och krishantering. Läs mer om ansvarsfullt företagande och krisledningen på sida 86.

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



Helsingör Ofeliahaven
109 hyresrätter

20250821102088

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, miljö och samhällspåverkan i 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 för 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.

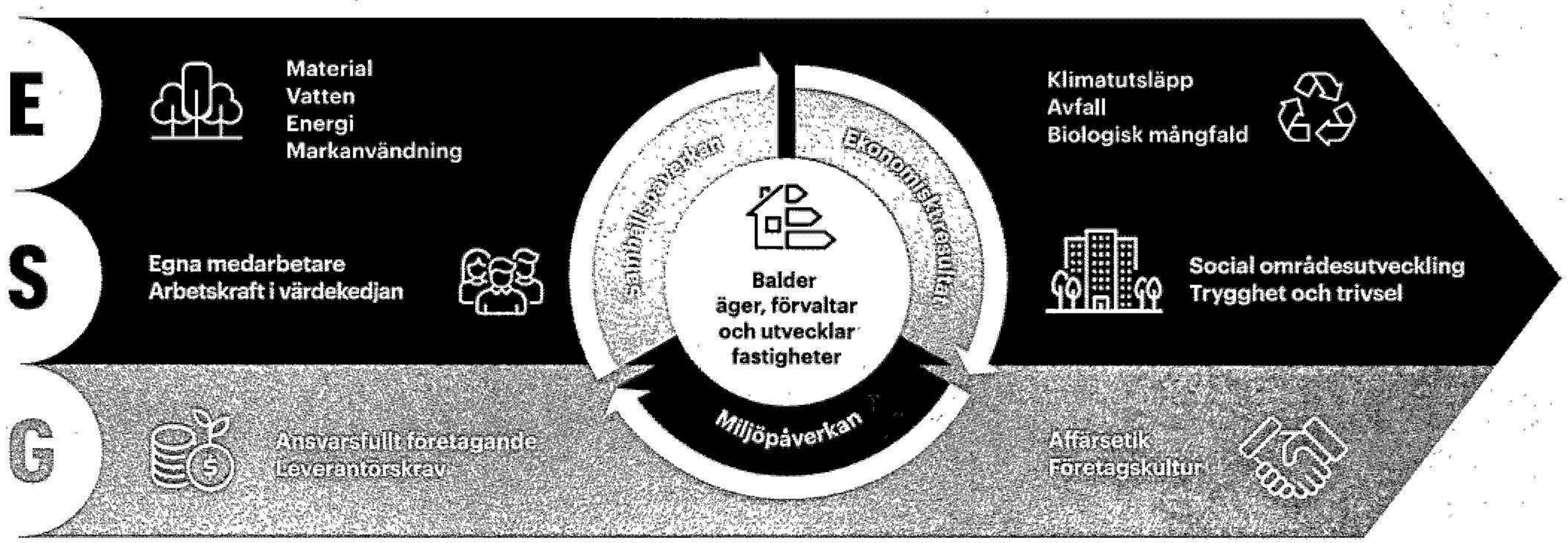
Balder arbetar med en stor mängd samarbetspartners inom produkt- och tjänstesektorn, både uppströms och nedströms i bolagets värdekedja. Samarbetspartners återfinns framförallt inom byggbranschen, fastighetsbranschen och energibranschen. Balders verksamhet och dess värdekedja är förenade med risker och möjligheter, vilket utmanar bolaget och kräver anpassning av verksamheten för att skapa resiliens över tid.

Balders väsentliga hållbarhetsfrågor i bolagets värdekedja har identifierats utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv som kortfattat avser vilken påverkan Balder har på omvärlden och vilken påverkan omvärlden har på Balder, läs mer om Balders dubbla väsentlighetsanalys på sida 41–45.

BALDERS VÄRDEKEDJA UR 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.



UPPSTRÖMS
De väsentliga resurser, produkter och tjänster som behövs för att bedriva Balders verksamhet.

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

NEDSTRÖMS
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. Syftet med intressentdialogen är att få en större förståelse kring Balders intressenters behov och krav kopplat till hållbarhet och vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga för bolagets intressenter. De huvudgrupper av intressenter som identifierats omfattar kunder, medarbetare, ägare, samarbetspartners i leverantörskedjan samt samhället. I den sistnämnda ingår också fastighetsområdet och lokalsamhället på de platser där Balder har verksamhet, exempelvis myndigheter, kommuner och organisationer såsom svenska Hyresgästföreningen.

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

Externa intressenters perspektiv och synpunkter fångas upp primärt genom medarbetare som har kontakt med externa intressenter och integrerar dessa i utvecklingen av bolagets affärsmodell och verksamhetsutövning. 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.

URVAL AV MEDLEMSKAP OCH SAMARBETEN

- Global Compact
- Nasdaqs Green Bond Network
- Västsvenska Handelskammaren
- Fastighetsakademin Sverige AB
- Green Building Council i Sverige, Danmark och Finland
- Proptech Danmark
- 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 Asuntoliitto 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 • Lokal- och bostadsanpassningar, inklusive frågor om exempelvis energianvändning och materialval • Dialog och inflytande vid utveckling av fastighet och område • Service, tillhandahållen av Balder men också av andra i närområdet • Möjlighet till hållbara val, exempelvis skapa förutsättningar för avfallssortering och hållbart resande	• Arbetsvillkor, inklusive fysisk och psykisk arbetsmiljö • Mångfald, jämlikhet och lika möjligheter • Socialt engagemang, framförallt i bolagets egna områden • Trygga anställningar och utvecklingsmöjligheter inom bolaget	• Ekonomisk stabilitet och god utveckling av aktiekurs • Effektiv riskhantering • Affärsetik och förebyggande av korruption och mutor • Kartläggning av klimatrelaterade risker • Kundnöjdhet och fortsatt hög uthyrningsgrad • Hållbara finanser och nya internationella hållbarhetskrav, exempelvis EU-taxonomin	• Affärsmässiga och ansvarsfulla affärsrelationer • Efterlevnad av uppförandekod, internkontroll och uppföljning • Främja god företagskultur och affärsetik • Rättvis konkurrens vid inköp och upphandling • Goda arbetsvillkor och grundläggande arbetsrelaterade rättigheter • Kravställan inom miljö och klimat	• Långsiktig och hållbar stadsutveckling • Långsiktiga och affärsetiska relationer med omvärlden • Minskad miljöpåverkan, exempelvis från transporter och förbättrad avfallshantering • Transparens och rapportering av ansvarstagande
Dialogkanaler	• Kundnöjdhetsundersökningar • Bodialogmöten • Hyresgästföreningen • Löpande kontakt mellan kunder och medarbetare	• Medarbetarsamtal • Medarbetarundersökning • Intranät • Avstämningsmöten	• Möten med analytiker och investerare • Styrelsemöten • Hållbarhetsrapportering • Finansiella rapporter	• Avtals- och uppföljningsmöten • Upphandlingsprocesser • Uppföljning av uppförandekod	• Stadsplaneringsprocesser • Dialogmöten • Webbplats och sociala medier

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 baserades 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, och revideras årligen.

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).

Metod och antaganden

Till grund för väsentlighetsanalysen användes frågor från intressenter, tidigare genomförd väsentlighetsanalys, analys av värdekedjan samt hållbarhetsfrågorna inkluderade i standarden ESRS.

Den dubbla väsentlighetsanalysen ser till aktiviteter i Balders egen verksamhet, samt uppströms och nedströms. Analys och identifiering av påverkan, risker och möjligheter i bolagets värdekedja avgränsades till förstaleds leverantörer och samarbetspartners då det är där Balder har störst möjlighet att hantera bolagets påverkan och risker. Värdekedjan omfattar inte enbart direkta avtalsförbindelser under Balders kontroll eller inflytande. Intressebolag, joint ventures och andra finansiella innehav har beaktats i den dubbla väsentlighetsanalysen om Balder har kontroll eller om de ingår i värdekedjan. Bolaget utgick från en bedömningsbaserad metod vid utvärdering av bolagets olika faktiska och potentiella påverkan, risker och möjligheter i synnerhet kopplat till aktiviteter i värdekedjan.

Process för genomförande

Processen för den dubbla väsentlighetsanalysen har behandlat Balders konsekventiella och finansiella väsentlighet parallellt utifrån nedan fyra faser som utvecklas i efterföljande text.

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

1. Analys av värdekedja och intressenter

Som ett första steg genomfördes en mer detaljerad kartläggning och efterföljande analys av bolagets hela värdekedja, inkluderande olika typer av verksamheter, intressenter och geografiska områden där bolaget direkt eller indirekt verkar eller har väsentliga affärsförbindelser. Under processen har intressenters perspektiv och synpunkter fångats upp genom involvering och intervjuer med interna intressenter samt dialog med externa intressenter. Dessutom har frågor från investerare och andra intressenter som inkommit till Balder inkluderats i analysen. Läs mer om intressentdialogen på sida 40.

2. Identifiering av väsentliga hållbarhetsfrågor

Vidare skapades en bruttolista av relevanta hållbarhetsfrågor, som inkluderande både ESRS-specifika och bolagsspecifika hållbarhetsfrågor. Efter en intern genomarbetning av bruttolistan fastställdes Balders hållbarhetsfrågor relaterat till väsentliga tematiska standarder i ESRS utifrån underämne och delunderämne där irrelevanta ämnen exkluderades, exempelvis djurskydd inom ESRS G1. Därefter identifierades och specificerades hållbarhetsfrågorna mer i detalj för att fastställa var i värdekedjan påverkan, risken eller möjligheten uppstår, om påverkan är positiv/negativ och faktisk/potentiell, geografisk omfattning samt vilken tidsram som är aktuell.

3. Bedömning av väsentlighet

Genom en workshop tillsammans med nyckelpersoner inom koncernen genomfördes en bedömning av konsekventiell väsentlighet och finansiell väsentlighet för respektive hållbarhetsfråga. Bedömningskriterierna har upprättats i enlighet med kraven i ESRS-standarden (ESRS 1). Den bedömningsbaserade metoden som använts vid utvärdering av påverkan, risker och möjligheter har influerats av FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Intressenternas perspektiv har vägts in i väsentlighetsbedömningen baserat på insikter från intressentdialogen. För jämförbarhets skull har konsekventiell väsentlighet och finansiell väsentlighet delats in i en femgradig skala.

Konsekventiell väsentlighet

I bedömningen av konsekventiell väsentlighet sett till bolagets potentiella och faktiska påverkan beaktades bedömningskriterierna allvarlighetsgrad och sannolikhet, se matris nedan. Allvarlighetsgraden för positiva konsekvenser har beräknats utifrån ett genomsnitt av skala och omfattning. Allvarlighetsgraden för negativa konsekvenser har beräknats som genomsnitt av skala, omfattning och återställbarhet. Vid bedömning av negativ påverkan, exempelvis för underämnena som avser mänskliga rättigheter (primärt inom ESRS S1–S4) har allvarlighetsgraden bedömts före sannolikheten i enlighet med vad som framgår av ESRS.

Finansiell väsentlighet

Vid bedömning av finansiell väsentlighet har bolaget utgått från omfattning respektive sannolikhet av faktiska och potentiella risker och möjligheter. Omfattningen inkluderar potentiell påverkan på förvaltningsresultat, totala tillgångar samt ryktesspridning. För finansiell väsentlighet har beaktande tagits till hur risker generellt bedöms inom Balder. Bedömning av finansiell väsentlighet har upprättats baserat på materialitetstal som används inom den finansiella redovisningen, därmed har inget separat riskhanteringsramverk upprättats.

Justering

Den första bedömningens utfall analyserades per hållbarhetsfråga i förhållande till varandra. Vid behov har rimlighetsbedömningar utförts som lett till justeringar som påverkat det slutliga utfallet.

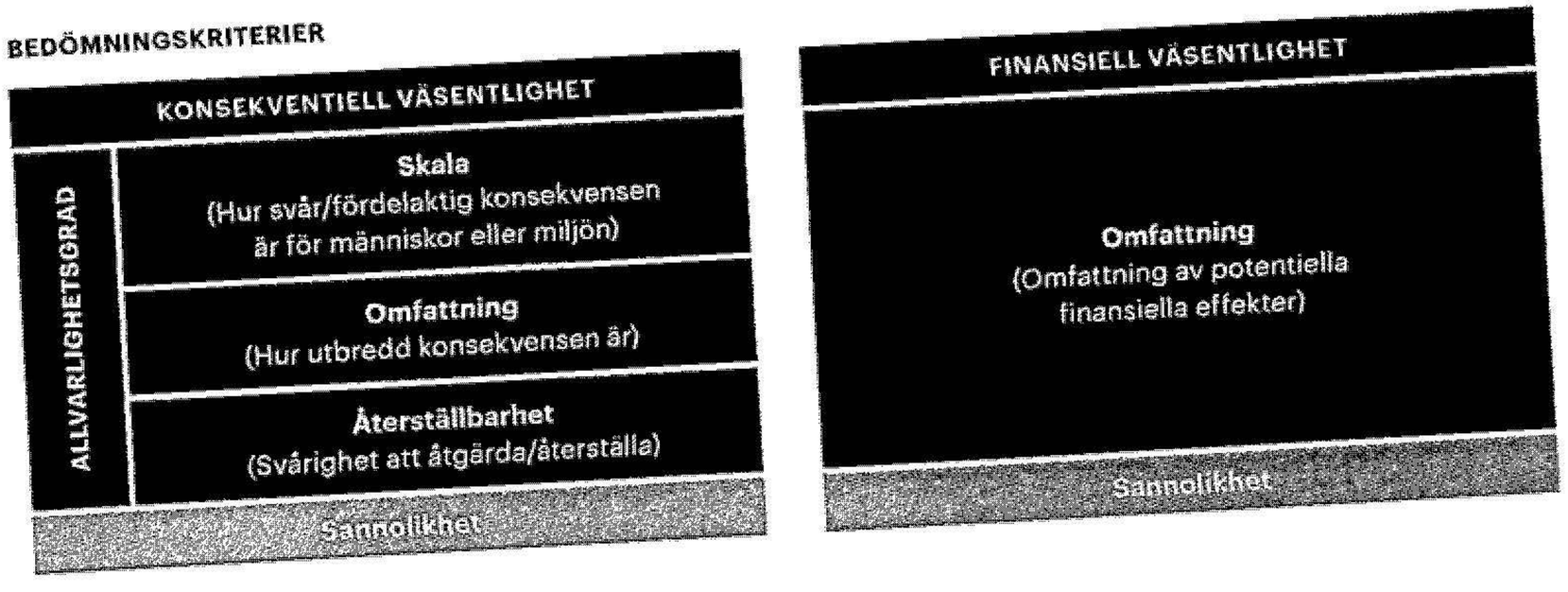
Tröskelvärden

Baserat på bedömningen av konsekventiell väsentlighet och finansiell väsentlighet har tre olika tröskelvärden; hög, medel och låg väsentlighet, identifierats för gränsdragning av vilka frågor som ska anses vara väsentliga och således prioriterade i Balders hållbarhetsarbete och bolagets rapportering av dessa.

4. Sammanställning av väsentliga hållbarhetsfrågor

Det slutliga resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen presenteras i efterföljande matris och summeras i nästkommande tabell på sida 42.

BEDÖMNINGSKRITERIER



20250821102091

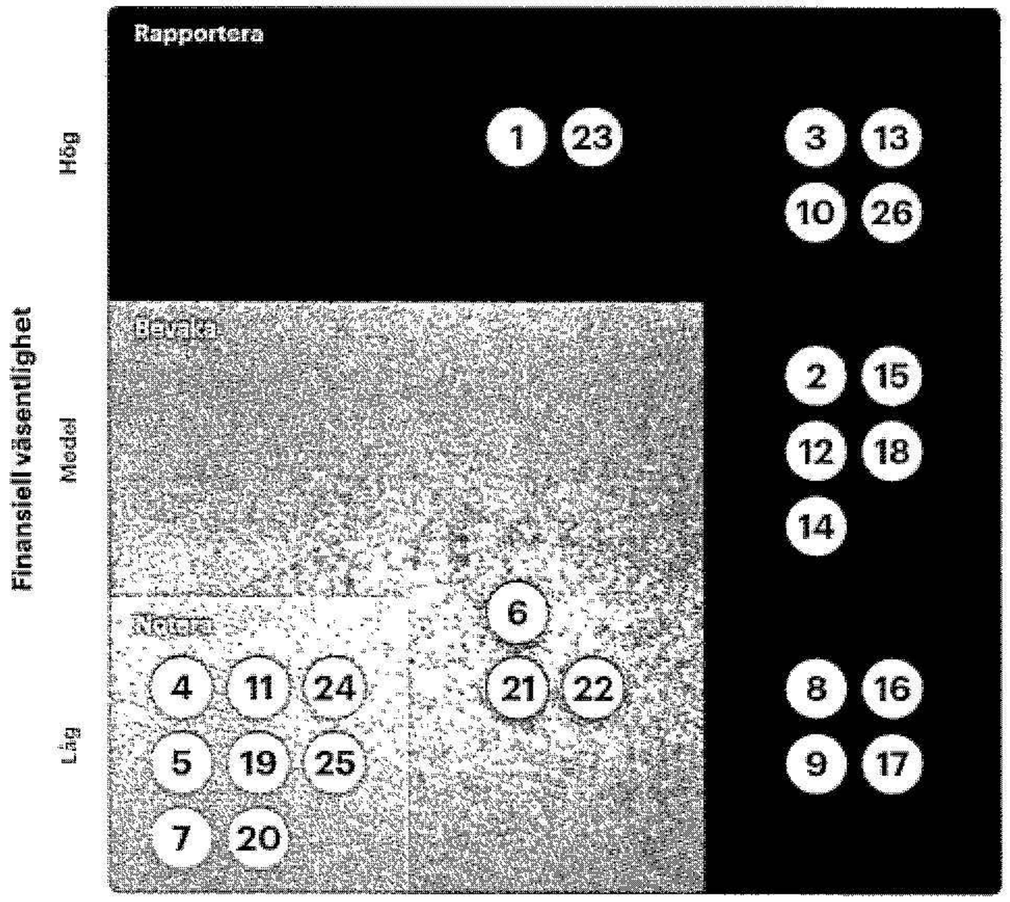
ALLMÄNNA UPPLYSNIGNAR/PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

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	Lokalpåverkan 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 i tabellen motsvarar den i ESRS och visar således inte någon specifik rangordning. Samma ordningsföljd används för respektive ämne i hållbarhetsredovisningen. Respektive hållbarhetsfråga i tabellen har en sammanställd bedömning av konsekventiell väsentlighet och finansiell väsentlighet utifrån tre nivåer; hög, medel och låg.

I ovan matris förklaras väsentligheten av varje hållbarhetsfråga 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 har rapporterats sedan räkenskapsåret 2023. Hållbarhetsfrågor med låg respektive medel väsentlighet är noterade och under bevakning men inte prioriterade, dock är de under uppsikt utifall eventuella förändringar sker framgent.

Övervakning, ansvarsfördelning och beslutsfattande kring hantering av bolagets faktiska och potentiella påverkan, risker och möjligheter sker löpande där processen kan se olika ut beroende på hållbarhetsfråga. Balders hållbarhetsrisker ingår i bolagets övergripande riskarbete, läs mer på sida 97–101. Hållbarhetsrisker är direkt eller indirekt kopplade till finansiella risker och prioriteras därefter på liknande sätt. Det har inte skett några förändringar av väsentliga hållbarhetsfrågor jämfört med föregående räkenskapsperiod.

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. Arbetet med att anpassa de koncernövergripande målen utifrån den uppdaterade väsentlighetsanalys som genomfördes 2023 påbörjades under 2024 och väntas fortlöpa under 2025.

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 6–7.

20250821102092

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Resultatet av Balders dubbla väsentlighetsanalys inkluderar de frågor som överstiger bolagets tröskelvärden för konsekventiell väsentlighet eller finansiell väsentlighet. Tabellen summerar de väsentliga hållbarhetsfrågor som anses vara prioriterade i bolagets hållbarhetsarbete och i hållbarhetsrapportering.

E ENVIRONMENT

Väsentlig påverkan, risk eller möjlighet	Beskrivning	Värdekedja	Tidsram	Sida
1 ESRS E1	**ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR**			
Potentiell risk	Balder ser en potentiell risk för begränsad omställning av bolagets fastigheter relaterat till klimatförändringar, inklusive ökade kostnader för växthusgasutsläpp, rapporteringskrav, förändrade regelverk och kundbeteenden, investeringar i ny teknik, ökade materialpriser, vilket kan leda till minskade intäkter, begränsad kapitaltillgång och skadat rykte.	Tidigare led, egen verksamhet, senare led	Medel och lång sikt	49–51
2 ESRS E1	**BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR**			
Faktisk negativ påverkan	Balders fastigheter har en faktisk negativ påverkan på människor och miljön genom direkta och indirekta växthusgasutsläpp från egen verksamhet, i leverantörskedjan och hos kunder. Exempelvis värmeproduktion, energianvändning, företagsfordon och företagsresor samt i värdekedjan vid nyproduktion, ombyggnation, inköp av material, varor, tjänster och transporter av gods och personal.	Tidigare led, egen verksamhet, senare led	Kort, medel och lång sikt	52–56
3 ESRS E1	**ENERGI**			
Faktisk negativ påverkan och potentiell risk	Det finns en faktisk negativ påverkan på miljön på grund av hög energianvändning genom fastigheternas och kundernas energiförbrukning, vid nyproduktion, renovering och produktion av byggnadsmaterial. Det finns även en potentiell risk för framtida energibrist, ökad energianvändning och begränsad tillgång till förnybar energi, samt förändrad lagstiftning om energiprestanda, vilket kan leda till missade klimatmål, lägre kundnöjdhet, ökade kostnader för energieffektivisering och renovering och minskat fastighetsvärde.	Tidigare led, egen verksamhet, senare led	Kort, medel och lång sikt	57–59
8 ESRS E3	**VATTEN**			
Faktisk negativ påverkan	Med ett diversifierat fastighetsbestånd ser Balder en faktisk negativ påverkan på miljön genom fastigheternas, kundernas och leverantörers vattenförbrukning, inklusive industrianvändning, vardagskonsumtion, bevattning och produktion av byggnadsmaterial.	Tidigare led, egen verksamhet, senare led	Kort, medel och lång sikt	60

20250821102093

Forts. Environment

Väsentlig påverkan, risk eller möjlighet	Beskrivning	Värdekedja	Tidsram	Sida
9 ESRS E4	**BIOLOGISK MÅNGFALD**			
Potentiell risk	Affärsmodellen har en potentiell negativ påverkan på människor och på biologisk mångfald genom fastighetsutveckling som sker på grönområden, hårdgörande av ytor, förvaltning av befintliga fastigheter som påverkar arter, biologiska värden eller ekosystem, samt produktion och användning av byggnadsmaterial som trä och andra naturmaterial.	Tidigare led och egen verksamhet	Medel och lång sikt	61
10 ESRS E5	**RESURSINFLÖDEN OCH RESURSANVÄNDNING**			
Faktisk negativ påverkan och potentiell risk	Balders fastighetsutveckling har en faktisk negativ påverkan på miljön genom materialanvändning, exempelvis av trä, cement, betong, metaller, kemikalier och andra material. Potentiell risk för ökade och volatila priser på material eller begränsad tillgång, vilket kan leda till högre kostnader och förseningar vid nyproduktion, renovering och ombyggnation.	Tidigare led, egen verksamhet, senare led	Kort, medel och lång sikt	62–63
12 ESRS E5	**AVFALL**			
Faktisk negativ påverkan	Bolaget har en faktisk negativ påverkan på miljön från avfall från egen verksamhet, kundernas verksamhet samt nyproduktion, renovering och rivning, som går till återvinning, förbränning och deponi.	Tidigare led, egen verksamhet, senare led	Kort, medel och lång sikt	62–63

SOCIAL

Väsentlig påverkan, risk eller möjlighet	Beskrivning	Värdekedja	Tidsram	Sida
13 ESRS S1	**ARBETSVILLKOR I EGEN VERKSAMHET**			
Potentiell negativ påverkan och risk	Med stark tillväxt, geografisk spridning och decentraliserad styrning finns en ökad risk för negativ påverkan på medarbetarna genom bristande arbetsvillkor. Detta kan leda till lagbrott, sämre företagskultur, försämrad hälsa och säkerhet, högre personalomsättning, ökade rekryteringskostnader och skadat rykte.	Egen verksamhet	Kort, medel och lång sikt	72–76
14 ESRS S1	**LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER FÖR ALLA I EGEN VERKSAMHET**			
Potentiell negativ påverkan	Balder är en stor arbetsgivare med flera olika typer av yrkesroller över fyra nordiska länder, där det finns en potentiell negativ påverkan på medarbetarna avseende jämlikhet och mångfald. Påverkan varierar inom organisationen men fokuserar främst på att säkerställa inkludering, jämlik lön, lika möjligheter till kompetensutveckling samt nolltolerans mot diskriminering och trakasserier.	Egen verksamhet	Kort, medel och lång sikt	72, 77–79

20250821102094

Forts. Social

Väsentlig påverkan, risk eller möjlighet	Beskrivning	Värdekedja	Tidsram	Sida
15 ESRS S2	**ARBETSVILLKOR I VÄRDEKEDJAN**			
Potentiell negativ påverkan	Som en stor aktör inom fastighetsbranschen kan Balder potentiellt påverka arbetskraften negativt genom upphandling med otillräckliga arbetsvillkor längs värdekedjan, särskilt när det gäller totalentreprenörer och underentreprenörer vid nybyggnation, ombyggnation eller renovering. Detta inkluderar rättvisa arbetsvillkor, föreningsfrihet, kollektivavtal samt hälsa och säkerhet på arbetsplatsen.	Tidigare led och senare led	Kort, medel och lång sikt	80–81
16 ESRS S2	**LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER FÖR ALLA I VÄRDEKEDJAN**			
Potentiell negativ påverkan	Balder kan potentiellt ha en negativ påverkan genom bristande likabehandling och mångfald bland arbetskraften i värdekedjan, särskilt när det gäller totalentreprenörer och underentreprenörer vid nyproduktion, ombyggnation eller renovering. Detta omfattar rättvis ersättning, lika lön för lika arbete, mångfald, utbildning samt frågor om våld, diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen.	Tidigare led och senare led	Kort, medel och lång sikt	80–81
18 ESRS S3	**LOKALPÅVERKAN OCH OMRÅDESUTVECKLING**			
Faktisk positiv påverkan	Genom Balders affärsmodell att äga, utveckla och förvalta fastigheter har bolaget en faktisk positiv påverkan på samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter i berörda samhällen. Påverkan sker genom att bidra till fler bostäder och lokaler till samhällen i stort, och inom socioekonomiskt utsatta områden i synnerhet, samt genom att erbjuda utbildning och sysselsättning i förvaltningen.	Egen verksamhet och senare led	Kort, medel och lång sikt	82–83

G GOVERNANCE

Väsentlig påverkan, risk eller möjlighet	Beskrivning	Värdekedja	Tidsram	Sida
23 ESRS G1	**FÖRETAGSKULTUR**			
Potentiell risk	I ett stort fastighetsbolag som Balder finns en potentiell risk att medarbetare eller samarbetspartners inte följer bolagets värderingar eller styrdokument, vilket kan leda till svagare intern styrning och kontroll, negativ företagskultur och ökad risk för lagöverträdelser, böter och skadat rykte.	Tidigare led, egen verksamhet, senare led	Kort, medel och lång sikt	85–87
26 ESRS G1	**KORRUPTION OCH MUTOR**			
Potentiell negativ påverkan	Balder verkar inom en bransch där det finns en potentiell risk för negativ påverkan på medarbetare och samarbetspartners vid incidenter som involverar oegentligheter, korruption, utpressning, mutor, bestickning eller insiderhandel. Det finns även en risk för bristande affärsetik, inklusive bedrägeri, vilket kan leda till böter och skadat rykte.	Tidigare led, egen verksamhet och senare led	Kort, medel och lång sikt	85–87

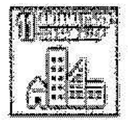
20250821102095

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.

År 2019 signerade Balder Global Compact för att stödja och implementera de tio principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och antikorruption.

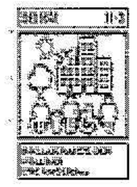
Balder arbetar för att bidra till att FN:s globala hållbarhetsmål ska nås och har valt ut sex av de 17 målen som bedömts vara mest relevanta för bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka. För att ytterligare koppla dessa till bolagets verksamhet har även de underliggande delmålen analyserats, för att identifiera de områden där bolaget har störst möjlighet att bidra till att målen ska uppfyllas.



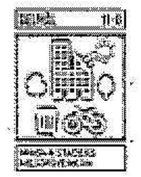
11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



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 lokalt 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.

20250821102096

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
Bolagets vetenskapsbaserade klimatmål validerades av Science Based Target initiative i februari 2024. En färdplan har utarbetats under året för att tydliggöra 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 medarbetare har relevanta kunskaper inom området.

20250821102097

E

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Genom sin verksamhet har Balder en spridning av påverkan och risk, både faktisk och potentiell, kopplat till klimat och miljö. Detta sker både i den egna verksamheten samt uppströms och nedströms i värdekedjan. I alla led ska bolagets hållbarhetsarbete begränsa den negativa påverkan och minimera risken. Störst möjlighet till kontroll finns inom den egna verksamheten. I syfte att skapa så stor effekt som möjligt fokuseras arbetet till de områden som bedömts som mest väsentliga. Dessa områden utgörs av klimatförändringar, energi, vatten, biologisk mångfald och ekosystem, samt resursanvändning och cirkulär ekonomi.

För mer information om det övergripande förfarandet för den dubbla väsentlighetsanalysen, se sida 41–45.

KAPITLET BESKRIVER BALDERS HÅLLBARHETSARBETE KOPPLAT TILL:

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

STYRDOKUMENT OCH POLICYER

- Hållbarhetspolicy
- Transport- och resepolicy
- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för samarbetspartners

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



E KLIMATFÖRÄNDRINGAR

ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Att kartlägga risker och möjligheter är en viktig del av Balders arbete för att anpassa och stärka fastighetsbeståndet mot effekterna av klimatförändringar. Balder följer metoden som fastställts i EU-taxonomin och inkluderar screening och kategorisering, sårbarhetsanalyser samt åtgärdsplaner.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

Bolaget ser potentiell risk kopplat till klimatrelaterade omställningsrisker, på medellång och lång sikt, i den egna verksamheten samt uppströms och nedströms i värdekedjan. Risken härleds från begränsad omställning relaterat till klimatförändringar och inkluderar potentiellt ökade kostnader för växthusgasutsläpp, ökade krav på rapportering, förändrade regelverk, förändrad efterfrågan, beteenden och preferenser hos kunder, kostnader relaterade till investeringar i ny teknik och ökade priser på material. Allt detta skulle kunna leda till minskade intäkter, ökade generella kostnader, begränsad tillgång till kapital och skadat rykte.

Det huvudsakliga arbetet med att identifiera klimatrelaterade fysiska risker på byggnads- och fastighetsnivå genomförs inom ramen för klimatriskanalyser kopplat till kravet på att inte orsaka betydande skada för anpassning till klimatförändringar i EU-taxonomin. Inga kostnader har kopplats till de åtgärder som krävs för att förebygga fysiska klimatrelaterade risker. Mer genomgående information om metodiken för klimatriskanalyser och tillhörande utfall presenteras senare i detta avsnitt.

För mer information om påverkan, risker och möjligheter, se Balders dubbla väsentlighetsanalys på sida 41–45.

Utöver den analys som gjorts i den dubbla väsentlighetsanalysen rapporterar bolaget också enligt Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), vilket inkluderar scenarioanalys och potentiella klimatrelaterade fysiska risker och omställningsrisker. För mer information om bolagets TCFD-rapportering, se sida 51.

STRATEGI

[illegible]r kontinuerligt risker som kan uppstå [illegible] analyserar samtidigt organisationens motståndskraft och förmåga att hantera dessa risker. Detta arbete har fördjupats i samband med EU-taxonomin. Fokus i arbetet ligger på att säkerställa fastighetsbeståndets motståndskraft mot effekterna av klimatförändringar 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.

I bolagets hållbarhetspolicy tydliggörs arbetet och ambitionen kring klimatanpassning. Bolagets huvudsakliga målsättning är att genomföra klimatriskanalyser för fastighetsbeståndet. Klimatanpassning lyfts även i ett bredare perspektiv i policyns målsättningar kopplat till mål om biologisk mångfald och miljöcertifieringar. För mer information om bolagets policyer, se sida 37–38.

ÅTGÄRDER

Inom Balders fastighetsutveckling och löpande förvaltning finns det flera exempel på insatser som genomförts i syfte att bygga motståndskraft i bolagets fastighetsbestånd och för att minimera de klimatrelaterade fysiska riskerna.

Nedan följer en lista över bolagets pågående nyckelåtgärder kopplade till anpassning till klimatförändringar:

- Klimatriskanalys av byggnader
- Klimatanpassning inom verksamheten

Klimatriskanalys av byggnader

Balder arbetar aktivt med att hantera de risker som medföljer klimatförändringar. Exempel på klimatrisker som kan påverka byggnader är översvämning från skyfall, värmestress eller skred.

Arbetet omfattar bland annat klimatriskanalyser av Balders fastighetsbestånd. Genomförandet och arbetet med klimatriskanalyser genomförs av vardera konsoliderat bolag. Dessa klimatriskanalyser följer den metod som fastställts i EU-taxonomin och utförs i tre steg: klimatriskscreening (steg A), sårbarhetsanalys (steg B) och framtagande av åtgärdsplaner (steg C), se sida 50. Genomförande av klimatriskanalyser görs löpande och vid behov. Implementering av åtgärdsplanerna ska ske inom fem år efter att de har tagits fram. De första fastigheterna planeras ha implementerade åtgärdsplaner till slutet av 2027.

Under 2024 har Balder fortsatt arbetet med att upprätta fullständiga klimatriskanalyser för byggnader i fastighetsportföljen. I tabellen på sida 50 redogörs i vilken utsträckning Balders fastighetsportfölj har genomgått klimatriskanalyser från 2022 fram till 2024, och antalet som genomgått respektive steg av klimatriskanalysen.

Balder har valt att prioritera en fullständig analys av de byggnader som också är förenliga 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 med 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 ronderingar och skötsel av utemiljö.

Åtgärder kopplade till allmän klimatanpassning inom verksamheten görs vid behov och sker främst inom lokala förvaltningsorganisationer. Typerna av åtgärder kan skilja sig åt beroende på verksamhetsland och bolag.

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Till Balders koncernövergripande klimat- och miljömål hör att genomföra klimatriskanalyser för fastighetsbeståndet och arbeta med klimatanpassning för att skapa en motståndskraftig verksamhet. Målet har inget basår, men arbetet påbörjades 2022 och har fortlöpt sedan dess.

I tabellen på sida 50 presenteras utfallet på både fastighets- och byggnadsnivå, uppdelat per land. Då de tre stegen följer på varandra innebär det att en byggnad som genomgått steg C eller steg B också genomgått föregående steg. En fastighet kan innehålla flera byggnader. Totalt har 723 fastigheter screenats för klimatrisker, 283 har genomgått en sårbarhetsanalys och 269 fastigheter har fått en preliminär åtgärdsplan upprättad. Av totalt 1 962 fastigheter i koncernen har 37% genomgått klimatriskscreening. Storbritannien och Tyskland ingår inte i sammanställningen då inga klimatriskanalyser har genomförts. Antalet byggnader som genomgått klimatriskanalys i beståndet har ökat. Detta beror på att fler analyser har genomförts i Sverige, Finland och Norge. Antalet analyserade fastigheter har minskat till följd av rättelse av föregående års sammanställning, vilket har lett till justering.

Arbetet med att genomföra fullständiga klimatriskanalyser för återstående del av beståndet fortsätter framgent.

E KLIMATFÖRÄNDRINGAR / ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

ANTAL KLIMATRISKANALYSER AV FASTIGHETER OCH BYGGNADER 2022–2024

	Sverige[1]		Danmark		Finland[2]		Norge		Totalt 2022–2024		Andel av fastighetsbestånd, %
	Fastigheter	Byggnader	Fastigheter	Byggnader	Fastigheter	Byggnader	Fastigheter	Byggnader	Fastigheter	Byggnader	
Steg A: Klimatriskscreening	564	1 660	21	107	136	253	2	2	723	2 022	37
Steg B: Sårbarhetsanalys	124	194	21	107	136	253	2	2	283	556	14
Steg C: Åtgärdsplan	121	180	19	102	127	244	2	2	269	528	14

1) Statistik för Sverige 2023 har reviderats då intressebolag och joint ventures felaktigt inkluderades i föregående års redovisning av fastigheter som genomgått klimatriskanalys. Antalet fastigheter har korrigerats till 564 (759) i steg A, 194 (200) byggnader och 124 (98) fastigheter i steg B, samt 180 (172) byggnader och 121 (91) fastigheter i steg C. Ökningen inkluderar också ytterligare byggnader som under året genomgått klimatriskanalys.
2) Statistik för Finland 2023 har reviderats då nya uppgifter har inkommit för två av de finska bolagen. Antal fastigheter har korrigerats till 136 (75) och antalet byggnader till 253 (97) i steg A och B, samt till 127 (65) fastigheter och byggnader till 244 (87) i steg C. Ökningen inkluderar också ytterligare byggnader som under året genomgått klimatriskanalys.

STEG A

Screening och kategorisering av klimatrisker

En klimatriskscreening innebär att en byggnad utvärderas utifrån ett antal klimatrisker som den kan vara exponerad för. Klimatriskscreeningen genomförs med hjälp av geografiska data för en uppsättning av både kroniska och akuta klimatrisker, vilka definieras i EU-taxonomin. De risker som screenas 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, ras och skred.

Två scenarier, representative concentration pathway (RCP), 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.

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 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 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 för 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.

20250821021100

E KLIMATFÖRÄNDRINGAR / ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

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 senaste rekommendation. Detta innebär framförallt fortsatt arbete med att förfina analysen på fastighetsnivå och identifiera konkreta åtgärder för varje byggnad. De scenarion som används i TCFD-rapportering är RCP 2.6, vilket utgår från att koldioxid-utsläpp kulminerar omkring år 2020, samt RCP 8.5, vilket motsvarar fortsatt höga utsläpp av koldioxid.

För mer information om bolagets övriga risker och möjligheter, se sida 97–101.

RAPPORTERING ENLIGT TCFD

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mål och mätetal
Styrelsens överblick av klimatrelaterade risker och möjligheter.	Identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter på kort, medellång och lång sikt.	Process för att identifiera, bedöma och åtgärda klimatrelaterade risker.	Mätetal för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.
Sida 37–38	Sida 49–51	Sida 47, 49–51, 65	Sida 49–50, 101
Ledningens roll vid analys och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	Påverkan av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.	Organisationens process för att hantera klimatrelaterade risker.	Rapportering av Scope 1, Scope 2 och Scope 3, inklusive relaterade risker.
Sida 37–38	Sida 49–51, 65	Sida 47, 49–51	Sida 54–55
	Organisationens motståndskraft i relation till olika klimatrelaterade scenarion.	Integrering av hantering av klimatrelaterade risker i organisationens övergripande risk-hantering.	Mål och utfall för hantering av klimat-relaterade risker och möjligheter.
	Sida 49–51	Sida 101	Sida 49–50, 65

Identifierade risker och möjligheter

I det arbete som hittills gjorts enligt TCFD:s rekommendationer har följande risker och möjligheter identifierats:

RISKER

RCP 2.6

- Ökade energikostnader, i form av exempelvis 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

- Lägre 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

3025082102101

E KLIMATFÖRÄNDRINGAR

BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

För att nå uppsatta mål och minska utsläpp av växthusgaser har Balder utarbetat en klimatfärdplan. Med gröna avtal och hållbara transporter samt mål som inkluderar hela värdekedjan arbetar bolaget för att minska utsläppen på bred front. Klimatfärdplanen följer Parisavtalet och bolaget siktar på att halvera utsläppen till 2030 och nå nettonollutsläpp till 2045.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor mängd av världens totala växthusgasutsläpp, bland annat på grund av användandet av koldioxidintensiva material i byggandet.

Balders verksamhet har faktisk negativ påverkan på kort, medellång och lång sikt, genom växthusgasutsläpp i den egna verksamheten samt uppströms och nedströms i värdekedjan. I den egna verksamheten innefattas både direkta och indirekta utsläpp relaterat till exempelvis egen värmeproduktion, energianvändning och företagsfordon. I värdekedjan innefattas indirekta växthusgasutsläpp i leverantörsled och hos kunder, genom exempelvis nyproduktion, ombyggnads- och renoveringsprojekt.

Bolagets bedömning i väsentlighetsanalysen utgår från en kvalitativ granskning, men tar även avstamp i bolagets klimatbokslut från 2022.

För mer information om den dubbla väsentlighetsanalysen, se sida 41–45.

STRATEGI

Bolagets arbete med att begränsa klimatförändringar styrs av flera policyer i bolagets styrdokumentsportfölj.

Hållbarhetspolicy

I bolagets hållbarhetspolicy tydliggörs arbetet och målsättningarna kring begränsning av klimatförändringar. Policyn hänvisar till bolagets vetenskapsbaserade klimatmål, men även till andra målsättningar som relaterar till klimatbegränsning inom organisationen. Målsättningar är bland annat att fasa ut fossila bränslen i verksamheten, prioritera förnybara källor för energi och transporter, miljöcertifiera byggnader och skapa goda förutsättningar för fossilfria och miljövänliga transporter för kunder och medarbetare. Andra mål är att reducera energi- och vattenanvändning i bolaget, öka mängden förnybar energiproduktion, reducera avfallsmängder och öka sorterings- och återbruksgrad. Fokuset i hållbarhetspolicyn är att påverka de utsläpp som bolaget har direkt kontroll över i den egna verksamheten.

För mer information om bolagets hållbarhetspolicy, se sida 37–38.

Policy för transport och resor

Balders policy för transport och resor förklarar bolagets hållning till hur tjänsteresor ska genomföras. Policyn syftar till att minska belastningen på miljön och lyfter prioriteringsordning för olika färdmedel.

Uppförandekod för samarbetspartners och för medarbetare

I uppförandekoden för samarbetspartners tydliggörs det att bolagets samarbetspartners förväntas kontinuerligt förbättra sitt miljöarbete i syfte att minska verksamhetens negativa påverkan. Detta ska ske genom att arbeta mer resurseffektivt, beakta försiktighetsprincipen vid materialval, minimera klimatpåverkan genom att fasa ut fossila bränslen samt minska verksamhetens energi- och vattenförbrukning.

I uppförandekoden för medarbetare beskrivs hur bolagets egna medarbetare förväntas agera. Även i denna kod inkluderas ansvar för miljön och att samtliga medarbetare ska vara delaktiga och sträva efter att minska bolagets miljöbelastning så långt det är möjligt.

Mer information om bolagets policyer finns på sida 37–38.

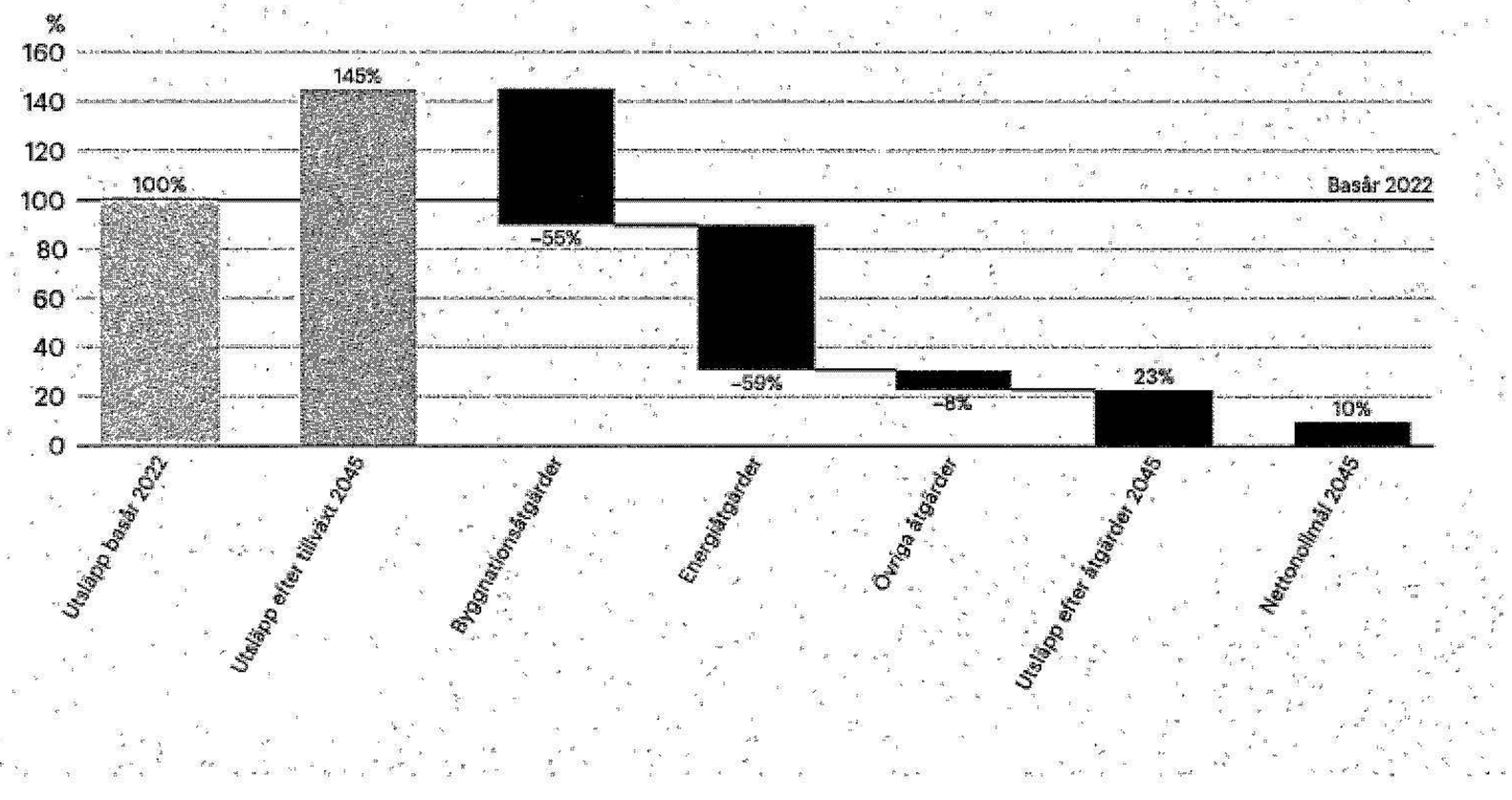
Klimatfärdplan

För att nå klimatmålen har Balder tagit fram en klimatfärdplan med potentiella åtgärder bolaget kan genomföra, uppdelat på olika områden, för att minska sina utsläpp. Bolagets klimatmål godkändes av Science Based Targets initiative (SBTi) i februari 2024. Genom denna validering ligger bolagets klimatmål i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål.

Denna klimatfärdplan förtydligar hur bolaget ska uppnå klimatmålet om att halvera utsläppen till 2030 och att nå nettonollutsläpp 2045 och bygger på bolagets basårsberäkningar från 2022. Färdplanen godkändes av bolagets styrelse i februari 2024. Klimatfärdplanen tar hänsyn till organisk årlig tillväxt, avseende total uthyrningsbar yta vilket inbegriper ökad energianvändning, till följd av fortsatt nyproduktion och förvärv av fastigheter.

I grafen visas prognosen för bolagets utsläpp, inklusive tillväxt och utsläppsminskningar, fram till 2045. En närmare beskrivning av åtgärder följer nedan. Med den nuvarande utformningen av klimatfärdplanen når bolaget inte klimatmålet för 2045 om inte marknaden förändras med fler klimatsmarta alternativ inom byggnation. Detta beror till stor del på att vissa åtgärder inte anses vara möjliga att implementera i någon större utsträckning fram till 2030. Dessutom är prognosen fram till 2045 osäker och kommer sannolikt vara föremål för revidering efter 2030.

FÄRDPLAN KLIMATMÅL
Potentiella utsläppsminskningar (ton CO_2e) fram till 2045, inklusive naturlig tillväxt



20250821021102

E KLIMATFÖRÄNDRINGAR / BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Bolaget arbetar i dagsläget inte med någon form av växthusgasupptagning eller internprissättning på koldioxid.

Implementering av klimatfärdplan

Bedömningen av effekt på åtgärder och deras implementeringsgrad bygger både på en kvalitativ bedömning gjord av intern expertis, samt aktuell forskning på området. Prioritering av införda åtgärder görs, där färdplanen i första hand prioriterar åtgärder för reduktion och återanvändning, därefter åtgärder för substitution och slutligen passiva åtgärder. Åtgärderna som inkluderas i färdplanen utvärderas inte från kostnad utan utifrån möjlig implementeringsgrad fram till 2030 respektive 2045. Åtgärderna delas upp i tre områden: åtgärder kopplade till byggnation och material, åtgärder kopplade till energi och övriga åtgärder.

Fastighetsutveckling utgör en stor del av bolagets klimatavtryck. Det innebär att bolaget kommer behöva ha ett stort fokus på dessa utsläpp, med betoning på materialval och materialeffektivitet. Åtgärder kopplade till byggnation och material delas upp i åtgärder rörande produktfas och åtgärder rörande transporter och byggverksamhet. I produktfasen inkluderas åtgärder rörande att minska mängden utsläppsintensiva material, ökad återanvändning och återvinning och materialsubstitution.

Åtgärder kopplade till energi inkluderar minskad energianvändning, återanvändning av energi samt ersättning av energi- och bränslekällor. Även investeringar i bättre mät- och styrteknik inkluderas i färdplanen. Som en del av åtgärder för energi inkluderas också en allmän förbättring av energisystemet.

Slutligen, under övriga åtgärder inkluderas exempelvis åtgärder för tjänsteresor, avfall, investeringar samt åtgärder för servicebilar.

Klimatfärdplanen är det första steget mot att nå bolagets klimatmål, och beskriver vilka övergripande åtgärder som behöver utföras i ett bredare perspektiv. Då arbetet med klimatfärdplanen fortfarande är i ett tidigt skede har inga kvantifieringar ännu gjorts över betydande investeringar som kommer krävas för att genomföra denna.

På sida 55 presenteras en tabell med utsläpp av växthusgaser samt utsläppsreduktion som krävs för att arbeta gentemot klimatmålen för 2030 och 2045.

ÅTGÄRDER

Bolaget genomför flera åtgärder kopplat till att begränsa påverkan på klimatet, i linje med bolagets klimatfärdplan, samt att underlätta beteendeförändringar hos hyresgäster. Åtgärder samordnas delvis på koncernnivå, men sker även inom ramen för respektive lokal förvaltningsorganisation i bolagets verksamhetsländer.

Nedan följer en lista över bolagets pågående och löpande nyckelåtgärder kopplade till begränsning av klimatförändringar:

- Bolagsspecifik klimatfärdplan
- Utfasning av fossila bränslen
- Gröna bilagor för kommersiella hyreskontrakt
- Hållbara och ansvarsfulla transporter

Bolagsspecifik klimatfärdplan

Bolagets styrelse har under 2024 godkänt koncernens klimatfärdplan och arbetet med denna har påbörjats. Som ett första steg har klimatfärdplanen brutits ner på bolagsnivå och kommunicerats till samtliga konsoliderade bolag i koncernen. Denna nedbrytning har gjorts då de olika bolagen i koncernen har variationer i sina separata klimatbokslut beroende på typ av fastighetsbestånd, storlek på fastighetsbestånd, geografier och nationella faktorer såsom tillgång till förnybar energi.

Då bolagets klimatmål är uppdelat med ett delmål för 2030 och ett slutligt mål för 2045 har bolaget valt att börja fokusera på åtgärder som kan genomföras fram till 2030. Balder har valt att initialt ta ansatsen att varje konsoliderat bolag i koncernen har ansvar för att genomföra åtgärder inom ramen för den egna verksamheten.

I Sverige har exempelvis bolaget valt att börja fokusera på utsläpp till följd av energianvändning och utsläpp kopplade till fastighetsutveckling. I Finland har ett dotterbolag tagit fram en egen klimatfärdplan baserad på den koncerngemensamma med mer konkreta åtgärder för verksamheten fram till 2030. Exempel på åtgärder i denna färdplan är att utöka mängden egenproducerad förnybar energi, öka mängden inköpt förnybar elektricitet och skapa förutsättningar för hållbara transporter.

Utfasning av fossila bränslen

Bolaget har en mindre mängd fastigheter som använder fossil uppvärmning i form av olja eller gas. Samtidigt har Balder, i enlighet med hållbarhetspolicyn, satt en ambition om att fasa ut fossila bränslen i verksamheten. Bolaget arbetar löpande med att fasa ut fossil uppvärmning i sina fastigheter, vilket är en viktig åtgärd för att bolaget ska möta sitt klimatmål.

Gröna bilagor i kommersiella hyreskontrakt

Energianvändning från hyresgäster är en betydande källa till Balders indirekta utsläpp i Scope 3. Hur bolagen inom Balderkoncernen arbetar med program för att uppmuntra hyresgäster att göra hållbara val och aktiviteter skiljer sig åt. Gröna bilagor läggs till i hyreskontrakt i Sverige och Norge. Totalt har bolaget 477 (275) gröna hyresavtal 2024.

I Sverige används gröna bilagor, även kallade gröna avtal. Detta 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 hyresgäster som bor och arbetar i Balders fastigheter ges 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.

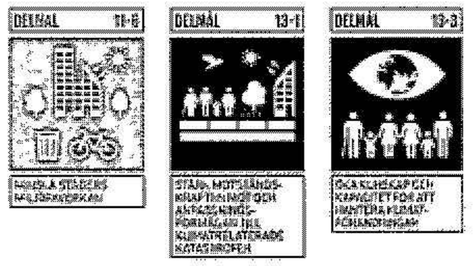


20250821021103

E KLIMATFÖRÄNDRINGAR / BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Till Balders koncernövergripande klimat- och miljömål hör att minska bolagets utsläpp och uppnå nettonollutsläpp 2045, fasa ut fossila bränslen och verka för att ge kunder och medarbetare goda förutsättningar till fossilfria transporter.

Hållbarhetsmål hållbara transporter
Bolaget har som mål att ge bättre förutsättningar till fossilfria transporter för kunder och medarbetare. Framsteg mot detta mål görs dels genom hänvisning till utfallet av Scope 1-utsläpp kopplat till ägda och leasade fordon i bolagets klimatbokslut, dels genom uppföljning av antalet laddpunkter för el- och hybridbilsladdning på eller i anslutning till bolagets fastigheter. Med laddpunkter avses uttag som möjliggör laddning av el- och hybridfordon. En laddplats kan därför ha flera laddpunkter.

Bolaget har 3 358 (2 418) laddpunkter fördelat mellan Sverige, Danmark, Finland och Norge. Den installerade effekten har ökat till följd av att fullständig information inte fanns tillgänglig 2023, till skillnad från 2024, samt att det pågår en kartläggning av laddpunkter i koncernens bestånd. Delar av den installerade effekten beräknas med schablon där den faktiska effekten inte är tillgänglig. Ökningen beror också på utbyggnad av laddinfrastruktur.

Hållbarhetsmål minskade växthusgasutsläpp
Balder har som målsättning att halvera utsläppen i den egna verksamheten (Scope 1 och 2) till 2030, med 2022 som basår, vilket innebär 50% minskning av absoluta CO_2e-utsläpp. Balder ska även mäta och minska utsläppen i värdekedjan (Scope 3) samt minska utsläppen med 55% per kvadratmeter till 2030. Bolaget ämnar uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3) till 2045, genom minskning med 90% jämfört med basåret. De resterande 10% kan neutraliseras. Målet är godkänt av SBTi och är i linje med Parisavtalets målsättning om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader.

I tabeller på sida 54–55 redovisas Balders växthusgasutsläpp, uttryckt i faktiska utsläpp och relativa intensitetstal.

Bolagets totala utsläpp av växthusgaser har minskat med 25% mellan år 2023 och 2024, vid beräkning med lokalbaserad metod. Detta beror i stort på marknadseffekter, som lett till reducerad takt inom nyproduktion och projektutveckling. I jämförelse med basåret 2022 har bolagets totala utsläpp minskat med 27%. Nedan följer beskrivning av utsläppskategorier som förändrats kraftigt mellan 2023 och 2024.

Utsläpp i Scope 1 från egen uppvärmning har ökat under året till följd av att bolaget har förvärvat fastigheter i Finland som har fossil uppvärmning. Utsläpp från företagsfordon har minskat. Detta beror på att flera bolag i koncernen helt övergått till elfordon i den egna fordonsflottan eller att fordon som tankar diesel har övergått till att enbart tanka HVO.

Avseende Scope 2 har bolaget haft en minskning i marknadsbaserade utsläpp från inköpt el. Denna förändring härstammar från ett bolag i Finland och beror på två faktorer. Under 2024 införskaffades ursprungsgaranti som täcker stora delar av bolagets inköpta el i Finland. Den emissionsfaktor som tidigare använts för inköpt el från kärnkraft i Finland har beräknats med en emissionsfaktor för residualmix under föregående perioder. Ingen omräkning av historisk data har gjorts för denna inköpta el.

I Scope 3 ses minskning för Kategori 2: Kapitalvaror och Kategori 11: Användning av såld produkt samt tillhörande Kategori 12: Avfallshantering av såld produkt.

Kategori 2 är utsläpp som härrör från nyproduktion, värdehöjande renoveringar och fastighetsförvärv. Dessa utsläpp kan fluktuera mellan år beroende på antal avslutade projekt, då bolaget redovisar samtliga utsläpp från projektutveckling när byggnaden färdigställts. Under 2024 har färre fastigheter färdigställts jämfört med föregående år samt att de förvärv som gjorts i koncernen bolag också varit sådana där Balder inte är första ägare, något som resulterat i en minskning i Kategori 2. Kategori 11 och 12 rapporteras detta år som 0 ton CO_2e, då Balder inte varit första ägare för någon av de avyttringar som gjorts under året.

HÅLLBARHETSMÅL

Hållbara transporter	Utfall 2024	Utfall 2023
Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheterna	3 358 laddpunkter och 22,2 MW installerad effekt	2 418 laddpunkter och 8,6 MW installerad effekt

INTENSITET VÄXTHUSGASUTSLÄPP

	2024	2023[1]	Förändring, %
Intensitet per omsättning, kg CO_2e/SEK			
Totala växthusgasutsläpp per nettoomsättning (lokalbaserad metod)	0,013	0,018	–40
Totala växthusgasutsläpp per nettoomsättning (marknadsbaserad metod)	0,013	0,020	–47
Intensitet per kvadratmeter, kg CO_2e/ kvm			
Scope 1	0,2	0,3	–25
Scope 2[2]	6	10	–35
Scope 3	20	30	–33
Scope 3, exklusive nyproduktion[3]	11	12	–7
Totalt, Scope 1, 2 och 3	**27**	**41**	**–34**

1) Statistik för utsläpp från fjärrkyla 2023 har korrigerats på grund av felaktig rapportering. Intensiteten per kvadratmeter för Scope 2 förändras till 10 (8) och för totala utsläpp till 41 (38). Övriga utfall bibehålls oförändrade.
2) Avser lokalbaserad beräkningsmetod. Om marknadsbaserad beräkningsmetod används är utsläppen 5 kg CO_2e/kvm (13 kg CO_2e/kvm) i Scope 2, motsvarande 60% minskning, och 26 kg CO_2e/kvm totalt (44 kg CO_2e/kvm), motsvarande 41% minskning.
3) Exkluderat Scope 3: Kategori 2: Kapitalvaror: Nyproduktion.

E KLIMATFÖRÄNDRINGAR / BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER OCH KLIMATMÅL

		Retrospektivt (tillbakablickande)					Milstolpar och målår (framåtblickande)		
Utsläppskategorier i GHG-protokollet, ton koldioxidekvivalenter (ton CO_2e)	**Utsläppskälla**	**Basår 2022**	**2023[1]**	**2024**	**Förändring 2023–2024, %**	**Beräkningsmetod**	**2030**	**2045**	**Årligt mål, %**
Scope 1 Direkta utsläpp									
	Egen värmeproduktion	793	415	712	72	Genomsnittsmetod	0	0	–13
	Företagsfordon[2]	612	618	261	–58	Genomsnittsmetod	430	193	–4
	Köldmedieläckage	79	343	257	–25	Leverantörsspecifik	93	125	2
Totalt Scope 1		**1 484**	**1 375**	**1 231**	**–10**		136	64	–11
Scope 2 Indirekta utsläpp									
	El	8 482	11 003	11 452	4	Hybrid	3 869	488	–7
	Värme	50 103	36 602	31 150	–15	Hybrid	17 664	5 455	–8
	Kyla	16	0,45	0,16	–65	Hybrid	18	25	2
Totalt Scope 2 – Lokalbaserat (LB)		**58 601**	**47 605**	**42 602**	**–11**		21 899	5 767	–8
Totalt Scope 2 – Marknadsbaserat (MB)		**77 037**	**57 575**	**33 791**	**–41**		Utvärderas ej i klimatfärdplanen		
Scope 3 Övriga indirekta utsläpp									
3.1 Inköpta varor och tjänster[3]		2 298	2 499	2 618	5	Genomsnittsmetod	1 750	906	–3
3.2 Kapitalvaror		117 267	116 318	67 521	–42		59 327	35 238	–6
	Nyproduktion	58 679	102 641	51 966	–49	Genomsnittsmetod	28 966	16 441	–6
	Ombyggnads- och renoveringsprojekt	13 056	12 445	6 910	–44	Kostnadsmetod	7 571	5 522	–5
	Fastighetsförvärv – första ägare	45 532	1 232	8 644	602	Genomsnittsmetod	22 476	12 757	–6
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter		4 725	12 513	14 059	12	Genomsnittsmetod	1 637	488	–8
3.4 Uppströms transport och distribution[4]		4 621	8 083	3 794	–53	Genomsnittsmetod	2 103	1 285	–7
3.5 Avfallshantering i egen verksamhet		1 082	1 656	1 832	11	Genomsnittsmetod	824	341	–3
3.6 Tjänsteresor		225	335	240	–28	Genomsnittsmetod	162	74	–3
3.7 Pendlingsresor		1 617	1 607	1 502	–7	Genomsnittsmetod	1 326	1 020	–2
3.8 Uppströms hyrda tillgångar		2	16	31	93	Genomsnittsmetod	2	2	2
3.9 Nedströms transport och distribution		ET	ET	ET	ET		ET	ET	ET
3.10 Bearbetning av såld produkt		ET	ET	ET	ET		ET	ET	ET
3.11 Användning av såld produkt	Framtida energianvändning i sålda fastigheter	5 484	4 231	0	–100	Genomsnittsmetod	2 790	1 176	–6
3.12 Avfallshantering av såld produkt	Framtida rivning av sålda fastigheter	979	755	0	–100	Genomsnittsmetod	636	263	–4
3.13 Nedströms hyrda tillgångar	Hyresgästernas energianvändning	35 703	32 246	36 142	12	Genomsnittsmetod	18 152	2 958	–6
3.14 Franschise		ET	ET	ET	ET		ET	ET	ET
3.15 Investeringar		2 356	2 099	2 168	3	Kostnadsmetod	1 794	1 114	–3
Totalt Scope 3		**176 357**	**182 356**	**129 906**	**–29**		91 801	45 741	–6
Växthusgasutsläpp, totalt (LB)		**236 442**	**231 337**	**173 739**	**–25**		115 468	53 519	–6
Växthusgasutsläpp, totalt (MB)		**254 877**	**241 307**	**164 929**	**–32**		Utvärderas ej i klimatfärdplanen		

1) Statistik för utsläpp från fjärrkyla har korrigerats då det framkommit att rapportering av fjärrkyla för 2023 varit felaktig. Data för utsläpp från fjärrkyla har korrigerats till 0,45 (66). Detta medför även att totala utsläpp för Scope 2 (lokalbaserad metod) korrigeras till 47 605 (47 671), totala utsläpp för Scope 2 (marknadsbaserad metod) korrigeras till 57 575 (57 641), Kategori 3.3 korrigeras till 12 513 (12 522), totala utsläpp för samtliga scope (lokalbaserad metod) korrigeras till 231 337 (231 407) och totala utsläpp för samtliga scope (marknadsbaserad metod) korrigeras till 241 307 (241 378).
2) För Scope 1–3 har också biogena utsläpp beräknats. Biogena utsläpp (i ton CO_2e) har beräknats för 2024 för Scope 1: 430 (209), Scope 2: 83 890 (83 246) och Scope 3: 16 541 (17 555). Totala biogena utsläpp för samtliga Scope uppgår till 100 861 (101 010).
3) Avser varor och tjänster som inte inkluderas i andra GHG-kategorier, exempelvis inom IT, förvaltning och kontorsmaterial.
4) 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.

20250821021105

E KLIMATFÖRÄNDRINGAR / BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Redovisningsprinciper klimatberäkningar
Balder rapporterar utsläppsdata för Scope 1, 2 och 3. Sedan 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 med rekommendationer från Fastighetsägarna.

Schabloner används i klimatberäkningarna, främst kopplat till de olika kategorierna inom Scope 3, när exakta dataunderlag inte finns tillgängliga. Denna schablon beräknas främst genom uppskattning baserat på uthyrningsbar yta.

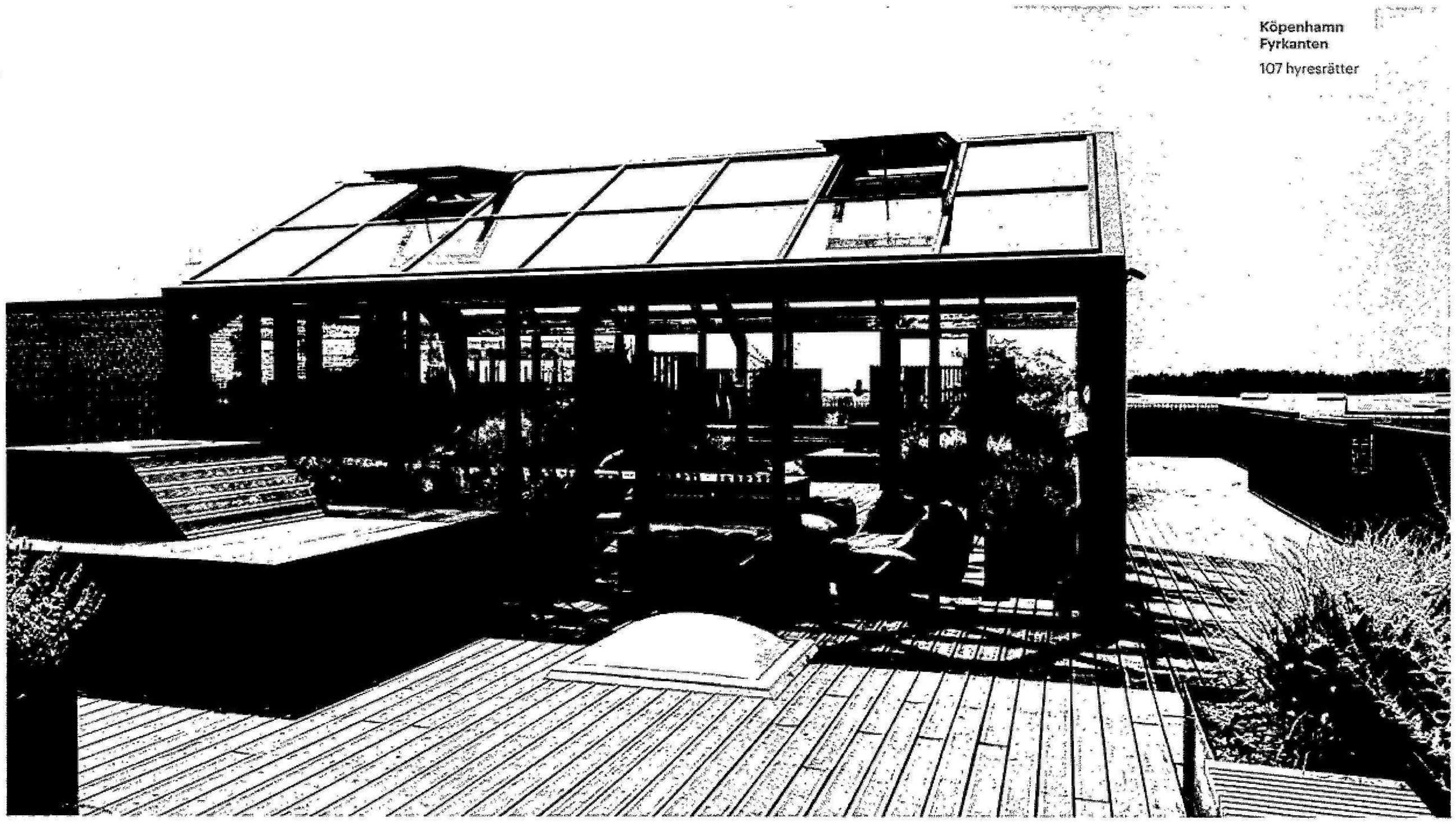
Fyra beräkningsmetoder används i bolagets klimatberäkningar: hybrid, kostnadsmetod, genomsnittsmetod och leverantörsspecifik metod. Hybrid avser att delar av den rapporterade datan är leverantörsspecifik. Kostnadsmetod avser rapportering genom ekonomiska data. Vid behov av valutaomvandling används samma valutakurs som i den finansiella redovisningen. Genomsnittsmetod avser beräkning med schablon. Leverantörsspecifik metod avser beräkning med data inhämtad direkt från leverantör.

Emissionsfaktorer som används kommer från erkända källor, såsom statliga myndigheter, forskningsrapporter och internationella institutioner. I tillämpliga fall används leverantörsspecifika emissionsfaktorer, främst kopplat till utsläpp i Scope 2.

Omsättning för intensitetsberäkningarna hänvisar till nettoomsättningen, se not 3 på sida 114. Kvadratmeter avser total mängd uthyrbar yta.

Scope 1 består till största delen av utsläpp från egen värmeproduktion. Detta avser fastigheter som använder naturgas och/eller eldningsolja för uppvärmning. Här redovisas även direkta utsläpp från fordon som ägs eller leasas av bolaget samt utsläpp från köldmedieläckage.

Scope 2 består av utsläpp från köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Utsläppen baseras till största delen på specifika emissionsdata för energiförbrukning, även om antaganden har gjorts baserat på kvadratmeter för vissa fastigheter. För 2024 har Balder för första gången kartlagt eventuella utsläpp från inköpt ånga. Då inga utsläpp från inköpt ånga förekommer redovisas inte kategorin i tabellen på sida 55.



Köpenhamn Fyrkanten
107 hyresrätter

Scope 3 redovisar indirekta utsläpp i värdekedjan. 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 branschspecifika data. Specifika emissionsdata har använts från exempelvis klimatberäkningar i nyproduktion, rese- samt energidata.

Bolaget använder principen om första ägare, vilket innebär att utsläpp endast inkluderas vid förvärv och avyttring om bolaget är den första ägaren av fastigheten.

Balder följer Fastighetsägarnas rekommendationer för redovisning av Scope 3. Nedan nämnda kategorier i Scope 3 exkluderas då de inte är väsentliga för fastighetsbolag:

- Scope 3: Kategori 9: Nedströms transport och distribution
- Scope 3: Kategori 10: Bearbetning av såld produkt
- Scope 3: Kategori 14: Franchise

Övriga kategorier i Scope 3 bedöms väsentliga och följer samma avgränsningar som övrig redovisning av klimatbokslutet. Undantag görs dock för bolag som inte har egna anställda då de inte inkluderas i utsläppskategorier som rapporteras baserat på medarbetardata. Detta inkluderar Scope 3: Kategori 6: Tjänsteresor och Scope 3: Kategori 7: Pendlingsresor. Utsläpp motsvarande Scope 1 och 2 för intressebolag och joint ventures inkluderas i klimatbokslutet i Scope 3: Kategori 15: Investeringar.

20250821021106

E KLIMATFÖRÄNDRINGAR

ENERGI

Som stor fastighetskoncern utgör energianvändning en av Balders största direkta klimatpåverkan. Därför är minskad energianvändning och ökad produktion av förnybar energi två av bolagets högst prioriterade frågor. Målet är att minska användningen av el, värme och kyla med 2% per kvadratmeter och år.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

Inom EU står fastigheter för ungefär 40% av den totala energianvändningen. Energiförbrukning motsvarar en av koncernens största utsläppsposter i klimatbokslutet.

Balders verksamhet har faktisk negativ påverkan och ser potentiell risk, på kort, medellång och lång sikt, från fastigheternas energianvändning i den egna verksamheten och i värdekedjan i senare led. Verksamheten har också faktisk negativ påverkan avseende energianvändning i värdekedjan i tidigare led. Denna påverkan sker genom hög energianvändning vid nyproduktion, renovering och vid produktion av byggnadsmaterial. Bolagets potentiella risk kan kopplas till energibrist, ökad energianvändning och begränsad tillgång till förnybar energi. Dessa risker kan potentiellt leda till missat klimatmål, försämrad kundnöjdhet och generellt ökade kostnader för material, kunder och drift.

Bolaget ser även potentiell risk, på medellång och lång sikt, kopplat till energilagstiftning i den egna verksamheten, vilket kan leda till ökade kostnader för energieffektivisering och renovering, obrukliga fastigheter samt minskat fastighetsvärde.

För mer information om bolagets dubbla väsentlighetsanalys, se sida 41–45.

STRATEGI

I Balders hållbarhetspolicy nämns energi på flera sätt. Bland annat ska verksamheten prioritera förnybara källor inom el och värme, reducera koncernens energianvändning varje år och öka mängden förnybar energiproduktion. Balder ska även öka andelen miljöcertifierade fastigheter i beståndet och certifiera alla nyproducerade byggnader.

ÅTGÄRDER

I Balders verksamhet finns det flera exempel på åtgärder som genomförs, både inom ramen för koncernen i stort och på lokal nivå. Åtgärderna är i stort kopplade till fastigheter och genomförs i den egna verksamheten löpande.

Nedan följer en lista över bolagets pågående fokusområden inklusive nyckelåtgärder kopplade till energi:

- Energieffektivisering
- Sammanställning av energideklarationer
- Övergång till förnybara energikällor
- Miljöcertifiering av fastigheter

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 Spinneriet 8 i Sverige som genom åtgärder under 2024 har förbättrat sitt primärenergital från 134 kWh/kvm till 73 kWh/kvm. I fastigheten förnyades merparten av alla system för ventilation, kyla och värme. Dessutom tillfördes förbättringar genom återvinning av spillvärme från garaget, samt att en solcellsanläggning installerades. Ett annat exempel är den kommersiella fastigheten Brämaregården 72:4 i Sverige, som gjort energieffektiviseringar genom styr- och fläktbyte. Detta ledde till en besparing på 17,5% i energianvändning mellan 2023 och 2024 vilket innebar att den genomsnittliga energianvändning minskade från 204 kWh/kvm till 168,5 kWh/kvm.

Balder gör energieffektiviserande åtgärder löpande vid tillfälle och behov, främst inom ramen för planerade renoveringar eller ombyggnationer. Att energieffektivisera byggnader är en viktig del av arbetet för att uppnå bolagets klimatmål.

Sammanställning av energideklarationer

Balder gjorde 2023 för första gången en sammanställning av hur koncernens fastighetsbestånd är fördelat enligt energiklass utifrån information hämtad från energideklarationer. Systemet med energideklarationer styrs av nationell lagstiftning och en direkt jämförelse mellan länder är därför svår att göra. Det är emellertid viktigt för Balder att ha denna översikt för att kunna göra prioriteringar inom projekt- och fastighetsutveckling. Bolaget förbereder sig också för det reviderade Energiprestandadirektivet för byggnader (EPBD).

Sammanställningen för 2024 innehåller fler byggnader än i sammanställningen för 2023. Detta beror på att bolaget har deklarerat flertalet byggnader under året samt samlat in mer fullständig information.

För mer information om bolagets fastighetsbestånd fördelat efter energiklass, se sida 59.

Övergång till förnybara energikällor

Balder äger och förvaltar fastigheter i sex länder med skilda förutsättningar avseende tillgång till förnybar el, värme och kyla. Samtidigt har Balder, i enlighet med hållbarhetspolicyn, satt en ambition om att prioritera förnybara källor inom energianvändningen. Det handlar exempelvis om att utöka energiproduktionen från solceller.

Balder äger och förvaltar också fem vindkraftverk som årligen bidrar med förnybar energi.

Miljöcertifiering av byggnader

Balder har som målsättning att öka andelen byggnader som är miljöcertifierade enligt minst Miljöbyggnad Silver, eller motsvarande, vilket till exempel 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 byggnader skapa förutsättningar för mer förmånlig finansiering.

Denna åtgärd genomförs löpande vid nyproduktion och om möjligt i det existerande beståndet. Det förekommer lokala variationer i miljöcertifiering, då praxis kring miljöcertifiering skiljer sig åt mellan verksamhetsländer. Bolaget har miljöcertifierade byggnader i Sverige, Danmark, Finland, Norge och Storbritannien. Se tabell som visar antal miljöcertifierade byggnader på sida 58.

MILJÖLAGSTIFTNING OCH TILLSTÅND

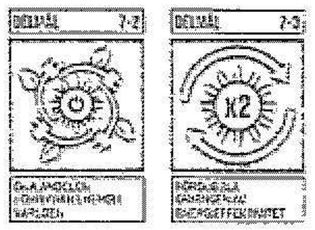
Balder bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbalken. Däremot föreligger anmälningsplikt för köldmedier. Bolaget äger vindkraftverk vilka klassas som anmälningspliktig verksamhet. Balders hyresgäster kan dock bedriva tillstånds- eller anmälningspliktiga verksamheter. Under året har 0 överträdelser mot miljölagstiftning eller regler registrerats som resulterat i böter i Sverige.

20250821021107

E KLIMATFÖRÄNDRINGAR / ENERGI

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Bolagets hållbarhetspolicy specificerar vilka hållbarhetsmål bolaget har kopplat till energi. Dessa mål kopplar an till de åtgärder som bolaget genomför, vilka ämnar bidra till att minska bolagets energikonsumtion, minska bolagets utsläpp, och styra bolaget mot att använda och utveckla förnybara energikällor.

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 sammanställningen av energikonsumtionen. Energin är inte normalsårskorrigerad.

Energikonsumtion och energimix

I tabellen till höger redovisas bolagets totala energianvändning, uppdelat per ursprunglig källa. Förnybar andel syftar till energi från sol-, vind- och vattenkraft. Den förnybara andelen av samtliga energislag ökar, bland annat genom ökad andel ursprungsgarantier samt nya fjärrvärmeavtal. Den stora ökningen av redovisad andel förnybar fjärrkyla beror på att det i bolagets systemstöd inte tidigare varit möjligt att definiera ursprungskällan, vilket har förändrats under 2024.

Bolaget är verksamt i två sektorer som anses ha hög klimatpåverkan: byggsektorn och fastighetssektorn. Bolaget redovisar inte separat energi förknippad med verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan.

Hållbarhetsmål energieffektivisering

Balders koncernövergripande mål är att minska energiförbrukningen med 2% per kvadratmeter och år. Jämförelsen görs mellan år.

Bolagets mål om energieffektivisering följs med en minskning om 4%. Detta beror på både energibesparingar samt att den uthyrbara ytan ökar i högre takt än den inköpta energin.

Energiintensitet avseende uthyrbar yta har minskat medan utfallet per omsättning bibehålls mellan 2023 och 2024. Detta till följd av att den uthyrbara ytan ökar i högre takt än den totala energianvändningen.

Omsättning motsvarar den som presenteras i not 3 i den finansiella redovisningen, på sida 114.

För fastigheter som köps eller säljs under året redovisas energianvändningen enbart för den aktuella perioden. Antal kvadratmeter sammanställs vid redovisningsperiodens slut. Viss verksamhetsel ingår i sammanställningen av energikonsumtionen på grund av svårighet att urskilja denna från fastighetselen. Det innebär att hyresgästernas energikonsumtion till viss del kan finnas med i sammanställningen, när det inte går att särskilja.

Förnybara energikällor

Balder har som mål att öka mängden förnybar energiproduktion. Detta görs, enligt beskrivna åtgärder, främst genom installation av solceller på byggnader, samt genom att äga och förvalta vindkraft. Detta mål är löpande och information samlas årligen in i samband med års- och hållbarhetsredovisningen.

Den producerade energin från bolagets vindkraft minskade under 2024 till följd av avyttringen av sex vindkraftverk under 2023 som producerade energi för delar av året.

Den installerade effekten och totala produktionen från bolagets solcellsanläggningar har ökat under 2024. Detta beror på att bolaget har utökat antalet solcellsanläggningar samt att delar av bolagets solceller från 2023 producerade energi för helår först under 2024.

Hållbarhetsmål miljöcertifieringar

Bolaget har som mål att miljöcertifiera all nyproduktion i egen regi enligt minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande, vilket innefattar BREEAM Very Good, LEED Gold, DGNB Silver eller Svanen. Bolaget har också som målsättning att öka andelen miljöcertifierade byggnader i Balders befintliga fastighetsbestånd, och certifieringsnivån är densamma som för nyproduktion.

Antalet miljöcertifierade byggnader har ökat sedan 2023 till följd av att en ytterligare fastighet certifierades under 2024.

ENERGIKONSUMTION OCH ENERGIMIX

	2024	2023[1]
Inköpt energi totalt, MWh	**630 188**	**614 908**
Varav förnybar, %	84	44
Inköpt el, MWh	158 177	147 035
Varav förnybar, %	93	70
Inköpt värme, MWh	461 577	459 603
Varav förnybar, %	80	36
Inköpt fjärrkyla, MWh	10 434	8 270
Varav förnybar, %	99	–

1) Statistik för inköpt fjärrkyla 2023 har korrigerats till 8 270 (8 603) och för den totala energin till 614 908 (615 241), till följd av felaktighet i föregående års rapportering.

ENERGIINTENSITET

	2024	2023[1]
Inköpt energi per kvadratmeter, kWh/kvm	98	102
Inköpt energi per omsättning, kWh/SEK	0,05	0,05

1) Statistik för inköpt fjärrkyla har korrigerats på grund av felaktig rapportering 2023. Utfallet för intensitet avseende kvadratmeter korrigeras till 102 (103). Korrigeringen har inte föranlett någon förändring i utfallet för energiintensitet per omsättning för 2023.

HÅLLBARHETSMÅL

Energi	Utfall 2024	Utfall 2023[1]
Energieffektivisering 2% per kvm/år	4% minskning	6% ökning

1) Statistik för inköpt fjärrkyla har korrigerats på grund av felaktig rapportering 2023. Denna korrigering av historisk data har inte föranlett någon förändring i utfallet för 2023.

FÖRNYBAR ENERGIPRODUKTION

Energiproduktion vindkraft	Utfall 2024	Utfall 2023
Total energiproduktion, MWh/år	16 719	20 108
Antal vindkraftverk, st	5	5
Energiproduktion solceller		
Total installerad effekt, MW	28	3,8
Energiproduktion, MWh/år	3 413	1 656

HÅLLBARHETSMÅL

Miljöcertifiering	Utfall 2024	Utfall 2023[1]
Antal miljöcertifierade byggnader	107	106
Miljöcertifierad yta, kvm	517 102	482 871

1) Statistik för antalet miljöcertifieringar och den miljöcertifierade ytan har korrigerats för 2023 till följd av förbättrad datainsamling och internkontroll. Antal certifierade byggnader 2023 har korrigerats till 106 (112) och den miljöcertifierade ytan till 482 871 (619 454).

20250821021108

E KLIMATFÖRÄNDRINGAR / ENERGI

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 utgör.

Redovisningsprinciper

Den presenterade informationen bygger på vad som har varit möjligt att utläsa från byggnadernas energideklarationer och mängden tillgängliga energideklarationer. Avrundningar av procentsatser förekommer i tabellen. Ingen omräkning av energideklarationer till mest aktuell version har gjorts. Kvadratmeter i tabellen avser Atemp, vilket är uppvärmd yta, som anges på energideklarationer.

Land	Sverige		Danmark		Finland		Norge		Tyskland		Storbritannien	
Energiklass	% av PET och kWh/kvm, år	Antal byggnader och % av kvm	kWh/kvm, år	Antal byggnader och % av kvm	E-nummer[1] 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[2] kWh/kvm, år	Antal byggnader och % av kvm
A2020			B: 20 K: 25	81 58%								
A2015			B: < 30 + 1000/kvm K: < 41 + 1000/kvm	9 9%								
A2010			B: < 52,5 + 1650/kvm K: < 71,3 + 1650/kvm	11 14%								
A	≤ 50% B: ≤ 37 K: ≤ 35	2 0%			E-nummer ≤ 75	105 13%	B: < 85 + 600/kvm K: < 95 + 800/kvm		< 50		92–100	1 24%
B	≤ 75% B: 38–56 K: 36–52	27 3%	B: < 70 + 2200/kvm K: < 95 + 2200/kvm	3 9%	76 ≤ E-nummer ≤ 100	159 14%	B: < 95 + 1000/kvm K: < 120 + 1600/kvm	26 22%	< 75		81–91	1 11%
C	≤ 100% B: 57–75 K: 53–70	123 13%	B: < 110 + 3200/kvm K: < 135 + 3200/kvm	5 7%	101 ≤ E-nummer ≤ 130	142 16%	B: < 110 + 1500/kvm K: < 145 + 2500/kvm	26 30%	< 100		69–80	1 12%
D	≤ 135% B: 76–101 K: 71–94	437 40%	B: < 150 + 4200/kvm K: < 175 + 4200/kvm	2 2%	131 ≤ E-nummer ≤ 160	203 16%	B: < 135 + 2200/kvm K: < 175 + 4100/kvm	13 8%	< 130		55–68	1 53%
E	≤ 180% B: 102–135 K: 95–126	269 27%	B: < 190 + 5200/kvm K: < 215 + 5200/kvm	1 1%	161 ≤ E-nummer ≤ 190	373 37%	B: < 160 + 3000/kvm K: < 205 + 5800/kvm	21 17%	< 160		39–54	
F	≤ 235% B: 136–176 K: 127–164	143 13%	B: < 240 + 6500/kvm K: < 265 + 6500/kvm		191 ≤ E-nummer ≤ 240	31 4%	B: < 200 + 4000/kvm K: < 250 + 8000/kvm	10 8%	<200		21–38	
G	> 235% B: 177 ≤ K: 165 ≤	104 4%	B: > 240 + 6500/kvm K: > 265 + 6500/kvm		241 ≤ E-nummer	2 0%	> F	27 15%	< 250		1–20	
H									> 250			
Deklaration under uppförande		23		4		2		2		7		0
Undantagna energideklaration		0		0		0		64		0		0
% i (A–C) area		16		97		43		52		0		47
% i (G–H) area		4		0		0		15		0		0

1) Beteckningen E-nummer för energiprestanda används i Finland istället för beteckningen primärenergital.
2) SAP Assessmet Score (SAP = Standard Assessment 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.

B= Bostäder
K= Kommersiellt

E

VATTEN

Användningen av vatten sker i hela värdekedjan, från materialtillverkning och byggnation till förvaltning och hyresgästernas enskilda förbrukning. Balder arbetar systematiskt och förebyggande för att minimera vattenförbrukningen inom den egna verksamheten liksom hos hyresgästerna. Målet är att minska vattenförbrukningen med 2% per kvadratmeter och år.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

Balders verksamhet har faktisk negativ påverkan på vatten i den egna verksamheten och i värdekedjan i senare led. Påverkan sker på kort, medellång och lång sikt genom fastigheternas vattenförbrukning, inbegripet bolagets egna och hyresgästernas vattenförbrukning, genom exempelvis vardagskonsumtion och bevattning.

Bolaget bedöms inte vara verksamt i områden med hög vattenrisk eller vattenstress. Bedömningen är gjord på landsnivå i Balders verksamhetsländer, vilket innebär att regionala eller lokala variationer inom länder inte beaktas. Bolagets bedömning utgår från om landet har hög eller extremt hög vattenstress.

För mer information om påverkan, risker och möjligheter, se Balders dubbla väsentlighetsanalys på sida 41–45.

Marina resurser har bedömts inte vara väsentligt för bolaget, inbegripet i värdekedjan i tidigare och senare led, då dessa inte nyttjas av bolaget i någon större omfattning.

STRATEGI

Balders strategi kopplat till vatten grundar sig främst i att minska sin vattenkonsumtion i den egna verksamheten avseende förvaltning av fastigheter.

Arbetet med vatten styrs av bolagets koncernövergripande hållbarhetspolicy. Bolaget har som målsättning att minska sin vattenkonsumtion varje år, vilket syftar till att hantera negativ påverkan från verksamheten.

Även målsättningen om att miljöcertifiera byggnader och att använda mer resurseffektiva material kopplar indirekt an till vattenanvändning i verksamheten och värdekedjan.

ÅTGÄRDER

Inom Balders fastighetsutveckling och löpande förvaltning genomförs insatser i syfte att minska bolagets vattenkonsumtion. Det finns en variation i åtgärder som bolaget genomför utifrån dess verksamhetsländer, och åtgärdernas omfattning är ofta på lokal- eller fastighetsnivå.

Nedan listas bolagets pågående fokusområden inklusive nyckelåtgärder kopplade till vatten:

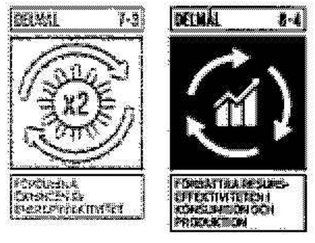
- Smart mätning och uppföljning av vattenanvändning
- Stöd till hyresgäster för minskad vattenkonsumtion

Smart mätning och uppföljning av vattenanvändning
Balders arbete med att förbättra uppföljningen av vattenkonsumtionen innefattar bland annat montering av konstantflödesventiler på blandare och duschmunstycken. 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. Mätning av vatten är viktigt ur flera aspekter, däribland för att bolaget ska kunna följa upp eventuella avvikelser. Genom att fånga upp avvikelser kan bolaget minska onödig vattenkonsumtion samt upptäcka läckage. I Sverige har exempelvis mängden uppkopplade vattenmätare ökat under året.

Stöd till hyresgäster för minskad vattenkonsumtion
För att underlätta och stödja hyresgäster till minskad vattenanvändning genomför bolaget olika projekt och åtgärder. I Sverige och Danmark kan det exempelvis handla om att installera vattensparande armaturer för att förbruka mindre vatten i nyproducerade eller renoverade byggnader samt förändra vanor och beteende hos hyresgäster. Det innefattar snålspolande toaletter och vattenbesparande tvättmaskiner, diskmaskiner och duschmunstycken.

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Bolaget har som mål att minska sin vattenkonsumtion med 2% per kvadratmeter uthyrbar yta och år. Jämförelsen görs mellan år, vilket innebär att utfallet för 2024 bygger på en jämförelse med intensitet för 2023.

Bolaget kan i dagsläget inte samla in fullständig information om mängd återvunnet eller återanvänt vatten (i m3) samt vattenmängd som lagras och förändring i lagringen (i m³).

Den totala vattenkonsumtionen ökar marginellt i jämförelse med föregående år. Intensiteten i vattenanvändning förbättras, när uthyrbar yta och omsättning växer i högre takt än vattenkonsumtionen.

Mått vattenkonsumtion
När bolaget redovisar total vattenkonsumtion och vattenintensitet i bolagets byggnader hämtas informationen genom avläsning av mätare, fjärravläsning eller manuell avläsning. I de fall då information inte finns tillgänglig samlas den in från hyresgästsavier eller genom uppskattning. Denna uppskattning beräknas genom att använda en schablon för genomsnittlig vattenkonsumtion per yta. Intensiteten beräknas utifrån vattenkonsumtion fördelat på bolagens uthyrbara yta i kvadratmeter respektive omsättning. Nettointäkter för räkenskapsåret går att finna i not 3, se sida 114.

Utfallet för hållbarhetsmålet och vattenintensitet inkluderar endast bolag som rapporterat vattendata för två räkenskapsperioder i rad. Detta innebär att två bolag i koncernen exkluderas från jämförelsen. För den totala vattenkonsumtionen inkluderas samtliga konsoliderade bolag i koncernen, oavsett om det är första året som data samlas in.

HÅLLBARHETSMÅL

Vatten	Utfall 2024	Utfall 2023[1]
Reducerad vattenanvändning 2% per kvm/år	5% minskning	4% minskning

VATTENANVÄNDNING

Vattenkonsumtion	2024	2023[1]
Total vattenkonsumtion, m³	**5 848 620**	**5 733 977**
Intensitet vattenkonsumtion		
Vattenkonsumtion per kvadratmeter, m³/kvm	0,98	1,03
Vattenkonsumtion per omsättning m³/ SEK	0,00048	0,00054

1) Utfallsdata för vattenkonsumtion 2023 har korrigerats då ett bolag exkluderat hyresgästers verksamhetskonsumtion av vatten som inte är byggnadsförbrukning. Reducerad vattenanvändning per kvadratmeter och år har korrigerats till 4% (5%), total vattenkonsumtion till 5 733 977 (14 515 387), vattenkonsumtion per uthyrbar yta till 1,03 (1,09) och vattenkonsumtion per omsättning till 0,00054 (0,00053).

20250821021110

E

BIOLOGISK MÅNGFALD

Att bidra till biologisk mångfald hör till Balders övergripande koncerngemensamma klimat- och miljömål. Bolagets åtgärder handlar om att hantera risker och förhindra negativa effekter och sker ofta lokalt, exempelvis genom gröna tak, statsodling och insektshotell.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

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 potentiell negativ påverkan på biologisk mångfald och ekosystem i tidigare och senare led av värdekedjan samt i den egna verksamheten. Påverkan sker exempelvis genom fastighetsutveckling på grönområden samt förvaltning av befintliga fastigheter som kan ha en påverkan på arter och biologiska värden. Bolaget har även potentiell negativ påverkan i värdekedjan i tidigare led, på medellång och lång sikt, vid produktion och användning av byggnadsmaterial såsom trä, betong och metall.

Bolaget har inte gjort en förteckning över sina verksamhetsställen och anläggningar, som står under bolagets operativa kontroll, avseende om dessa har negativ påverkan på områden med känslig biologisk mångfald. Bolaget har tagit hänsyn till att fastighetsutveckling medför hårdgörning av mark, vilket resulterar i en påverkan på arters tillstånd. Beroenden, omställningsrisker, resiliensanalys, fysiska risker och systemrisker har inte bedömts i högre utsträckning.

För mer information om den dubbla väsentlighetsanalysen, se sida 41–45.

STRATEGI

Balders arbete med biologisk mångfald och ekosystem styrs av bolagets koncernövergripande hållbarhetspolicy. Bolaget ska aktivt bidra till att bevara och öka den biologiska mångfalden vid förvaltning av fastigheter och i samband med nyproduktion. Biologisk mångfald kopplar an till andra hållbarhetsområden, exempelvis bolagets arbete för att minska klimatförändringar, miljöskadliga ämnen i produkter och resursanvändning. Det inkluderas även i det bredare perspektivet genom bolagets arbete med att miljöcertifiera nyproduktion och öka andelen befintliga fastigheter som miljöcertifieras.

Policyn behandlar inte direkt framställning, anskaffning och förbrukning från ekosystem samt eventuella samhällseffekter som bolaget orsakar på den biologiska mångfalden.

Omställningsplan

Balderkoncernen har inte en dedikerad omställningsplan för koncernen gällande biologisk mångfald. I Finland utarbetade dotterbolaget SATO Oy under 2023 en färdplan för biologisk mångfald. Denna färdplan innehåller en analys av bolagets väsentliga påverkan 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.

ÅTGÄRDER

Inom Balders fastighetsutveckling och löpande förvaltning finns flera konkreta exempel på insatser som genomförs i syfte att dels minska och förhindra negativa effekter på den biologiska mångfalden, dels stärka och möjliggöra en ökad biologisk mångfald. Det finns en variation i de åtgärder som bolaget genomför utifrån dess verksamhetsländer, och åtgärdernas omfattning är ofta på lokal- eller fastighetsnivå. Åtgärderna genomförs vid behov eller är kontinuerligt pågående som en del av den dagliga verksamheten. Bolaget har inte systematiskt införlivat ursprunglig och traditionell kunskap i sina åtgärder för biologisk mångfald och ekosystem då detta inte anses tillämpligt.

Nedan följer en lista över bolagets pågående nyckelåtgärder inom biologisk mångfald och ekosystem:

- Gröna tak med sedum
- Statsodling
- Bostäder till pollinerande insekter
- Miljökonsekvensbeskrivning vid fastighetsutveckling

Gröna tak med sedum

Balder har anlagt gröna tak med sedumväxter både på nyproducerade och äldre fastigheter i Sverige, Danmark och Finland. Syftet med denna åtgärd är att mildra negativa effekter, bevara och förbättra lokal biologisk mångfald eller skapa mer grönyta i bolagets områden. 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. I Danmark har exempelvis bolaget orangerier på flera av dess fastigheter. Syftet med denna åtgärd är att underlätta för fastighetsnära odling av växter och grönsaker, vilket bidrar till ökad trivsel och kunskapsspridning hos hyresgäster. Det är också till fördel för den biologiska mångfalden i närområdet.

Bostäder till pollinerande insekter

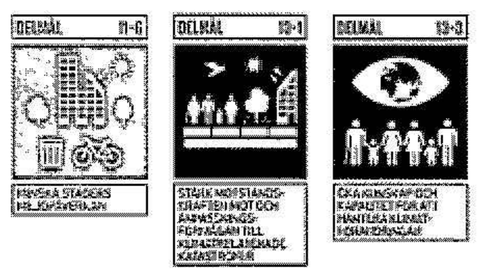
Balder har placerat ut insektshotell och bikupor på ett antal fastigheter. Exempelvis har Balder i Sverige tre bikupor placerade på Krongårdsvägen i Vårby. Syftet med detta är att underlätta för pollinerande insekter i närområdet. För att de pollinerande insekterna ska trivas vårdas närliggande grönytor varsamt samtidigt som ängsblommor planteras, med ambitionen att ha gröna växter och blommor från tidig vår till sen höst. I samband med detta projekt finns också en särskild anlagd ekoslinga med 13 stationer där det är möjligt att lära sig mer om betydelsen av biologisk mångfald. Hyresgäster och skolor i närområdet erbjuds ta del av biodling och plantering.

Miljökonsekvensbeskrivning vid fastighetsutveckling

Balder bedriver verksamhet som kan påverka hotade arter, speciellt vid fastighetsutveckling. Bolaget behöver ta hänsyn till områden med känslig biologisk mångfald. Artskyddet är dock införlivat i exempelvis svensk och finsk lag och innan detaljplaner antas och bygglov erhålls kartläggs platsen ur miljökonsekvenssynpunkt. I samband med stadsplanering sker samråd och medborgardialog med påverkade grupper i samhället. Regelefterlevnad innebär en påtagligt minskad risk för negativ påverkan.

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Att aktivt bidra till att bevara och öka biologisk mångfald i förvaltning och nyproduktion hör till Balders övergripande koncerngemensamma klimat- och miljömål. I begränsningshierarkin placeras målet inom undvikande och återställande.

I dagsläget har bolaget svårt att mäta hur effektivt målen relaterade till biologisk mångfald och ekosystem uppfylls.

20250821021111

E

RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

I en bransch som genererar stora mängder material och avfall är medvetna val och smart hantering väsentligt. Balder arbetar med frågan inom byggnation och renovering samt genom att underlätta hyresgästers källsortering och återbruk, för att bidra till bättre resursanvändning och cirkulär ekonomi.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets materialanvändning och avfallsflöden. Balders verksamhet har faktisk negativ påverkan via resursanvändning och avfallshantering i värdekedjan i tidigare led och i den egna verksamheten med avseende på materialanvändning. Påverkan sker exempelvis genom materialanvändning vid nyproduktion och ombyggnads- och renoveringsprojekt. Påverkan sker också genom avfallshantering i den egna verksamheten, hos hyresgäster och vid fastighetsutveckling. I bedömningen av denna påverkan har bolaget tagit hänsyn till att bygg- och fastighetssektorn har en stor andel avfall som går till deponi.

Bolaget ser också potentiell risk i värdekedjan i tidigare led och i den egna verksamheten med avseende på material på medellång och lång sikt. Denna risk kommer från potentiellt ökade och rörliga priser på material samt begränsad tillgång på material. Detta kan i sin tur leda till ökade kostnader och förseningar kopplat till fastighetsutveckling.

För mer information om den övergripande processen för den dubbla väsentlighetsanalysen, se sida 41–45.

STRATEGI

I samband med nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar används stora mängder material, vilket ger upphov till miljöpåverkan när de utvinns, produceras och transporteras. Detta innefattar byggnadsmaterial som exempelvis cement, betong och metall. Att minska mängden material som används och att i ökad utsträckning använda återbrukat eller återvunnet byggmaterial är därför viktigt.

Hållbarhetspolicy
Balder har en hållbarhetspolicy, vilken styr det övergripande hållbarhetsarbetet och som inkluderar områdena resurseffektivitet och cirkulär ekonomi. Enligt policyn ska bolaget minska användandet av miljöskadliga substanser, använda mer resurseffektiva material, minska avfallsvolymer och sträva efter att i högre grad återanvända material. Resursanvändning och cirkulär ekonomi inkluderas i det bredare perspektivet om hållbar utveckling, bland annat genom arbetet med miljöcertifieringar för bolagets byggnader. Bolagets hållbarhetspolicy beskriver övergång från användning av nya jungfruliga resurser, hållbar anskaffning och användning av förnybara resurser. För mer information om bolagets policyer, se sida 37–38.

Uppförandekod med ansvar för miljö
Balder har en uppförandekod för medarbetare och en uppförandekod för samarbetspartners. Uppförandekoderna innehåller bland annat förväntningar på medarbetare och samarbetspartners kopplat till resursanvändning och cirkulär ekonomi. Samarbetspartners och medarbetare förväntas kontinuerligt förbättra sitt miljöarbete i syfte att minska verksamhetens negativa påverkan från såväl produkter som tjänster, arbeta resurseffektivitet, förebygga uppkomst av avfall och källsortera, samt beakta försiktighetsprincipen vid materialval och kemikaliehantering.

ÅTGÄRDER

Inom Balders fastighetsutveckling och löpande förvaltning finns flera konkreta exempel på insatser som genomförs i syfte att reducera avfallsmängder, öka sorteringsgraden och verka för ökat återbruk av material. Det finns en variation i de åtgärder som bolaget genomför utifrån dess verksamhetsländer, och åtgärdernas omfattning är ofta bolagsspecifika, projektspecifika eller fastighetsspecifika. Åtgärderna kan både genomföras vid behov eller löpande i fastighetsutvecklingen eller förvaltningen av fastigheterna.

Nedan följer en lista över bolagets pågående nyckelåtgärder kopplade till resursanvändning och cirkulär ekonomi:

- Miljöcertifiering av fastigheter
- Kontrollplan enligt avfallsdirektiv
- Resurs- och avfallsrutin för projekt
- Tydlig information och välvårdade avfallsrum
- Samarbete med CCBuild för att öka återanvändning

Miljöcertifiering av byggnader
Balder har som mål att nyproducerade fastigheter ska certifieras enligt minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande, vilket exempelvis innebär BREEAM Very Good, LEED Gold eller Svanen. Miljöcertifiering genomförs främst i Sverige, Danmark och Norge. 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. Syftet med denna åtgärd är att få en bättre kunskap om de ingående materialen i en byggnad, men också för att kunna styra bolaget mot att göra mer hållbara materialval.

Kontrollplan enligt avfallsdirektiv
För de arbeten som kräver bygglov eller anmälan är byggherren ålagd att upprätta en kontrollplan i enlighet med exempelvis 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.

Resurs- och avfallsrutin för projekt
I syfte att dels tydliggöra Balders ambitioner och kravställan inom avfallshantering, dels möjliggöra bättre uppföljning, påbörjades 2023 implementeringen av 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 eller materialåtervinning i enlighet med avfallshierarkin i varje projekt. Arbetet med implementering av rutinen har fortsatt 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. Exempelvis finns det krav i de nordiska länder på möjlighet till fastighetsnära avfallshantering.

Samarbete med CCBuild för att öka återanvändning
Under 2024 har Balder i Sverige blivit en partner till Centrum för Cirkulärt Byggande (CCBuild), ett forum där industriaktörer kan mötas och samarbeta kring återanvändning och cirkulära materialflöden i byggnation, rivning och förvaltning. Detta forum erbjuder många funktioner, såsom nätverkande, kunskapsutbyte och digitala tjänster, exempelvis en produktbank, inventeringsapplikation och marknadsplats.

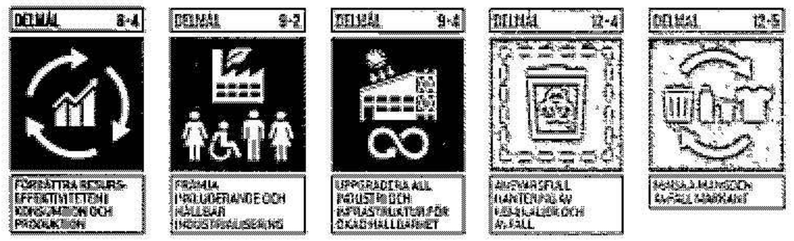
Inom ramen för detta samarbete har Balder genomfört ett pilotprojekt på Europahuset i Mölndal (Bastuban 1), Sverige. Samarbetet har fungerat väl med avseende på återanvändning, där flera aktörer har valt att använda återanvända material från fastigheten.

20250821021112

E RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

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. Målet bemöter flera nivåer av avfallshierarkin, däribland steget för förberedning för återanvändning och materialåtervinningssteget.

Målarbetet styrs delvis av tillämplig nationell lagstiftning, speciellt med avseende på kontrollplansåtgärden.

Mått för resursinflöden

Bolagets inflöden kan delas upp i två delar: produkter och material som används inom ramen för nyproduktion, ombyggnation och renoveringar, samt produkter och material som används inom den dagliga förvaltningsverksamheten (både inom fastighetsförvaltningen och i bolagets kontorslokaler). De huvudsakliga resursinflödena uppkommer i samband med nyproduktion och innehåller diverse byggmaterial, däribland betong, cement, trä och stål. Resursinflöden inom förvaltningsverksamheten innehåller material och produkter såsom IT-utrustning, textilier, möbler och maskiner.

För redovisningsperiod 2024 redovisas endast resursinflöden indirekt i klimatbokslutet, via Scope 3: Kategori 1: Inköpta varor och tjänster, se sida 55. Bolaget redovisar inte kvantitativa data avseende resursinflöden för 2024, då bolaget inte har en utarbetad koncerngemensam metodik för att samla in och presentera information om sina resursinflöden.

Processer för att beräkna, kvalitetssäkra och redovisa data kopplat till resursinflöden kommer utformas framgent.

Mått för resursutflöden kopplat till avfall

Bolagets uppkomna avfall kan delas upp i tre delar: avfall från byggprojekt (såsom nyproduktionsprojekt, renoveringar och rivningar), avfall från den egna förvaltningsverksamheten samt hyresgästavfall. Det avfall som uppstår inom Balders egen organisation på grund av den egna förvaltningsverksamheten bedöms inte vara väsentligt i förhållande till det avfall från byggprojekt som entreprenörer hanterar, samt hyresgästavfallet.

2024 redovisas endast avfall indirekt i klimatbokslutet, i Scope 3: Kategori 5: Avfallshantering i egen verksamhet och Kategori 12: Avfallshantering av såld produkt, se sida 55. För dessa kategorier i klimatberäkningarna används schabloner beräknade på fastigheternas uthyrbara yta, snarare än de faktiska flödena. Balder redovisar inte kvantitativa data avseende avfall för 2024, då bolaget inte har en utarbetad koncerngemensam metodik för att samla in och presentera information om samtliga tre avfallsflöden.

Processer för att beräkna, kvalitetssäkra och redovisa data kopplat till avfall kommer utvecklas framgent.



20250821021113

E

RAPPORTERING ENLIGT EU-TAXONOMIN

EU-taxonomin är ett gemensamt klassificeringssystem framtaget av EU i syfte att styra finansmarknaden mot hållbara investeringar. Balder omfattas av upplysningskraven och prioriterar, likt tidigare år, aktiviteter kopplade till begränsning av klimatförändringar.

Omfattning och bedömning av 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 Balder omfattas av avseende miljömål 1 och miljömål 2 tillhör avsnitt 4 Energi och avsnitt 7 Bygg- och fastighetsverksamhet:

- 7.1 Uppförande av nya byggnader
- 7.2 Renovering av befintliga byggnader
- 7.3–7.6 Aktiviteter rörande installation, underhåll och reparation energieffektiv utrustning, laddstationer för elfordon, mätanordningar och tekniker för förnybar energi
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader
- 4.1 Elproduktion från solcellsteknik
- 4.3 Elproduktion från vindkraft

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

2023 var det första året då bolag skulle rapportera omfattning av alla sex miljömål inom EU-taxonomin. Den uppskattade omfattningen av respektive miljömål kan ses i tabellen på denna sida och bygger på möjlig tillämplig omsättning, CapEx och OpEx. Balder bibehåller för 2024 att bolaget omfattas av miljömål 1, miljömål 2, miljömål 4 och miljömål 6.

Under miljömål 4 omfattas bolaget av aktiviteter i avsnitt 3 Bygg- och fastighetsverksamhet:

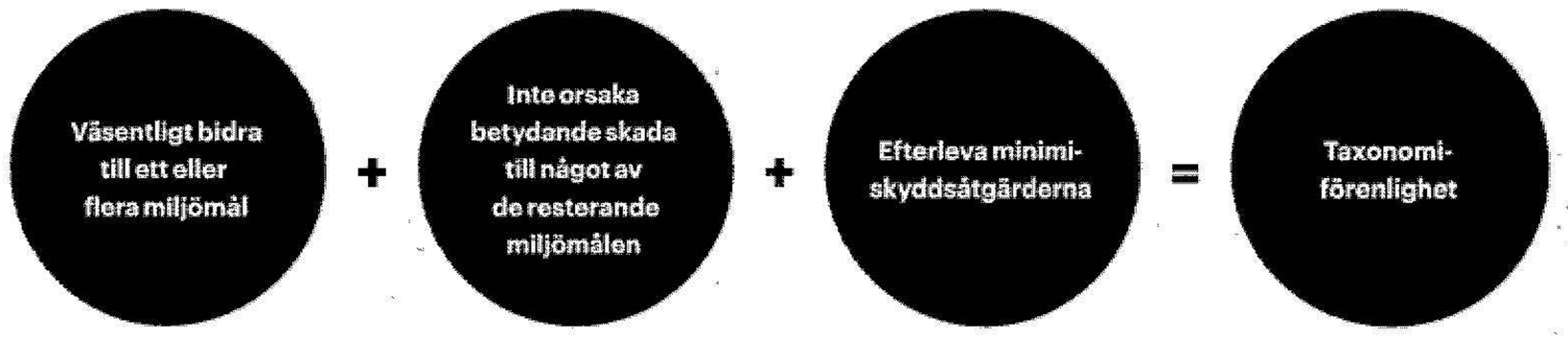
- 3.1 Uppförande av nya byggnader
- 3.2 Renovering av befintliga byggnader
- 3.3 Rivning av byggnader och andra anläggningar

Slutligen, under miljömål 6, omfattas bolaget av aktiviteter i avsnitt 2 Logiverksamheter. Bolaget förvaltar ett fåtal hotell i egen regi, vilket gör aktivitet 2.1 Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande logi tillämpligt.

Likt föregående år bedömer bolaget att det inte omfattas av aktiviteter under miljömål 3 samt miljömål 5. Denna bedömning bygger på de delegerade akternas nuvarande utformning och kan komma att förändras i samband med att regelverket utvecklas.

Vid årsskiftet 2023/2024 tillkom nya upplysningskrav gällande ekonomiska aktiviteter i avsnitt 4 Energi som är kopplade till kärnenergi eller fossilgasrelaterade verksamheter. Balder redovisade 2023 informationen i text och inte i tillhörande tabeller enligt den delegerade akten (EU) 2022/1214. För 2024 inkluderar bolaget tabellen för att uppfylla upplysningskraven enligt artikel 8.6 och 8.7, se tabell på sida 67. Balder bedriver inte verksamhet inom kärnkraft eller fossil gas, och bedömer därmed inte att dessa aktiviteter omfattar bolaget.

Bolaget rapporterar endast förenlighet med aktivitet 4.3 Elproduktion från vindkraft och aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader i de tillhörande tabeller för omsättning, CapEx och OpEx. Detta beror på att bolaget i sin genomlysning ännu inte har infrastrukturen på plats för att rapportera ekonomiska nyckeltal för övriga aktiviteter nämnda i detta avsnitt. Bolaget arbetar med att inkludera nyckeltal för fler aktiviteter, men väljer att vidare bibehålla en försiktig hållning till regelverket.



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	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%

20250621021114

E EU-TAXONOMIN

Väsentliga bidrag till miljömål
För att en aktivitet ska anses vara taxonomiförenlig behöver väsentliga bidrag uppfyllas för ett eller flera miljömål. Det väsentliga bidraget skiljer sig åt mellan aktiviteter och miljömål. Nedan beskriver bolaget sin bedömning av de väsentliga bidragen för de aktiviteter som utvärderas för förenlighet.

Aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader
Även om det finns möjlighet till allokering mot miljömål 2 har Balder valt att prioritera allokering mot miljömål 1 även under 2024.

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. De ekonomiska nyckeltal som kan tillgodoräknas miljömål 2 inkluderar endast investeringar kopplat till att byggnader anpassas för klimatförändringar. Detta gör att nyckeltalen är betydligt mer restriktiva i jämförelse med de ekonomiska nyckeltal som kopplas till miljömål 1.
Skulle Balder välja att linjera mot miljömål 2 skulle, borträknat de byggnader som linjerar mot miljömål 1, 622 byggnader befinna sig inom topp 30% i det nationella beståndet eller ha energiklass B eller C.

I redovisningen inkluderas både byggnader som var uppförda före och efter den 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 den 31 december 2020 bedöms klara kraven för miljömål 1 om de har energiklass A eller uppfyller de 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 energiprestanda som är minst 10% bättre än de nationella kraven för en nära-nollenergibyggnad (NZEB). Ytterligare krav för stora byggnader (> 5 000 kvm) tillkommer när de är uppförda efter den 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 taxonomiförordningens klimatdelegerade akt.

Aktivitet 4.3 Elproduktion från vindkraft
Balder äger fem vindkraftverk i Sverige och rapporterar därför tillämplighet med aktivitet 4.3. Vindkraftverkens aktivitet allokeras mot miljömål 1. De vindkraftverk som bedöms klara kraven för miljömål 1 ska enligt det väsentliga bidraget generera el från vindkraft.

Avseende kriterier om att inte orsaka betydande skada mot miljömål 2 ska vindkraftverket ha genomgått en klimatriskanalys. Kriteriet om att inte orsaka betydande skada för miljömål 3 avser endast havsbaserad vindkraft och anses därmed inte tillämpligt för bolagets vindkraftverk, vilka samtliga är belägna på land. Bolaget har inte någon hänförd CapEx till vindkraftverken, och har därmed inte gjort några investeringar i vindkraftverken. Därför blir kriteriet om att inte orsaka betydande skada för miljömål 4 även det inte tillämpligt för år 2024. Slutligen, avseende miljömål 6, ska det vid uppförande av anläggning genomföras en miljökonsekvensbeskrivning. Detta görs i enlighet med svensk lagstiftning. Övrigt kriterium för miljömål 6 avser havsbaserad vindkraft, och är därmed likt ovan inte tillämpligt på bolagets vindkraftverk.
Läs mer om energi och förnybar energi på sida 57–59.

Klimatriskanalyser
För att uppfylla EU-taxonomins krav, och inte orsaka betydande skada mot miljömål 2, krävs att klimatriskanalyser genomförs på byggnadsnivå. Bolaget följer de kriterier som sätts upp i EU-taxonomins delegerad klimatakt, och tillämpar den klassificering av klimatrelaterade risker som föreskrivs.

För att en byggnad eller ett vindkraftverk ska anses vara förenligt med taxonomin behöver en fullständig klimatriskanalys utföras. Det omfattar screening av klimatrisker (steg A), sårbarhetsanalys (steg B) och uppförande och implementering av åtgärdsplan (steg C). Åtgärdsplanerna ska implementeras inom fem år efter det att de är upprättade.

Sedan 2023 har Balder utfört 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. Upprättande av nya klimatriskanalyser görs generellt i de fall då en fastighet som tidigare år inte uppfyllt kraven inom EU-taxonomin nu gör det avseende energiprestanda. De byggnader som bedöms kunna uppfylla kraven i EU-taxonomin prioriteras 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. Bolagets första helt implementerade åtgärdsplaner behöver vara på plats som senast 2027, men den stora merparten behöver implementeras under 2028 och framåt.

Mer information om klimatanpassning och de klimatriskanalyser som genomförts presenteras på sida 49–51.

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
- Korruption och mutor
- Beskattning
- 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 2024 har Balder genomlyst process- och överträdelsekriterier hos alla konsoliderade dotterbolag. För varje område har bolaget definierat ett eller flera processkriterier och överträdelsekriterier, baserat på Platform on Sustainable Finances (PSF) slutgiltiga rapport om minimiskyddsåtgärderna. Denna genomlysning har utförts med hjälp av ett formulär där information om policyer, processer och lagöverträdelser efterfrågats. Arbetet med att etablera en fullständig process för tillbörlig aktsamhet är ett långsiktigt arbete som Balder arbetar mot på sikt.

Genomlysningen visade att Balder och dess dotterbolag efterlever EU-taxonomins minimiskyddsåtgärder. Inga överträdelser har skett under året som lett till domstolsbeslut innefattande de fyra beskrivna områdena och inga klagomål har inkommit till en av OECD:s nationella kontaktpunkter eller till Business and Human Rights Resource Centre, BHRRC. Processer och styrdokument finns på plats och bolaget arbetar kontinuerligt med att etablera en förbättrad process för tillbörlig aktsamhet. Hur bolaget genomfört denna bedömning redovisas nedan.



20250821021115

E EU-TAXONOMIN

Mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter
På området mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter gör bolaget en genomlysning med utgångspunkt i OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. För att kunna rapportera misstänkta överträdelser av bolagets egna policyer eller tillämplig nationell lag hänvisar Balder till visselblåsarfunktionen. Läs mer om bolagets visselblåsfunktion på sida 86.

Överträdelsekriteriet för mänskliga rättigheter är indelat i tre delar: om bolaget eller någon ur bolagets ledning eller styrelse har dömts i domstol avseende mänskliga rättigheter eller arbetsrätt, om bolaget har ett ärende hos en av OECD:s nationella kontaktpunkter men inte engagerat sig i detta ärende och om BHRRC har mottagit ett ärende rörande bolaget och bolaget inte har besvarat detta ärende.

Korruption och mutor
På området korruption och mutor utvärderar bolaget även där sin policystruktur och tillhörande processer kring implementering, övervakning och uppföljning. Det innefattar processer avseende uppförandekod, visselblåsarfunktion, inköps- eller leverantörspolicy, samt om bolagen har någon övrig struktur som styr arbetet mot korruption och mutor. Bolaget har inköpsrutiner, vilka kan variera mellan koncernens konsoliderade bolag. Läs mer om bolagets inköpsrutiner på sida 81 och arbetet kring affärsetik på sida 85–87.

Avseende överträdelsekriterier undersöker bolaget om det eller någon i koncernledningen eller ledningen i konsoliderade bolag har blivit dömda i ett korruptionsmål.

Beskattning
På området beskattning genomlyses bolagets skattepolicy med tillhörande processer. Utöver den koncernövergripande skattepolicyn har bolaget inrättat ett redovisningsråd som ses månatligen för att se över rutiner och diskutera redovisningsfrågor. Bolaget har också utvecklat en handbok för hur bolaget ska hantera representation, speciellt avseende skatt och moms, som lanserades vid årsskiftet 2024/2025.

Avseende överträdelsekriterier undersöker bolaget om det eller någon i koncernledning eller högsta ledning i konsoliderade bolag har blivit dömda i ett skattemål. Bolaget tillämpar avgränsning att om en eventuell överträdelse avseende skatt relaterat till ett specifikt bolag, som i sin tur är kopplat till en eller flera fastigheter, så anses de specifika fastigheterna inte kunna vara förenliga med EU-taxonomin. Därmed skulle inte ekonomiska nyckeltal kopplade till dessa fastigheter räknas med som förenlig omsättning, CapEx och OpEx.

Rättvis konkurrens
På området rättvis konkurrens genomlyses bolagets allmänna antikorruptionsarbete, då Balder bedömer att rättvis konkurrens i regel faller under det bredare korruptionsbegreppet. Bolaget hänvisar i sin genomlysning till samma styrdokument och processer som presenteras under området korruption och mutor. Utöver detta har bolaget gjort en genomlysning av hur koncernens medarbetare utbildas i tillämplig konkurrenslagstiftning. Detta varierar mellan bolag i koncernen, men genomgående har samtliga bolag någon sorts utbildning av nyanställda i bolagets uppförandekod samt om övriga styrdokument. Avseende överträdelsekriterier undersöker bolaget om det eller någon i koncernledningen eller ledningen i konsoliderade bolag har blivit dömda i ett konkurrensmål.

FÖRENLIGHET MED EU-TAXONOMIN 2024

Sammanställning för 2024 visar att Balder har 207 fastigheter, motsvarande 381 byggnader, som kan klassas som helt förenliga med EU-taxonomin, då de uppfyller de tekniska granskningskriterierna för miljömål 1. Sammanställningen visar också att samtliga fem 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. Under 2024 ökade andelen av Balders förenliga omsättning och OpEx, i jämförelse med 2023. CapEx minskade mellan 2023 och 2024 till följd av att färre nya byggnader färdigställts under året. För utfall kopplat till respektive ekonomiskt nyckeltal, se tillhörande tabeller på sida 68–70. Bolaget har under 2024 inte inkluderat exploateringsfastigheter i den förenliga omsättningen, då byggstart påbörjades innan bolaget implementerade miljökrav i enlighet med EU-taxonomin.

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 tillämpliga med EU-taxonomin.

EU-TAXONOMIFÖRENLIGA BYGGNADER OCH FASTIGHETER 2024

Energiklass A eller topp 15%		Energiklass B och C eller topp 30%[1]		Totalt antal inkluderade fastigheter och byggnader i genomlysning av EU-taxonomin	
Fastigheter	Byggnader	Fastigheter	Byggnader	Fastigheter	Byggnader
207	381	504	1 003	1 215	2 440

1) Denna kategori inkluderar även byggnader och fastigheter som uppfyller kraven för energiklass A eller topp 15% byggnader i det nationella eller regionala beståndet avseende energiprestanda.

BALDERS FÖRENLIGHET MED EU-TAXONOMIN

	Total 2024, Mkr	Varav andel förenlig med EU-taxonomin 2024, %	Varav andel förenlig med EU-taxonomin 2023, %
Omsättning	**13 885**	18	13
CapEx	**9 656**	4	50
OpEx	**796**	14	11

20250821021116

E EU-TAXONOMIN

Redovisningsprinciper
Nedan följer en genomgång av bolagets redovisningsprinciper kopplat till EU-taxonomin.

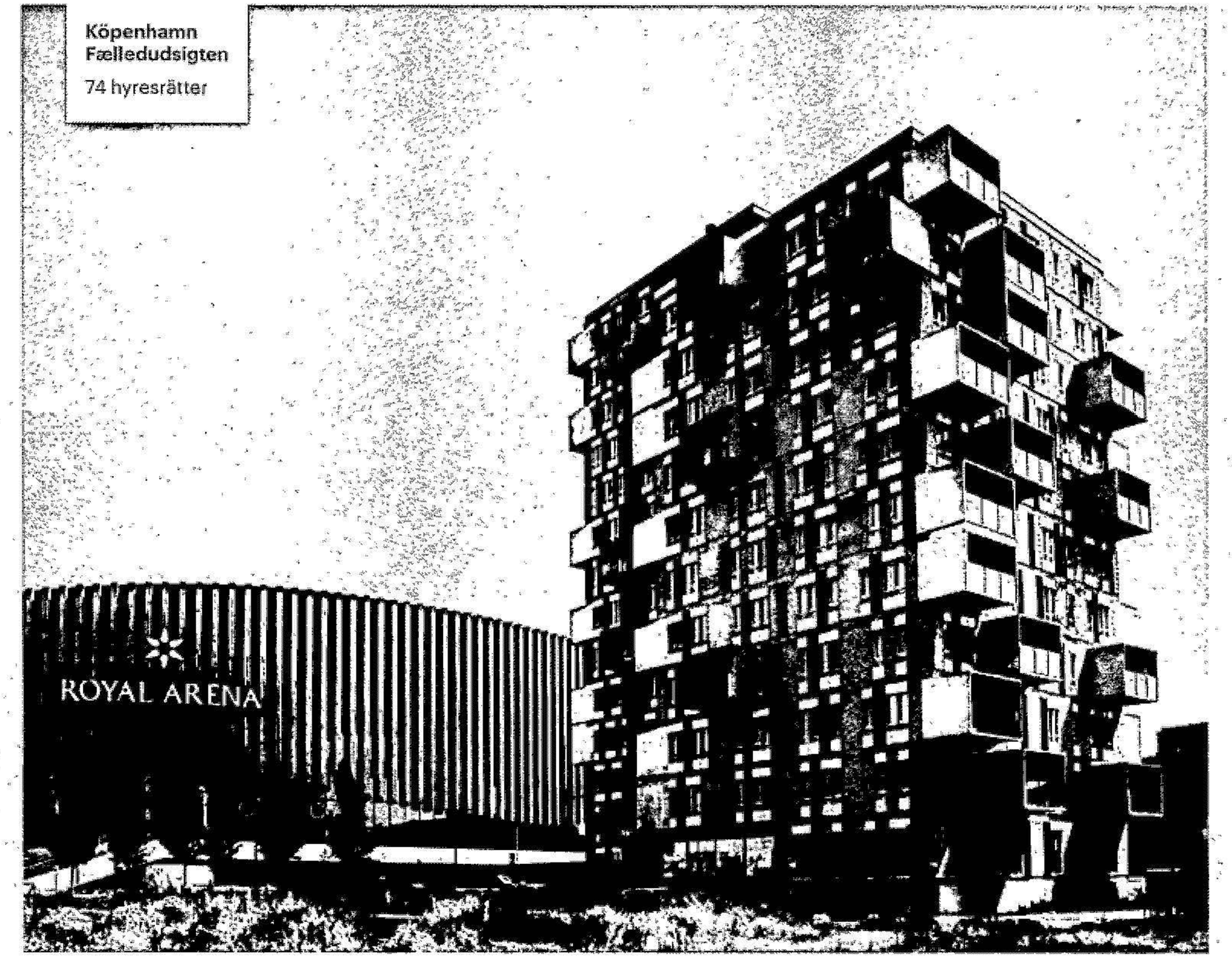
Övergripande principer
Balder redovisar 2024 förenliga ekonomiska aktiviteter kopplade till 7.7 Förvärv och ägande av byggnader och 4.3 Elproduktion från vindkraft. I redovisningen inkluderas endast konsoliderade bolag där Balder har finansiell kontroll. Finansiella data är framtaget på fastighetsnivå och inte på byggnadsnivå, eftersom finansiella data i bolagets ekonomisystem är kopplat till fastigheter. Byggnader med energiklass A eller som är inom topp 15% bästa i beståndet avseende energiprestanda har sammanställts utifrån gällande energideklaration. Äldre energideklarationer är inte omräknade enligt den mest aktuella beräkningsmetoden för energideklarationer. Balder har under 2024 ändrat redovisningsprincipen om hur fastigheter med byggnader med flera olika energiklasser hanteras. Från och med 2024 inkluderas dessa fastigheter trots att alla byggnader inte möter kraven i EU-taxonomin avseende energiprestanda. Avvägning görs så att fastigheten är förenlig om hälften eller fler av byggnaderna är taxonomiförenliga. Ingen viktning har gjorts mellan antalet kvadratmeter med olika primärenergital har gjorts.

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

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.

CapEx
I investeringar ingår aktiverade utgifter för förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter under året. Kapitalutgifter återfinns i not 12, på sida 122–123, i Balders finansiella rapport och består av förvärv och investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Vidare ingår tomträtter (nyttjanderättstillgångar), se not 8 på sida 117–118. Utöver det omfattas också inventarier och vindkraftverk som utgör en kapitalutgift, se not 13 på sida 124. Kapitalutgifter från nyproduktion av fastigheter allokeras till aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader för 2024, då förtydliganden kring hur fastighetsförvaltare får rapportera om nyligen uppförda byggnader tydliggjordes under 2023. Samma princip för nyproduktion tillämpas på redovisningen 2024.

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 och tillbehör, exempelvis bilar, för att sköta fastigheterna. Bland de kostnader som inkluderas kan nämnas kostnader för portar och låsanordningar, golv-, fönster- och hissarbeten, löner till anställda som kopplas till fastigheterna, samt kostnader för bilar (inklusive drivmedel och leasing). Det inkluderar renoveringar som inte har aktiverats på koncernnivå såsom investeringar och kostnader för underhåll och reparationer. Energiförbrukningskostnader och fastighetsskatt ingår inte.



Köpenhamn
Fælledudsigten
74 hyresrätter

Kärnenergirelaterade verksamheter

1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej

Fossilgasrelaterade verksamheter

4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

E EU-TAXONOMIN

OMSÄTTNING

Andel av omsättning från produkter och tjänster förenliga med EU-taxonomin 2024		2024		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska aktiviteter	Kod	Omsättning Mkr	Andel av omsättning, 2024 %	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	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, 2023 %	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	CCM 7.7	2 531	18	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	13	—	—
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	8	0	J	N/EL	—	—	—	—	—	J	J	—	J	J	J	0	—	—
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteternas omsättning (A.1)		**2539**	**18**	**18**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**—**	**J**	**J**	**—**	**J**	**J**	**J**	**13**		
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	11 346	82	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								87		
Omsättningen från de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2.)		**11 346**	**82**	**82**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**								**87**		
Totalt (A.1. + A.2.)		**13 885**	**100**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**								**100**		
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMI																			
Omsättningen från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Total		**13 885**	**100**																

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.

Utfall 2024

Balders taxonomiförenliga omsättning har ökat från 13% 2023 till 18% 2024. Balder har valt att prioritera allokering mot miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) under 2024, vilket redovisas i tabellen till höger.

Anledningen till en ökad andel förenlig omsättning beror på flera faktorer. Dels har det tillkommit hyreshöjningar för bolagets fastigheter, vilket resulterar i att den omsättning som genereras av bolagets förenliga fastigheter ökar årligen. Bolagets totala omsättning har också minskat mellan perioder, vilket minskar nämnaren. Under 2023 färdigställdes flera fastigheter som var taxonomiförenlig men som inte genererade omsättning för hela perioden. Dessa fastigheter har under 2024 haft möjlighet att generera omsättning för helår, vilket också förklarar ökningen. Slutligen har det tillkommit förenliga fastigheter på grund av noggrannare genomlysning av fastighetsbeståndet eller genom insatser för att fastigheten ska uppnå kraven i EU-taxonomin.

	Andel av omsättning / Total omsättning	
	Taxonomiförenlig aktivitet per mål	Taxonomiomfattad aktivitet per mål
Begränsning av klimat-förändringar (CCM)	18%	100%
Anpassning till klimatförändringar (CCA)	—	100%
Vatten (WTR)	—	—
Cirkulär ekonomi (CE)	—	30%
Föroreningar (PPC)	—	—
Biologisk mångfald (BIO)	—	<1%

20250821021118

E EU-TAXONOMIN

CAPEX

Andel av CapEx från produkter och tjänster förenliga med EU-taxonomin 2024		2024		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska aktiviteter	Kod	CapEx Mkr	Andel av CapEx, 2024 %	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	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) CapEx, 2023 %	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	352	4	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	50	—	—
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteternas CapEx (A.1)		**352**	**4**	**4**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**—**	**J**	**—**	**—**	**—**	**—**	**J**	**50**		
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	9 304	96	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								50		
CapEx från de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2.)		**9 304**	**96**	**96**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**								**50**		
Totalt (A.1. + A.2.)		**9 656**	**100**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**								**100**		
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMI																			
CapEx från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Total		**9 656**	**100**																

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.

Utfall 2024
Den taxonomiförenliga CapEx har minskat från 50% 2023 till 4% 2024. Balder har valt att prioritera allokering mot miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) under 2024, vilket redovisas i tabellen till höger.

Bolaget har under 2024 färdigställt färre nya byggnader, vilket för 2023 genererade en stor andel förenlig CapEx till följd av förtydligande från EU-kommissionen. Detta innebär att den förenliga CapEx för innevarande period till största del genereras av aktiverade utgifter för fastigheter, såsom investeringar i befintliga fastigheter. Dessutom har nämnaren som avser total CapEx ökat mellan perioder till följd av fastighetsförvärv och investeringar i byggnader som inte nödvändigtvis är taxonomiförenliga. När utgifter för nyproduktion aktiveras görs detta först när hela projektet är färdigställt. Det innebär i sin tur att förenlig CapEx för nya byggnader inte inkluderas i redovisningen förrän året de färdigställs. Detta gör att andelen förenlig CapEx kan variera kraftigt mellan räkenskapsperioder.

Andel av CapEx / Total CapEx

	Taxonomiförenlig aktivitet per mål	Taxonomiomfattad aktivitet per mål
Begränsning av klimatförändringar (CCM)	4%	100%
Anpassning till klimatförändringar (CCA)	—	100%
Vatten (WTR)	—	—
Cirkulär ekonomi (CE)	—	30%
Föroreningar (PPC)	—	—
Biologisk mångfald (BIO)	—	<1%

20250821021119

E EU-TAXONOMIN

OPEX

Andel av OpEx från produkter och tjänster förenliga med EU-taxonomin 2024		2024		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska aktiviteter	Kod	OpEx Mkr	Andel av OpEx, 2024 %	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	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) OpEx, 2023 %	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	110	14	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	11	—	—
Elproduktion från vindkraft	CCM4.3	1	0	J	N/EL	—	—	—	—	—	J	J	—	J	J	J	0	—	—
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteternas OpEx (A.1.)		**111**	**14**	**14**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**—**	**J**	**J**	**—**	**J**	**J**	**J**	**11**		
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	685	86	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								89		
OpEx från de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (A.2.)		**685**	**86**	**86**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**								**89**		
Totalt (A.1. + A.2.)		**796**	**100**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**								**100**		
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMI																			
OpEx från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
Total		**796**	**100**																

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.

Utfall 2024
Den taxonomiförenliga OpEx har ökat från 11% 2023 till 14% 2024. Balder har valt att prioritera allokering mot miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) under 2024, vilket redovisas i tabellen till höger.

Den ökade andelen förenlig OpEx beror på flera faktorer, likt utfallet för omsättning. Under 2023 färdigställdes flera fastigheter som var taxonomiförenliga men inte genererade driftskostnader för hela perioden. Dessa fastigheter har under 2024 haft möjlighet att generera driftskostnader för helår, vilket förklarar ökningen. Det har även tillkommit förenliga fastigheter på grund av noggrannare genomlysning av fastighetsbeståndet eller genom insatser för att fastigheter ska uppnå kraven i EU-taxonomin.

	Andel av OpEx / Total OpEx	
	Taxonomiförenlig aktivitet per mål	Taxonomiomfattad aktivitet per mål
Begränsning av klimatförändringar (CCM)	14%	100%
Anpassning till klimatförändringar (CCA)	—	100%
Vatten (WTR)	—	—
Cirkulär ekonomi (CE)	—	30%
Föroreningar (PPC)	—	—
Biologisk mångfald (BIO)	—	<1%

20250821021120

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 fokuserar bolaget på de sociala områden som bedömts vara mest väsentliga. Dessa områden utgörs av arbetsvillkor och likabehandling och lika möjligheter för alla egna medarbetare såväl som arbetstagare i värdekedjan. Som stor fastighetsägare har Balder faktiska möjligheter att bidra med områdesutveckling och positiv lokalpåverkan i och kring de fastigheter som bolaget äger, utvecklar och förvaltar.

För mer information om Balders väsentlighetsanalys, se sida 41–45.

KAPITLET BESKRIVER BALDERS HÅLLBARHETSARBETE KOPPLAT TILL:

- Egna medarbetare
  - *Arbetsvillkor*
  - *Likabehandling och lika möjligheter för alla*
- Arbetskraft i värdekedjan
- Lokalpåverkan och områdesutveckling

STYRDOKUMENT OCH POLICYER

- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för samarbetspartners
- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Policy för jämlikhet och mångfald
- Policy för hälsa och säkerhet

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



20250821021121

S

EGNA MEDARBETARE

På Balder arbetar drygt 1 000 personer med olika bakgrund inom en mängd expertisområden. Förmågan att attrahera och behålla rätt kompetens är en förutsättning för en framgångsrik verksamhet och stor vikt läggs på bland annat goda arbetsvillkor, antidiskriminering och kompetensutveckling.

Affärsdriven, långsiktig, rationell och medmänsklig 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 medarbetare som är anställda hos och arbetsleds av Balder. Det kan exempelvis vara fastighetsskötare och fastighetsförvaltare inom bostads- och kommersiell förvaltning, men även administrativa och centrala funktioner såsom ekonomi, kundservice och IT. Balders icke-anställda utgörs av medarbetare som inte är anställda av Balder men som arbetsleds av Balder. Dessa utgörs främst av olika typer av uppdragsanställda konsulter från bemanningsuppdrag där de icke-anställda antingen ersätter eller kompletterar bolagets befintliga linjeroller. Under året har Balder påbörjat datainsamling för icke-anställda.

Balders samtliga egna anställda är sysselsatta i Sverige, Danmark, Finland och Norge, där nationell lagstiftning generellt ställer omfattande 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, jämlikhet och hälsa och säkerhet.

STRATEGI

Balderkoncernen består av bolag med olika storlek, organisationsstruktur, geografisk spridning och verksamhet vilket påverkar sammansättningen av den interna arbetskraften. Moderbolaget tillämpar en decentraliserad styrning med olika strategier för medarbetarna, där koncerngemensamma policyer fungerar som riktlinjer.

Balder implementerar och följer upp olika strategiska beslut och åtgärder som möjliggör och upprätthåller goda arbetsvillkor och en inkluderande arbetsplats med respekt för mänskliga rättigheter i takt med att koncernen växer. Bolaget följer även om och hur nya hållbarhetskrav och omställningsplaner påverkar medarbetarnas arbetsliv.

Uppförandekod för medarbetare

Balder har en koncerngemensam uppförandekod för medarbetarna inom bolagets verksamhet där syftet är att ge riktlinjer för ansvarsfullt agerande i interna och externa relationer samt säkerställa vilka grundläggande krav som ställs inom exempelvis affärsmässiga situationer, god arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter och ansvar för miljön. Läs mer om Balders uppförandekod för medarbetare på sida 37–38.

Medarbetardialog

Inom koncernen förs en social dialog mellan Balder och medarbetarna genom olika dokumenterade processer som innefattar information, förhandling och beslut om sociala och ekonomiska arbetsfrågor såsom lön, arbetstider och arbetsmiljö. Det kan vara en direkt dialog med de anställda, exempelvis genom regelbundna medarbetarsamtal och utvecklingssamtal eller en dialog som sker via en företrädare på arbetsplatsen. För bolag anslutna till kollektivavtal är fackliga representanter och skyddsombud involverade i dialogen. Bolag utan kollektivavtal har andra företrädare eller ombud, läs mer på sida 75. I Balder Sverige har exempelvis alla medarbetare tillgång till ett skyddsombud vid arbetsmiljöfrågor. Balder har inget avtal med sina anställda om representation i ett europeiskt företagsråd eller ett företagsråd inom ett europabolag.

Regelbundna 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 arbetsrelationer, främja samarbete och utveckla kollegor för att nå individuella mål.

Merparten av koncernens dotterbolag har regelbundna medarbetarundersökningar som syftar till att identifiera olika arbetsrelaterade faktorer som påverkar medarbetarnöjdhet. Insikterna ligger till grund för Balders arbete för att minska och förebygga negativ påverkan och risker kopplat till bland annat arbetsvillkor och likabehandling samt för utvärdering av olika insatser.

Balders medarbetare i Sverige har för andra året i rad fått möjlighet att svara på medarbetarundersökningen K.E.E.P med frågor kring arbetsmiljö, utveckling och karriär, ledarskap, information och delaktighet, lön och trivsel. Årets mätning resulterade i förbättrat resultat såväl som svarsfrekvens. I 2024 års mätning ökade resultatet från 2 till 35 i Net Promotor Score (eNPS), vilket tyder på mycket hög medarbetarnöjdhet. Svarsfrekvensen ökade från 95% till 97%. Enligt Netigates senaste rapport är fastighetsbranschens genomsnittliga eNPS -20, se sida 5.

Samtliga anställda har tillgång till bolagets visselblåsarfunktion där de på ett anonymt sätt kan uppmärksamma problem. Läs mer om Balders hantering, policy och rutiner kring visselblåsning på sida 85–86.

I kapitlet Allmänna upplysningar förklaras styrning, rutiner och ansvarsfördelning kring det operativa hållbarhetsarbetet inkluderande medarbetardialogen, se sida 37–38.



20250821021122

S EGNA MEDARBETARE

ARBETSVILLKOR

Att skapa goda arbetsvillkor för bolagets egna medarbetare är Balders ansvar och skyldighet som arbetsgivare. Trygg och säker arbetsmiljö och förutsättningar för balans mellan arbete och fritid är viktiga frågor för att kunna attrahera, behålla och engagera medarbetare som i sin tur bidrar positivt till bolagets utveckling.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

Som stor arbetsgivare där Balder har haft en historiskt stor tillväxt kan verksamheten ha en potentiell negativ påverkan genom bristande arbetsvillkor på kort, medellång och lång sikt. Arbetsvillkor avser bland annat trygg anställning, rättvisa löner, rimliga arbetstider, möjlighet till kollektivavtal och facklig representation samt god arbetsmiljö inkluderande hälsa och säkerhet.

Vid bristande arbetsvillkor kan medarbetarnas påverkan på bolaget potentiellt medföra väsentliga finansiella risker inom samtliga tidshorisonter. Riskerna avser främst lagöverträdelser, försämrad företagskultur, bristande hälsa och säkerhet, personalomsättning, ökade rekryteringskostnader samt skadat rykte.

Med omkring 125 olika typer av yrkesroller inom koncernens alla bolag kan de potentiellt negativa påverkan och risker för bristande arbetsvillkor se olika ut sett till typ, utsträckning och frekvens. Exempelvis tenderar yrkeskategorin arbetare att ha större risker inom hälsa och säkerhet på grund av mer fysiska arbetsuppgifter medan tjänstemän kan löpa större risker avseende arbetsrelaterad stress. Balder har inte identifierat någon förhöjd risk eller negativ påverkan för något specifikt arbetsvillkor, vare sig för enskilda bolag eller för geografier.

För mer information om påverkan, risker och möjligheter, se Balders dubbla väsentlighetsanalys, se sida 41–45.

STRATEGI

För att strategiskt adressera och styra bolagets påverkan och de risker som bristande arbetsvillkor potentiellt kan medföra använder Balder primärt styrningsdokument i form av policyer. Ambitionen är att bedriva ett omfattande och kontinuerligt arbete inom hela koncernen avseende arbetsvillkor 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 medarbetarnas behov genom ett konkurrenskraftigt erbjudande och en trygg och trivsam arbetsplats. Nationell lagstiftning är nedersta gräns för Balders arbete med arbetsvillkor där nedan policyer ämnar att utveckla och förbättra arbetet ytterligare.

Arbetsmiljöpolicy

Hos Balder ska verksamheten bedrivas på ett sådant sätt att bolagets medarbetare inte ska drabbas av ohälsa eller komma till skada på grund av arbetet. För att styra detta och minska bolagets potentiella negativa påverkan på medarbetarna har Balder en koncernövergripande arbetsmiljöpolicy som syftar till att skapa en god och hållbar arbetsmiljö där medarbetarna kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer.

Policy för hälsa och säkerhet

Balder har även en policy för hälsa och säkerhet som tydliggör varje bolags ansvar att minska potentiell negativ påverkan genom att årligen planera, utföra och följa upp åtgärder för att förebygga negativ hälso- och arbetsmiljömässig påverkan och verka för en trygg och säker arbetsmiljö. Det innefattar både säker fysisk arbetsmiljö där arbetsplatsolyckor förhindras, såväl som psykosocialt hälsosam arbetsplats där arbetsrelaterad stress förebyggs.

För mer information om Balders policyarbete se sida 37–38.

ÅTGÄRDER

Inom Balders verksamhet finns flera exempel på åtgärder som syftar till att minska eller förhindra negativ påverkan samt öka positiv påverkan hos bolagets medarbetare. Åtgärder kopplade till arbetsvillkor kan variera mellan dotterbolagen men grundas på lagkrav och kompletteras med insatser, internkontroll och uppföljning enligt Balders koncernpolicyer. Nedan lista avser fokusområden inklusive pågående och löpande nyckelåtgärder kopplat till arbetsvillkor:

- Trygg anställning och arbetsvillkor
- Hållbart arbetsliv
- Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

Trygg anställning och arbetsvillkor

Som anställd hos Balder ska anställningen kännas trygg och medarbetarnas rättigheter och skyldigheter vara ska tydliga. Balder värnar om rätten och möjligheten till föreningsfrihet, kollektivavtal och facklig representation i hela organisationen i enlighet med bolagets uppförandekod för medarbetare. Läs mer om Balders sociala dialog med de egna medarbetarna på sida 72.

Hos Balder varierar täckningsgraden av kollektivavtal per region. I Balderkoncernen omfattades 51% (42) av alla medarbetare av kollektivavtal under 2024, läs mer på sida 75. Övriga medarbetare har, utöver respektive lands arbetsmiljölagstiftning och i varierande utsträckning, tillgång till en rad olika försäkringar och förmåner motsvarande kollektivavtal. Förmåner som ingår är exempelvis, friskvårdsbidrag, företagshälsovård, samt andra aktiviteter som bidrar till en trygg och trivsam anställning. I Balder Sverige erbjuder bolaget genom försäkringar ett föräldratillägg till alla anställda, en så kallad föräldralön, för att kompensera eventuellt inkomstbortfall och för att underlätta den ekonomiska situationen för familjebildande medarbetare.

Samtliga anställda inom Balder omfattas av olika sociala skydd vid inkomstbortfall. Detta skydd är delvis via offentliga försäkringar men även i vissa fall genom förmåner som bolag inom koncernen erbjuder i olika utsträckning. Skydd vid inkomstbortfall inkluderar sjukdom, arbetslöshet, arbetsskador inklusive förvärvat funktionshinder, föräldraledighet samt pension.

Hållbart arbetsliv

Balder arbetar löpande med att skapa förutsättningar för att medarbetare ska kunna ha en bra balans mellan arbete och fritid över tid. Hos Balder erbjuds möjligheten till flexibla arbetstider och hybridarbete i olika utsträckning baserat på varje bolags lokala policyer och riktlinjer. Majoriteten av alla medarbetare är heltidsanställda med full sysselsättningsgrad där samtliga dotterbolag tillämpar arbetstider och årliga arbetstimmar enligt nationell standard. Se tabeller avseende Balders anställda på sida 74–75.

Alla medarbetare inom Balder 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 som medarbetarna har kan flera semesterdagar tillkomma utöver de lagstadgade, om exempelvis övertid förhandlas bort. Utöver detta kan extra ledighet erbjudas som en förmån exempelvis genom arbetstidsförkortning i samband med högtider och röda helgdagar.

Samtliga anställda inom Balder har genom lag även rätt till ledighet på grund av familjeskäl vid exempelvis vård av närstående eller omhändertagande av barn vid föräldraskap. Balders koncernövergripande policy för jämlikhet och mångfald understryker även att bolagen ska underlätta för alla medarbetare att förena arbete med föräldraskap. Läs mer om policyn på sida 77. Att erbjuda flexibla arbetstider, friskvårdstimmar, extra ledighet och möjliggöra deltidsarbete är några exempel på hur koncernen verkar för att skapa en bra work-life balance för sina anställda.

Genom olika löpande åtgärder, såsom medarbetarsamtal, enkäter och avstämningar i det dagliga arbetet fångar Balder upp viktiga insikter kring medarbetarperspektivet som ligger till grund för att skapa en attraktiv arbetsplats. I det förebyggande arbetet med att minska en oönskad personalomsättning och således sänka rekryteringskostnader använder exempelvis

20250821021123

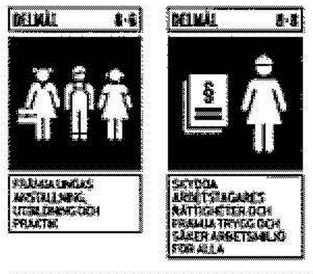
S EGNA MEDARBETARE / ARBETSVILLKOR

några av dotterbolagen exitenkäter. Hos moderbolaget summeras ett anonymiserat utfall som sedan behandlas på ledningsnivå och används som underlag för utvärdering, hantering och beslutsfattande avseende olika personalfrågor som driver personalomsättning.

Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet
Medarbetarnas fysiska och psykiska hälsa är av högsta prioritet för Balder, såväl på arbetet som utanför. Balder är som arbetsgivare ansvarig för att arbetsmiljön är säker för bolagets anställda och icke-anställda. 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. Vanligt förekommande åtgärder inom exempelvis fastighetsförvaltning och nyproduktion, där risken för arbetsrelaterade skador är större, är att erbjuda medarbetare och chefer regelbundna utbildningar inom hälsa och säkerhet, genomföra skyddsronder, samverka med lokala skyddsombud och utveckla rutiner inom arbetsmiljö. Samtliga anställda omfattas av ett arbetsmiljösystem. Arbetsmiljösystem avser ett systematiskt arbetsmiljöarbete som bedrivs för att förebygga risker och skapa en bättre och säkrare arbetsmiljö för alla anställda. Hos vissa bolag inom koncernen finns även tillgång till företagshälsovård via digitala frisk- och sjukvårdstjänster som erbjuder besök med läkare, psykologer, fysioterapeuter, hälsocoacher och personliga tränare. Se tabell med nyckeltal kopplat till hälsa och säkerhet på sida 76.

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



God arbetsmiljö med nöjda medarbetare är en väsentlig social hållbarhetsfråga för Balder. För att främja social hållbarhet ska bolaget, i enlighet med hållbarhetspolicyn, bidra till goda arbetsvillkor och samtidigt främja likabehandling och lika möjligheter för alla medarbetare. Mått och utfall från målsättningen samlas in årligen i samband med års- och hållbarhetsredovisningen. Läs mer om bolagets mål kopplat till egna medarbetare på sida 78.

Anställda
Antalet anställda inom koncernen uppgick till 1 058 (1 112) per sista dagen i räkenskapsåret och är i nivå med föregående räkenskapsperiod. Anställda avser de medarbetare som har ett anställningsförhållande med och arbetsleds av Balder, inklusive koncernledningen och styrelse, och redovisas i antal personer. Anställda som är tjänstlediga, långtidssjukskrivna och föräldralediga per 2024–12–31 har exkluderats. Samma redovisningsprinciper gäller för samtlig kvantitativ data kopplat till kapitlet om egna medarbetare, såvida inget annat anges. All medarbetardata har sammanställts och exporterats via dotterbolagens HR-system, visselblåsarfunktioner eller andra interna system. Vidare har data rapporterats in och konsoliderats i systemstödet redovisat per land där Balder har verksamhet samt totalt för koncernen.

Könstillhörigheterna "Annat" och "Ej angivet" är exkluderat i tabellerna då ingen data rapporterats in. Tillsvidareanställda avser anställda med anställning på obestämd tid för heltid- och deltidsarbete inklusive alla provanställda. Tillfälligt anställda inkluderar anställda med ett tidsbegränsat anställningskontrakt, exempelvis projektanställning eller vikariat. Behovsanställda avser de anställda som inte har ett fast arbetstidsmått. Heltidsanställda och deltidsanställda inkluderar anställda som arbetar standardantal timmar per vecka eller månad enligt respektive lands definition av heltid och deltid. Se även information om medarbetare i not 4 Anställda och personalkostnader på sida 114.

ANSTÄLLDA PER KÖN

Kön	Antal anställda	
	2024-12-31	**2023-12-31[1]**
Män	630	656
Kvinnor	428	456
Totalt anställda	**1058**	**1112**

1) Statistik har reviderats för 2023 då nya uppgifter har inkommit i samband med uppdatering och förtydliganden i metoder och antaganden vid datainsamling. Tidigare uppgifter för 2023 uppgick till 665 män, 483 kvinnor och 1 148 totalt anställda.

ANSTÄLLDA PER LAND

Land	Antal anställda	
	2024-12-31	**2023-12-31[1]**
Sverige	577	590
Danmark	95	97
Finland	362	401
Norge	24	24

1) Statistik har reviderats för 2023 då nya uppgifter har inkommit i samband med uppdatering och förtydliganden i metoder och antaganden vid datainsamling. Tidigare uppgifter för 2023 avseende antal anställda för respektive land uppgick till; 614 Sverige, 100 Danmark, 412 Finland och 22 Norge.

ANSTÄLLDA PER AVTALSTYP OCH KÖN

	2024-12-31			**2023-12-31[1]**		
	Kvinna	**Man**	**Totalt**	**Kvinna**	**Man**	**Totalt**
Antal anställda	428	630	**1058**	456	656	**1112**
Antal tillsvidareanställda	392	610	**1002**	425	622	**1047**
Antal tillfälligt anställda[2]	20	14	**34**	16	22	**38**
Antal behovsanställda[2]	16	6	**22**	15	12	**27**
Antal heltidsanställda	400	623	**1023**	430	637	**1067**
Antal deltidsanställda	28	7	**35**	26	19	**45**

1) Statistik har reviderats för 2023 då nya uppgifter har inkommit i samband med uppdatering och förtydliganden i metoder och antaganden vid datainsamling. Tidigare uppgifter för 2023 uppgick till en koncerntotal om 1 148 anställda, 1 084 tillsvidareanställda, 64 tillfälligt- och behovsanställda, 1 094 heltidsanställda och 54 deltidsanställda.
2) Tillfälligt anställda och behovsanställda redovisas från och med 2024 på separata rader.

20250602102124

S EGNA MEDARBETARE / ARBETSVILLKOR

ANSTÄLLDA PER AVTALSTYP OCH LAND

	Sverige		Danmark		Finland		Norge		Totalt	
	2024-12-31	2023-12-31[1]	2024-12-31	2023-12-31[1]	2024-12-31	2023-12-31[1]	2024-12-31	2023-12-31[1]	2024-12-31	2023-12-31[1]
Antal anställda	577	590	95	97	362	401	24	24	**1058**	**1112**
Antal tillsvidareanställda	553	573	93	94	332	356	24	24	**1002**	**1047**
Antal tillfälligt anställda[2]	12	9	1	2	21	27	0	0	**34**	**38**
Antal behovsanställda[2]	12	8	1	1	9	18	0	0	**22**	**27**
Antal heltidsanställda	567	580	89	90	343	373	24	24	**1023**	**1067**
Antal deltidsanställda	10	10	6	7	19	28	0	0	**35**	**45**

1) Statistik har reviderats för 2023 då nya uppgifter har inkommit i samband med uppdatering och förtydliganden i metoder och antaganden vid datainsamling. Tidigare uppgifter för 2023 uppgick till en koncerntotal om 1 148 anställda, 1 084 tillsvidareanställda, 64 tillfälligt- och behovsanställda, 1 094 heltidsanställda och 54 deltidsanställda.
2) Tillfälligt anställda och behovsanställda redovisas från och med 2024 på separata rader.

Kollektivavtalstäckning och social dialog

Hos Balder varierar täckningsgraden av kollektivavtal per region på grund av dotterbolagens olika behov och strategier, se utfall i tabell till höger. Jämfört mot föregående år har andelen anställda med kollektivavtal i koncernen ökat från 42% till 51% vilket förklaras av Sveriges ökning från 25% till 43%. Övriga länder faller inom samma intervall. Anställda i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) avser Balders egna anställda, ej icke-anställda. Balder har valt att även inkludera de länder med färre än 50 anställda (Norge) och lägre än 10% av totala antalet egna anställda medarbetare inom koncernen (Danmark och Norge) i redovisningen. Koncernen har inga anställda utanför EES. Företrädare på arbetsplatsen utgörs av fackliga representanter och skyddsombud för de bolag som är kollektivanslutna. Icke-kollektivanslutna representanter avser exempelvis skyddsombud i Sverige. Inga förändringar mot föregående år har skett avseende social dialog. Läs mer om kollektivavtalstäckning och social dialog på sida 72–73.

KOLLEKTIVAVTALSTÄCKNING OCH SOCIAL DIALOG

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

Personalomsättning

Koncernens totala personalomsättning om 16% har minskat mot föregående år (19). Det totala antalet anställda som har avslutat sin tjänst hos bolaget avser anställda med någon av följande orsaker; frivilligt lämnat organisationen, sagts upp av Balder, gått i pension eller avlidit under räkenskapsåret. Medarbetare med visstidsanställning eller annan form av tidsbegränsad anställning ingår ej i någon av de fyra orsakerna och har därför exkluderats från beräkningen. Personalomsättningen har beräknats genom att dividera det totala antalet anställda som har lämnat organisationen med det genomsnittliga antalet anställda under räkenskapsåret multiplicerat med 100. Läs mer om Balders hantering av personalomsättning på sida 73–74.

PERSONALOMSÄTTNING

	2024				2023[1]			
	Kvinnor som lämnat	Män som lämnat	Totalt antal som lämnat	Total personalomsättning, %	Kvinnor som lämnat	Män som lämnat	Totalt antal som lämnat	Total personalomsättning, %
Sverige	45	62	107	19	45	81	126	21
Danmark	7	13	20	22	11	11	22	23
Finland	17	16	33	10	27	18	45	13
Norge	1	4	5	21	1	2	3	12
Totalt koncern	**70**	**95**	**165**	**16**	**84**	**112**	**196**	**19**

1) Statistik har reviderats för 2023 då nya uppgifter har inkommit i samband med uppdatering och förtydliganden i metoder och antaganden vid datainsamling. Tidigare uppgifter för 2023 inkluderade visstid- och behovsanställda vilket innebar en koncerntotal på 107 kvinnor som lämnat, 131 män som lämnat med en personalomsättning på 21%.

20250821021125

S EGNA MEDARBETARE / ARBETSVILLKOR

Arbetsmiljö
Arbetsrelaterade olyckor uppgick till 32 (25) i antal och 17,7 (12,0) i frekvens. Främst är det arbetare i förvaltningen som drabbats. Balder arbetar löpande för att minimera antalet olyckor. Antalet förlorade arbetsdagar har minskat från 217 till 23 då arbetsolyckorna föranlett kortare sjukskrivningar.

Data som redovisas i tabellen avser enbart Balders egna anställda och har beräknats utifrån antal personer. Balder har under året påbörjat insamlingen av arbetsmiljörelaterad data för icke-anställda och medarbetare i värdekedjan.

Frekvensen av arbetsrelaterade olyckor har beräknats genom att dividera de arbetsrelaterade olycksfallen med det sammanlagda antalet arbetade timmar som bolagets anställda har arbetat multiplicerat med 1 000 000. Dokumenterad arbetsrelaterad ohälsa inkluderar både akuta, återkommande eller kroniska hälsobesvär som orsakas eller förvärras av förhållanden på arbetsplatsen. Förlorade arbetsdagar räknas från den första hela frånvarodagen till den sista hela frånvarodagen.

Den totala sjukskrivningen om 3,5% ligger i linje med föregående år (3,6). Sjukfrånvaro är Balders egna nyckeltal som har beräknats genom antalet sjuktimmar dividerat med antalet arbetstimmar under räkenskapsåret multiplicerat med 100. Läs mer om Balders arbete med arbetsmiljö, hälsa och säkerhet på sida 74.

ARBETSMILJÖ

Balderkoncernen	2024	2023[1]
Anställda som omfattas av bolagets arbetsmiljösystem, %	100	100
Dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador eller ohälsa, antal	0	0
Arbetsrelaterade olyckor, antal	32	25
Arbetsrelaterade olyckor, frekvens	17,7	12,0
Dokumenterad arbetsrelaterad ohälsa, antal	2	5
Förlorade arbetsdagar till följd av arbetsrelaterad ohälsa och olyckor, antal	23	217
Sjukfrånvaro[2], %	3,5	3,6
varav korttidssjukfrånvaro 1–14 dagar, %	1,8	1,5
varav långtidssjukfrånvaro ≥15 dagar, %	1,1	1,6

1) Statistik har reviderats för 2023 då nya uppgifter inkommit avseende frekvens av arbetsrelaterade olyckor och sjukfrånvaro. Tidigare uppgifter för 2023 var 8,9 för frekvens av arbetsrelaterade olyckor, 2,7% total sjukfrånvaro, 1,5% korttidssjukfrånvaro och 1,6% långtidssjukfrånvaro.
2) Korttids- och långtidssjukfrånvaro summerar inte till total sjukfrånvaro eftersom vissa dotterbolag inte har kunnat rapportera enligt angivet intervall. Samtliga dotterbolag har kunnat rapportera på total sjukfrånvaro.



20250821021126

S EGNA MEDARBETARE

LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER FÖR ALLA

På Balder ska alla behandlas lika och ha samma möjligheter. Jämlikhet- och mångfaldsperspektivet är alltid närvarande, från kompetensbaserad rekryteringprocesser, likvärdig lönesättning till lika möjlighet att vidareutvecklas. Genom olika insatser arbetar bolaget dagligen för att öka mångfald och inkludering samt skapa en arbetsplats fri från diskriminering.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

För att Balder ska kunna fortsätta driva och utveckla verksamheten krävs att bolaget har förmåga att rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Det i sin tur ställer även krav på att Balder som arbetsgivare inte brister i sin hantering avseende likabehandling och lika möjligheter för alla medarbetare.

Sett till Balders storlek och decentraliserade styrning, finns det en potentiell negativ påverkan på medarbetarna avseende bristande jämlikhet och mångfald på kort, medellång och lång sikt. Balders påverkan avser främst säkerställandet av en inkluderande arbetsplats som är fri från diskriminering och trakasserier där alla medarbetare, oavsett bakgrund och erfarenheter, får likvärdig behandling och erbjuds samma möjligheter. Exempel på detta är lika lön för likvärdigt arbete eller utbildning- och kompetensutveckling.

Negativ påverkan på anställda kan potentiellt leda till finansiella risker för Balder, främst kopplat till diskriminering och trakasserier, inklusive otillräcklig hantering eller förebyggande arbete. Det kan i sin tur leda till rättsliga påföljder, försämrad företagskultur och hälsa hos medarbetare, ökad personalomsättning och rekryteringskostnader samt skadat rykte.

Påverkan och risken för brister inom likabehandling och lika möjligheter bedöms vara koncernöverskridande inom Balders samtliga verksamheter och geografier, men skiljer sig i karaktär, frekvens och omfattning beroende på respektive organisation. Därav finns det inga specifika bedömningskriterier för att identifiera vilka typer av medarbetare som löper större risk för negativ påverkan i väsentlighetsanalysen.

STRATEGI

Inom hela Balderkoncernen bedrivs ett kontinuerligt arbete med att säkerställa att åtgärder finns på plats för att hantera bolagets påverkan och de risker som finns kopplat till likabehandling och lika möjligheter för medarbetarna. Jämlikhet, mångfald och inkludering ska integreras och genomsyra den dagliga verksamheten. Det dagliga arbetet har sin utgångspunkt från rådande nationell lagstiftning, exempelvis svenska Diskrimineringslagen (2008:567). Arbetet ska kompletteras med Balders koncernövergripande uppförandekod för medarbetare, hållbarhetspolicy samt policy för jämlikhet och mångfald som ämnar att utveckla arbetet ytterligare. Se mer information om policyer på sida 37-38.

Policy för jämlikhet och mångfald

Balders policy för jämlikhet och mångfald understryker och syftar till 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 strategier och åtgärder som alla bolag inom Balderkoncernen ska implementera och följa upp i den dagliga verksamheten. Ingen diskriminering får därmed ske på grund av kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Diskrimineringsgrunderna enligt svensk lagstiftning är utgångspunkten i policyn och motsvarar en minimumnivå där lokala avvikelser hos dotterbolagen kan ske ifall nationell lagstiftning är mer omfattande. Policyn inkluderar ej några särskilda åtaganden avseende inkludering eller positiv särbehandling av specifika individer eller grupper. För mer information om Balders policyarbete se sida 37–38.

ÅTGÄRDER

Insatser för att förbättra likabehandling och lika möjligheter för bolagets medarbetare och uppföljning av dessa kan variera mellan dotterbolagen. Nedan lista utgörs av fokusområden för bolagets löpande nyckelåtgärder kopplat till likabehandling och lika möjligheter för alla:

- Utbildning och kompetensutveckling
- Lika lön för likvärdigt arbete
- Mångfald och antidiskriminering

Utbildning och kompetensutveckling

Utbildning är viktigt för bolagets kompetensförsörjning och för att skapa internt engagemang samt behålla och utveckla medarbetare.

Balder erbjuder medarbetare möjligheter till utbildning och kompetensutveckling. Det kan vara genom seminarier, utbildningar eller kurser i intern eller extern regi till studiebesök och arbetsrotation. Utbildningsutbudet utgår från varje dotterbolags behov och är sammantaget en blandning mellan yrkesspecifikt innehåll och generella ämnen, exempelvis inom koncernövergripande policyer, IT- och cybersäkerhet eller hjärt- och lungräddning.

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 för de centrala funktionerna, vid namn Roots, som innebär praktik inom fastighetsförvaltningen med syfte att öka medarbetarnas förståelse och respekt för varandras arbetsroller.

Lika lön för likvärdigt arbete

Lön är ett viktigt medel för att belöna goda prestationer och främja professionell utveckling hos Balders medarbetare. Alla bolag inom Balderkoncernen följer nationell lagstiftning där utgångspunkten är att alla anställda får en tillräcklig lön som tillgodoser de anställdas behov utifrån ekonomiska och sociala förhållanden.

För att stävja och förhindra potentiell lönediskriminering ska samtliga bolag inom Balder genomföra regelbundna lönekartläggningar, även om det inte är standard eller lagkrav i alla länder där Balder verkar. Syftet med lönekartläggningar är att upptäcka eventuella löneskillnader samt genomföra åtgärder för att minska eventuella lönegap och säkerställa en rättvis och jämlik process för avtal om löner och andra ersättningar.

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

Balder följer noga utvecklingen av kommande EU Pay Transparency Directive som ställer krav på lönetransparens hos arbetsgivare och planerar att påbörja arbetet med olika åtgärder som direktivet medför under 2025.

S EGNA MEDARBETARE / LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER FÖR ALLA

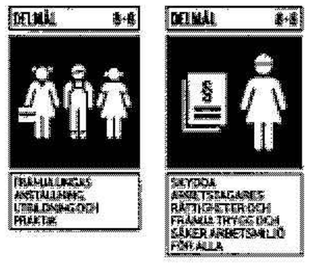
Mångfald och antidiskriminering
Balder strävar efter arbetsgrupper med medarbetare med olika bakgrund och erfarenheter eftersom det berikar verksamheten och bidrar till en fortsatt positiv utveckling. Medmänsklighet är en av Balders grundläggande värderingar där målet är att vara en arbetsplats fri från diskriminering. För att skapa en inkluderande miljö, präglad av mångfald och lika möjligheter för alla, arbetar Balder med olika insatser för att möjliggöra detta. Exempelvis genom att tillse att arbetsplatser och arbetsförhållanden passar samtliga anställda eller att förebygga diskriminering och trakasserier genom löpande utbildning av både medarbetare och chefer.

Avseende diskrimineringsfall kopplat till bolagets arbetskraft, har inga incidenter kopplat mänskliga rättigheter i övriga delar av värdekedjan kommit till bolagets kännedom under räkenskapsåret. Således har 0 SEK utgått till bolaget i form av böter, viten och ersättningar. Två klagomål avseende potentiella diskrimineringsfall har rapporterats in internt hos ett finskt dotterbolag men har efter utredning lagts ned då diskriminering ej bedömts föreligga.

Flera bolag inom koncernen arbetar aktivt för att säkerställa en objektiv och kompetensbaserad rekryteringsprocess. I Balder Sverige beaktas mångfald och inkludering i arbetsannonser och standardiserade frågor har ersatt personliga brev. Rekryteringstester används tidigt och HR stöttar chefer i att genomföra fördomsfria, kompetensbaserade rekryteringar. Hos ett finskt dotterbolagen finns en handlingsplan inom mångfald, jämlikhet och inkludering med åtgärder såsom genomlysning av rekryteringsprocessen, utbildning av rekryterande personal samt tillämpning av positiv diskriminering i de fall då valet står mellan likvärdiga kandidater.

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 i enlighet med bolagets policy för jämlikhet och mångfald. Målet är absolut, löpande och omfattar Balders samtliga medarbetare inom den egna verksamheten. Uppföljning sker löpande samt årligen genom att mäta antalet incidenter av diskriminering som har kommit till bolagets kännedom under räkenskapsåret via olika kanaler såsom visselblåsarfunktionen, via bolagets HR-funktion eller medarbetares närmsta chef.

Hållbarhetsmål
Likt föregående år har inga fall av diskriminering rapporterats in för räkenskapsperioden. Incident av diskriminering definieras enligt ESRS som anmälan som företaget eller en behörig myndighet mottagit där ett fall av bristande efterlevnad genererat en arbetsrättslig åtgärd. Diskriminering utgår från svensk lagstiftning som en lägsta nivå inkluderande ålder, kön, könsidentitet, religion, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller etnisk bakgrund. Ifall dotterbolag har incidenter för ytterligare diskrimineringsgrunder har de inkluderats i datainsamlingen.

HÅLLBARHETSMÅL

Antidiskriminering	Utfall 2024	Utfall 2023
Inga incidenter av diskriminering, inklusive trakasserier	0	0

Mångfald
Fördelningen av ålder och kön bland bolagets anställda är i linje med föregående års utfall, se nedan tabell. Den större andelen av koncernens medarbetare avser tjänstemän, 74% (77), som arbetar mer administrativt och är utplacerade på olika kontor oftast i större eller medelstora städer. Arbetare, 26% (23), avser främst fastighetsskötare som primärt arbetar med drift, underhåll och skötsel av Balders fastigheter.

Medlemmar i ledning (5) och styrelse (5) ingår även i uppgifterna för de anställda.

Den högsta ledningen i Balder avser moderbolaget Fastighets AB Balders ledning och styrelse. Under 2024 har det skett rotation av en styrelsemedlem, dock förblir könsfördelningen oförändrad i Balders styrelse. Inga förändringar har skett i sammansättningen av ledningen. Läs mer om Balders arbete med mångfald på sida 77–78.

MÅNGFALD HOS STYRELSE, LEDNING OCH ANSTÄLLDA

2024-12-31	Styrelse		Ledning		Anställda							
	Totalt		Totalt		Arbetare (inklusive chefer)		Tjänstemän (inklusive chefer)		Totalt		Varav chefer (arbetare och tjänstemän)	
Kön	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %
Kvinna	1	20	3	60	16	6	412	52	428	40	64	38
Man	4	80	2	40	255	94	375	48	630	60	106	62
Totalt	**5**	**100**	**5**	**100**	**271**	**100**	**787**	**100**	**1 058**	**100**	**170**	**100**
Ålder												
> 30 år	0	0	0	0	34	13	164	21	198	19	6	4
30–50 år	0	0	3	60	149	55	490	62	639	60	125	73
> 50 år	5	100	2	40	88	32	133	17	221	21	39	23
Totalt	**5**	**100**	**5**	**100**	**271**	**100**	**787**	**100**	**1 058**	**100**	**170**	**100**

20250821021128

S EGNA MEDARBETARE / LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER FÖR ALLA

Utbildning och kompetensutveckling

En bred majoritet av koncernens anställda har haft regelbundna mål- och utvecklingssamtal under 2024, totalt 94%, vilket är något högre än tidigare år (88). Det genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd var 17 (13) timmar under 2024. Se tabell "Utbildning och kompetensutveckling" till höger.

Nyckeltalen i tabellen till höger är beräknade med antal anställda per sista dag i angiven räkenskapsperiod som nämnare.

UTBILDNING OCH KOMPETENSUTVECKLING

	2024	2023[1]
Andel anställda som deltagit i regelbundna utvecklingssamtal i procent, %	94	88
Genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd	17	13

1) Statistik har reviderats för 2023 då nya uppgifter inkommit. Tidigare uppgifter för 2023 avseende andel anställda som deltagit i utvecklingssamtal uppgick till 89%.

Löneskillnad

Löneskillnaden mellan de genomsnittliga lönenivåerna bland kvinnliga och manliga anställda är redovisade i procent av de manliga arbetstagarnas genomsnittliga lönenivå.

Inga större förändringar har skett i lönegap mellan män och kvinnor mellan 2024 och 2023. Utfall på koncernnivå är 97% (97), vilket övergripande indikerar på jämställda löner. Inom koncernen råder viss variation mellan lönegap. I Sverige tjänar kvinnor generellt lite högre än män oavsett position. I Norge förklaras lönegapet av att fler män innehar högre och mer välbetalda positioner jämfört med kvinnor.

De redovisade uppgifterna inkluderar enbart lön och ersättning som avser räkenskapsperioden och baseras på de medarbetare som var anställda per 2024–12–31, exklusive tjänstlediga, långtidssjukskrivna och föräldralediga. Datainsamlingen har tagit hänsyn till lokala lönepolicyer och ersättningsmodeller. All form av ersättning som varierar beroende på när och om medarbetaren själv i samråd med arbetsgivaren väljer att ta ut ersättningen har exkluderats i sammanställningen av löneskillnader mellan män och kvinnor. Exempelvis övertidsersättning, semesterersättning och föräldralön.

LÖNESKILLNAD

	Sverige		Danmark		Finland		Norge		Totalt	
	2024	2023[1]	2024	2023[1]	2024	2023[1]	2024	2023[1]	2024	2023[1]
Löneskillnad mellan män och kvinnor, %	102	102	95	96	90	91	44	43	**97**	**97**

1) Statistik har reviderats för 2023 års löneskillnad då nya uppgifter inkommit i samband med nya metoder och antaganden. Datainsamling av månadslön har ersatts med timlön för grundlön, fasta och rörliga ersättningar. Tidigare uppgifter för 2023 baserades på lönegap på genomsnittlig månadslön inkluderande grundlön, fasta och rörliga ersättningar; 89% Sverige, 100% Danmark, 82% Finland, 61% Norge och 88% totalt för koncernen.

20250821021129

S

ARBETSKRAFT I VÄRDEKEDJAN

Utöver egna medarbetare är Balder beroende av extern arbetskraft hos exempelvis entreprenörer och underentreprenörer. I syfte att ge riktlinjer för ansvarsfullt agerande har Balder därför utformat en uppförandekod för samarbetspartners som ska främja goda arbetsförhållanden och villkor i värdekedjan.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

Balder är i sin verksamhet beroende av arbetskraft i värdekedjan, såsom 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 i tidigare och senare led i värdekedjan till följd av bristande arbetsvillkor, vilket inkluderar bland annat möjlighet till föreningsfrihet, kollektivavtal, hälsa och säkerhet och facklig representation. Därutöver finns även en potentiell negativ påverkan genom brister vad gäller likabehandling och mångfald i värdekedjan, vilket innefattar rättvis kompensation, lika lön för likvärdigt arbete, kompetensutveckling samt diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen.

Balder arbetar med en stor mängd samarbetspartners inom både produkt- och tjänstesektorn i bolagets värdekedja. Samarbetspartners återfinns framförallt inom bygg- och fastighetsbranschen samt energisektorn.

Arbetskraft i värdekedjan definieras som en person som utför arbete i Balders värdekedja, oavsett om det finns något avtalsförhållande till företaget och oavsett hur det avtalsförhållandet ser ut. Det avser arbetstagare i företagets värdekedja i tidigare och senare led som påverkas eller kan påverkas väsentligt av företaget. Det omfattar konsekvenser som är kopplade till företagets egen verksamhet och värdekedjan, inbegripet genom dess produkter eller tjänster, samt genom dess affärsförbindelser. Exempel på arbetskraft i värdekedjan som kan påverkas väsentligt av Balder är:

- Totalentreprenörer och entreprenörer där Balder är byggherre, till exempel byggarbetare, elektriker och projektledare.
- Inköpta tjänster som inte ersätter linjeroller där arbetet inte styrs av Balder, till exempel lokalvårdare, trädgårdsskötare och städare.

För mer information om påverkan, risker och möjligheter, se Balders dubbla väsentlighetsanalys, se sida 41–45.

STRATEGI

Balders ambition är att vara en ansvarstagande och långsiktig samhällsaktör med starkt engagemang på de platser där bolaget verkar. Bolagets arbete kopplat till arbetskraft i värdekedjan styrs av bolagets koncernövergripande uppförandekod för samarbetspartners.

Uppförandekod för samarbetspartners

I Balders uppförandekod för samarbetspartners fastslås de riktlinjer som ska ligga till grund för samverkan i leverantörskedjan. Policyn täcker frågor inom ansvarsfulla och affärsetiska relationer, god arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter och ansvar för miljö. Uppförandekoden baseras på internationella riktlinjer som FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt ILO:s kärnkonventioner. 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 och samtidigt förtydliga de krav som är mer långtgående än gällande lagkrav.

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.



Balder och bolagets samarbetspartners ska ta avstånd från alla former av människohandel, 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 värdekedjan. 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. Om en samarbetspartner anser att de inte vill eller kan driva sin verksamhet i linje med uppförandekoden, alternativt medvetet avviker från dessa riktlinjer eller visar ointresse för önskade förbättringar, kan Balder avstå samarbete till förmån för annan partner. För mer information om Balders policyarbete se sida 37–38.

ÅTGÄRDER

För att hantera de väsentliga risker som finns kopplat till arbetstagare i värdekedjan har bolaget rutiner, kontroller, kontaktkanaler och genomför uppföljning för att förhindra och minska den potentiella negativa påverkan. Det finns en variation i åtgärder som bolaget genomför utifrån dess verksamhetsländer skilda organisationer. Nedan följer en lista över bolagets fokus-

20250821021130

S ARBETSKRAFT I VÄRDEKEDJAN

områden inklusive nyckelåtgärder kopplade till arbetskraft i värdekedjan:

- Tydlig kravställning och kontroll
- Genomlysning av sociala minimiskyddsåtgärder
- Uppföljning av leverantörer och samarbetspartners
- Kanaler för dialog och för visselblåsning

Tydlig kravställning och kontroll
Större inköp konkurrensutsätts och centrala upphandlingar görs för att öka kontrollen av samarbetspartners och inköpskedjan. Rutiner för inköp och kontroll av samarbetspartners skiljer sig åt mellan olika dotterbolag i koncernen. Vid val av samarbetspartners samt vid uppföljning av levererad kvalitet används interna kriterier som säkerställer att lagar och myndighetskrav, såväl som att bolagets krav och riktlinjer följs. Utöver totalkostnaden för inköp ska hänsyn tas till kvalitet, service, logistik och miljö.

I samband med att ramavtal ingås i Sverige ska exempelvis 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 och avtal avslutas.

Uppföljning av leverantörer och samarbetspartners
Balder har en uppförandekod för samarbetspartners som togs fram 2023 för att komplettera den existerande uppförandekoden för medarbetare. Målsättningen är att den ska biläggas nya avtal och upphandlingar från 2024 och framåt. Det är dels en åtgärd för att minska risker för överträdelser och negativ påverkan, dels förtydliga de krav som är mer långtgående än lagkrav för att pådriva sina leverantörer att förbättra socialt, miljömässigt och styrningsrelaterat hållbarhetsarbete.

I Norge har bolag 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 faktisk och potentiell påverkan på mänskliga rättigheter i värdekedjan.

Bolaget kommer succesivt att utveckla rutiner för ökad uppföljning av samarbetspartners och processer för tillbörlig aktsamhet (due diligence).

Genomlysning sociala minimiskyddsåtgärder
I samband med EU-taxonomiarbetet sker genomlysning av krav inom minimiskyddsåtgärder, vilket innefattar socialt ansvarstagande inom områdena mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter, antikorruption, beskattning och rättvis konkurrens. Det är ett sätt för företaget att årligen säkerställa att verksamheten inte orsakar väsentlig negativ påverkan på arbetstagarna i värdekedjan. Under 2024 har Balder genomlyst process- och överträdelsekriterier hos alla konsoliderade dotterbolag. Genomlysningen 2024 visade att Balder och dess dotterbolag efterlever EU-taxonomins minimiskyddsåtgärder. Inga fall eller incidenter relaterat till allvarliga överträdelser av mänskliga rättigheter har kommit till bolagets kännedom under rapporteringsperioden. Läs mer om genomlysning av minimiskyddsåtgärder på sida 65–66.

Kanaler för dialog och visselblåsning
Dialog förs med samarbetspartners på olika sätt med skild frekvens, beroende på avtalens karaktär. Exempel på dialogformer är avtals- och uppföljningsmöten samt upphandlingsprocesser.

Balder har en extern visselblåsarfunktion, vilket är en kanal som möjliggör för arbetstagare i värdekedjan att uppmärksamma problem, anonymt anmäla misstankar om avvikelser från lagar och regler som gäller arbetsvillkor, miljö, affärsetik eller mänskliga rättigheter samt få dem utredda. I Sverige får Balders samarbetspartners kännedom om visselblåsarfunktionen när de vid avtalsskrivning även signerar bolagets uppförandekod för samarbetspartners. Läs mer om policy, rutiner och utfall inom visselblåsning på sida 85–86.

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Balder genomför löpande åtgärder för att införliva de koncernövergripande strategier och riktlinjer kopplade till arbetskraft i värdekedjan. Bolaget arbetar för att sammanställa kvantitativ data gällande arbetskraft i värdekedjan, i linje med kommande EU-direktiv inom tillbörlig aktsamhet och ansvarstagande inom bolagets värdekedja (CSDDD). Processer för uppföljning av policyer och åtgärder avseende arbetskraft i värdekedjan utvecklas framöver.



20250821021131

S

LOKALPÅVERKAN OCH OMRÅDESUTVECKLING

Som stor fastighetsägare kan Balder genom långsiktig förvaltning och utveckling ha betydande påverkan på stadsdelar och lokalsamhällen. I egen regi och tillsammans med andra, genomför bolaget lokala sociala insatser och aktiviteter som bedöms ha en positiv påverkan i fastighetsområden.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

Balders övergripande affärsidé är att skapa värde genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter i huvudstäder och andra större städer. Med långsiktigt ägande och förvaltning i egen regi har bolaget inverkan på stadsdelar och lokalsamhällen. Balder driver stads- och fastighetsutveckling genom både nyproduktion och större ombyggnadsprojekt av både bostäder och lokaler, vilket likaså påverkar lokalsamhällen. Genom aktiv områdesutveckling bedöms Balders verksamhet ha en faktisk positiv påverkan på berörda samhällen genom att bidra till fler bostäder och lokaler till arbetsplatser, samt genom aktiviteter som syftar till att främja utbildning, sysselsättning och en meningsfull fritid.

Balders verksamhet har direkt påverkan på kunderna som hyr bostad eller lokal av bolaget, men även indirekt på de personer som rör sig och verkar i fastighetsområdet. 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. För mer information om påverkan, risker och möjligheter och Balders dubbla väsentlighetsanalys, se sida 41–45.

STRATEGI

Balders ambition är att vara en ansvarstagande och långsiktig samhällsaktör med starkt engagemang på de platser där bolaget verkar. Balders arbete med lokalpåverkan och områdesutveckling styrs av bolagets koncernövergripande hållbarhetspolicy och uppförandekod för samarbetspartners.

Hållbarhetspolicy och uppförandekod

Hållbarhetspolicy reglerar bolagets ställningstagande och agerande när det gäller miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Där förtydligas att Balder som stor fastighetsägare kan bidra med områdesutveckling och positiv lokalpåverkan i anslutning till de fastigheter som bolaget äger, förvaltar och utvecklar. Samhällsengagemang är en viktig del av Balders arbete och ett sätt att bidra till samhällsutvecklingen.

Balders uppförandekod för samarbetspartners syftar till att ge riktlinjer för ansvarsfullt agerande i interna och externa relationer samt säkerställa vilka grundläggande krav som ställs i alla situationer.

För mer information om Balders policyarbete, se avsnitt om policyer på sida 37–38 samt om intressentdialog och involvering vid väsentlighetsanalys på sida 40.

Bolaget har olika processer för att övervaka efterlevnaden av grundläggande krav inom mänskliga rättigheter och åtaganden relevanta för lokalsamhället. I samband med EU-taxonomiarbetet sker genomlysning av krav inom minimiskyddsåtgärder, vilket innefattar socialt ansvarstagande inom områdena mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter, antikorruption, beskattning och rättvis konkurrens. Genomlysningen 2024 visade att Balder och dess dotterbolag efterlever EU-taxonomins minimiskyddsåtgärder. Läs mer om minimiskyddsåtgärder på sida 65–66.

ÅTGÄRDER

För att skapa en röd tråd i Balders sociala hållbarhetsarbete har bolaget valt att fokusera sociala insatser och aktiviteter till fem sociala pelare. Vilka typer av insatser som prioriteras avgörs av det faktiska behovet för respektive område, kunder och förutsättningar. Det finns lokala variationer beroende på organisation och fastighetsbestånd i implementering av sociala insatser.

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, såsom kommuner, skolor, polis, föreningar och det lokala näringslivet. Insatser kopplade till de tre första sociala pelarna bedrivs främst i socioekonomiskt utsatta bostadsområden där bolaget har anställda områdesutvecklare. Aktiviteter kopplat till den fjärde och femte sociala pelaren ska bedrivas i samtliga fastighetsområden där bolaget verkar.

Nedan följer en lista över bolagets fokusområden inklusive löpande nyckelåtgärder kopplade till områdesutveckling och lokalpåverkan.

1. Sysselsättning

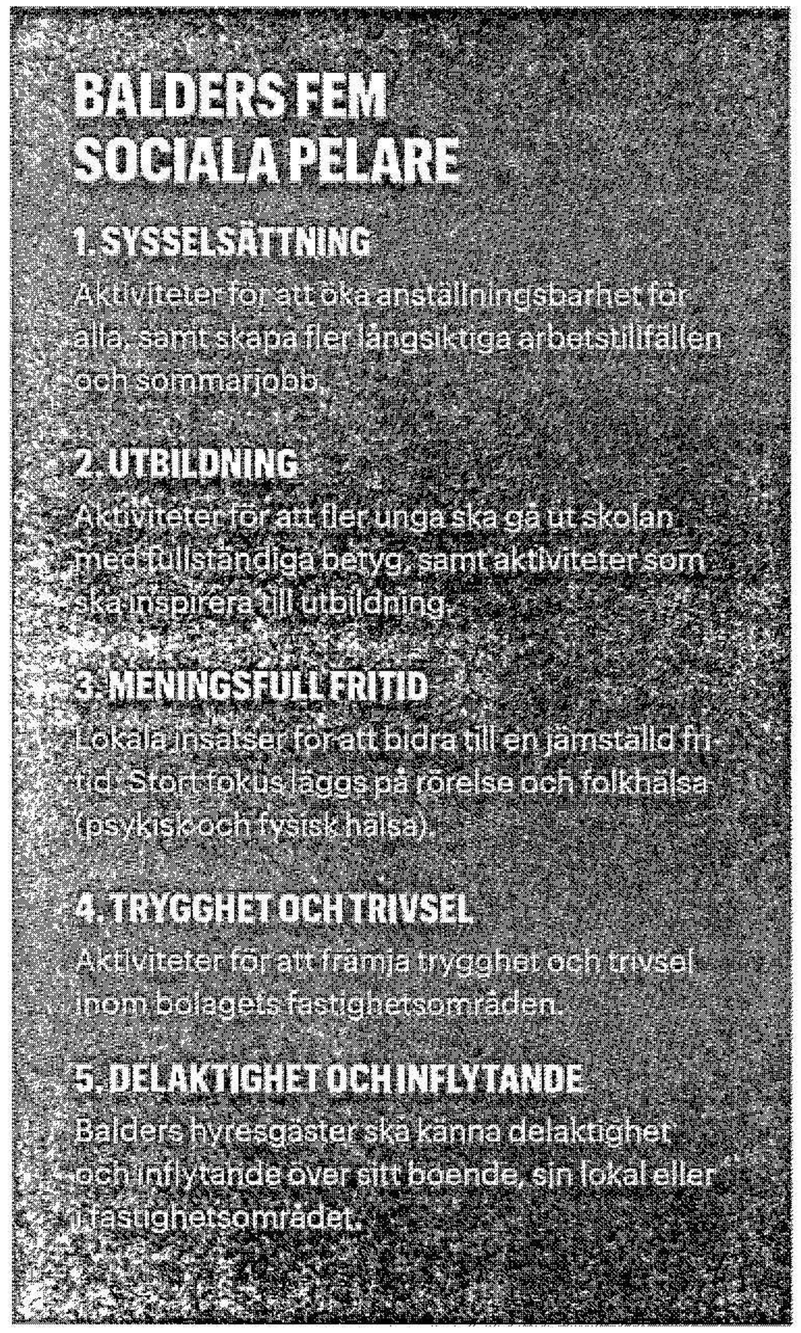
Arbetslivserfarenhet är av största vikt för unga för att de ska etablera sig på arbetsmarknaden, vilket Balder vill bidra till. I syfte att öka sysselsättningen och anställningsbarheten erbjuder flera bolag i Balderkoncernen praktikplatser, lovjobb, sommarjobb och mentorskap. Bolaget samverkar också med lokala aktörer för att tillhandahålla kurser, utvecklingsmöjligheter och jobbinspiration. Fokus ligger på att stödja unga vuxna som står utanför arbetsmarknaden. Se utfall under avsnitt mått och mål på sida 83.

Arbetsmarknadsförberedande insatser

Sedan 2017 har Balder ett samarbete med insamlingsstiftelsen Mitt Livs Val i Sverige, 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 2024, i samarbete med organisationer och föreningar, erbjudit exempelvis stöd med läx- och studiehjälp, truckutbildning och kurser inom bland annat odling, biodling och cykling.



20250821021132

S LOKALPÅVERKAN OCH OMRÅDESUTVECKLING

Handslag för ökad framtidstro
Handslag för framtiden är ett samarbete mellan näringslivet, Framtidenkoncernen och Business Region Göteborg. Syftet är att gemensamt arbeta mot Göteborgs mål att inte ha några särskilt utsatta områden till 2030. Genom att flera aktörer drar åt samma håll inom områdesutveckling är ambitionen att skapa verklig skillnad. Insatserna rör framförallt aktiviteter och mål kopplade till skola, arbete och en meningsfull fritid. Balder samverkar sedan 2022 i handslagssatsning för Bergsjön och sedan 2024 även i Biskopsgården, Sverige.

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 och är en ojämlikhet Balder arbetar för att reducera.

Rörelse och hälsosatsningar för barn och unga
I Sverige, Danmark, Finland och Norge genomförs olika aktiviteter för att möjliggöra meningsfull fritid för barn och unga i anslutning till bolagets fastighetsområden. Det kan exempelvis handla om att sponsra lokala idrottsföreningar, ordna turneringar, instruktörsledda pass inom fotboll, boxning, pingis, taekwondo, skridskoåkning eller löpning.

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 vanligare 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 och upplevs nattetid. Bland annat kontrolleras belysning, lås, dörrar, ventilationsaggregat och vattenmätare.

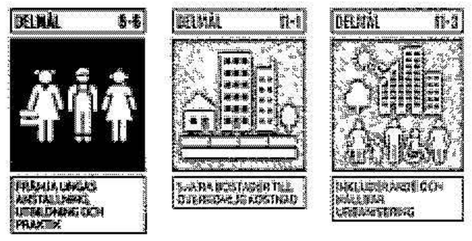
5. Delaktighet och inflytande
Att som hyresgäst kunna påverka sitt eget boende, sin arbetsplats och närmiljö är en viktig faktor för att skapa långsiktighet och upplevelsen av lokalt ägandeskap. Det gör att personer i högre utsträckning vårdar byggnaderna, utemiljön och anslutande områden.

Dialog med kunder och närsamhälle
Balders medarbetare möter dagligen bolagets kunder i olika skeenden och via skilda dialogformer. I Sverige, Danmark och Finland genomför Balder löpande kundnöjdhetsundersökningar. Genom dessa mäts kundernas upplevelse i olika delar av kundresan; kontraktsskrivningen, inflyttningen, hyresperioden och utflyttningen. Syftet är att kunna identifiera starka sidor såväl som områden bolaget behöver förbättra. Läs mer om strategiskt kundnöjdhetsarbete i Sverige på sida 20. 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 85–86.

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. I Sverige står andelen sociala kontrakt inom bostadsportföljen för 3,2% 2024 (3,9). Det är ett exempel på hur Balder kan bidra till inkludering och minskad social utsatthet, genom att underlätta för personer som står långt från 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. Inom koncernen erbjuds praktik, extrajobb och lovjobb till ungdomar, studenter och unga vuxna.

HÅLLBARHETSMÅL

Arbetstillfällen	Utfall 2024	Utfall 2023
Sommarjobb, antal individer	78	110
Praktik, antal individer	28	33
Arbetstillfällen skapade genom samverkan, antal individer	262	—[1]

1) Statistik för 2023 avseende antal arbetstillfällen skapade genom samverkan i förvaltningsorganisationen redovisas ej då insamling av data påbörjades under 2024.

För att ta ett socialt ansvar har Balder som målsättning att genomföra olika sociala insatser och aktiviteter som bidrar till utveckling inom bolagets fem sociala pelare. Målen är till sin form relativa och utfallet revideras inte av extern part.

Mått områdesutveckling
Bolaget följer upp antal praktikanter och sommarjobbare som har anställningsförhållande hos Balder. Arbetstillfällen har rapporterats in avseende Sverige och Finland. Balder möjliggör arbetstillfällen i bolagets fastighetsområden under skollov, samt kvällar och helger. Från och med 2024 redovisar bolaget även antalet arbetstillfällen som möjliggjorts i förvaltningsorganisationen i Sverige genom samverkan. Dessa arbetstillfällen skapas i samverkan med andra organisationer, kommuner eller föreningsliv där Balder anställer unga ledare som handleder ungdomar. Med arbetstillfälle menas en person där bolaget handleder, men ej har anställningsavtalet, fått ekonomisk ersättning samt utfört minst 6 timmars arbete.

En utökad kvantitativ uppföljning av bolagets sociala områdesutveckling har påbörjats internt för att på ett mer strukturerat sätt kunna följa upp antal aktiviteter, antal deltagare och antal arbetstillfällen som möjliggjorts i samverkan med andra lokala aktörer.

20250821021133

G

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 41–45.

KAPITLET BESKRIVER BALDERS HÅLLBARHETS-ARBETE KOPPLAT TILL:
- Affärsetik
- Företagskultur
- Cybersäkerhet

STYRDOKUMENT OCH POLICYER
- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för samarbetspartners
- Visselblåsarpolicy
- Integritetspolicy
- Skattepolicy
- Insiderpolicy

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



G

AFFÄRSETIK OCH FÖRETAGSKULTUR

Balder ska upprätthålla en sund företagskultur och ansvarsfullt företagande. Det innefattar öppenhet, respekt för intressenter och hög affärsetik i bolaget liksom i värdekedjan. Till hjälp finns system och processer som ska förebygga, upptäcka och hantera incidenter, exempelvis uppförandekoder, interna kontroller och extern visselblåsartjänst.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

En stark företagskultur präglad av sunda värderingar har potential att främja ett ansvarfullt företagande och ett affärsetiskt korrekt agerande. På motsvarande sätt riskerar incidenter av korruption och mutor eller brister inom företagskultur att medföra en potentiell negativ påverkan i den egna verksamheten och i värdekedjan. Åsidosättande av styrdokument inom affärsetik, hos medarbetare eller samarbetspartners, riskerar att medföra en finansiell påverkan i form av lagöverträdelser, merkostnader, böter, skadat rykte och förlorade affärer. För mer information om påverkan, risker och möjligheter, se Balders dubbla väsentlighetsanalys på sida 41–45.

Med korruption avses att utnyttja sin ställning för att uppnå otillbörlig fördel för egen eller annans vinning. Riskområden för korruption och mutor kan i ett fastighetsbolag exempelvis vara upphandling och inköp, informationshantering, gåvor och representation samt bisysslor. Bedömning gällande vilka avdelningar som är mest riskutsatta har inte genomförts på koncernnivå. Då utfallet kan skilja sig mellan olika bolag i organisationen har riskbedömning delegerats till respektive bolag i koncernen.

Det finns rutiner och riktlinjer som ger medarbetare och samarbetspartners en tydlighet i vad som är affärsetiskt agerande. Bolaget har mekanismer för att upptäcka, anmäla och utreda överträdelser och handlingar som bryter mot Balders policyer och uppförandekoder. Internkontroller och visselblåsning är viktiga funktioner för att upptäcka eventuella överträdelser.

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 över 1 900 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 adressera och styra bolagets påverkan och risker, som bristande affärsetik och företagskultur kan medföra, upprättar Balder koncernövergripande styrningsdokument. Nationell lagstiftning är nedersta gräns för Balders arbete med ansvarsfullt företagande. Följande policyer ämnar att utveckla och förbättra arbetet ytterligare: uppförandekod för medarbetare samt uppförandekod för samarbetspartners, policy för visselblåsning, insiderpolicy, skattepolicy, risk- och krishanteringspolicy. För mer information om Balders policyarbete se avsnitt om policyer på sida 37–38.

Uppförandekod och policy för visselblåsning

Balders uppförandekod för medarbetare och uppförandekod för samarbetspartners syftar till att ge riktlinjer för ansvarsfullt agerande i interna och externa relationer samt säkerställa vilka grundläggande krav som ställs i affärsmässiga situationer. Policyn täcker frågor inom ansvarsfulla och affärsetiska relationer, god arbetsmiljö, ansvar för miljö och respekt för mänskliga rättigheter. Vid misstanke om överträdelser mot uppförandekod kan intressenter anonymt anmäla via Balders visselblåsartjänst. Syftet med policyn för visselblåsning är att medarbetare och övriga intressenter ska känna sig trygga med att rapportera missförhållanden och andra allvarliga händelser utan rädsla för repressalier eller andra negativa konsekvenser. Läs mer om bolagets rutiner vid visselblåsning på sida 86.

Skattepolicy

Balder har en koncernövergripande skattepolicy som reglerar koncernens ställningstagande och agerande när det gäller skatt och kompletterar bolagets uppförandekod. För att säkerställa en hantering av skatt som är i linje med de krav som ställs på en ansvarsfull aktör har styrelsen fastställt riktlinjer för skattehantering.

Insiderpolicy

Balders insiderpolicy tydliggör vad som gäller vid köp och försäljning av aktier i Balder eller närstående bolag. Syftet med policyn är att förhindra insiderhandel och spridande av konfidentiell information. Policyn infattar också förbud som är mer långtgående än vad som gäller enligt lagar och regler. Policyn gäller för personer som är anställda i Balder, personer som har vissa uppdrag för Balder och i vissa fall även närstående.

Efterlevnad av uppförandekoder och övriga policyer kopplade till affärsetik och företagskultur följs upp årligen genom interna rutiner och extern rapportering.

ÅTGÄRDER

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

Att skapa, utveckla, främja och utvärdera bolagets företagskultur är ett kontinuerligt arbete. Det finns en variation i de åtgärder som bolaget genomför utifrån dess verksamhetsländer och förutsättningar i respektive organisation.

Nedan följer en lista över bolagets fokusområden inklusive nyckelåtgärder kopplade till företagskultur och affärsetik:

- Kollektivt entreprenörskap som företagskultur
- Förebyggande kunskapsspridning
- Krav på leverantörer och samarbetspartners i värdekedjan
- Risk- och krishantering
- System för visselblåsning

Kollektivt entreprenörskap som företagskultur

Inom Balder bedrivs ett aktivt arbete med att stärka de positiva aspekter, och samtidigt begränsa potentiella risker, 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.

20250821021135

G AFFÄRSETIK OCH FÖRETAGSKULTUR

Under 2024 lanserades bolagets varumärkesplattform, med målsättning att Balders värderingar ska vara tydligt förmedlade av chefer och ledare.

Företagskultur inkluderas i processer och rutiner vid rekrytering och onboarding till kontinuerlig dialog under anställningen. Balder Sverige har även en intern utbildningssatsning vid namn Roots, som en del av introduktionen för nya medarbetare i Sverige. Roots innebär praktik inom fastighetsförvaltningen med syfte att öka medarbetarnas förståelse för varandras arbetsroller samt djupare inblick i verksamheten som helhet. Varje medarbetare bidrar till kollektivt entreprenörskap genom att vara affärsdriven, medmänsklig, rationell och långsiktigt.

Förebyggande kunskapsspridning

Samtliga policyer som är beslutade av styrelsen har under 2024 kommunicerats till konsoliderade dotterbolag. Balder arbetar förebyggande med affärsetik, utöver styrning och policyer, genom kontinuerlig information till medarbetare och samarbetspartners samt utbildningar. Ledningen och personalansvariga chefer ansvarar för att samtliga medarbetare har kännedom och kunskap om hur de ska agera i enlighet med uppförandekoden. Utbildning och information till medarbetare om affärsetik sker på olika sätt inom koncernen, i bolag där Balder har anställda medarbetare. I Sverige är uppförandekoden för medarbetare en obligatorisk del av bolagets digitala utbildningssystem, Balder Akademi, som alla medarbetare genomgår. Det är varje medarbetares ansvarar att följa uppförandekoden och beslutade styrdokument.

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 för samarbetspartners. Det omfattar bland annat krav på att leverantörer och underleverantörer säkerställer en god arbetsmiljö för sina anställda, främjar sund konkurrens och motverkar brottslighet. Uppförandekoden ska bifogas vid upphandling och tecknande av nya avtal med entreprenörer. Balder fortsätter även uppdatera avtal samt vidareutveckla processer och rutiner avseende leverantörsuppföljning, samt säkerställande av arbetsvillkor och arbetsrätt. Utöver uppförandekod har de flesta bolag inom koncernen även inköpspolicy eller riktlinjer för inköp som tydliggör rutiner för en ansvarsfull process och för uppföljning av leverantörer.

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 internt till närmaste chef, HR-chef, krisledning eller anonymt till bolagets externa visselblåsartjänst. Visselblåsartjänsten finns tillgänglig för medarbetare på intranätet och på Balders hemsida. Visselblåsarfunktionen finns tillgänglig på samtliga marknader där bolaget bedriver verksamhet och på lokala språk för bolagets övriga intressenter. Tjänsten uppdaterades under 2022, för att ytterligare skydda visselblåsares integritet och säkerställa att ärenden hanteras på ett anonymt och opartiskt sätt. I policyn för visselblåsning förtydligas skydd vid visselblåsning, i form av bland annat ansvarsfrihet samt hindrande av åtgärder och repressalier. Policyn ska även säkerställa att rapporterna hanteras enligt bolagets bestämda rutiner rörande handläggningstider och konfidentialitet.

Risk- och krishantering

Med syfte att skydda organisationen, säkerställa kontinuitet, minska negativa konsekvenser och förbättra beredskap togs en risk- och krishanteringspolicy fram för Balderkoncernen 2024. Policyn godkändes av styrelsen februari 2025. Riskhantering sker genom att: identifiera risker, bedöma risker, planera åtgärder samt övervaka och rapportera riskerna. Krishantering genomförs med följande steg: Krisidentifiering, krisplan, övningar samt kommunikation. Utvärdering av risk- och krishanteringsinsatser ska genomföras efter varje incident för att lära av erfarenheter och förbättra processerna.

I Sverige har krisledningen det operativa 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 på 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.

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.

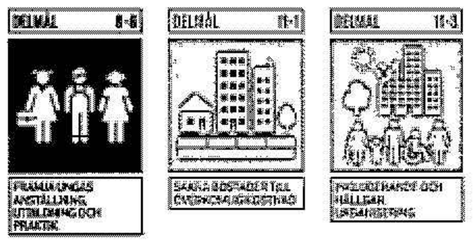


20250821021136

G AFFÄRSETIK OCH FÖRETAGSKULTUR

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. Balder har även som mål att samtliga medarbetare ska utbildas i bolagets uppförandekod. Uppföljning av mål och utfall sker årligen i interna processer och externt i hållbarhetsredovisningen.

Oegentligheter kopplat till korruption mäts och följs upp inom samtliga konsoliderade bolag inom koncernen genom antal incidenter av visselblåsning samt fall av korruption. Sammanställning av information kopplat till affärsetik under redovisningsperioden sker internt genom Balderkoncernens digitala system för hållbarhetsrapportering. En incident av korruption avser polisanmälda fall som lett till fällande dom i domstolsinstans, där utfallet presenteras i antal personer som varit involverade i incidenten.

Antal rapporterade fall av visselblåsning avser antal incidenter som kommit till företagets kännedom via visselblåsning under redovisningsåret och som lett till polisanmälan. Under 2024 har en incident som kommit till företagets kännedom via visselblåsning lett till polisanmälan. Fallet avsåg en anställd i Sverige som misstänktes för att olovligen brukat bolagets resurser. Balder tar ärenden som strider mot affärsetiskt agerande på största allvar och har hanterat fallet arbetsrättsligt.

Inga fall som lett till fällande dom eller bötesbelopp för brott mot lagar avseende korruption och mutor har rapporterats in under 2024.

HÅLLBARHETSMÅL

Affärsetik	Utfall 2024	Utfall 2023
Inga incidenter av korruption	0	0
Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden[1)]	915	744[1)]

1) Statistik har reviderats för 2023 avseende antal medarbetare som utbildats i uppförandekoden då medlemmar i styrelse och ledning i dubbelräknats. Tidigare uppgift för 2023 var 754.

Nyckeltal affärsetik	2024	2023
Antal rapporterade fall av visselblåsning	1	0



CYBERSÄKERHET

I en allt mer 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 oförhindrat.

Balder arbetar regelbundet med IT- och cybersäkerhetsanalyser och revisioner utifrån olika skyddsnivåer för att öka bolagets resiliens och riskspridning. Det innebär bland annat filterfunktionalitet vid informationsinkomst, regelbundna interna sårbarhetsanalyser, externa säkerhetsrevisioner av företagets infrastruktur och systemkonfiguration samt katastrof- och handlingsplan av Balders centrala system. Bolaget har implementerat en koncernövergripande IT-policy med syftet att tydliggöra interna riktlinjer, krav och ansvar. Balder har även operativa åtgärder på plats för att övervaka och agera på dataintrång och cyberattacker där den digitala miljön övervakas dygnet runt även av extern partner.

Genom olika insatser och initiativ strävar Balder efter att säkerställa medvetenhet och kunskap kring cybersäkerhet. Bolagets IT-ansvarig rapporterar regelbundet till styrelsen avseende IT och cybersäkerhet. Viktig cybersäkerhetsrelaterad information delges även löpande via intranätet och genom mejlutskick till alla anställda för att uppmärksamma eventuella hot och risker.

Balder har fått kännedom om 10 incidenter med läckage av kunddata under räkenskapsåret. Incidenterna avser kunduppgifter som av misstag har delats med fel motpart, exempelvis vid utskick av e-post, hyreskontrakt eller fakturor. I samtliga fall har känslig information raderats eller återkallats samt involverade parter har blivit påminda om bolagets rutiner för säker hantering av kunddata. Balder har inte identifierat några substantiella klagomål under räkenskapsåret.

20250821021137

GRI-INDEX 2024

Uttalande om användning: Balder rapporterar med referens till GRI Standards 2021 för perioden 1 januari–31 december 2024.
GRI 1 som använts: GRI 1: Foundation 2021

			Avsteg		
GRI Standard	**Upplysning**	**Sidhänvisning**	**Avsteg från krav**	**Skäl**	**Förklaring**
Generella upplysningar					
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Upplysningar om organisationen	1, 93, 110, 143			
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	1, 15–24, 35, 93, 125			
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	35			
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	35, 49–50, 54–55, 58, 60, 74–76, 79			
	2-5 Externt bestyrkande	35, 91			
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	15–24, 35, 39–40, 80–81			
	2-7 Anställda	35, 74–75, 78–79, 114			
	2-8 Arbetare som inte är anställda	72, 80–81	2-8	Information otillgänglig	Flertalet konsulter och entreprenörer arbetar åt bolaget, komplett sammanställning saknas.
	2-9 Struktur och sammansättning avseende styrning	37–38, 148–151, 154–155			
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	148–150			
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	151, 154–155			
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med överblick och hantering av påverkan	37–40, 150			
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	37–38			
	2-14 Högsta styrande organets roll i processen för hållbarhetsredovisningen	37–38, 41–42, 149			
	2-15 Intressekonflikter	12, 141, 150, 153			
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	37–38, 97–101, 147			
	2-17 Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	37–38, 149			
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organet	150			
	2-19 Ersättningspolicy	37–38, 115, 150			
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	150			
	2-21 Årlig total ersättningsgrad	115	2-21	Information ofullständig	Redovisas delvis.
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4, 147			
	2-23 Policyåtaganden	37–38, 52, 68–69, 72–73, 77, 80, 86			
	2-24 Förankring av policyåtaganden	37–38, 80–81, 85–87			
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	37–38, 80–81, 82–83, 85–86			
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter	85–86			
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	78			
	2-28 Medlemskap	40, 82–83			
	2-29 Metod för intressentengagemang	39–40			
	2-30 Kollektivavtal	73, 75			

20250821021138

GRI-INDEX 2024

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	41–45			
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	42			
Ekonomiskt resultat					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	41–45	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	102–109, 114–115	201-1 b	Information ofullständig	Redovisas delvis.
	202-2 Finansiell påverkan och andra risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar	51, 101			
	Egen upplysning Nöjda kunder	5, 20			
Affärsetik					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	39–45, 85–87			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-2 Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicy och rutiner	87	205-2 a, b, c, d, e	Information otillgänglig	Redovisar inte antal eller procentuell andel av anställda per anställningskategori eller uppdelat per region.
	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	87			
Energi					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	39–45, 57–58			
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energiförbrukning inom organisationen	57–58			
	302-3 Energiintensitet	57–58			
	302-4 Minskning av energianvändning	57–58			
	CRE1 Byggnaders energiintensitet	57–58			
Vatten					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	39–45, 60			
	CRE2 Byggnaders vattenintensitet	60			
Utsläpp av växthusgaser					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	39–45, 52–53			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	54–55			
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	54–55			
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	54–55			
	305-4 Växthusgasutsläppsintensitet	54–55			
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	54–55			

20250821021139

GRI-INDEX 2024

			Avsteg		
GRI Standard	**Upplysning**	**Sidhänvisning**	**Avsteg från krav**	**Skäl**	**Förklaring**
Utbildning					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	39–45, 77–79			
GRI 404: Utbildning 2016	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och medarbetare	79	404-1 a i, ii	Information otillgänglig	Redovisar utbildningstimmar per år och medarbetare, men inte uppdelat per kön och anställningskategori.
	404-3 Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal	79	404-3 a	Information ofullständig	Redovisar andel anställda med utvecklingssamtal uppdelat per år och medarbetare, men inte uppdelat per kön och anställningskategori.
Mångfald och jämlikhet					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	39–45, 77–79			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald i styrande organ och bland anställda	78, 154	405-1 a iii; b i, iii	Ej tillämplig	Balder redovisar sammansättning av bolaget uppdelat per kön och ålder för olika nivåer av bolaget. Bolaget följer inte upp anställdas minoritetstillhörighet.
	405-2 Förhållande mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättning	78	405-2 a	Information ofullständig	Balder redovisar sammansättning av löneskillnader mellan kvinnor och män per region, men inte uppdelat per anställningskategori.
Icke-diskriminering					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	39–45, 77–79			
GRI 406: Icke- diskriminering 2016	406-1 Incidenter av diskriminering samt vidtagna åtgärder	7, 78			
Socioekonomisk efterlevnad					
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	39–45, 85–87			
GRI 418: Kunders integritet 2016	418-1 Substantiella klagomål avseende brister i kunders integritet och förluster av kunddata	87			

20250821021140

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 2024 på sidorna 32–90 samt 101 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

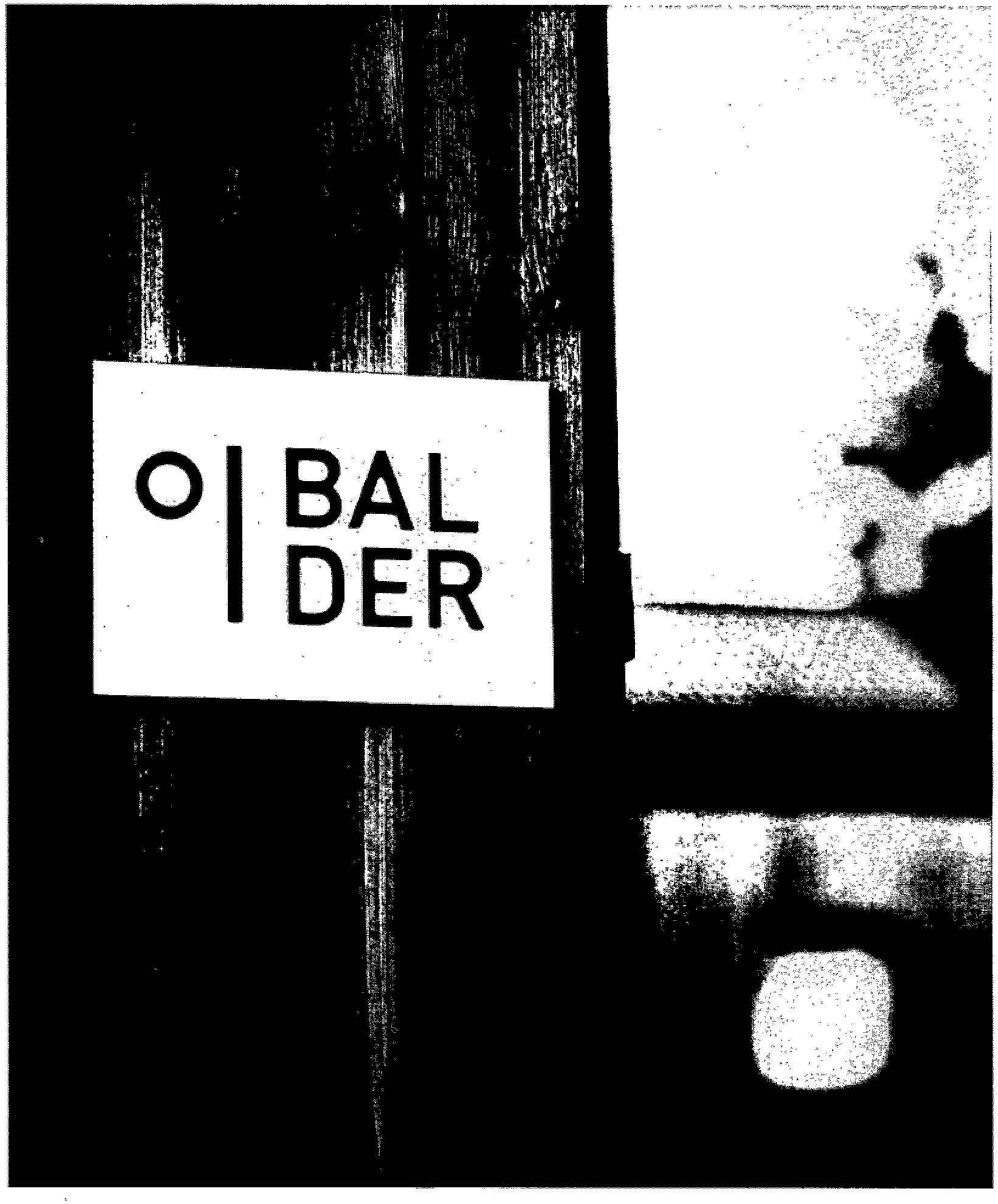
Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning 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 8 april 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor



20250821021141

FINANSIELL INFORMATION



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse ... 93
Möjligheter och risker ... 97
Koncernens rapport över totalresultat ... 102
Koncernens rapport över finansiell ställning ... 103
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital ... 104
Koncernens rapport över kassaflöden ... 105
Resultaträkning för moderbolaget ... 106
Balansräkning för moderbolaget ... 107
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital ... 108
Kassaflödesanalys för moderbolaget ... 109

Noter till de finansiella rapporterna

1 Redovisningsprinciper ... 110
2 Segmentsrapportering ... 112
3 Intäkternas fördelning ... 114
4 Anställda och personalkostnader ... 114
5 Ersättning till revisorer ... 116
6 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag ... 116
7 Specifikation av fastighetskostnader ... 116
8 Leasing ... 117
9 Finansiella intäkter och kostnader ... 119
10 Inkomstskatt ... 119
11 Resultat per aktie ... 122
12 Förvaltningsfastigheter ... 122
13 Övriga materiella anläggningstillgångar ... 124
14 Andelar i intressebolag och joint ventures ... 125
15 Andra långfristiga fordringar ... 130
16 Exploateringsfastigheter ... 130
17 Kundfordringar ... 130
18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ... 131
19 Finansiella placeringar ... 131
20 Eget kapital ... 131
21 Innehav utan bestämmande inflytande ... 132
22 Finansiell riskhantering ... 133
23 Checkkredit ... 138
24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ... 138
25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser ... 139
26 Kassaflödesanalys ... 139
27 Andelar i koncernbolag ... 140
28 Fordringar på/skulder till koncernbolag ... 141
29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut ... 141
30 Närstående ... 141
31 Uppgifter om moderbolaget ... 141

20250821021142

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed års- och hållbarhetsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2024.

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, belåningsgraden bör inte överstiga 50% samt att Nettoskuld/EBITDA över tid inte ska överstiga 11,0 gånger. För 2024 var utfallet för soliditet 38,0% (37,9), räntetäckningsgrad 2,7 gånger (3,2), belåningsgrad 49,4% (50,0) samt Nettoskuld/EBITDA 12,2 gånger (12,3).

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 1 058 anställda (1 112), varav 428 kvinnor (456). 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 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Förvärv
Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 7 164 Mkr (888).

Försäljningar
Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 294 Mkr (681).

Övrigt
Två riktade nyemissioner om totalt 36 000 000 aktier av serie B till ett totalt värde om 2 651 Mkr efter emissionskostnader har genomförts.

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 1 962 förvaltningsfastigheter (1 901) med en uthyrningsbar yta om 6 425 tkvm (6 004) till ett redovisat värde om 221,3 Mdkr (209,0), inklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Under året har 43 förvaltningsfastigheter (5) samt ägarlägenheter och mark med en uthyrningsbar yta om 346 tkvm (13) förvärvats för 7 164 Mkr (888). Under året har försäljning av en förvaltningsfastighet (12) skett till ett värde om 294 Mkr (681), vilket genererade ett resultat om –4 Mkr (–14).

Vid fördelning av det totala fastighetsbeståndets redovisade värde per region uppgick respektive andel till; Helsingfors 25% (25), Göteborg 20% (19), Stockholm 15% (16), Köpenhamn 12% (12), Öst 13% (12) och Norr 9% (9) och Syd 7% (7). Av redovisat värde avser 46% (45) kommersiella fastigheter och 54% (55) 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 2024 uppgick värdet på Balders exploateringsfastigheter till 1 955 Mkr (2 750).

Förvaltningsresultat
Årets förvaltningsresultat uppgick till 6 458 Mkr (6 549), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till –15 Mkr (91). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 011 Mkr (6 135), vilket motsvarar en minskning per aktie med 3% till 5,13 kr (5,32). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 2 015 Mkr (1 917), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag.

Resultat efter skatt
Årets resultat efter skatt uppgick till 3 640 Mkr (–7 699). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 304 Mkr (–6 746), motsvarande 2,82 kr per aktie (–5,85). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med –756 Mkr (–9 980), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med –4 Mkr (–14), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 122 Mkr (544), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med –21 Mkr (–1 899) samt resultat från andelar i intressebolag om 901 Mkr (–2 236).

Hyresintäkter
Hyresintäkterna ökade med 8% till 12 876 Mkr (11 944), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –40 Mkr (398). Ökningen beror 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 14 385 Mkr (12 968). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 236 kr per kvm (2 158) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 3,5% (4,9) 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 585 Mkr (568) på årsbasis.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick till –3 263 Mkr (–3 030) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 8 Mkr (–121). Driftsöverskottet har ökat med 8% till 9 613 Mkr (8 914), vilket innebär en överskottsgrad om 75% (75). 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.

20250821021143

Förvaltnings- och administrationskostnader
Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under året till –1 080 Mkr (–1 080), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 4 Mkr (–48).

Andelar i resultat från intressebolag och joint ventures
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick under året till 901 Mkr (–2 236) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 2 015 Mkr (1 917).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med –909 Mkr (–4 557). Årets skatt uppgick till –204 Mkr (404).

Finansnetto och värdeförändringar derivat
Finansnettot, exklusive värdeförändringar derivat, uppgick till –4 079 Mkr (–3 186), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 13 Mkr (–137).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till –21 Mkr (–1 899).

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 485 Mkr (421). Värdet av valutaderivaten och optionskomponent konvertibel uppgick vid årsskiftet till –1 341 Mkr (–1 444). Genomsnittlig ränta för finansnettot var på bokslutsdagen 3,0% (2,9).

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 främst avkastningsmetoden, samt värdering till anskaffningsvärde för en begränsad del av beståndet.

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

Under året har 60% (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% (4,9) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet föregående år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,4% (4,4) och för kommersiella fastigheter till 5,6% (5,4).

Den 31 december uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, enligt den individuella interna värderingen, till 221 261 Mkr (209 000), vilket inkluderar en orealiserad värdeförändring under året om –756 Mkr (–9 980). Årets värdeförändring är hänförligt till något högre avkastningskrav.

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 (–28).



Göteborg Frölunda Park
392 hyres- och bostadsrätter
Färdigställt 2024

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/– 1%	+/– 138
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/– 1 procentenhet	+/– 144
Räntenivå för räntebärande skulder	+/– 1 procentenhet	+/– 447
Fastighetskostnader	+/– 1%	–/+ 34
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	+/– 5%	+/– 11 063

20250821021144

Totalt har två (6) projekt resultatavräknats under året. Årets försäljningsresultat uppgick till 122 Mkr (544) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader.

Skatt
Koncernens totala skatt uppgick till –1 045 Mkr (1 254), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 2 Mkr (52). Aktuell skattekostnad för året uppgick till –352 Mkr (–324). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –286 Mkr (–246).

Uppskjuten skattekostnad för året uppgick till –694 Mkr (1 579).

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

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 17 159 Mkr (16 272). För mer detaljerad information se not 10, Inkomstskatt.

Majoriteten av bolagen i koncernen är verksamma i länder som har antagit den nya lagstiftningen för att implementera den globala minimiskatten, kallad Pillar 2. Koncernens beräkningar av effektiv skatt per land indikerar inte någon väsentlig effekt på koncernen.

Kassaflöde och finansiell ställning
Balders tillgångar den 31 december uppgick till 267 926 Mkr (253 748). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 101 735 Mkr (93 987), dels med skulder om 166 191 Mkr (159 761), varav 138 851 Mkr (134 469) är räntebärande.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4 273 Mkr (4 221). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto –9 435 Mkr (–6 188). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 5 650 Mkr (–232). Totalt uppgick årets kassaflöde till 953 Mkr (–1 564). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 25 Mkr (–12).

Likviditet
Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 13 872 Mkr (11 794) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 6 854 Mkr (5 859). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 20 726 Mkr (17 653). 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 101 735 Mkr (93 987) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 13 315 Mkr (11 674), motsvarande 74,30 kr per aktie (71,33) exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Soliditeten uppgick till 38,0% (37,9).

Räntebärande skulder
Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 138 851 Mkr (134 469). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolvmånadersperiod uppgick till 29% (34) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 5,0 år (5,4).

Per årsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 20 726 Mkr (17 653), motsvarande 1,2 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 –21 Mkr (–1 899).

Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 22, Finansiell riskhantering.

Rating
Balder har en investment grade rating från kreditvärderingsinstitutet S&P. Under fjärde kvartalet bekräftade S&P Balders kreditbetyg BBB, och justerade upp utsikterna till stabila.

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.

Investeringar
Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 9 419 Mkr (6 710), varav 7 164 Mkr (888) avser förvärv och 2 255 Mkr (5 822) avser investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och projekt för egen förvaltning. Av de totala investeringarna i förvaltningsfastigheterna avser 1 150 Mkr (1 897) Helsingfors, 1 500 Mkr (581) Stockholm, 3 413 Mkr (641) Göteborg, 172 Mkr (829) Köpenhamn, 1 167 Mkr (731) Syd, 1 660 Mkr (1 428) Öst och 357 Mkr (603) Norr.

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

På sida 24 redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper. De fastighetsförvaltande intressebolagen äger totalt 515 förvaltningsfastigheter (581). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 1 151 tkvm (1 335) med ett hyresvärde om 2 532 Mkr (2 776). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95% (95).

Moderbolaget
Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Balder har centraliserat koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cash management genom att moderbolaget innehar funktionen som internbank. Omsättningen i moderbolaget uppgick för året till 527 Mkr (529), varav koncerninterna tjänster utgjorde 390 Mkr (412) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 289 Mkr (–2 136). Utdelning från dotterbolag uppgick till 1 598 Mkr (2 600), nedskrivning av dotterbolagsaktier uppgick till – Mkr (–2 422), räntenettot uppgick till –85 Mkr (1 541) varav valutakursdifferenser uppgick till –1 927 Mkr (1 324), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 26 Mkr (–1 821) och erhållna/lämnade koncernbidrag uppgick till 433 Mkr (–2 457). Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i euro och danska kronor. Från och med 30 april tillämpar även moderbolaget säkringsredovisning av nettoinvesteringar i utlandet avseende bolagets euroobligationer.

Moderbolaget ingår i en skatterättslig kommission med ett urval av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp. Moderbolaget har erhållit 358 Mkr (215) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen.

Moderbolagets finansiella placeringar och likvida medel, inklusive outnyttjade checkkrediter, uppgick den 31 december till 4 925 Mkr (2 447). Nettofordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 57 281 Mkr (46 930) och räntebärande skulder till 57 080 Mkr (50 100).

20250821021145

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 36 i det här dokumentet.

Flerårsöversikt
Se sida 11.

Aktien och ägarna
Under året genomfördes två riktade nyemissioner om totalt 36 000 000 aktier av serie B, vilket inbringade 2 651 Mkr efter emissionskostnader.

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 198 333 333 kr fördelat på 1 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 122 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 december uppgick till 1 190 000 000. 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 46,9% av rösterna och Arvid Svensson Invest AB med 13,8% 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 14 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 148–153.

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	28 844 856 683
Årets resultat	2 288 624 847
Summa[1]	**31 133 481 531**

1) Se förändring i moderbolagets eget kapital, sida 108.

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	31 133 481 531
Summa	**31 133 481 531**

20250821102146

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.

Balders bedömning
Samtliga riskområden rangordnas utifrån grad av påverkan på verksamheten och sannolikhet för att risken inträffar. Trendpilar visar om riskens betydelse framöver bedöms vara oförändrad, viktigare eller mindre viktig i relation till idag.

● Låg påverkan eller sannolikhet
○ Medelhög påverkan eller sannolikhet
● Hög påverkan eller sannolikhet

↗ Uppåtgående trend
→ Oförändrad trend
↘ Nedåtgående trend

Kategorisering av risker

	Sannolikhet	Påverkan	Trend
Operativa risker			
Risk för negativ värdeutveckling på fastigheterna	○	●	→
Risk för minskad uthyrningsgrad, minskade hyresintäkter och negativ hyresutveckling	○	○	→
Risk för ökade fastighetskostnader på grund av ökade drifts- och underhållskostnader	○	○	→
Risk för felaktig bedömning av hyresmarknadens utveckling samt utförande av projekt	○	●	↘
Risk för bristande digital utveckling	●	○	→
Risk för bristande IT-säkerhet	○	●	→
Finansiella risker			
Refinansieringsrisk	○	●	→
Ränterisk	○	○	→
Kreditrisk	○	○	→
Valutarisk	●	●	→
Omvärldsrisker			
Risk för förändringar i skattelagstiftning	○	○	→
Risk för allvarliga händelser i omvärlden som förändrar förutsättningarna för verksamheten	○	○	→
Hållbarhetsrisker			
Klimatutsläpp och ökade krav på utsläppsreduktion	○	●	→
Klimatanpassningsrelaterade risker	○	○	→
Risk för miljö- och hälsoskadliga ämnen och materialval	○	●	→
Risk för brister i kompetensförsörjning och arbetsmiljö	●	●	→
Leverantörskedja och respekt för mänskliga rättigheter	○	○	→
Risk för korruption, bedrägeri och mutbrott	●	○	↘

20250821021147

OPERATIVA RISKER

Område	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Förändring riskbedömning
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 72% 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 2024 har en stor andel, 60% av beståndet varit föremål för bedömning av extrerna värderare. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Resultat före skatt skulle påverkas med +/– 11 063 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 36,2%. Se även not 12, Förvaltningsfastigheter. Balder har också inlett en analys av klimatförändringarnas påverkan på fastigheterna, inklusive värdeutvecklingen, vilken ytterligare kommer att fördjupas framöver.	○	●	→
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 4,1% av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 14,8 år. Inget enskilt kontrakt står för mer än 0,6% 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. Året som gått har präglats av efterdyningar av geopolitiska oroshärdar och tidigare års stigande inflation, vilket påverkar såväl intäkter som kostnader. Under året har bostadshyrorna för kommande år förhandlats fram. Hyreshöjningarna i delar av bostadshyresbeståndet är högre än inflationen, vilket påverkar Balder positivt.	○	○	→
Risk för ökade fastighetskostnader på grund av ökade drift- och underhållskostnader	I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Omfattande reparationsbehov kan påverka resultatet negativt. Driftskostnader är huvudsakligen kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Regulatoriska faktorer såsom ökade krav på utsläppsminskningar och övergång till fossilfria energislag kan också påverka kostnader för energi. Andra konsekvenser av klimatförändringar, såsom ökad risk för översvämningar och extrema väderförhållanden kan också innebära ökade kostnader för försäkringar av fastigheter i riskområden. Kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling kan påverka resultatet negativt. En förändring med +/–1% av fastighetskostnaderna skulle påverka de totala kostnaderna med –/+ 34 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. Ett viktigt steg är utvecklingen av en riskhanteringsstrategi som inkluderar både förebyggande och reaktiva åtgärder för att hantera kostnadsökningar. Implementering av systematiska processer för att övervaka och hantera risker kontinuerligt är centralt. Regelbundna inspektioner och underhåll av fastigheter förhindrar kostsamma reparationer och säkerställer att fastigheterna hålls i gott skick. Användningen av teknologi för att övervaka fastigheter i realtid bidrar till att identifiera problem innan de blir kostsamma och optimera energiförbrukningen för att minska driftskostnader. Kommunikation och utbildning av personal är avgörande för att säkerställa att alla är medvetna om risker och vet hur man hanterar dem effektivt. Drygt 90% av allt som köps in till fastigheterna i koncernen 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. 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.	○	●	↘

20250821021148

Forts. Operativa risker

Område	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Förändring riskbedömning
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. Under 2024 genomfördes en extern revision av Balders IT-miljö. Resultatet visade på en oförändrad riskexponering jämfört med föregående år.	○	●	→

FINANSIELLA RISKER

Område	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Förändring riskbedömning
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. Beaktat att fastighetsbranschen är kapitalintensiv är det av stor vikt för oss med tillgång till finansiering via banker samt en välfungerande kapitalmarknad. Villkoren både i bank och kapitalmarknad har förbättrats markant under 2024.	Balder för kontinuerligt diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att trygga den långsiktiga finansieringen och omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen. Refinansieringsrisken hanteras genom diversifierade finansieringskällor, ändamålsenliga bindningstider och löptider. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 5,0 år (5,4).	○	●	→
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 447 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 71% (66) en räntebindning som överstiger ett år. De senaste årens höga räntenivåer 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–.	○	◔	→

20250821021149

Forts. finansiella risker

Område	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Förändring riskbedömning
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.	●	●	→

OMVÄRLDSRISKER

Område	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Förändring riskbedömning
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.	○	○	→
Risk för allvarliga händelser i omvärlden som förändrar förutsättningarna för verksamheten	Året som gått har präglats av efterdyningar av geopolitiska oroshärdar och tidigare års stigande inflation där centralbanker världen över har sänkt styrräntorna. Det har under året inneburit stabiliserade finansieringskostnader men fortsatt en avvaktande bostadsmarknad.	Balder har till följd av den avvaktande bostadsmarknaden valt att inte starta nya projekt under året. Aktiviteten i investeringsverksamheten ökade dock under senare delen av året. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.	○	○	→

HÅLLBARHETSRISKER

Område	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Förändring riskbedömning
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 implementerat vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet och validering av Science Based Target initative erhölls i mars 2024. Balder kommer öka takten i omställningen och har tagit fram en klimatfärdplan.			→
Klimatanpassningsrelaterade 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 2024 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 mätetal och bolaget följer rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Läs mer om klimatanpassning på sida 49–51.			→
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.			→
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. Balder har i Sverige infört "Balderhjulet", ett 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, kravställning och kontinuerlig uppföljning är väsentliga aktiviteter för att hantera risker i leverantörskedjan. Uppförandekod för samarbetspartners ska bifogas vid upphandling och nya avtal med entreprenörer. Balder genomlyser årligen 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 65–66.			↘
Risk för korruption, bedrägeri och mutbrott	I fastighetsbolag finns det risker att medarbetare begår överträdelser inom yrkesrollen samt i relationer med kunder, leverantörer och samarbetsparter.	Balder har en uppförandekod för medarbetare som förtydligar grundläggande krav samt ansvarsfullt agerande i interna och externa relationer. Balder har också en insiderpolicy samt informerat samtliga medarbetare om koncernövergripande styrdokument. Under året har Balder även fortsatt uppdatera avtal, vidareutvecklat processer och rutiner avseende leverantörsuppföljning, säkerställande av arbetsvillkor och arbetsrätt. För rapportering av överträdelser finns en oberoende visselblåsarfunktion.			→

20250821021151

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	2, 3	12 876	11 944
Fastighetskostnader	2, 6, 7	–3 263	–3 030
Driftsöverskott		**9 613**	**8 914**
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	–1 080	–1 080
Andel i resultat från intressebolag och joint ventures	14	901	–2 236
– varav förvaltningsresultat		*2 015*	*1 917*
– varav värdeförändringar		*–909*	*–4 557*
– varav skatt		*–204*	*404*
Övriga intäkter/kostnader		–11	–16
Resultat före finansnetto		**9 423**	**5 582**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	897	1 233
Finansiella kostnader	9	–4 976	–4 419
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	8	*–103*	*–83*
Finansnetto		**–4 079**	**–3 186**
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag och joint ventures		**5 344**	**2 396**
– varav Förvaltningsresultat	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	*6 458*	*6 549*
Värdeförändringar			
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	12	–4	–14
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	–756	–9 980
Värdeförändringar derivat	22	–21	–1 899
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	16	1 001	2 938
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	16	–879	–2 394
Värdeförändringar totalt		**–659**	**–11 350**
Resultat före skatt		**4 686**	**–8 954**
Inkomstskatt	10	–1 045	1 254
Årets resultat		**3 640**	**–7 699**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		3 304	–6 746
Innehav utan bestämmande inflytande	21	336	–953
		3 640	**–7 699**

Mkr	Not	2024	2023
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)		664	–76
Kassaflödessäkringar efter skatt		–71	–56
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures		–55	–1 030
Årets totalresultat		**4 179**	**–8 862**
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		3 457	–7 880
Innehav utan bestämmande inflytande		722	–982
		4 179	**–8 862**

Mkr	Not	2024	2023
Förvaltningsresultat		6 458	6 549
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat		–447	–414
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**6 011**	**6 135**
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr		5,13	5,32
Resultat efter skatt per aktie före utspädning, kr	11	2,82	–5,85
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning, kr	11	2,82	–5,85

20250821021152

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 25	221 261	209 000
Leasingavtal; nyttjanderätt	8	2 585	2 102
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	345	387
Andelar i intressebolag och joint ventures	14	29 281	28 288
Andra långfristiga fordringar	15	1 973	3 029
Derivat	22	467	410
Summa anläggningstillgångar		**255 912**	**243 216**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	16	1 955	2 750
Kundfordringar	17	296	447
Övriga fordringar		2 310	571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	992	1 303
Derivat	22	17	11
Finansiella placeringar	19	3 063	3 047
Likvida medel	26	3 381	2 402
Summa omsättningstillgångar		**12 014**	**10 532**
Summa tillgångar		**267 926**	**253 748**

Mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		198	192
Övrigt tillskjutet kapital		15 146	12 501
Omräkningsdifferenser		–415	–609
Kassaflödesreserv		279	320
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		73 212	69 908
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**88 420**	**82 313**
Innehav utan bestämmande inflytande	21	13 315	11 674
Summa eget kapital		**101 735**	**93 987**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	22	121 124	121 664
Övriga långfristiga skulder		828	951
Leasingskuld	8	2 527	2 050
Uppskjuten skatteskuld	10	17 159	16 272
Derivat	22	1 326	1 114
Summa långfristiga skulder		**142 964**	**142 050**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	17 727	12 804
Leverantörsskulder		581	439
Leasingskuld	8	66	59
Derivat	22	14	330
Övriga skulder		1 581	779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	3 257	3 300
Summa kortfristiga skulder		**23 227**	**17 711**
Summa skulder		**166 190**	**159 762**
Summa eget kapital och skulder		**267 926**	**253 748**

20250821021153

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 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**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**192**	**12 501**	**320**	**–609**	**69 908**	**82 313**	**11 674**	**93 987**
Årets resultat					3 304	3 304	336	3 640
Övrigt totalresultat			–41	193		153	386	538
Summa totalresultat			**–41**	**193**	**3 304**	**3 457**	**722**	**4 179**
Nyemission	6	2 645				2 651		2 651
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande							–60	–60
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande							–12	–12
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag							959	959
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag							33	33
Summa transaktioner med bolagets ägare	**6**	**2 645**	**—**	**—**	**—**	**2 651**	**919**	**3 570**
Utgående eget kapital 2024-12-31[1]	**198**	**15 146**	**279**	**–415**	**73 212**	**88 420**	**13 315**	**101 735**

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

20250821021154

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		9 613	8 914
Övriga intäkter/kostnader		–11	–16
Förvaltnings- och administrationskostnader		–1 080	–1 080
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter		–28	–28
Återläggning av avskrivningar		97	71
Erhållen ränta	26	897	1 233
Betald ränta	26	–4 943	–4 318
Betald skatt		–272	–555
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**4 273**	**4 221**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		335	–11
Förändring rörelseskulder		131	647
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 738**	**4 857**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–7 164	–888
Förvärv/försäljning av materiella anläggningstillgångar		–54	–187
Förvärv av finansiella placeringar		–2 422	–897
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures		–1 740	–1 167
Investering i befintliga fastigheter och projekt		–2 833	–7 517
Försäljning av förvaltningsfastigheter		294	681
Försäljning av exploateringsfastigheter		1 001	2 938
Försäljning av finansiella placeringar		2 337	264
Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures		25	269
Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures		1 121	315
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–9 435**	**–6 188**

Mkr	Not	2024	2023
Finansieringsverksamheten	26		
Nyemission		2 651	–
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen		959	–
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		–12	–42
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		–60	–20
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		–	0
Amortering av leasingskuld		–24	–21
Upptagna lån		19 416	25 006
Amortering/lösen av lån		–17 279	–25 155
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**5 650**	**–232**
Årets kassaflöde		**953**	**–1 564**
Likvida medel vid årets början		2 402	3 977
Kursdifferens i likvida medel		25	–12
Likvida medel vid årets slut	26	**3 381**	**2 402**

Tillgänglig likviditet, Mkr	Not	2024	2023
Likvida medel		3 381	2 402
Outnyttjade checkkrediter	23	410	410
Outnyttjade kreditfaciliteter		13 872	11 794
Finansiella placeringar	19	3 063	3 047
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		**20 726**	**17 653**

20250821021555

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3	527	529
Administrationskostnader	4, 5	–527	–527
Rörelseresultat		**–0**	**2**
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	27	—	–2 422
Utdelning från dotterbolag		1 598	2 600
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 353	6 586
– varav valutakursdifferenser		—	*1 324*
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	–5 438	–5 046
– varav valutakursdifferenser		*–1 927*	—
Värdeförändringar derivat	22	26	–1 821
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**1 539**	**–100**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		433	–2 457
Kommittentresultat[1)]		358	215
Resultat före skatt		**2 329**	**–2 342**
Inkomstskatt	10	–40	206
Årets resultat/totalresultat[2)]		**2 289**	**–2 136**

1) Moderbolaget ingår i en skatterättslig kommission med ett urval av sina dotterbolag. Alla bolag i den skattemässiga kommissionen ingår i en mervärdesskattegrupp. Moderbolaget har erhållit 358 Mkr (215) 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.

20250821021156

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	13	24	26
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	25, 27	13 159	11 185
Andelar i intressebolag och joint ventures	14, 25	15 586	16 163
Andra långfristiga fordringar	15	318	1 763
Derivat	22	366	7
Fordringar på koncernbolag	28	95 871	86 864
Summa finansiella anläggningstillgångar		**125 300**	**115 982**
Summa anläggningstillgångar		**125 324**	**116 008**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		105	179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	115	243
Derivat	22	10	174
Summa kortfristiga fordringar		**230**	**596**
Finansiella placeringar	19	2 557	820
Likvida medel	26	2 018	1 277
Summa omsättningstillgångar		**4 805**	**2 692**
SUMMA TILLGÅNGAR		**130 129**	**118 700**

Mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		198	192
Fritt eget kapital			
Överkursfond		11 706	9 062
Balanserat resultat		17 138	19 439
Årets resultat		2 289	–2 136
Summa eget kapital		**31 332**	**26 556**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	77	37
Summa avsättningar		**77**	**37**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	50 646	46 357
Skulder till koncernbolag	28	38 590	39 934
Derivat	22	1 326	1 114
Summa långfristiga skulder		**90 563**	**87 405**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	6 433	3 742
Leverantörsskulder		18	15
Övriga skulder		1 224	524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	482	420
Summa kortfristiga skulder		**8 157**	**4 701**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**130 129**	**118 700**

20250821021157

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 2023-01-01	**1 154 000 000**	**192**	**9 062**	**10 973**	**8 466**	**28 693**
Årets resultat/totalresultat					–2 136	–2 136
Vinstdisposition				8 466	–8 466	—
Summa transaktioner med bolagets ägare	**—**	**—**	**—**	**8 466**	**–8 466**	**—**
Utgående eget kapital 2023-12-31[1)]	**1 154 000 000**	**192**	**9 062**	**19 439**	**–2 136**	**26 556**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**1 154 000 000**	**192**	**9 062**	**19 439**	**–2 136**	**26 556**
Årets resultat/totalresultat					2 289	2 289
Vinstdisposition				–2 136	2 136	—
Nyemission, efter emissionskostnader	36 000 000	6	2 645			2 651
Lämnade koncernbidrag				–164		–164
Summa transaktioner med bolagets ägare	**36 000 000**	**6**	**2 645**	**–2 300**	**2 136**	**2 487**
Utgående eget kapital 2024-12-31[1)]	**1 190 000 000**	**198**	**11 706**	**17 138**	**2 289**	**31 332**

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

20250821021158

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–0	2
Återläggning av avskrivningar/nedskrivningar		7	6
Erhållen ränta	26	305	386
Betald ränta	26	–1 698	–1 625
Betald skatt		–1	–1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**–1 386**	**–1 232**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		–270	366
Förändring rörelseskulder		1 237	–99
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–419**	**–965**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–6	–4
Förvärv andelar i koncernbolag/lämnade aktieägartillskott		–1 974	–18
Förvärv av finansiella placeringar		–2 269	—
Förändring utlåning koncernbolag		–4 642	1 774
Förändring utlåning intressebolag och joint ventures		1 512	–560
Försäljning av finansiella placeringar		583	8
Förvärv/kapitaltillskott till intressebolag och joint ventures		–16	311
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–6 811**	**1 511**

Mkr	Not	2024	2023
Finansieringsverksamheten	26		
Nyemission		2 651	—
Upptagna lån		8 312	11 589
Amortering/lösen av lån		–2 991	–12 942
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**7 972**	**–1 353**
Årets kassaflöde		**741**	**–806**
Likvida medel vid årets början		1 277	2 083
Likvida medel vid årets slut	26	**2 018**	**1 277**

Tillgänglig likviditet, Mkr	Not	2024	2023
Likvida medel		2 018	1 277
Outnyttjade checkkrediter	23	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter		9 670	8 318
Finansiella placeringar	19	2 557	820
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		**14 595**	**10 765**

20250821021159

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1
REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information
De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2024, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 7 april 2025 och kommer att föreläggas årsstämman den 8 maj 2025 för fastställande.

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

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

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

Redovisningsprinciper
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder) 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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

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

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

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

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

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

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

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10, Inkomstskatt samt i not 12, Förvaltningsfastigheter.

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

Klassificering med mera
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs, se not 22, Finansiell riskhantering. I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper
Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier, som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

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

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

20250821021600

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 2024
Följande standarder och ändringar tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024:
- Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga och långfristiga skulder med covenanter – Ändringar av IAS 1.
- Leasingskuld i en sale and leaseback-transaktion – Ändringar av IFRS 16.
- Leverantörsfinansieringsupplägg – Ändringar av IAS 7 och IFRS 7.

Ändringarna som anges ovan hade ingen väsentlig 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
IFRS 18 Presentation och upplysning i finansiella rapporter är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och har ännu inte antagits av EU. IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, och införa nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. IFRS 18 inför bland annat nya krav på struktur i resultaträkningen samt upplysningar om vissa resultatmått. Även om IFRS 18 inte kommer att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, förväntas dess effekter på presentation och upplysningar vara omfattande, särskilt de som är relaterade till resultaträkningen och vad gäller av ledningen definierade resultatmått. Ledningen utvärderar för närvarande de exakta konsekvenserna av att tillämpa den nya standarden på koncernredovisningen.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin års- och hållbarhetsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och 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 hållbarhets- och 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 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.

20250821021611

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	3 028	2 859	1 947	1 795	2 299	2 041	1 198	1 146	895	809	2 197	2 047	1 312	1 247	12 876	11 944
Fastighetskostnader	–938	–940	–467	–420	–521	–431	–292	–305	–221	–198	–538	–483	–286	–252	–3 263	–3 030
Driftsöverskott	**2 090**	**1 919**	**1 480**	**1 375**	**1 778**	**1 610**	**906**	**841**	**674**	**610**	**1 659**	**1 564**	**1 026**	**994**	**9 613**	**8 914**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och resultat försäljning av exploateringsfastigheter																
Kommersiella fastigheter	–28	122	–721	–532	–320	942	72	–432	26	247	108	162	–78	–726	–940	–217
Bostadsfastigheter	–398	–4 442	–32	–1 054	215	–2 172	169	–1 546	–86	–501	357	276	–45	–339	180	–9 778
Exploateringsfastigheter	—	—	90	–43	33	523	–1	10	—	35	—	—	—	19	122	544
Driftöverskott inklusive värdeförändringar förvaltningsfastigheter och resultat försäljning av exploateringsfastigheter	**1 664**	**–2 401**	**817**	**–254**	**1 706**	**903**	**1 146**	**–1 127**	**615**	**391**	**2 124**	**2 003**	**904**	**–52**	**8 975**	**–537**
Ofördelade poster:																
Övriga intäkter/kostnader															–11	–16
Förvaltnings- och administrationskostnader															–1 080	–1 080
Andelar i resultat från intressebolag och joint ventures															901	–2 236
Rörelseresultat															**8 785**	**–3 869**
Finansnetto															–4 079	–3 186
Värdeförändringar derivat															–21	–1 899
Inkomstskatt															–1 045	1 254
Årets resultat															**3 640**	**–7 699**
Övrigt totalresultat															538	–1 162
Årets totalresultat															**4 179**	**–8 862**

Forts. ***Not 2*** *Segmentsrapportering*

Regioner	**Helsingfors**		**Stockholm**		**Göteborg**		**Köpenhamn**		**Syd**		**Öst**		**Norr**		**Koncernen**	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Tillgångar																
Kommersiella fastigheter	3 190	3 053	27 504	27 041	34 078	30 932	2 796	2 617	12 714	11 312	8 900	7 378	12 684	12 673	101 866	95 006
Bostadsfastigheter	53 591	51 163	6 478	6 671	9 005	8 076	23 203	22 120	2 239	2 246	18 097	16 936	6 782	6 782	119 394	113 994
Förvaltningsfastigheter	**56 782**	**54 216**	**33 982**	**33 712**	**43 083**	**39 008**	**25 999**	**24 737**	**14 953**	**13 558**	**26 997**	**24 314**	**19 465**	**19 455**	**221 261**	**209 000**
Exploateringsfastigheter	—	—	508	840	1 445	1 907	2	2	—	—	—	—	—	—	1 955	2 750
Totalt fastighetsbestånd	**56 782**	**54 216**	**34 490**	**34 552**	**44 528**	**40 915**	**26 001**	**24 739**	**14 953**	**13 558**	**26 997**	**24 314**	**19 465**	**19 455**	**223 216**	**211 749**
Ofördelade poster:																
Materiella anläggningstillgångar															345	387
Leasingavtal; nyttjanderätt															2 585	2 102
Övriga fordringar															5 570	5 351
Andelar i intressebolag och joint ventures															29 281	28 288
Derivat															485	421
Likvida medel och finansiella placeringar															6 444	5 449
Summa tillgångar															**267 926**	**253 748**
Eget kapital och skulder																
Ofördelade poster:																
Eget kapital															101 735	93 987
Leasingskuld															2 593	2 108
Uppskjuten skatteskuld															17 159	16 272
Räntebärande skulder															138 851	134 469
Derivat															1 341	1 444
Ej räntebärande skulder															6 246	5 469
Summa eget kapital och skulder															**267 926**	**253 748**
Investeringar (inklusive bolagsförvärv)																
Kommersiella fastigheter	61	77	1 444	345	3 348	587	—	51	1 089	604	1 312	210	311	191	7 565	2 065
Bostadsfastigheter	1 089	1 821	55	235	65	54	172	779	78	127	348	1 218	46	411	1 854	4 645
Förvaltningsfastigheter	**1 150**	**1 897**	**1 500**	**581**	**3 413**	**641**	**172**	**829**	**1 167**	**731**	**1 660**	**1 428**	**357**	**603**	**9 419**	**6 710**
Exploateringsfastigheter	—	—	19	392	557	1 210	1	31	—	62	—	—	—	—	577	1 695
Totalt fastighetsbestånd	**1 150**	**1 897**	**1 519**	**972**	**3 970**	**1 851**	**173**	**860**	**1 167**	**793**	**1 660**	**1 428**	**357**	**603**	**9 996**	**8 405**

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkter från externa kunder i Sverige uppgår till 5 816 Mkr (5 270), i Danmark till 1 198 Mkr (1 146), i Finland till 4 888 Mkr (4 612), i Norge till 781 Mkr (744) och i andra länder till 193 Mkr (172). Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i Sverige uppgår till 106 847 Mkr (100 674), i Danmark till 26 003 mkr (25 011), i Finland till 76 673 Mkr (72 561), i Norge till 11 433 Mkr (11 407) och i andra länder till 2 605 Mkr (2 483). För detaljerad information om externa kunder per land, se not 3, Intäkternas fördelning.

20250821021163

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	12 876	11 944	—	—
Tjänsteuppdrag	—	—	527	529
Summa	**12 876**	**11 944**	**527**	**529**

Hyresintäkter fördelat på länder

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Sverige	5 816	5 270
Danmark	1 198	1 146
Finland	4 888	4 612
Norge	781	744
Tyskland	64	63
Storbritannien	128	109
Summa	**12 876**	**11 944**

Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Bostäder	6 843	6 428
Kontor	1 853	1 699
Handel	1 746	1 578
Industri/Logistik	959	887
Övrigt	1 461	1 329
Projekt för egen förvaltning	14	22
Summa	**12 876**	**11 944**

Hyresintäkter fördelat på regioner

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Helsingfors	3 028	2 859
Stockholm	1 947	1 795
Göteborg	2 299	2 041
Köpenhamn	1 198	1 146
Syd	895	809
Öst	2 197	2 047
Norr	1 312	1 247
Summa	**12 876**	**11 944**

NOT 4
ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

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

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

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

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

Koncernen hade per årsskiftet 1 058 anställda (1 112), varav 428 kvinnor (456). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 424 (452), varav 144 kvinnor (163).

Under 2024 hade moderbolaget 5 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Moderbolaget hade 5 ledande befattningshavare (5), varav 3 kvinnor (3). Under 2024 hade koncernens samtliga bolag 49 styrelseledamöter och ledande befattningshavare (43), varav 15 kvinnor (13).

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Medelantalet anställda totalt	1 040	1 194	397	474
varav kvinnor	417	506	131	172
varav män	622	688	266	302
varav Sverige (varav män)	541 (356)	627 (398)	397 (266)	474 (302)
varav Finland (varav män)	378 (195)	439 (215)	—	—
varav Danmark (varav män)	95 (50)	103 (55)	—	—
varav Norge (varav män)	26 (21)	24 (20)	—	—

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

Löner, arvoden och förmåner

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Styrelseordförande[1]	1,2	1,2	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	2,4	2,7	0,4	0,3
Verkställande direktör[1]				
Grundlön	17,6	17,4	0,9	0,9
Förmåner	1,6	1,5	—	—
Vice verkställande direktör[1]				
Grundlön	3,5	2,9	0,7	0,7
Förmåner	0	—	—	—
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	23,3	27,7	5,0	4,9
Förmåner	1,1	1,2	0,2	0,2
Övriga anställda				
Grundlön	559,7	636,1	228,0	238,6
Förmåner	16,3	16,7	3,9	3,9
Summa	**626,6**	**707,5**	**239,3**	**249,7**

1) Inkluderar samtliga styrelseordförande, verkställande direktörer samt vice verkställande direktörer inom koncernen.

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Styrelsen[1]	0,4	0,5	0,1	0,1
Verkställande direktör[1]	4,5	5,0	0,4	0,4
Vice verkställande direktör[1]	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga ledande befattningshavare	7,1	8,7	1,7	1,7
Övriga anställda	155,3	181,9	77,3	80,2
Summa	**167,6**	**196,3**	**79,7**	**82,6**

1) Inkluderar samtliga styrelser, verkställande direktörer samt vice verkställande direktörer inom koncernen.

Avtalsenliga pensionskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Verkställande direktör[1]	1,5	1,3	0,3	0,3
Vice verkställande direktör[1]	0,3	0,3	—	—
Övriga ledande befattningshavare	2,0	2,1	0,4	0,4
Övriga anställda	49,7	50,4	19,3	19,0
Summa	**53,5**	**54,0**	**20,0**	**19,7**
Totala personalkostnader	**847,6**	**957,8**	**339,0**	**352,0**

1) Inkluderar samtliga verkställande direktörer och vice verkställande direktörer inom koncernen.

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året

	2024-01-01–2024-12-31				2023-01-01–2023-12-31			
Mkr	**Grundlön styrelsearvode**	**Förmåner**	**Pensions-kostnad**	**Summa**	**Grundlön styrelsearvode**	**Förmåner**	**Pensions-kostnad**	**Summa**
Styrelsens ordförande Sten Dunér (jun–dec 2024)	0,1	—	—	0,1	—	—	—	—
Styrelsens ordförande Christina Rogestam (jan–maj 2024)	0,1	—	—	0,1	0,2	—	—	0,2
Styrelseledamot Fredrik Svensson	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Sten Dunér (jan–maj 2024)	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Anders Wennergren	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Carin Kindbom	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	0,7	—	—	0,7
Ledningsgruppen, 3 personer (3 personer)	5,0	0,2	0,4	5,6	4,9	0,2	0,4	5,5
Summa	**7,2**	**0,2**	**0,7**	**8,1**	**7,0**	**0,2**	**0,7**	**7,9**

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare. Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett belopp om 0,9 Mkr (0,6) 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 6,8 Mkr (5,8). Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar uppgick till 6,8 Mkr (5,8). 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.

20250821021165

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
PwC				
Revisionsuppdraget	13,6	11,2	5,9	5,5
–varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	*5,9*	*5,5*	*5,9*	*5,5*
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	2,5	1,9	2,3	1,9
–varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	*2,3*	*1,9*	*2,3*	*1,9*
Skatterådgivning	0,5	0,9	0,2	0,6
–varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	*0,2*	*0,6*	*0,2*	*0,6*
Övriga tjänster	0,4	0,1	—	—
–varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	—	—	—	—
Deloitte				
Revisionsuppdraget	2,4	2,0	—	—
Övriga tjänster	0,6	0,5	—	—
EY				
Revisionsuppdraget	2,5	2,7	—	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	—	—	—
Skatterådgivning	0,1	—	—	—
Övriga tjänster	0,2	0,3	—	—
Övriga revisionsbolag				
Revisionsuppdraget	0,9	0,7	—	—
Skatterådgivning	0,1	0,4	—	—
Övriga tjänster	0,0	0,2	—	—
Summa	**24,2**	**21,0**	**8,4**	**8,0**

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	**2024**	**2023**
Fastighetskostnader	3 263	3 030
Förvaltnings- och administrationskostnader	1 080	1 080
Summa	**4 343**	**4 110**

Koncernen, Mkr	**2024**	**2023**
Personalkostnader	848	958
Avskrivningar	97	71
Mediakostnader	1 073	970
Fastighetsskatt	493	492
Underhåll och övriga kostnader[1)]	1 833	1 619
Summa	**4 343**	**4 110**

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

NOT 7
SPECIFIKATION AV FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernen, Mkr	**2024**	**2023**
Drifts- och underhållskostnader[1)]	1 697	1 568
Mediakostnader[2)]	1 073	970
Fastighetsskatt	493	492
Summa	**3 263**	**3 030**

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 6,8 år (6,6).

Koncernen, Mkr	2024	2023
Bostäder, parkering, garage (inom ett år)	7 091	6 510
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	6 709	5 890
1–5 år	22 619	19 628
>5 år	24 825	20 882
Summa	**61 244**	**52 910**

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 tillgång 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.

20250821021167

Forts. ***Not 8*** *Leasing*

	Koncernen	
Leasingavtal; nyttjanderätt	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tomträtter/arrendeavtal	2 538	2 055
Kontorslokal	37	47
Bilar	10	—
Summa	**2 585**	**2 102**
Leasingskuld		
Långfristig leasingskuld	2 527	2 050
Kortfristig leasingskuld	66	59
Summa	**2 593**	**2 108**

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

	Koncernen	
Nyttjanderättstillgångar – tomträtter	**2024**	**2023**
Periodens början	2 055	1 827
Förvärv	193	73
Försäljning	–1	–5
Förändring av tomträttsavgäld och effekt av förändrade valutakurser	291	160
Verkligt värde tomträtter vid periodens slut	**2 538**	**2 055**

Leasingskuld hänförlig till tomträtter uppgår till 2 542 Mkr (2 058) och redovisas som leasingskuld under posten långfristiga skulder med 2 493 Mkr (2 013) och kortfristiga skulder med 49 Mkr (45).

Hyra av lokal
Nyttjanderättstillgångar avseende hyra av lokal uppgår till 37 Mkr (47). Förändring av nyttjanderättstillgångar kopplade till kontorslokaler, inklusive effekt av förändrade valutakurser, uppgår under året till –10 Mkr (–7).

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

Leasing av bilar
Nyttjanderättstillgångar avseende leasing av bilar uppgår till 10 Mkr (–). Förändring av nyttjanderättstillgångar kopplade till bilar, inklusive effekt av förändrade valutakurser, uppgår under året till 10 Mkr (–).

	Koncernen	
Upplysningar om samtliga leasingavtal	**2024**	**2023**
I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:		
Förvaltnings- och administrationskostnader		
Avskrivningar på nyttjanderätter (kontorslokal/bilar)	–15	–13
Summa	**–15**	**–13**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader hyra av lokal	–1	–1
Räntekostnader leasing av bilar	–0	—
Räntekostnader tomträttsavgäld	–102	–82
Summa	**–103**	**–83**

Det totala kassaflödet avseende leasingavtal var –130 Mkr (–107), varav amortering av leasingskuld uppgick till –24 Mkr (–20).

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 –102 Mkr (–82) som betalas årligen i evig tid. Den årliga tomträttsavgälden som ska betalas kommer i framtiden att påverkas av ändringar i tomträttsavgälden.

20250821021168

NOT 9
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

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

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter[1]	499	294	170	114
Ränteintäkter, dotterbolag	—	—	4 893	4 712
Övriga finansiella intäkter[2]	398	939	290	437
Valutakursdifferenser[3]	—	—	—	1 324
Summa	**897**	**1 233**	**5 353**	**6 586**

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 euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet.

Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader, lån	5 028	4 275	1 683	1 595
Ränteintäkter och räntekostnader, räntederivat	–663	–427	–469	–267
Räntekostnader, dotterbolag	—	—	1 272	1 447
Leasingkostnad/ tomträttsavgäld	103	83	—	—
Finansiella kostnader konvertibelt skuldebrev	252	212	252	212
Övriga finansiella kostnader[1]	256	276	774	2 059
Valutakursdifferenser[2]	—	—	1 927	—
Summa	**4 976**	**4 419**	**5 438**	**5 046**

1) Övriga finansiella kostnader i moderbolaget uppgick till 774 Mkr (2 059), varav nedskrivning av andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till 593 Mkr (1 990) och avser nedskrivning av Entra ASA, Stenhus Fastigheter i Norden AB, Ligula Hospitality Group AB samt iBoxen Infrastruktur Sverige AB. Realiserade- och orealiserade värdeförändringar på börsnoterade aktier ingår i koncernen med 69 Mkr (162).
2) Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet. Från och med 30 april tillämpar även moderbolaget säkring av nettoinvesteringar i utlandet avseende bolagets euroobligationer.

NOT 10
INKOMSTSKATT

REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen – Skatter

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

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

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

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

Moderbolaget – Skatter

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

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

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskjuten skatt
Balder förfogar över förlustavdrag, vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster. Balder kan dock inte lämna några garantier för att dagens eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden samt vid vilken tidpunkt. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Aktuell skatt fördelat på länder		
Sverige	–40	–1
Danmark	–113	–110
Finland	–169	–201
Norge	–21	–11
Storbritannien	–5	—
Tyskland	–3	–1
Summa	**–352**	**–324**
Aktuell skatt hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	–286	–246
Innehav utan bestämmande inflytande	–66	–78
	–352	**–324**

Redovisat i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	–352	–324	–0	–1
Uppskjuten skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	–311	1 509	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på derivat	–45	220	–40	207
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader finansiella placeringar	—	—	—	—
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	114	–367	—	—
Förändring av övriga temporära skillnader	–453	217	—	—
Summa uppskjuten skatt	**–694**	**1 579**	**–40**	**207**
Totalt redovisad skatt	**–1 045**	**1 254**	**–40**	**206**

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen, Mkr	**2024, %**	**2024**	**2023, %**	**2023**
Resultat före skatt		4 686		–8 954
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6	–965	20,6	1 844
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet	–0,8	38	1,5	132
Skatt på andel i resultat från intressebolag och joint ventures	–3,9	185	–5,1	–461
Skatt hänförlig till tidigare år	0,5	–22	–0,1	–8
Skillnad i utländska skattesatser	0,1	–5	0,2	19
Värderade underskott	–0,2	12	0,7	66
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	6,1	–287	–3,8	–339
Redovisad effektiv skatt	**22,3**	**–1 045**	**14,0**	**1 254**

Moderbolaget, Mkr	**2024, %**	**2024**	**2023, %**	**2023**
Resultat före skatt		2 329		–2 342
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6	–480	20,6	483
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	–9,9	231	2,2	51
Skattefri utdelning	–8,9	208	–13,9	–327
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	–0	–0,0	–1
Redovisad effektiv skatt	**1,7**	**–40**	**8,8**	**206**

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

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Koncernen 2024, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	—	–16 787	–16 787
Derivat	—	–122	–122
Underskottsavdrag	314	—	314
Övriga temporära skillnader	—	–563	–563
Kvittning	–314	314	—
Summa	**—**	**–17 159**	**–17 159**

Moderbolaget 2024, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	—	–77	–77
Summa	**—**	**–77**	**–77**

Inga underskottsavdrag föreligger.

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Förfallostruktur för underskottsavdrag		
Förfaller inom 1–5 år	—	—
Förfaller efter 5 år	—	—
Ingen förfallodag	1 485	1 045
Summa	**1 485**	**1 045**

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger. Värderade underskott uppgår till 1 485 Mkr (1 045), vilka kan utnyttjas för att reducera framtida beskattningsbara inkomster. Vid utgången av året fanns ej redovisade skattefordringar avseende ej uttnyttjade ränteavdrag om 4 603 Mkr (3 124).

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen, Mkr	Balans per 2024-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Valuta, förvärv och avyttring av bolag samt poster redovisade över övrigt totalresultat	Balans per 2024-12-31
Fastigheter	–16 203	–311	–273	–16 787
Derivat	–93	–45	15	–122
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	219	114	–19	314
Övriga temporära skillnader	–195	–453	84	–563
Summa	**–16 272**	**–694**	**–193**	**–17 159**

Koncernen, Mkr	Balans per 2023-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Valuta, förvärv och avyttring av bolag samt poster redovisade över övrigt totalresultat	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**

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2024-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Balans per 2024-12-31
Derivat	–37	–40	–77
Summa	**–37**	**–40**	**–77**

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

20250821021171

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.

Bolagets konvertibla skuldebrev 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	2024	2023
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 304	–6 746
Resultatpåverkande effekt av konvertibel	–381	–994
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare använt i beräkningen av resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel	**3 685**	**–5 752**
Vägt genomsnittligt antal aktier		
Totalt antal aktier 1 januari	1 154 000 000	1 154 000 000
Effekt av nyemitterade aktier	17 360 656	—
Vägt genomsnittligt antal aktier vid beräkning av resultat efter skatt per aktie före utspädning	**1 171 360 656**	**1 154 000 000**
Justering för beräkning av resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel	74 659 366	63 613 871
Vägt genomsnittligt antal aktier vid beräkning av resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel	**1 246 020 022**	**1 217 613 871**
Resultat efter skatt per aktie före utspädning, kr	2,82	–5,85
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning, kr	2,82	–5,85
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr[1)]	2,82	–5,85

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 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	2024	2023
Ingående verkligt värde	**209 000**	**213 932**
Förvärv	7 164	888
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	2 255	5 822
Värdeförändringar, orealiserade	–756	–9 980
Avyttringar	–298	–696
Valutaförändring	3 375	–967
Omklassificering	521	—
Utgående verkligt värde	**221 261**	**209 000**

3925082102172

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 främst avkastningsmetoden, samt värdering till anskaffningsvärde för en begränsad del av beståndet.

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 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 de senaste åren 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 de senaste åren jämfört med toppnoteringen under år 2021.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick per bokslutsdagen till 4,9% (4,9). Per den 31 december 2024, enligt Balders interna värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 221 261 Mkr (209 000). För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sida 93.

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 +/–11 063 Mkr, motsvarande ett spann om 210 198 – 232 324 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 värderingskalkyler. Under året har 60% (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 27–28.

Värdeförändringar
Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till –756 Mkr (–9 980). Årets värdeförändring är hänförligt till något högre avkastningskrav.

Realiserade värdeförändringar uppgick till –4 Mkr (–14).

Projektfastigheter för egen förvaltning
Balder har per den 31 december projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 3,0 Mdkr (5,3). Projekt för egen förvaltning som är under byggnation har en bedömd total investering om 0,5 Mdkr (3,2), varav 0,4 Mdkr (2,5) är nedlagt och 0,1 Mdkr (0,7) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar cirka 300 lägenheter (1 250) och avser projekt i Finland.

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	2024-12-31
Verkligt värde	221 261
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	0,0–10,0%

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

Känslighetsanalys, exklusive projektfastigheter

Påverkan på värde, Mkr	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/– 0,25%-enheter	–10 475/+11 590
Direktavkastningskrav	+/– 0,50%-enheter	–19 989/+24 482
Direktavkastningskrav	+/– 0,75%-enheter	–28 667/+38 911
Hyresintäkter	+/– 5%	+13 930/–13 930
Fastighetskostnader	+/– 5%	–3 040/+3 040
Driftnetto	+/– 5%	+10 890/–10 890
Vakansgrad	+/– 1,00%-enheter	–2 904/+2 904

Påverkan på värde, Mkr	Bostadsfastigheter	Kommersiella fastigheter
+/– 5% förändring av värdet	+/– 5 856	+/– 5 056

Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %

	Totalt		Bostadsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
Region	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Helsingfors	4,72	4,84	4,58	4,73	6,90	6,72
Stockholm	4,88	4,75	4,23	4,18	5,03	4,88
Göteborg	4,93	4,69	4,57	4,30	5,02	4,79
Köpenhamn	3,91	3,85	3,76	3,68	5,08	5,11
Syd	5,47	5,27	4,61	4,37	5,62	5,44
Öst	5,47	5,32	4,64	4,60	7,12	6,92
Norr	6,07	5,89	4,56	4,34	6,92	6,73

Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %

Fastighetskategori	31 dec 2024	31 dec 2023
Bostadsfastigheter	4,4	4,4
Kommersiella fastigheter	5,6	5,4

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

NOT 13
ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

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

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

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

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

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

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

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	609	438	55	51
Inköp	44	176	6	4
Avyttringar och utrangeringar	–6	–6	–0	–0
Utgående balans	**647**	**609**	**61**	**55**
Avskrivningar				
Ingående balans	–234	–181	–29	–23
Inköp	–3	—	—	—
Avyttringar och utrangeringar	5	3	0	0
Avskrivningar	–81	–56	–7	–6
Utgående balans	**–313**	**–234**	**–37**	**–29**
Redovisat värde inventarier	**333**	**375**	**24**	**26**

Vindkraftverk

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	148	178	—	30
Avyttringar och utrangeringar	—	–30	—	–30
Utgående balans	**148**	**148**	**—**	**—**
Avskrivningar och nedskrivningar				
Ingående balans	–136	–163	—	–30
Avyttringar och utrangeringar	—	30	—	30
Avskrivningar	–1	–2	—	—
Utgående balans	**–137**	**–136**	**—**	**—**
Redovisat värde vindkraftverk	**12**	**13**	**—**	**—**
Totalt redovisat värde inventarier och vindkraftverk	**345**	**387**	**24**	**26**

Avskrivningar redovisas i administrationskostnader och mediakostnader.

20250821021174

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående balans	28 288	31 620	16 163	18 464
Förvärv av intressebolag och joint ventures	464	228	41	84
Avyttring av intressebolag och joint ventures	–25	–269	–25	–563
Intressebolag och joint ventures som omklassificerats till att vara dotterbolag[1]	—	–0	—	–0
Utdelning från intressebolag och joint ventures	–1 121	–315	—	—
Andel i intressebolagens och joint ventures resultat efter skatt	901	–2 236	—	—
Förändring av intressebolagens och joint ventures eget kapital (ägartillskott och valuta)	774	–740	—	167
Nedskrivning av andelar i intressebolag och joint ventures[2]	—	—	–593	–1 990
Utgående balans	**29 281**	**28 288**	**15 586**	**16 163**

1) 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.

2) Årets nedskrivningar av andelar i intressebolag och joint ventures avser Entra ASA, Stenhus Fastigheter i Norden AB, Ligula Hospitality Group AB samt iBoxen Infrastruktur Sverige AB.

20250821021175

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

Intressebolagens och joint ventures rapport över totalresultat

	2024				2023				Balders ägarandel	
Mkr	**Entra ASA**	**Norion Bank AB**	**Övriga intressebolag/JV**	**Totalt 100%**	**Entra ASA**	**Norion Bank AB**	**Övriga intressebolag/JV**	**Totalt 100%**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	3 212	—	3 882	7 094	3 436	—	3 642	7 078	2 723	2 653
Fastighetskostnader	–271	—	–889	–1 160	–292	—	–850	–1 142	–404	–384
Driftsöverskott	**2 941**	**—**	**2 993**	**5 934**	**3 145**	**—**	**2 792**	**5 936**	**2 319**	**2 269**
Förvaltnings- och administrationskostnader	–196	—	–500	–696	–226	—	–313	–539	–298	–216
Övriga rörelseintäkter	45	3 097	607	3 749	53	2 701	424	3 178	1 888	1 539
Rörelseresultat	**2 790**	**3 097**	**3 100**	**8 988**	**2 972**	**2 701**	**2 903**	**8 575**	**3 908**	**3 593**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	34	478	228	741	35	270	160	465	325	198
Räntekostnader och liknande resultatposter	–1 530	–1 967	–1 798	–5 295	–1 612	–1 336	–1 633	–4 581	–2 188	–1 841
Värdeförändringar	–1 757	—	–537	–2 293	–8 239	—	–2 923	–11 162	–909	–4 557
Resultat före skatt	**–462**	**1 609**	**994**	**2 141**	**–6 843**	**1 636**	**–1 492**	**–6 703**	**1 135**	**–2 607**
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	–64	—	–12	–76	–77	—	–5	–83	–30	–33
Skatt	–24	–344	–116	–484	1 273	–342	72	1 002	–204	404
Årets resultat	**–549**	**1 265**	**866**	**1 581**	**–5 648**	**1 295**	**–1 426**	**–5 783**	**901**	**–2 236**
– varav Förvaltningsresultat	*1 231*	*1 609*	*1 526*	*4 365*	*1 318*	*1 636*	*1 424*	*4 377*	*2 015*	*1 917*

20250821021176

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

Intressebolagens och joint ventures rapport över finansiell ställning

	2024				2023				Balders ägarandel	
Mkr	**Entra ASA**	**Norion Bank AB**	**Övriga intressebolag/JV**	**Totalt 100%**	**Entra ASA**	**Norion Bank AB**	**Övriga intressebolag/JV**	**Totalt 100%**	**2024**	**2023**
Förvaltningsfastigheter	58 735	—	60 338	119 073	68 638	—	62 709	131 347	46 902	51 088
Övriga anläggningstillgångar	2 660	24 246	5 127	32 032	2 147	16 062	2 561	20 770	14 227	9 024
Övriga omsättningstillgångar	821	38 797	1 216	40 834	1 437	34 786	948	37 171	17 981	16 286
Kortfristiga placeringar och likvida medel	256	4 164	1 338	5 758	169	3 203	1 324	4 696	2 510	2 022
Summa tillgångar	**62 472**	**67 206**	**68 019**	**197 698**	**72 391**	**54 052**	**67 542**	**193 984**	**81 619**	**78 421**
Eget kapital	23 065	9 052	27 284	59 401	23 630	7 803	25 947	57 380	24 152	22 170
Långfristiga finansiella skulder[1]	29 359	5 133	34 365	68 857	45 381	4 215	36 404	86 001	28 174	34 429
Kortfristiga finansiella skulder	7 708	51 185	4 258	63 151	946	40 541	3 249	44 736	26 635	18 887
Övriga skulder	2 340	1 836	2 113	6 289	2 434	1 492	1 942	5 868	2 657	2 395
Summa skulder och eget kapital	**62 472**	**67 206**	**68 019**	**197 698**	**72 391**	**54 052**	**67 542**	**193 984**	**81 619**	**78 421**

Avstämning mot redovisade värden

Ingående Eget kapital	23 630	7 803	31 574	6 570
Resultat för perioden	–549	1 265	–5 648	1 295
Reserver	–1	–16	–4	–61
Omräkningsdifferenser	–15	—	–1 843	—
Utdelning	—	—	–449	—
Utgående Eget kapital	**23 065**	**9 052**	**23 630**	**7 803**
Balders andel i %	39,98	44,07	39,98	44,07
Balders andel i Mkr	9 221	3 989	9 447	3 439
Goodwill	2 699	224	2 747	224
Nedskrivning	–400	—	–150	—
Redovisat värde	**11 519**	**4 213**	**12 044**	**3 663**

1) Inklusive ägarlån

20250821102177

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

Koncernens andelar i intressebolag och joint ventures 2024

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Typ av innehav	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
AMW Gruppen i Götaland AB	559218-0433	Växjö	270	50	Joint venture	5	—
Anthon Eiendom AS	885 857 582	Oslo	6 627	60	Joint venture	1158	—
BL Hotell Holding AB	559224-4080	Göteborg	25 000	50	Joint venture	29	—
Bolix Kommersiella Fastigheter AB	559371-9122	Göteborg	2 500	50	Joint venture	37	—
Brinova Fastigheter AB[1]	556840-3918	Helsingborg	18 420 303	19	Intressebolag	541	—
Chirp AB	556915-7331	Stockholm	17 063	34	Intressebolag	90	—
E3 Fastighetsutveckling AB	559409-5332	Göteborg	250	50	Joint venture	174	—
Emrahus AB	556927-2361	Landskrona	359 551	31	Intressebolag	29	—
Entra ASA[2]	999 296 432	Oslo	72 812 097	40	Intressebolag	11 519	11 519
ESS Hotel Group Fastigheter AB	556994-2542	Göteborg	250	50	Joint venture	404	304
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	Joint venture	1 308	320
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	Joint venture	168	—
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	Joint venture	2	—
Grunnsteinen AS	918 773 924	Asker	15 000 000	50	Joint venture	147	—
Hamang Utvikling AS	929 424 611	Oslo	500	50	Joint venture	0	—
HE Prosjektinvest AS	918 984 186	Trondheim	500 000	50	Joint venture	1	—
Heimdal Sentrum Utvikling AS	822 336 752	Trondheim	500	50	Joint venture	2	—
HOMEstate AB	559179-2253	Jönköping	167	33	Joint venture	0	2
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	559254-3705	Stockholm	12 229	47	Intressebolag	46	46
Karlastaden Group AB	559222-7945	Göteborg	250	50	Joint venture	0	—
Klemettilän Kulma Keskinäinen Kiinteistö Oy	2443794-4	Vaasa	2 478	28	Intressebolag	22	—
Kongens Gate 44 AS	930 662 976	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Ligula Hospitality Group AB	556792-6497	Göteborg	10 000	50	Joint venture	188	188
Link40 Holding AB	559311-6360	Göteborg	125	50	Joint venture	23	—
Ljus & Projektstyrning Svenska AB	559205-7359	Varberg	100	20	Intressebolag	0	0
MAJLLBPN AB	559272-6318	Stockholm	125	50	Joint venture	0	—
MILLENNIUM HoldCo ApS	38252283	Nordhavn	50 000	50	Joint venture	235	—
Next Step Group Owners AB	559411-7649	Göteborg	12 475	50	Intressebolag	409	—
Norion Bank AB[3]	556597-0513	Göteborg	90 501 180	44	Intressebolag	4 213	1 196
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	Joint venture	181	—
Origo Industrieiendom AS	928 053 954	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	Joint venture	254	—
SB Bostad i Stockholm AB	559094-8914	Stockholm	250	50	Joint venture	11	—
Sinoma Fastighets AB	559161-0836	Stockholm	25 000	50	Intressebolag	945	450
Sjaelsö Management Aps	35394923	Köpenhamn	392	49	Intressebolag	71	—
Ski Linås Boligutvikling AS	923 369 988	Trondheim	15 000	50	Joint venture	14	—
Steinan Holding AS	822 404 502	Oslo	15	50	Joint venture	44	—
Steinkjer Eiendom Holding AS	927 495 856	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Stenhus Fastigheter i Norden AB[4]	559269-9507	Stockholm	74 601 354	20	Intressebolag	1 161	1 160
Strømsveien 81 Holding AS	928 054 225	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Sulky Fastighets AB	559055-5610	Stockholm	250	50	Joint venture	150	—
Sundsøya Utvikling AS	929 418 603	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Svensk Välfärdsteknik Holding AB	559500-6502	Landskrona	301 724	33	Intressebolag	0	—
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	2 501 400	49	Joint venture	1 559	—
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	Joint venture	1 810	400
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1 581	—
Victoria Kungens Kurva AB	559056-7888	Solna	250	50	Joint venture	10	—
White Peak IV Limited	126219	Jersey	21	20	Intressebolag	103	—
Ängsladan Fastighetsförvaltning i Lund AB	559148-5783	Vetlanda	25 000	50	Joint venture	18	—
Övriga innehav	—	—	—	—	Intressebolag	620	—
Summa						**29 281**	**15 586**

1) Balders marknadsvärde (börskurs) av Brinova Fastigheter AB (publ) per 31 december 2024 uppgick till 368 Mkr (356). Balders andel av Brinovas substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav. Röstandelen uppgår till 31,4%.
2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 31 december 2024 uppgick till 8 162 Mkr (7 942). Under året har en nedskrivning av det koncernmässiga värdet gjorts med 400 Mkr. Balders andel av Entras substansvärde (EPRA NRV) per 31 december 2024 påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.
3) Balders marknadsvärde (börskurs) av Norion Bank AB (publ) per 31 december 2024 uppgick till 3 294 Mkr (3 923). Balder klassificerar innehavet i Norion som ett intressebolag. Eftersom de tre näst största ägarna motsvarar totalt cirka 32,2% 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.
4) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 31 december 2024 uppgick till 855 Mkr (767). Balders andel av Stenhus substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.

20250821021178

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

Koncernens andelar i intressebolag och joint ventures 2023

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Typ av innehav	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
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	—
BL Hotell Holding AB	559224-4080	Göteborg	25 000	50	Joint venture	24	—
Bolix Kommersiella Fastigheter AB	559371-9122	Göteborg	2 500	50	Joint venture	10	—
Brinova Fastigheter AB	556840-3918	Helsingborg	18 420 303	19	Intressebolag	532	—
Chirp AB	556915-7331	Stockholm	17 063	34	Intressebolag	90	—
E3 Fastighetsutveckling AB	559409-5332	Göteborg	250	50	Joint venture	94	—
Emrahus AB	556927-2361	Landskrona	321 961	34	Intressebolag	41	—
Entra ASA	999 296 432	Oslo	72 812 097	40	Intressebolag	12 044	12 044
ESS Hotel Group Fastigheter AB	556994-2542	Göteborg	250	50	Joint venture	315	304
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	Joint venture	1 172	320
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	Joint venture	169	—
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	Joint venture	2	—
Grunnsteinen AS	918 773 924	Asker	7 950 515	80	Joint venture	147	—
HE Prosjektinvest AS	918 984 186	Trondheim	500 000	50	Joint venture	1	—
Heimdal Sentrum Utvikling AS	822 336 752	Trondheim	500	50	Joint venture	2	—
Hembygden Fastigheter AB	559338-6237	Stockholm	12 500	50	Joint venture	25	25
HOMEstate AB	559179-2253	Jönköping	167	33	Joint venture	2	2
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	559254-3705	Stockholm	9 748	46	Intressebolag	42	57
Karlastaden Group AB	559222-7945	Göteborg	250	50	Joint venture	0	—
Karlatornet AB	559185-8526	Göteborg	250	50	Joint venture	200	—
Klemettilän Kulma Keskinäinen Kiinteistö Oy	2443794-4	Vaasa	2 478	28	Intressebolag	21	—
Kongens Gate 44 AS	930 662 976	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Ligula Hospitality Group AB	556792-6497	Göteborg	10 000	50	Joint venture	226	218
Link40 Holding AB	559311-6360	Göteborg	125	50	Joint venture	1	—
MAJLLBPN AB	559272-6318	Stockholm	125	50	Joint venture	0	—
MILLENNIUM HoldCo ApS	38252283	Nordhavn	50 000	50	Joint venture	227	—
Next Step Group Owners AB	559411-7649	Göteborg	12 475	50	Intressebolag	466	—
Norion Bank AB	556597-0513	Göteborg	90 501 180	44	Intressebolag	3 663	1 196
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	Joint venture	175	—
Origo Industrieiendom AS	928 053 954	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	Joint venture	223	—
SB Bostad i Stockholm AB	559094-8914	Stockholm	250	50	Joint venture	13	—
Sinoma Fastighets AB	559161-0836	Stockholm	24 500	49	Intressebolag	843	434
Sjaelsö Management ApS	35394923	Köpenhamn	392	49	Intressebolag	63	—
Ski Linås Boligutvikling AS	923 369 988	Trondheim	15 000	50	Joint venture	14	—
Steinan Holding AS	822 404 502	Oslo	15	50	Joint venture	34	—
Steinkjer Eiendom Holding AS	927 495 856	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Stenhus Fastigheter i Norden AB	559269-9507	Stockholm	73 041 556	20	Intressebolag	1 169	1 165
Strømsveien 81 Holding AS	928 054 225	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Sulky Fastighets AB	559055-5610	Stockholm	250	50	Joint venture	150	—
Sundsøya Utvikling AS	929 418 603	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	1 666 667	33	Joint venture	873	—
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	Joint venture	1 931	400
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1 346	—
Victoria Kungens Kurva AB	559056-7888	Solna	250	50	Joint venture	16	—
White Peak IV Limited	126219	Jersey	21	20	Intressebolag	194	—
Ängsladan Fastighetsförvaltning i Lund AB	559148-5783	Vetlanda	25 000	50	Joint Venture	24	—
Övriga innehav	—	—	—	—	Intressebolag	643	—
Summa						**28 288**	**16 163**

20250821021179

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Fordringar på koncernens intressebolag och joint ventures	1 662	2 013	317	1 762
Övriga långfristiga fordringar	310	1 016	1	1
Summa	**1 973**	**3 029**	**318**	**1 763**

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående balans	3 029	2 505	1 763	1 122
Förändringar utlåning till intressebolag och joint ventures	–351	49	–1 445	641
Förändringar övriga långfristiga fordringar	–706	475	—	–0
Utgående balans	**1 973**	**3 029**	**318**	**1 763**

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 1 955 Mkr (2 750).

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 1,3 Mdkr (3,0), varav 0,7 Mdkr (1,6) är nedlagt och 0,6 Mdkr (1,4) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund.

Under året har två exploateringsfastigheter (6) avyttrats och resultatavräknats och omfattar försäljning av exploateringsprojekten Brf Fabrique 46 i Stockholm och Brf Ostrea i Göteborg.

Anskaffningskostnaden för årets samtliga avyttrade projekt uppgick till –851 Mkr (–2 366) och resultatet från försäljningarna uppgick till 150 Mkr (572), exklusive årets marknadsförings- och försäljningskostnader om –28 Mkr (–28) avseende samtliga exploateringsfastigheter.

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Redovisat värde vid årets början	**2 750**	**3 421**
Upparbetade projektkostnader	577	1 695
Försäljning	–851	–2 366
Omklassificering	–521	—
Redovisat värde vid årets slut	**1 955**	**2 750**

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 2024 har påverkats med –79 Mkr (–28) 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	**2024**	**2023**
–30 dagar	247	417
31–60 dagar	47	28
61–90 dagar	2	2
91 dagar–	174	107
Summa	**470**	**555**
Kreditförlustreservering	–174	–107
Kundfordringar netto	**296**	**447**

Kreditförlustreservering

Koncernen, Mkr	**2024**	**2023**
Ingående balans	–107	–85
Årets konstaterade kundförluster	12	6
Årets förändring kreditförlustreservering	–79	–28
Utgående balans	**–174**	**–107**

20250821021800

NOT 18
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Försäkringar	1	7	—	—
Ränteintäkter	46	52	—	—
Räntekostnader	157	255	77	231
Hyresintäkter	130	96	—	—
Fastighetskostnader	596	873	—	—
Övriga finansiella intäkter	38	8	38	12
Övriga poster	24	14	—	—
Summa	**992**	**1303**	**115**	**243**

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktier och obligationer (noterade)	3 063	1 447	2 557	820
Lån intressebolag och joint ventures	—	1 601	—	—
Summa	**3 063**	**3 047**	**2 557**	**820**

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
Under året genomfördes två riktade nyemissioner om totalt 36 000 000 aktier av serie B, vilket inbringade 2 651 Mkr efter emissionskostnader. Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 198 333 333 kr fördelat på 1 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 122 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 december uppgick till 1 190 000 000. 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 57,1% (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 2024.

Vinstdisposition
Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 31 133 481 531 kr ska disponeras enligt följande; i ny räkning balanseras 31 133 481 531 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 aktiekapital, kr
27	juni	2005	Starttidpunkt	—	75 386 104	75 386 104	1,00	—	75 386 104
18	augusti	2005	Apportemission	2 000 002	77 386 106	77 386 106	1,00	2 000 002	77 386 106
18	augusti	2005	Nedsättning av aktiekapitalet genom minskning av nominellt belopp	—	77 386 106	77 386 106	0,01	–76 612 245	773 861
18	augusti	2005	Apportemission	1 287 731 380	1 365 117 486	1 365 117 486	0,01	12 877 314	13 651 175
18	augusti	2005	Kvittningsemission	18 846 514	1 383 964 000	1 383 964 000	0,01	188 465	13 839 640
18	augusti	2005	Sammanläggning av nominellt belopp till 1 krona	–1 370 124 360	13 839 640	13 839 640	1,00	—	13 839 640
27	januari	2006	Apportemission	1 000 000	14 839 640	14 839 640	1,00	1 000 000	14 839 640
9	oktober	2006	Apportemission	1 380 000	16 219 640	16 219 640	1,00	1 380 000	16 219 640
		2008	Återköp egna aktier	–476 600	16 219 640	15 743 040	1,00	—	16 219 640
28	augusti	2009	Apportemission	9 171 502	25 391 142	24 914 542	1,00	9 171 502	25 391 142
4	juni	2010	Fondemission	76 173 426	101 564 568	99 658 168	1,00	—	101 564 568
1	februari	2011	Nyemission	6 700 000	108 264 568	106 358 168	1,00	6 700 000	108 264 568
20	maj	2011	Fondemission	54 132 284	162 396 852	159 537 252	1,00	—	162 396 852
16	juni	2011	Riktad nyemission preferensaktie	4 000 000	166 396 852	163 537 252	1,00	4 000 000	166 396 852
31	januari	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	167 396 852	164 537 252	1,00	1 000 000	167 396 852
11	oktober	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	168 396 852	165 537 252	1,00	1 000 000	168 396 852

Tabellen fortsätter på nästa sida

20250821021811

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 aktiekapital, 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
21	februari	2024	Riktad nyemission	18 000 000	1 172 000 000	1 172 000 000	0,16667	3 000 000	195 333 333
13	november	2024	Riktad nyemission	18 000 000	1 190 000 000	1 190 000 000	0,16667	3 000 000	198 333 333
31	**december**	**2024**			**1 190 000 000**	**1 190 000 000**	**0,16667**		**198 333 333**

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 framförallt i bostäder belägna i Storhelsingfors, Tammerfors och Åbo. Innehav utan bestämmande inflytande i SATO Oyj uppgår till 42,9% (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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Balder, andel, %	57,1	56,5	75,0	75,0
Innehav utan bestämmande inflytande, andel, %	42,9	43,5	25,0	25,0
Totalt	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

	SATO Oyj		Joo Group Oy	
Balansräkning i sammandrag, Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Förvaltningsfastigheter	56 453	53 774	11 677	10 773
Övriga anläggningstillgångar	848	817	15	19
Omsättningstillgångar	556	371	82	186
Summa tillgångar	**57 857**	**54 963**	**11 774**	**10 979**
Långfristiga skulder	24 427	20 805	10 670	9 763
Kortfristiga skulder	3 567	7 656	76	92
Summa skulder	**27 994**	**28 461**	**10 746**	**9 855**
Nettotillgångar	**29 863**	**26 502**	**1 028**	**1 123**
Redovisat värde innehav utan bestämmande inflytande	12 844	11 218	257	281

	SATO Oyj		Joo Group Oy	
Rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Intäkter	3 477	3 310	694	613
Årets resultat	**822**	**–2 082**	**–134**	**–341**
Övrigt totalresultat	–71	–56	—	—
Summa totalresultat	**750**	**–2 138**	**–134**	**–341**
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	352	–906	–33	–85
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—

	SATO Oyj		Joo Group Oy	
Rapport över kassaflöde i sammandrag, Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	990	445	–158	–102
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–733	–1 186	–854	–1 206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21	127	918	1 383
Ökning/minskning av likvida medel	**278**	**–615**	**–94**	**75**

20250821021182

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
Balder har 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 kundfordringar och hyresfordringar 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.

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 2024-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	17 727	25 138	25 876	13 191	11 828	39.780	133 541
Konvertibelt skuldebrev	—	—	—	6 637	—	—	6 637
Räntekostnader[1]	4 089	4 072	4 056	4 039	4 022	19 864	40 142
Leverantörsskulder	581	—	—	—	—	—	581
Leasingskuld (hyra av lokal)	14	14	13	1	—	—	43
Leasingskuld (leasing av bilar)	3	3	3	2	1	—	12
Övriga långfristiga skulder	—	828	—	—	—	—	828
Summa	**22 414**	**30 055**	**29 948**	**23 870**	**15 851**	**59 644**	**181 783**

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

Koncernen 2023-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	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.

Moderbolaget 2024-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	6 433	17 339	13 327	5 695	3 863	5 113	51 769
Konvertibelt skuldebrev	—	—	—	6 637	—	—	6 637
Räntekostnader[1]	1 711	1 707	1 703	1 699	1 696	8 423	16 938
Leverantörsskulder	18	—	—	—	—	—	18
Summa	**8 161**	**19 046**	**15 030**	**14 031**	**5 558**	**13 535**	**75 362**

Moderbolaget 2023-12-31

Mkr	Inom ett år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	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**

1) Avser räntekostnader under perioden 0–10 år.

20250821021184

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 lägst 1,8 ggr, säkerställda skulder/totala tillgångar om högst 45% och belåningsgrad om högst 65%. Covenanter rapporteras kvartalsvis till finansiärerna och per årsskiftet var samtliga covenanter uppfyllda med god marginal.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+/– 1 procentenhet	+/–447

Finansiella mål och åtagande

			Utfall	
	Mål	Åtagande	2024	2023
Belåningsgrad, %	<50,0	<65,0	49,4	50,0
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	>1,8	2,7	3,2
Säkerställda skulder/ Totala tillgångar, %	n/a	<45,0	23,6	22,0
Soliditet, %	>40,0	n/a	38,0	37,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	<11,0	n/a	12,2	12,3

Förfallostruktur räntederivat[1)]

År	Nominellt belopp, Mkr	Ränta, %
2025	12 361	1,87
2026	6 404	2,17
2027	4 787	2,01
2028	5 300	1,69
2029	12 848	1,82
2030	3 505	2,09
2031	500	1,53
2032	2 800	2,46
2033	1 000	2,27
2034	1 000	2,52
2037	1 500	2,00
2040	287	0,67
Totalt	**52 292**	**1,95**

1) Avser räntederivat där fast ränta betalas

RISKER

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

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicyn ska det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick Balders likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade checkkrediter till 6 854 Mkr (5 859). 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 13 901 Mkr (11 823) varav 13 872 (11 794) 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 2025 och 2040. Per årsskiftet var 79% (74) av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån och för 5% (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 2024 till –21 Mkr (–1 899). Per årsskiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivaten till 485 Mkr (421). 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.

SATO:s 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 SATO:s ränteswappar under 2024.

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 4 364 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden samt ett konvertibelt skuldebrev där skulddelen uppgår till 462 MEUR vilket bidrar till att minska valutaexponeringen av koncernens nettotillgångar i EUR och DKK. Per årsskiftet fanns även valutaswappar om –1 335 MEUR (–1 467), det verkliga värdet på dessa uppgick till –14 Mkr (–330).

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 –1 715 Mkr (1 262) avseende skulder i utländsk valuta omförts till övrigt totalresultat såsom säkring av nettoinvesteringarna i utlandsverksamheter. Det fanns

3025082102185

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 +/– 138 Mkr respektive +/– 144 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 138 851 Mkr (134 469). Lån är upptagna i svenska kronor, danska kronor, norska kronor, brittiska pund och euro. Vid årets utgång uppgick lånen i danska kronor till 8 641 MDKK, lånen i norska kronor till 6 186 MNOK, lånen i brittiska pund till 47 MGBP och lånen i euro till 6 858 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 275 Mkr (981), certifikatprogrammet omfattar totalt 6 595 Mkr (6 438). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och finansiella placeringar om 6 444 Mkr (5 449) uppgick till 132 408 Mkr (126 802).

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 2024 till 5,0 år (5,4). Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av löptidsanalysen, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 3,0% (2,9) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3,1 år (3,2). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 52% (51).

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

20250821021186

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

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2024

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 2024 Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	1 961	—	12[1)]	1 973	—	1 973	—
Derivat	—	310	174	485	—	485	—
Kundfordringar	296	—	—	296	—	296	—
Finansiella placeringar	—	3 063	—	3 063	3 063	—	—
Likvida medel	3 381	—	—	3 381	—	3 381	—
Summa fordringar	**5 638**	**3 373**	**186**	**9 197**	**3 063**	**6 134**	—
Långfristiga räntebärande skulder	115 813	—	—	115 813	53 379	59 392	—
Konvertibelt skuldebrev	5 311	1 326	—	6 637	—	6 895	—
Övriga långfristiga skulder	828	—	—	828	—	828	—
Derivat	—	—	14	14	—	14	—
Kortfristiga räntebärande skulder	17 727	—	—	17 727	5 094	12 624	—
Leverantörsskulder	581	—	—	581	—	581	—
Summa skulder	**140 260**	**1 326**	**14**	**141 601**	**58 473**	**80 334**	—

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**	—

1) Inga värdeförändringar har redovisats under 2024 eller 2023.
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 2024	2023	Ränta, % 2024	2023
Inom ett år	40 412	45 112	4,2	4,3
1–2 år	16 414	9 238	2,6	2,1
2–3 år	15 002	13 257	1,8	2,7
3–4 år	18 990	13 606	3,0	1,7
4–5 år	18 028	18 992	1,7	2,8
> 5 år	30 006	34 265	2,4	1,9
Summa	**138 851**	**134 469**	**3,0**	**2,9**

År	Andel, % 2024	2023	Verkligt värde, Mkr 2024	2023
Inom ett år	29	35	40 408	45 024
1–2 år	12	7	16 275	9 032
2–3 år	11	9	14 632	11 863
3–4 år	14	10	19 918	12 105
4–5 år	13	15	17 421	19 300
> 5 år	21	23	28 729	29 544
Summa	**100**	**100**	**137 384**	**126 867**

20250821021187

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

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2024

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 2024 Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	318	—	—	318	—	318	—
Derivat	—	376	—	376	—	376	—
Fordringar på koncernbolag	95 871	—	—	95 871	—	95 871	—
Finansiella placeringar	—	2 557	—	2 557	2 557	—	—
Likvida medel	2 018	—	—	2 018	—	2 018	—
Summa fordringar	**98 207**	**2 933**	—	**101 139**	**2 557**	**98 583**	—
Långfristiga skulder till kreditinstitut	45 336	—	—	45 336	18 148	26 215	—
Konvertibelt skuldebrev	5 311	1 326	—	6 637	—	6 895	—
Skulder till koncernbolag	38 590	—	—	38 590	—	38 590	—
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 433	—	—	6 433	5 094	1 330	—
Leverantörsskulder	18	—	—	18	—	18	—
Summa skulder	**95 688**	**1 326**	—	**97 014**	**23 242**	**73 048**	—

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	1 763	—	—	1 763	—	1 763	—
Derivat	—	181	—	181	—	181	—
Fordringar på koncernbolag	86 864	—	—	86 864	—	86 864	—
Finansiella placeringar	—	820	—	820	820	—	—
Likvida medel	1 277	—	—	1 277	—	1 277	—
Summa fordringar	**89 904**	**1 001**	—	**90 904**	**820**	**90 084**	—
Långfristiga skulder till kreditinstitut	41 284	—	—	41 284	21 307	16 628	—
Konvertibelt skuldebrev	5 074	1 114	—	6 188	—	6 641	—
Skulder till koncernbolag	39 934	—	—	39 934	—	39 934	—
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 742	—	—	3 742	1 502	2 240	—
Leverantörsskulder	15	—	—	15	—	15	—
Summa skulder	**90 048**	**1 114**	—	**91 162**	**22 809**	**65 458**	—

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Beviljad kreditlimit	410	410	350	350
Utnyttjad del	—	—	—	—
Outnyttjad del	**410**	**410**	**350**	**350**

NOT 24
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Personalkostnader	139	123	21	22
Räntekostnader	748	712	441	392
Förskottsbetalda hyror	1 570	1 560	—	—
Fastighetskostnader	701	773	—	—
Övriga poster	98	132	20	6
Summa	**3 257**	**3 300**	**482**	**420**

20250821021188

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Fastighetsinteckningar	77 437	62 946	—	—
Aktier i koncernbolag	32 722	19 942	—	—
Reverser	—	—	7 555	6 448
Summa	**110 159**	**82 888**	**7 555**	**6 448**

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Borgen för dotterbolag	—	—	37 958	36 724
Borgen för intressebolag	1 664	3 006	814	496
Övriga garantier[1)2)]	4 590	4 628	1 006	1 006
Summa	**6 254**	**7 634**	**39 778**	**38 226**

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	3 381	2 402	2 018	1 277
Summa enligt balansräkningen	**3 381**	**2 402**	**2 018**	**1 277**
Summa enligt kassaflödesanalysen	**3 381**	**2 402**	**2 018**	**1 277**

Betalda/erhållna räntor och derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Erhållen ränta	897	1 233	305	386
Betald ränta	–5 606	–4 745	–2 167	–1 892
Erhållet/betalt avseende derivat	663	427	469	267
Summa	**–4 047**	**–3 085**	**–1 393**	**–1 239**

Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader för 2024 samt 2023 är ej likviditetspåverkande.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Koncernen, Mkr	**2023-12-31**	**Kassaflöde**	**Valutakurs-differenser**	**Övriga ej kassaflödes-påverkande poster**	**2024-12-31**
Räntebärande skulder	134 469	2 137	3 354	–1 108	138 851
Leasingskuld (hyra av kontorslokal)	50	–24	—	25	51
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**134 519**	**2 113**	**3 354**	**–1 083**	**138 902**

			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**

20250821021189

Forts. ***Not 26*** *Kassaflödesanalys*

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Moderbolaget, Mkr	**2023-12-31**	**Kassaflöde**	**Valutakurs-differenser**	**Övriga ej kassaflödes-påverkande poster**	**2024-12-31**
Räntebärande skulder	50 100	5 321	1 659	—	57 080
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**50 100**	**5 321**	**1 659**	**—**	**57 080**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Moderbolaget, Mkr	**2022-12-31**	**Kassaflöde**	**Valutakurs-differenser**	**Övriga ej kassaflödes-påverkande 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**

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	**2024**	**2023**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	11 185	13 589
Förvärv	1 969	18
Nedskrivning	—	–2 422
Lämnade aktieägartillskott	5	0
Utgående balans	**13 159**	**11 185**

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	**Organisationsnummer**	**Säte**	**Antal andelar**	**Andel, %**	**2024**	**2023**
Balder Storstad AB[1)]	556676-4378	Göteborg	100 000	100	2 211	2 211
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	1 235	1 235
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
Centur Nordenfastigheter AB	556743-8212	Göteborg	1 000	100	1 950	—
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[2)]	0201470-5	Helsingfors	928 950	0	290	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	848
Summa					**13 159**	**11 185**

1) K/S Sundbyberg, Danmark Filial (516403-5114) undantages att upprätta årsredovisning i Danmark med hänvisning till reglerna i direktivet 2013/34/EU.
2) Balderkoncernen äger totalt 48 483 564 aktier i SATO Oyj, motsvarande en ägarandel om 57,1% (56,5). 928 950 aktier ägs från Fastighets AB Balder och resterande 47 554 614 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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående balans	86 864	92 204	39 934	48 082
Förändring utlåning till dotterbolag	9 006	–5 339	–1 343	–8 148
Utgående balans	**95 871**	**86 864**	**38 590**	**39 934**

Fastställd amorteringsplan saknas.

NOT 29
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Efter årets utgång har styrelsen för Fastighets AB Balder fattat ett inriktningsbeslut om att föreslå en utdelning av bolagets hela innehav i Norion Bank till Balders aktieägare. Styrelsen kommer att föreslå en bolagsstämma att dela ut aktierna vid en tidpunkt då Balders kreditnyckeltal och rating inte kommer att påverkas negativt. 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 46,9% (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 15 Mkr (6). Balder har köpt tjänster från advokatfirman Norma Law om 1 Mkr (1) där styrelseledamoten Anders Wennergren är partner. Under året har byggtjänster köpts från T-Byggen Sverige AB (tidigare Tommy Byggare AB) om 3 Mkr (19), 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 390 Mkr (412). Moderbolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 95 871 Mkr (86 864). 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 102 Mkr (92). Därutöver köps tjänster från Norion Bank AB (publ). Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 1 662 Mkr (3 614), varav finansiella placeringar som utgör kortfristig utlåning till intressebolag uppgick till – Mkr (1 601). Under året har 31 förvaltningsfastigheter förvärvats från det delägda joint venture-bolaget Fastighets AB Centur till ett fastighetsvärde om cirka 5,2 Mdkr. 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 61,1% (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 2024 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

20250821021911

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 7 april 2025. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 8 maj 2025. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning (–) lämnas för verksamhetsåret 2024.

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 7 april 2025

Sten Dunér
Styrelseordförande

Carin Kindbom
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

20250821102192

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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 11 samt 93-142 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder 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 och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

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

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Väsentlighet

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

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

20250821021193

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 behandlas 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 Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen samt Förvaltningsfastigheter i not 12. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 221 261 Mkr per 2024-12-31 och utgör en väsentlig del av Balderkoncernens balansräkning. Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar, huvudsakligen genom att tillämpa avkastningsmetoden. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller med en värdering till anskaffningsvärde. Under året har 60 % av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderingsinstitut i syfte att kvalitetssäkra de interna värderingarna. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en mindre skillnad i de enskilda fastigheternas beräkningsparametrar, såsom bedömning av framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav, kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.	Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring för värderingsprocessen. Vi har, tillsammans med våra värderingsspecialister, gått igenom och bedömt de värderingsmodeller som Balder tillämpar och rimligheten i gjorda antaganden. Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder: • Stickprovsmässigt följt upp riktigheten i modellens matematiska beräkningar • Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgängliga marknadsdata • Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i fastighetssystemet och aviseringssystemet • Vi har bedömt oberoendet och kompetensen på de av bolaget anlitade värderingsspecialisterna samt inhämtat de externa värderingarna och jämfört dessa med de interna beräkningarna och analyserat avvikelser • Vi har för ett urval av de interna värderingarna utvärderat resultatet med stöd av PwCs värderings specialister • Tagit del av och diskuterat ledningens bedömning av avkastningskraven för vissa specifika fastigheter samt för fastighetsportföljen som helhet 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 1–10, 12–92, 147 samt 154–159. Annan information består även av Ersättningsrapporten för 2024 som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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 Redovisningsstandarder 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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.

20250821021194

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighets AB Balder (publ) för år 2024.

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 FAR:s 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.

20250821021195

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 koncernredovisning. 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 egetkapitalräkningar, 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 Fastighet AB Balder (publ)s revisor av bolagsstämman den 3 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 2009.

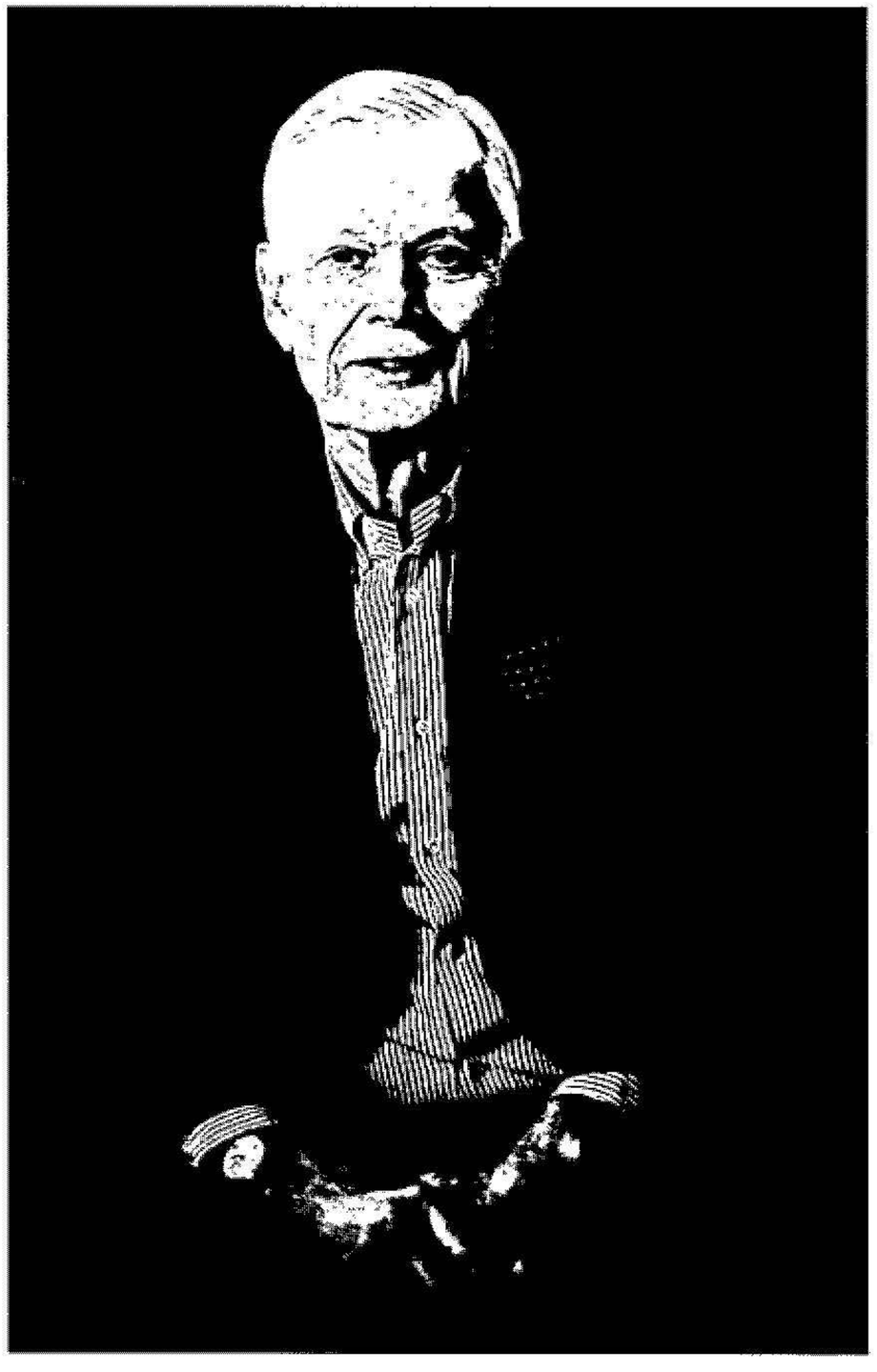
Göteborg den 8 april 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

20250821021196

STYRELSENS **ORDFÖRANDE HAR ORDET**



Som styrelseledamot har jag varit en del av Balderfamiljen i många år och känner bolaget väl. Likväl var det med stor ödmjukhet och respekt för min företrädare Christina Rogestam som jag övertog ordförandeskapet vid årsstämman i maj. Under stämman valdes också Carin Kindbom in som ny ledamot i styrelsen. Med sin breda bakgrund och kompetens är Carin ett värdefullt tillskott. Vi tackar båda två alla aktieägare för förtroendet ni gett oss.

Även om styrelsen förändrats är uppdraget detsamma; att arbeta med bolagets långsiktiga utveckling och skapa maximalt värde för Balders aktieägare. Det gör vi bäst genom ett attraktivt fastighetsbestånd och med en stabil och hållbar tillväxt.

Finansiell stabilitet, risker och möjligheter

Trots att det ekonomiska omvärldsläget ser ut att stabilisera sig fortsätter svenska fastighetsbolag att påverkas av de senaste årens höga ränteläge, inflation, bygg- och driftskostnader. Även Balder har påverkats men i tider som dessa är fastighetsbeståndets bredd och bolagets inneboende entreprenörskraft en stor styrka, liksom viljan att vara rationella och lösningsorienterade. Jag tycker att Balder även denna gång tydligt har visat sin förmåga att snabbt anpassa sig och agera för det som är bäst i långa loppet. Med en tid präglad av stor kostnadsmedvetenhet och framgångsrikt finansieringsarbete är vår bedömning att vi har den tuffaste tiden bakom oss för denna gång.

Riskbedömning är en förutsättning för framgångsrik verksamhetsstyrning. Att identifiera potentiella risker och hanteringen om de uppstår. Balder fokuserar på operativa risker och att hålla den finansiella risken låg. I årets analys har inga nya risker identifierats men varje risk har noggrant värderats utifrån rådande läge vilket delvis påverkat dess bedömda sannolikhet och konsekvensnivå jämfört med föregående år. Exempelvis bedöms risken vad avser bolagets finansiering som lägre medan de geopolitiska riskerna ökat avsevärt. Riskanalysen i sin helhet finns att ta del av på sida 97–101 i denna års- och hållbarhetsredovisning. Min bedömning är att Balder har en mycket väl avvägd riskaptit.

Långsiktigt hållbarhetsarbete

Hållbarhet fortsätter att ta allt större plats i verksamheten och på styrelsens agenda. Under året har vi behandlat många frågor avseende såväl miljö, socialt ansvar som styrning, exempelvis klimatmål och klimatfärdplan, nya rapporteringskrav och koncerngemensamma styrdokument. Liksom klimatarbetet specifikt inte enbart handlar om att begränsa vår påverkan här och nu, handlar arbetet överlag till mångt och mycket om åtgärder för att framtidssäkra verksamheten. Ett tydligt exempel på detta är alla de klimatriskanalyser som senaste åren har gjorts och som hjälper oss att utveckla ett mer motståndskraftigt fastighetsbestånd.

Balders hållbarhetsarbete utgår från frågor där bolaget har störst möjlighet att påverka och som har störst inverkan på bolaget. 2023 gjordes ett omtag och utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen fastslogs. Arbetet med att anpassa de koncernövergripande hållbarhetsmålen utifrån den uppdaterade analysen påbörjades under 2024 och är något som vi arbetar vidare med. Redan förra året tog Balders hållbarhetsredovisning ett stort kliv mot de nya kraven på rapportering, ESRS. Arbetet har utvecklats ytterligare under 2024 för att uppnå fullständig efterlevnad 2025, i enlighet EU-direktivet CSRD. Jag känner mig trygg med det arbete som görs och ser fram emot nästa steg.

Hållbarhet är inget projekt med en början och ett slut utan är under ständig utveckling. Så också för Balder som kommit en bit på vägen och rustar för utökade krav och förväntningar. En långsiktigt hållbar verksamhet är också en bra affär.

När resan är målet

Konjunkturen i Europa och Sverige är på bättringsvägen men har långt från återhämtat sig från de senaste årens utmaningar. Balder har med sin väldiversifierade fastighetsportfölj och fortsatt låg vakansgrad klarat sig väl och det kommer säkerligen framöver att uppstå möjligheter att göra intressanta affärer. Att komma igång med byggnationen ligger dock troligtvis på paus ytterligare en tid, även om det internt arbetas med att driva projektplaner framåt och vara redo när marknadsförutsättningarna är rätt och det är dags att växla upp igen. Jag ser med spänning fram emot att få fortsätta vara en del av den fortsatta utvecklingsresan.

Avslutningsvis vill jag å styrelsens vägar tacka ledningen och Balders alla medarbetare för ett gott samarbete och engagemang. Det är ni som gör resan möjlig!

STEN DUNÉR
Styrelsens ordförande

3005082102197

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 hemsida.

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 hemsida, innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, antal aktier, aktieslag och företrädesrätt, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman.

1. AKTIEN OCH ÄGARNA

Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap. Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare till cirka 30 300. Av det totala aktiekapitalet ägdes 27% av utländska ägare. Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 33,0% av kapitalet och 46,9% av rösterna.

Balders aktiekapital uppgick per den 31 december 2024 till 198 333 333 kr fördelat på 1 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr. Aktierna är fördelade på 67 376 592 av serie A och 1 122 623 408 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 9–13, 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 års- och hållbarhetsredovisning i god tid före ordinarie årsstämma.

Års- och hållbarhetsredovisningen för 2024 finns tillgänglig för distribution och på Balders hemsida. 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 159.

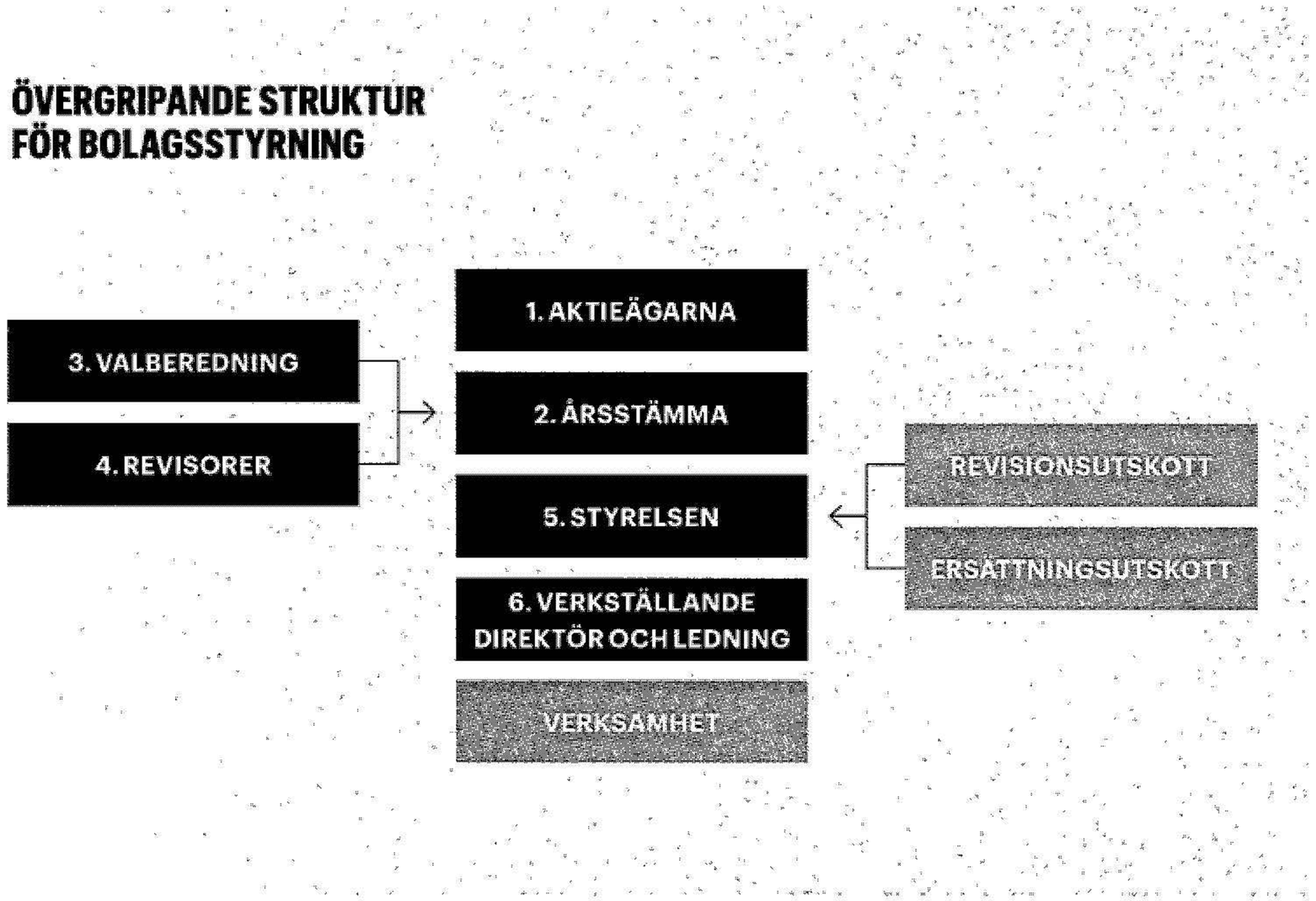
Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Att kallelsen har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver den svenska aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädda aktierna och avgivna röster.

Årsstämma 2024

Vid årsstämman den 3 maj 2024 representerades 1 009 aktieägare, vilka företrädde cirka 89% av det totala antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2023 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023. Följande beslut fattades på årsstämman den 3 maj 2024;

- 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 635 000 kr, varav 230 000 kr till ordföranden och 135 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppet inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- omval av styrelseledamöterna Sten Dunér, Erik Selin, Fredrik Svensson och Anders Wennergren och nyval av Carin Kindbom. Samtliga ledamöter är valda till och med årsstämman 2025. Till styrelseordförande valdes Sten Dunér,

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR FÖR BOLAGSSTYRNING



- 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 som kan tecknas och/eller konverteras till aktier av serie B tillsammans högst motsvara 10% av samtliga aktier i bolaget.

Protokoll fört vid årsstämman den 3 maj 2024 finns tillgängligt på bolagets hemsida. Årsstämman 2025 äger rum den 8 maj klockan 16.00. För ytterligare information se sida 159. Information om årsstämman publiceras på balder.se.

3. VALBEREDNING

Årsstämman beslutar om tillvägagångssättet för val av styrelse och i förekommande fall revisorer. Årsstämman 2024 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2025 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 2024 fastställde valberedningens förslag 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 Sweden AB förda aktieboken. Valberedningen ska inom sig utse valberedningens ordförande. Ordföranden ska inte vara styrelseledamot i bolaget. 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.

Valberedningen inför årsstämman 2025 består av Jesper Mårtensson, utsedd av Erik Selin Fastigheter AB, Rikard Svensson, utsedd av Arvid Svensson Invest AB, Marianne Nilsson, utsedd av Swedbank Robur Fonder samt Patricia Hedelius, utsedd av AMF Tjänstepension och Fonder.

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 2024 bestått av fem ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning (mer information om bolagets styrelse finns på sida 154 samt på bolagets hemsida). 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 Sten Dunér 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,
- 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 2024 haft 14 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 2024 kan nämnas förvärvsstrategier, kapitalstruktur och finansieringssituation, hållbarhetsarbetet, företagsgemensamma policyer samt arbetsordning för styrelsen. Anders Wennergren är utsedd 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 2024 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 och effektivt styrelsearbete i en positiv anda.

Ersättningsutskott
Ersättningsutskottet har, i förhållande till styrelsen, en beredande funktion i frågor om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar och ersättningsnivåer till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt utarbeta förslag till nya riktlinjer förersättningsprinciper och andra anställningsvillkor.

Inför årsstämmans beslut ska styrelsen minst vart fjärde år föreslå nya principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Utifrån årsstämmans beslut åligger det ersättningsutskottet att besluta om ersättning till VD och övriga befattningshavare. Styrelsen ska äga rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Ersättningsutskottet består av samtliga externa styrelseledamöter och ska sammanträffa minst en gång per år. För ytterligare information se not 4, Anställda och personalkostnader.

Revisionsutskott
Revisionsutskottet ska svara för beredning av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvode till dem samt att trygga en kvalificerad oberoende granskning av bolaget.

Revisionsutskottet ska träffa bolagets revisorer minst en gång per kalenderår och få tillfälle att sammanträffa med revisorerna utan att någon från företagsledningen är närvarande. Under 2024 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit revisionsplan för 2024 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.

3025082102200

6. VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNING

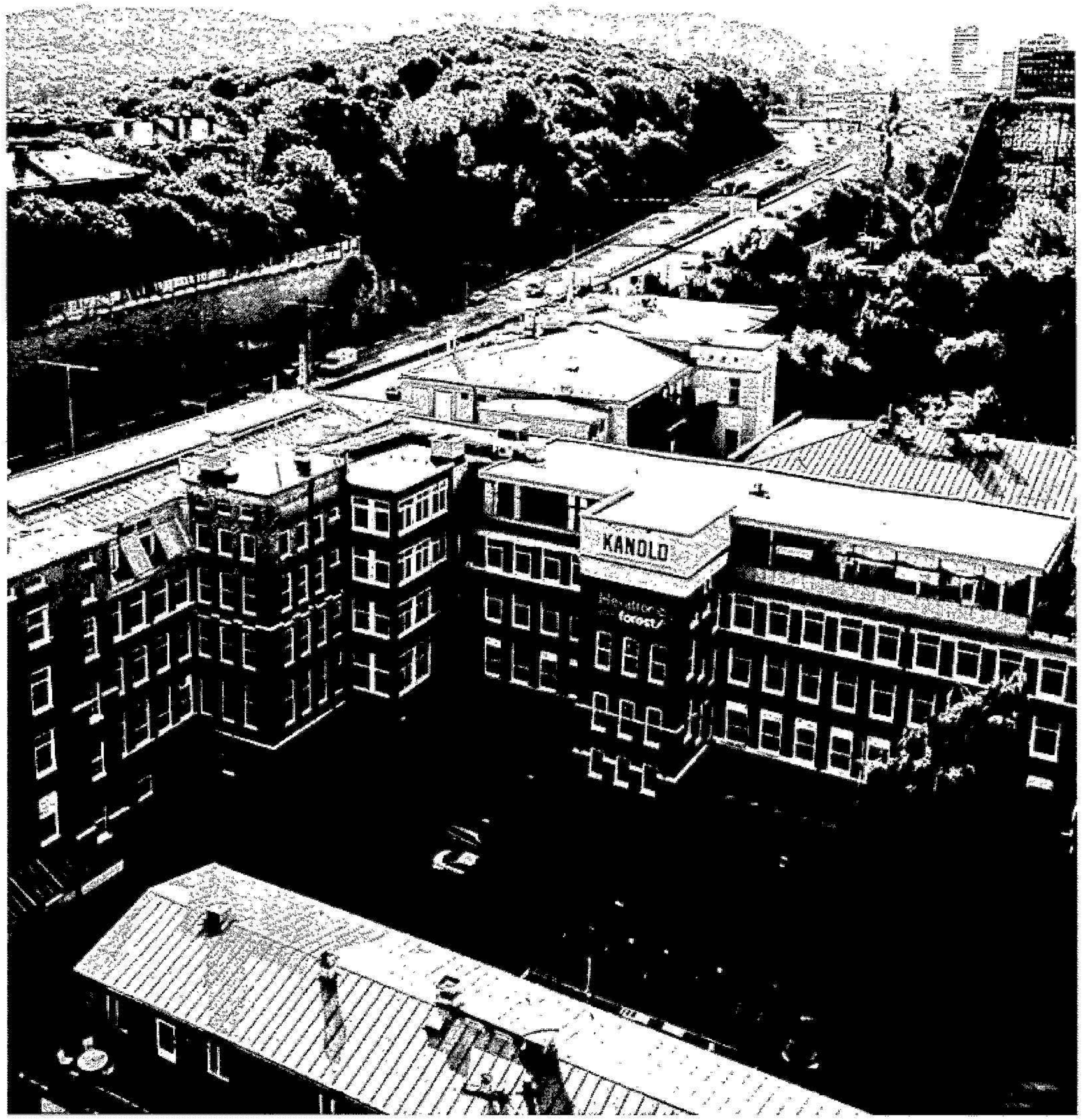
VD ansvarar för den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och policyer som styrelsen beslutar om. VD ska rapportera om Balders utveckling till styrelsen och upprätta dagordning för styrelsemöten enligt en fastställd agenda. Inför styrelsemöten ska VD tillse att erforderligt material sammanställs 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 155.

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro

Namn	Invald	Oberoende[1]	Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Christina Rogestam[2]	2006	Ja	4/14	1/1	1/1
Erik Selin	2005	Nej	14/14	–	–
Fredrik Svensson	2005	Nej	14/14	1/1	1/1
Sten Dunér	2007	Ja	14/14	1/1	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	14/14	1/1	1/1
Carin Kindbom	2024	Ja	10/14	–	–

1) Oberoendet utgår från såväl oberoende till bolaget som bolagsledningen som till de större aktieägarna (>10%).
2) Avgick vid årsstämman 2024.



Göteborg
Kanoldhuset

Kommersiellt
9 099 kvm

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 års- och hållbarhetsredovisning. 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 1 962 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 inbyggd 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 1 962 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 2025

Inför årsstämman den 8 maj 2025 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,
- 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 8 maj 2025 föreslår valberedningen:

- omval av nuvarande styrelseledamöterna Sten Dunér, Carin Kindbom, Fredrik Svensson, Anders Wennergren och Erik Selin samt nyval av Carina Edblad. Till styrelsens ordförande föreslås Sten Dunér,
- arvode till styrelsen föreslås utgå med 350 000 kr till ordföranden och 200 000 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 7 april 2025

Sten Dunér
Styrelseordförande

Carin Kindbom
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 2024 på sidorna 148–153 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 8 april 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

20250821022203

STYRELSE



ANDERS WENNERGREN
Styrelseledamot sedan 2009

Född 1956 ♂

Utbildning och erfarenheter
Advokat

Partner i Advokatfirman NORMA Advokater, styrelseledamot i flera av BRA Bygg AB-koncernens bolag

Aktieinnehav i Balder
940 000 B-aktier via bolag

CARIN KINDBOM
Styrelseledamot sedan 2024

Född 1968 ♀

Utbildning och erfarenheter
Ekonomie kandidatexamen

VD och koncernchef på Svenska Mässan Gothia Towers AB sedan 2010. Styrelseledamot Svenska Mässan Stiftelse (i egenskap av VD), UFI (The Global Association of the Exhibition Industry) och Almega Tjänsteföretagen

Aktieinnehav i Balder
2 000 B-aktier

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 samt styrelseledamot i Hedin Mobility Group AB.

Aktieinnehav i Balder
63 000 B-aktier samt 49 855 968 A-aktier och 343 202 400 B-aktier via bolag

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 73 799 819 B-aktier, samtliga via bolag

STEN DUNÉR
Styrelseordförande sedan 2024, styrelseledamot sedan 2007

Född 1951 ♂

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom

Styrelseordförande i Länsförsäkringar Liv. Styrelseledamot i Garbo och Humlegården

Aktieinnehav i Balder
12 000 B-aktier

Revisor
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig: Konstantin Belogorcev, född 1983. Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB valdes på årsstämman 11 maj 2023 för tiden fram till årsstämman 2027.

20250821102204

LEDNING



ERIK SELIN
VD

Född 1967 ♂

Anställd sedan
2005

Utbildning
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
Grundskola

Aktieinnehav i Balder
5 643 868 B-aktier via bolag

E-postadress
sharam.rahi@balder.se



EVA SIGURGEIRSDOTTIR
Ekonomichef

Född 1974 ♀

Anställd sedan
2014

Utbildning
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
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

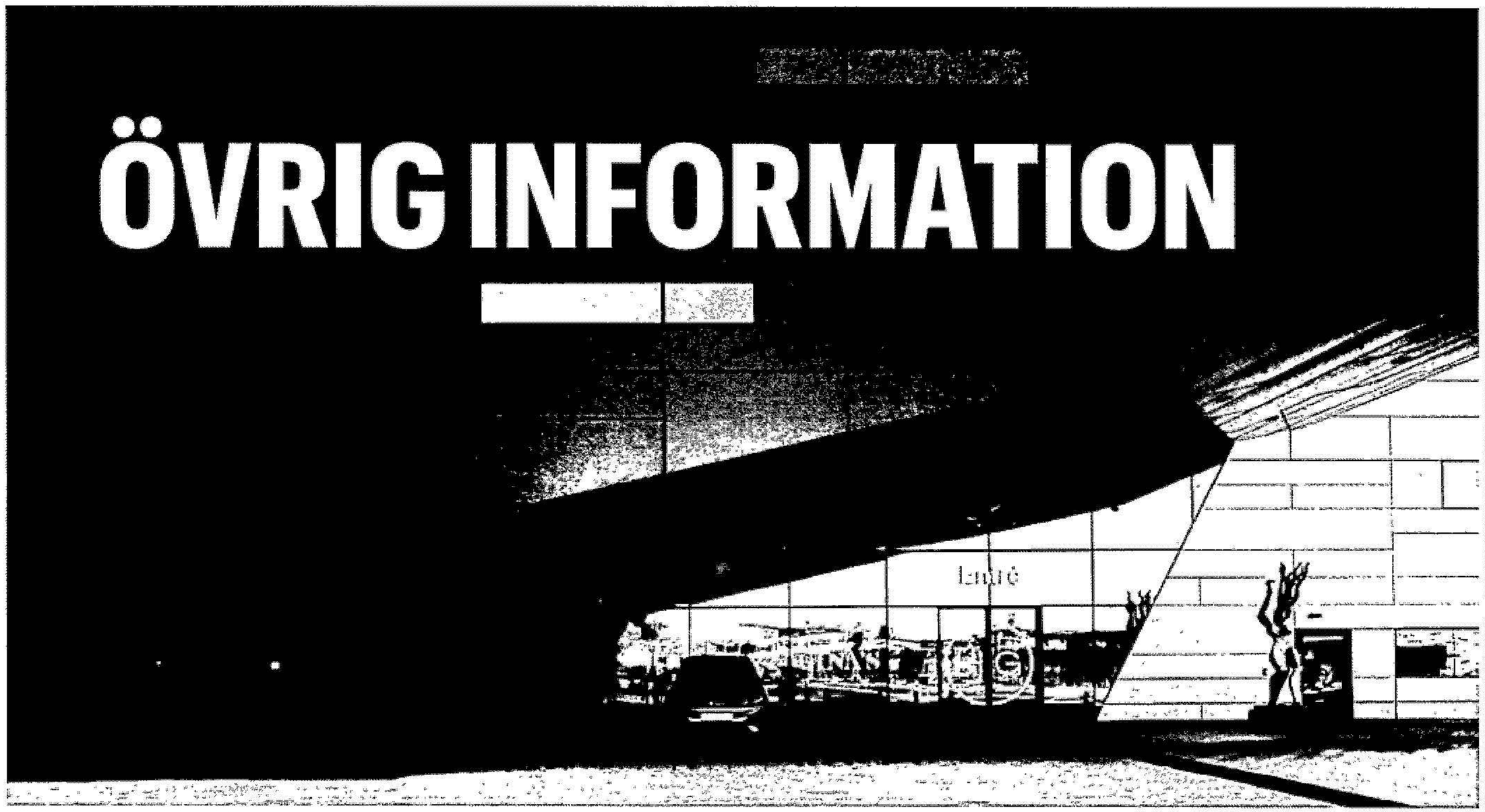
Utbildning
Gymnasieekonom

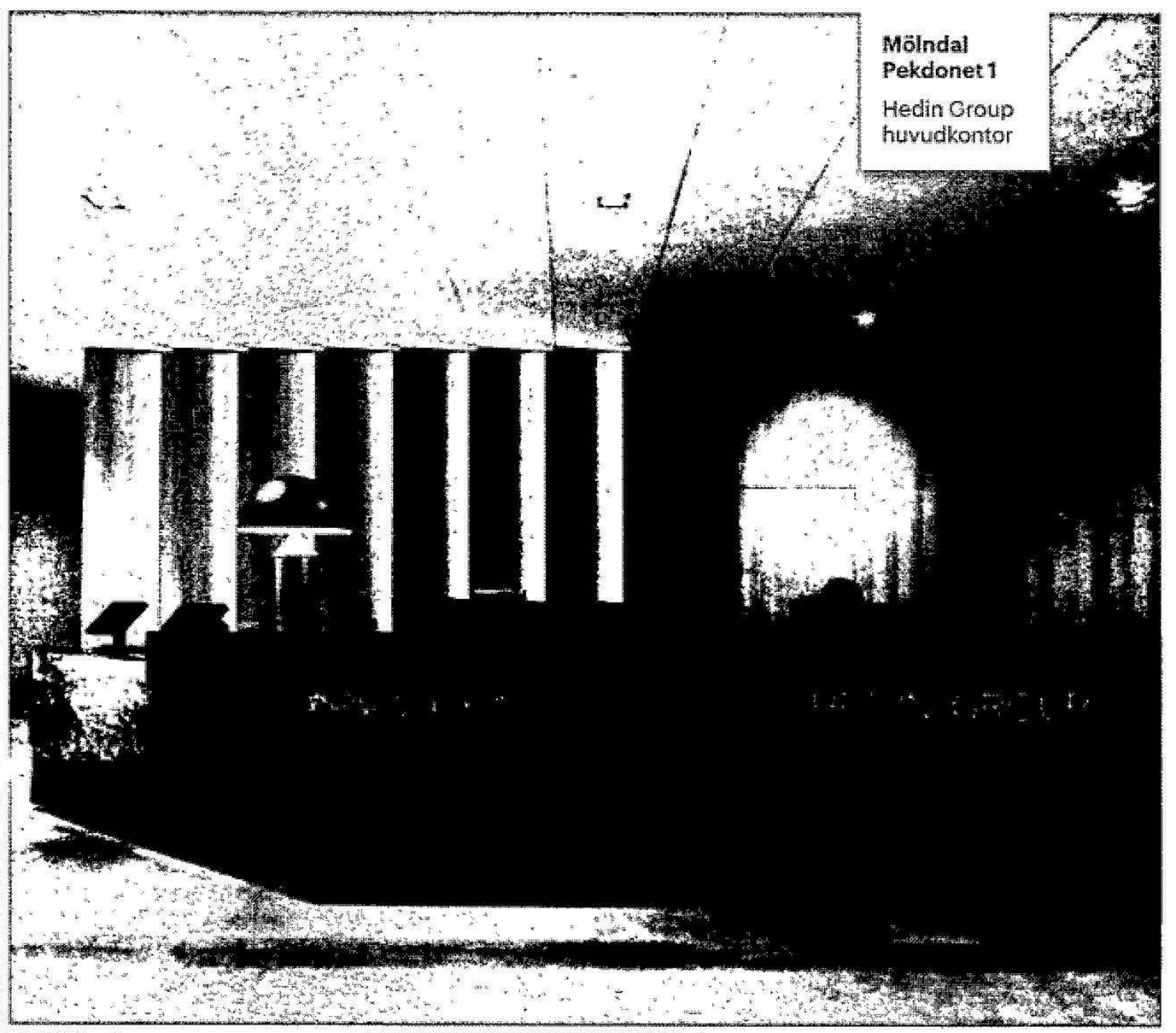
Aktieinnehav i Balder
1 800 B-aktier

E-postadress
petra.sprangers@balder.se

20250821022205

ÖVRIG INFORMATION





Mölndal Pekdonet 1
Hedin Group huvudkontor





20250821022206

PROJEKTFÖRTECKNING

PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Miljöcertifiering	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Finland	Öst	Kirkkonummen Ferdinand	Bostad	LEED Platinum	2 620	73	122	Q1 2025
Finland	Öst	Turun Huoleton	Bostad	LEED Platinum	4 100	132	210	Q1 2025
Finland	Öst	Turun Rento	Bostad	LEED Platinum	2 965	94	155	Q3 2025
Summa					**9 685**	**299**	**488**	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Miljöcertifiering	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Rubinen	Bostad	Miljöbyggnad Silver	6 153	93	440	Q1 2026
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Safiren	Bostad	Miljöbyggnad Silver	5 570	99	411	Q3 2026
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Spinellen	Bostad	Miljöbyggnad Silver	7 133	134	499	Q2 2027
Summa					**18 856**	**326**	**1 349**	
Totalt under byggnation					**28 541**	**625**	**1 837**	

KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2025 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA[1], kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	910 825	7 223
Sverige	Stockholm	557 553	4 882
Finland	Helsingfors	274 047	5 069
Finland	Öst	24 860	505
Norge	Oslo	7 000	100
Danmark	Köpenhamn	40 024	225
Summa		**1 814 309**	**18 004**

1) BTA = Bruttoarea. Övervägande del av kommande projekt i tabellen ovan har lagakraftvunnen eller pågående detaljplan.

20250821022207

DEFINITIONER

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten 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 har historiskt betraktats av ratinginstituten till 50% som eget kapital. Från och med Q1 2024 betraktas hela hybridkapitalet som räntebärande skuld.

Nettoskuld, Mkr
Räntebärande skulder minskat med likvida medel och finansiella placeringar.

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 i förhållande till eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Soliditet, %
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande, i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

ÖVRIGT

Intressebolag och joint ventures
Upplysningar i löptext om transaktioner kopplade till intressebolag och joint ventures benämns av förenklingsskäl endast "intressebolag". Rapporten avser både innehav som utgör intressebolag och joint ventures. För komplett lista se not 14.

1) Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

20250821022208

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ), (Balder), org. nr. 556525-6905, äger rum torsdagen den 8 maj 2025 kl. 16.00 på Västsvenska Handelskammaren, Parkgatan 49 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara registrerad i eget namn (ej förvaltarregistrerad) i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 29 april 2025, dels anmäla sitt deltagande senast fredagen den 2 maj 2025. De antal biträden aktieägaren önskar medta (högst två) ska anmälas inom samma tid.

Anmälan om deltagande i stämman kan ske per brev till Computershare AB, "Fastighets AB Balders årsstämma 2025", Gustav III:s Boulevard 34, 169 73 Solna, via e-post till proxy@computershare.se, per telefon 0771-24 64 00, eller via balder.se.

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer samt i förekommande fall uppgift om ställföreträdare eller ombud.

Aktieägare som företräds genom ombud ska förete 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 förete registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling utvisande behörig firmatecknare. Fullmakt i original och bestyrkt kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling bör insändas till Computershare AB:s ovan angivna adress i god tid före årsstämman.

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, genom förvaltares försorg låta registrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per avstämningsdagen, tisdagen den 29 april 2025. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering). Aktieägare som önskar registrera aktierna i eget namn måste, i enlighet med respektive förvaltares rutiner, begära att förvaltaren gör sådan rösträttsregistrering. Rösträttsregistrering som av aktieägare har begärts i sådan tid att registreringen har gjorts av relevant förvaltare senast fredagen den 2 maj 2025 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

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
Mikonkatu 8A
00100 Helsinki
Tel: +358 (0)408 33 68 98

Region Köpenhamn
Vesterbrogade 1 E. sal
1620 København V
Tel: +45 (0)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

Stenbygatan 6
721 36 Västerås
Tel: 021-10 98 90

KALENDARIUM

Årsstämma, 8 maj 2025
Delårsrapport jan–mar 2025, 8 maj 2025
Delårsrapport jan–jun 2025, 15 juli 2025
Delårsrapport jan–sep 2025, 28 oktober 2025
Bokslutskommuniké jan–dec 2025, 6 februari 2026

Foto: Dino Soldin, Danielsen Architecture, Indre Design, Liam Ren på 24Frames, Steam Hotel, Kasper Dudzik, Utopia Arkitekter, Clarion Hotel Draken, Beatrice Graalheim, Envise, Näst Innovation Destination Torslanda, Ian Schemper, Fredrik Hjerling, Jonas Erikson och Anna Kristinsdóttir.
Form: www.solberg.se

Hänvisning till Sustainalytics och MSCI:s logotyper på sida 3:

Copyright ©2024 Sustainalytics, a morningstar company. All rights reserved. This publication includes information and data provided by Sustainalytics and/or its content providers. Information provided by Sustainalytics is not directed to or intended for use or distribution to indiabased clients or users and its distribution to indian resident Individuals or entities is not permitted. Morningstar/sustainalytics accepts no responsibility or liability whatsoever for the actions of third parties in this respect. Use of such data is subject to conditions available at https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers/

The use by Fastighets AB Balder of any MSCI esg research LLC or its affiliates ("MSCI") data, and the use of MSCI logos, trademarks, service marks or index names herein, do not constitute a sponsorship, endorsement, recommendation, or promotion of Fastighets AB Balder by MSCI. MSCI services and data are the property of MSCI or its information providers, and are provided 'as-is' and without warranty. MSCI names and logos are trademarks or service marks of MSCI.

BALDER