

ÅRSREDOVISNING 2021

 BAL
DER



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION

Detta är Balder.....	1
VD har ordet.....	3
Balders aktie och ägare.....	5

VERKSAMHET

Marknad och trender.....	11
Verksamhet.....	13

FINANS

Aktuell intjäningsförmåga.....	21
Finansiering.....	22

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbete.....	25
Klimatmål.....	26
Medarbetare.....	27

VÄRDERING

Fastighetsbestånd.....	30
------------------------	----

INTRASSEBOLAG

Intressebolag.....	34
--------------------	----

FINANSIELL INFORMATION

Innehållsförteckning.....	37
Förvaltningsberättelse.....	38
Möjligheter och risker.....	42
Finansiella rapporter.....	46
Redovisningsprinciper och noter.....	54
Revisionsberättelse.....	85

BOLAGSSTYRNING

Ordförandeord.....	89
Bolagsstyrningsrapport.....	90
Revisors yttrande.....	95
Styrelse.....	96
Ledning.....	97

HÅLLBARHETSINFORMATION

Fördjupad hållbarhetsinformation.....	98
GRI-index.....	110
Revisors yttrande.....	112

ÖVRIG INFORMATION




Projektförteckning.....	113
Definitioner.....	117
Årsstämma.....	118
Kontaktppgifter och kalendarium.....	118

DETTA ÄR BALDER

Fastighets AB Balder är en börsnoterad fastighetskoncern som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Med ett fastighetsvärde om 192 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.



ÖKAD NÄRVARO PÅ VÄXANDE MARKNADER

-  BOSTÄDER
-  KOMMERSIELLA FASTIGHETER
-  PROJEKT



ANTAL ANSTÄLLDA

1 040

ESG RISK RATING
ENLIGT SUSTAINALYTICS

13,8

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

191,8

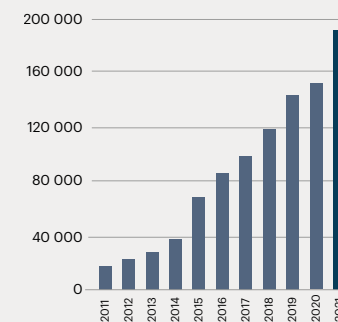
ANTAL KVM
UNDER BYGGNATION

353 376

FASTIGHETSVÄRDE

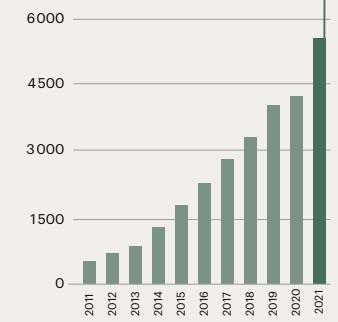
Mkr

191 835

FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾

Mkr

5 543



1) Avser förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare.



STABILA RESULTAT OCH SPÄNNANDE FÖRVÄRV

Balders förvaltningsresultat och intjäningsförmåga fortsatte att öka under året och såväl förvaltningen som projekten har presterat över förväntan.

Det gångna året har varit intressant på många sätt och vis, med stora svängningar i förväntningar och priser inom alla möjliga områden. Verksamheten i Balder har totalt sett klarat sig väl och både förvaltningen och våra projekt har presterat över förväntan under året.

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

Under 2021 ökade vårt förvaltningsresultat med 31% motsvarande 26% per aktie. Jämfört med ett normalår hade vi mer finansiella intäkter än normalt samtidigt som hotellen och bostäder i Helsingfors hade mindre intäkter än normalt. Aktuell intjäningsförmåga är 24% högre jämfört med årsskiftet 2020. En god utveckling i vår portfölj i kombination med något lägre direktavkastningskrav för våra fastigheter gjorde att substansvärdet ökade 30%.

Stabil finansiering

Trots en något turbulent omvärld har vi under året haft en mycket god tillgång till finansiering både i obligationsmarknaden och i alla banker. Vår starka intjänning och diversifierade fastighetsportfölj ger låg operativ risk vilket är positivt i finansieringssammanhang.

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

En spännande portfölj

Vi har ett stort antal bostäder under byggnation och många som kommer byggstartas under de kommande åren. Bland annat bygger vi bostäder på Kungsholmen och Östermalm i Stockholm och fortsätter att tillsammans med Serneke utveckla Karlastaden i Göteborg.

Utöver dessa projekt har vi en väldigt fin projektportfölj med både pågående och kommande projekt, varav ett antal presenteras i korthet här intill. Vi upplever en god efterfrågan på hyreslägenheter i alla våra marknader och även på bostadsrätter i Sverige.

Förvärv under året

I början av året avtalade vi om att köpa det norska fastighetsbolaget Asset Buyout Partners (ABP), som vi också tillträdde vid halvårsskiftet. Förvärvet är en fantastisk möjlighet för oss att utöka vår närvaro i Norge, med fastigheter och platser perfekt positionerade för nuvarande och framtida industrier. Vi ser fram emot att vara en del av och bidra till utvecklingen inom de framtida satsningarna inom många av ABP's områden, där fokus framöver ligger på exempelvis CCS (Carbon Capture Storage), havs- och landbaserad vindkraft, hydrogen, batteritillverkning och landbaserad fiskproduktion.

Vi har också fortsatt att öka vårt innehav i Entra. I oktober passerade vårt ägande budpliktsgränsen och vi valde därför enligt gällande regler att lägga ett så kallat budpliktsbud i början av november. Resultatet av budpliktsbudet blev en ökning med cirka 2,37% av aktiekapital och röster, och Balders ägarandel uppgick

vid årsskiftet till 36,53%. Vi föredrar även framöver att Entra fortsätter som ett oberoende bolag noterat på Oslo Börs.

Ökad takt i hållbarhetsarbetet

Det händer mycket på hållbarhetsområdet och nya riktlinjer och mätetal är på gång. Balders ESG risk rating från Sustainalytics har uppdaterats till 13,8 vilket place-rar oss väl inom ramen för låg risk. Balder presterar bra i relation till jämförbara bolag när det gäller att minimera väsentliga ESG-risker.

Balder har undertecknat Global Compact som är FN:s principer för företag när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, anti-korruption och miljö och vi arbetar aktivt för att efterleva dessa och för att bidra till uppfyllandet av de globala hållbarhetsmålen.

För att öka takten i vårt hållbarhetsarbete har vi under året också uppdaterat våra klimatmål i linje med Parisavtalet och 1,5-gradersmålet. Det nya klimatmålet innebär att vi ska halvera utsläppen i den egna verksamheten till 2030, och mäta och minska utsläppen i värdekedjan. Vi har också satt ett mål om att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan till 2045.

Framtidsutsikter

I skrivande stund råder osäkerhet i världen. Rysslands invasion av Ukraina och den geopolitiska oron i östra Europa ökar svårigheten i att bedöma konjunktur-utvecklingen under 2022. Vi ser redan en generell påverkan på världsekonomin exempelvis vad gäller energipriser, räntor och valutakurser. Vi följer noga utvecklingen för att säkerställa att vi har beredskap för olika scenarios och våra tankar går självklart till alla människor i de krigsdrabbade områdena.

Det är dock min tro och förhoppning att vi på Balder även framgent kan hitta bra investeringar och på så sätt återinvestera våra resultat, utveckla bolagets alla delar och generera ökad intjäningsförmåga. På min och aktieägarnas vägnar vill jag även passa på att tacka våra drygt 1 000 medansvariga för fantastiskt fina insatser under året.

ERIK SELIN

Verkställande direktör

EXEMPEL PÅ HÄNDELSE UNDER 2021



MILJARDINVESTERING I GOCO HEALTH INNOVATION CITY

Under året investerade Balder tillsammans med fastighetsbolagen Next Step Group och Investorägda Vectura Fastigheter drygt 1,6 miljarder kronor i den fortsatta utvecklingen av GoCo Health Innovation City, en helt ny stadsdel i Mölndal som ska främja samverkan och innovation inom medicin och hälsa. Via det samägda bolaget Trenum ska Balder och Tredje AP-fonden utveckla cirka 450 hyresrätter och forskarbostäder mitt i stadsdelen. Planen är att bygga cirka 150 lägenheter om året. Balder äger även en tredjedel av Next Step Group.



BYGGSTART FÖR VÄSTRA GATAN KUNGÄLV

Med nya bostäder och unika verksamheter i markplan vill Balder bidra till Västra gatans comeback som Kungälv's folkliga pulsåder. Kungälv's kärna präglas av historia och tradition där trygghet och tillgänglighet kring mötesplatser och stråk skapat en god livsmiljö, vilket Balder vill ta tillvara. Projektet omfattar 128 bostadsrätter och cirka 10 lokaler, varav två restauranger, i markplan längs med Strandgatan och Västra gatan. Under husen ska det byggas ett garage. I området kommer det även finnas mobilitetslösningar, i form av bland annat poolbilar.



KUNGENS KURVA FÅR SIN DROTNING

Nu närmar sig planerna för Victoria, en helt ny stadsdel i Kungens kurva i Stockholm. I området planeras för cirka 3 500 bostäder, restauranger, kaféer, grönskade stadsdelspark, skola och förskolor samt vård och närservice. Balder och KF Fastigheter samäger det joint venture-bolag som skapats för att utveckla den framtida stadsdelen. Ambitionen är att Victoria ska bli en förstad till huvudstaden. Förutsättningarna för detta är goda med norra Europas största handelsplats i området, den nya levande stadsdelen med sina attraktiva bostadsmiljöer och naturen i Gömmarens naturreservat.



STOCKHOLMS HÖGSTA BOSTADSHUS

I Sickla, mellan Stockholm och Nacka, planeras för uppförandet av två höga hus om 38 respektive 30 våningar. Tornen kommer inrymma bostäder samt kommersiella ytor som restaurang, deli, bageri och cykelverkstad. Projektet går under namnet Nacka Port och blir den nya entrén till Nacka stad. För genomförandet har Balder bildat ett gemensamt bolag tillsammans med Väst kustStugan, Mjölback's Entreprenad och Innovation Properties. Projektets totala volym omfattar cirka 33 700 kvm bostäder, kontor och handel.

BALDERS AKTIE OCH ÄGARE

Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Substansvärdet per aktie har under året utvecklats positivt och ökade med 30%.

Balders börsvärde per den 31 december uppgick till 121 561 Mkr (79 990). Kursen på Balders B-aktie var vid årsskiftet 651,80 kr (428,90), motsvarande en uppgång med 52% under året.

Aktiekapital

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 186 500 000 kr fördelat på 186 500 000 aktier, varav 11 229 432 av serie A och 175 270 568 av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr. Totalt antal utestående aktier uppgick till 186 500 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

BALDERAKTIENS UTVECKLING	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Data per aktie										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	186 500	180 515	180 000	180 000	180 000	173 598	162 753	161 786	159 537	159 537
Årets resultat, kr	99,24	36,79	49,77	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69
Förvaltningsresultat, kr	29,72	23,51	22,35	18,35	14,74	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73
Utestående antal aktier, tusental	186 500	186 500	180 000	180 000	180 000	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537
Eget kapital, kr	416,12	312,12	272,28	223,03	173,86	139,23	103,24	70,10	52,14	42,15
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	503,76	387,38	341,70	277,60	218,10	180,09	134,35	86,33	60,50	50,37
Börskurs per bokslutsdag, kr	651,80	428,90	433,20	252,00	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30
Börskurs förändring, %	52	-1	72	15	19	-12	89	67	77	47
Utdelning, kr	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Börsvärde										
Börsvärde, Mkr	121 561	79 990	77 976	45 360	39 492	36 371	39 099	21 404	13 889	7 800

ANALYTIKER SOM FÖLJER BALDER

Staffan Bülow	Nordea
Erik Granström	Carnegie
Fredric Cyon	Carnegie
Markus Henriksson	ABG Sundal Collier
Jan Ihrfelt	Kepler Cheuvreux
Albin Sandberg	Kepler Cheuvreux
Johan Edberg	Handelsbanken
Stefan Andersson	SEB
Emil Ekholm	Pareto
Viktor Hökenhammar	Pareto
Niklas Wetterling	DNB



VARFÖR **INVESTERA I BALDER?**

1.

HISTORISKT LYCKADE INVESTERINGAR

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

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

2.

STABIL 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 20% per år och substansvärdet med i genomsnitt 23% per år. Under samma tidsperiod har aktien handlats till i genomsnitt 112% av substansvärdet och 18 gånger förvaltningsresultatet.

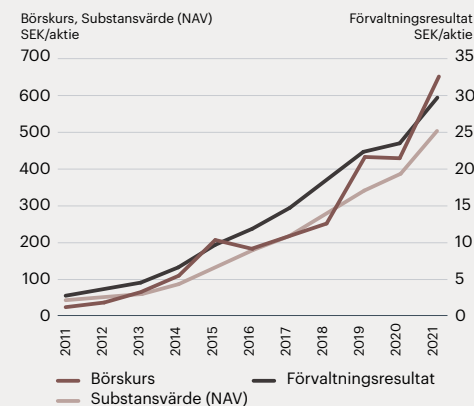
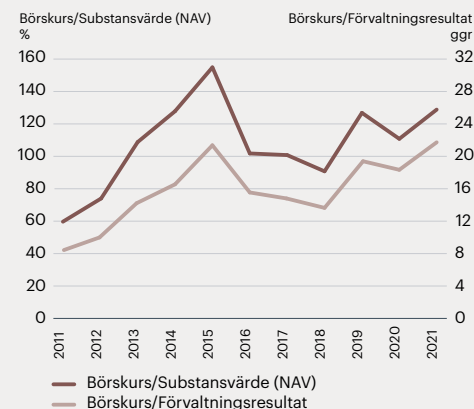
Positiv utveckling under året

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december till 416,12 kr (312,12) motsvarande en ökning om 33% (15)

under året. Substansvärdet per aktie (NAV) har under samma period ökat med 30% (13) till 503,76 kr (387,38). 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 129% (111). Förvaltningsresultatet före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5 543 Mkr (4 244), vilket motsvarar en ökning om 31% (5) jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie ökade under året med 26% (5).

Under året har 58 miljoner aktier omsatts (135), vilket motsvarar i genomsnitt cirka 228 tusen aktier per handelsdag (537) eller 123 Mkr (219) baserat på snittkursen under året. Omsättningen motsvarar en årlig omsättningshastighet om 31% (73) och om Erik Selin Fastigheter AB:s aktier exkluderas uppgår årsomsättningen till cirka 48% (112) av utestående aktier. Andelen utlandsägda aktier uppgår till 30% (33).



AKTIENS UTVECKLING ÖVER TID

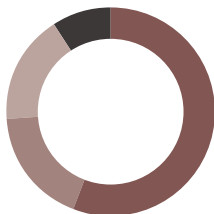
Graferna visar börskursens utveckling i förhållande till substansvärde och förvaltningsresultat. I den vänstra grafen visas börskurs per aktie i förhållande till substansvärde per aktie och förvaltningsresultat per aktie. I den högra grafen åskådliggörs utvecklingen av börskurs per aktie, substansvärde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

3.

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

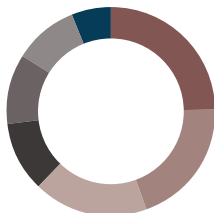
REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI
totalt fastighetsbestånd, %

- Bostäder, 56
- Kontor, 18
- Övrigt, 17
- Handel, 9



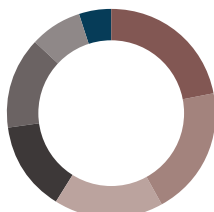
REDOVISAT VÄRDE PER REGION
totalt fastighetsbestånd, %

- Helsingfors, 25
- Göteborg, 20
- Stockholm, 18
- Köpenhamn, 11
- Öst, 11
- Norr, 10
- Syd, 6



UTHYRINGSBAR YTA PER REGION
totalt fastighetsbestånd, %

- Helsingfors, 22
- Göteborg, 20
- Öst, 17
- Stockholm, 14
- Norr, 14
- Syd, 8
- Köpenhamn, 5



4.

EN OMFATTANDE PROJEKTPORTFÖLJ SOM SÄKERSTÄLLER FRAMTIDA INVESTERINGSMÖJLIGHETER

353 376
KVM UNDER BYGGNATION

181 568
KVM MED BEDÖMD BYGGSTART
Q1 2022–Q1 2023

1 623 106
KVM BTA MED BEDÖMD BYGGSTART
2023 OCH FRAMÅT



CLARION HOTEL DRAKEN

Masthuggskajen vid Järntorget i Göteborg är en stadsdel under omvandling där det skapas såväl nya bostäder som arbetsplatser och platser att umgås på. Mitt i området växer Clarion Hotel Draken fram och kommer, när det står klart i mitten av 2023, att resa sig hela 104 meter högt och bli Göteborgs högsta hotell med över 470 hotellrum, ett spa och cirka 1 200 konferensplatser.

Liksom för Masthuggskajen i stort är hållbarhetsaspekten viktig i hotellsatsningen och hotellet byggs enligt miljöcertifieringssystemet LEED, nivå Gold. Målet är att skapa en plats med liv och rörelse och att binda samman dåtiden med framtiden. Detta blir tydligt inte minst genom den varsamma hanteringen av biograf Drakens lokaler och det nybyggda hotellets arkitektur och inredning.

5.

EN STARK BALANSRÄKNING OCH LÅGT FINANSIELLT RISKTAGANDE

FLERÅRSÖVERSIKT	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Hysesintäkter, Mkr	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275	854	691
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050	854	812
Värdeförändringar derivat, Mkr	511	-141	-180	-34	144	-114	227	-624	433	-71
Årets resultat, Mkr ¹⁾	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162
Förvaltningsfastigheter, Mkr	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 697	2 803	2 344	1 598	—	—	—	—	—	—
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 836	1 893	1 921	1 802	1 724	1 583	1 508	1 325	1 216	1 247
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 758	1 809	1 850	1 737	1 651	1 507	1 455	1 254	1 148	1 166
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	95	96	95	94	94
Vakansgrad, %	4	4	4	4	4	5	4	5	6	6
Överskottsgrad, %	75	76	74	73	71	68	72	70	68	68
Redovisat värde, kr/kvm	32 979	32 114	31 613	28 013	24 952	21 473	18 622	17 172	13 985	14 439
Antal förvaltningsfastigheter	1 678	1 362	1 298	1 185	1 148	1 220	1 177	486	498	432
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 509	4 502	4 304	4 025	3 739	3 806	3 430	2 177	1 969	1 543
Finansiella nyckeltal										
Avkastning eget kapital per aktie, %	27,3	12,4	20,1	26,1	24,7	24,6	32,3	29,7	21,5	17,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,3	5,2	4,6	4,3	3,7	5,1	3,4	2,9	2,4
Soliditet, %	40,4	38,6	38,3	38,4	35,5	36,1	34,1	35,5	37,3	34,8
Skuldsättningsgrad, ggr ²⁾	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,5	1,7
Belåningsgrad, % ²⁾	47,4	46,1	48,4	50,1	51,8	51,8	54,6	54,6	53,3	57,3
Nettoskuld/EBITDA, ggr ²⁾	12,9	12,7	13,0	12,9	12,9	13,2	18,1	12,1	12,2	11,8

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Nyckeltalen för 2020 inkluderar 3 009 Mkr som ingår i Övriga skulder och som avser åtagande avseende köp av aktier i Entra ASA.

6.

LÅNGSIKTIGA OCH ENGAGERADE ÄGARE

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 35,1% av kapitalet och 48,8% av rösterna samt Arvid Svensson Invest AB och och ett antal institutionella investerare. Vid utgången av 2021 uppgick det totala antalet aktieägare till cirka 22 000 (22 000) och 45% (45) 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 investera i befintliga fastigheter, nybyggnation samt förvärv av nya fastigheter. Styrelsen föreslår till årsstämman att ingen utdelning på aktien ska lämnas för räkenskapsåret 2021.

7.

ÖKAD TAKT I HÅLLBARHETSARBETET

Balder har sedan flera år grön finansiering i form av gröna lån och gröna obligationer. Under det gångna året har bolaget arbetat med att kartlägga verksamheten utifrån kända krav i EU-taxonomin för att förbereda inför kommande rapporteringskrav. Den inledande analysen visar att en mycket stor del av Balders investeringar ligger i linje med taxonomin.

Balder har också uppdaterat sina klimatmål, och undertecknat Science Based Targets Initiative med syfte att få målen godkända av initiativet.

Balder har också formellt uttryckt sitt stöd för Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) och kommer att fortsätta arbetet med att kartlägga och hantera finansiella risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar. Läs mer om bolagets rapportering enligt TCFD på sidan 105.



ÄGARFÖRTECKNING 2021-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	35,1	48,8
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	8,8	14,8
Swedbank Robur fonder	—	7 591 877	7 591 877	4,1	2,6
SEB Investment Management	—	6 410 354	6 410 354	3,4	2,2
Handelsbanken Fonder	—	6 083 181	6 083 181	3,3	2,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	6 025 128	6 025 128	3,2	2,1
AMF Försäkring och Fonder	—	4 320 180	4 320 180	2,3	1,5
Folksam	—	2 272 042	2 272 042	1,2	0,8
CBNY Norges Bank	—	2 104 768	2 104 768	1,1	0,7
Livförsäkringsbolaget Skandia	—	1 894 373	1 894 373	1,0	0,7
Övriga	4 212	67 815 225	67 819 437	36,4	23,6
Totalt	11 229 432	175 270 568	186 500 000	100	100

BALDER 2021 VERKSAMHET

MARKNAD, OMVÄRLD OCH TRENDER

Balders verksamhet påverkas av både globala trender och av flera mer branschspecifika trender, som till viss del skiljer sig åt beroende på exempelvis fastighetskategori och geografi.

GLOBALA TRENDER

DEMOGRAFI OCH SAMHÄLLSUTVECKLING

De senaste åren har karaktäriserats av en osäker maktbalans i världen, vilket påverkar den globala utvecklingen. En åldrande befolkning och ändrade värderingar hos yngre generationer påverkar också samhällsutvecklingen och exempelvis städernas utveckling. Det i sin tur påverkar fastighetsbolag som Balder, som erbjuder både bostäder och lokaler.



NY TEKNIK OCH DIGITALISERING

En fortsatt hög takt i utvecklingen av digitalisering och AI bidrar till en snabb utveckling av nya tjänster och medför också möjligheter till nya sätt att leva och arbeta. För fastighetsbolag innebär det större utmaningar när det gäller efterfrågan på kontorslokaler, men också stora möjligheter i samband med digitalisering av fastighetsdrift.



HÅLLBARHET OCH KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Hållbarhetsfrågor fortsätter att vara i fokus. När det gäller social hållbarhet handlar det för fastighetsbolag mycket om frågor kopplade till trygghet och ökad kriminalitet. Klimatfrågan är fortsatt högt upp på agendan, med än större fokus på klimatrelaterade risker och utsläpp och ökade krav från investerare kring exempelvis rapportering.



” Under året har vi accelererat arbetet med att ta ett helhetsgrepp kring hur vi genererar och konsumerar data. Målet är att skapa insikter med högsta möjliga affärsnytta för att ge förutsättningar för organisationen att fatta data-drivna beslut som driver verksamheten framåt. Vi är övertygade om att rätt dataunderlag i kombination med erfarenhet och kompetens är det som ger bäst resultat.

Detta arbete sker dock inte över en natt, utan vi fokuserar på att leverera värde genom mottot ”think big, start small”. Vi började med att kartlägga behovet och affärskraven, tittade på goda exempel och delade sedan upp arbetet i olika faser. Utifrån

det har vi utvecklat tekniken och organisationen parallellt för att lära oss av varandra.

Framåt kommer arbetet framförallt handla om att utveckla den tekniska plattformen tillsammans med verksamheten för att skapa värdefulla insikter. Det här är ett jobb som kräver både tid och engagemang, där vi arbetar proaktivt för att hitta nya möjligheter till förbättring. Tekniken, branschen och verksamheten utvecklas hela tiden och det ska vi också göra. Det är just det som gör det så spännande och roligt att jobba med.

KEVIN LARSSON

Data & Analyticsansvarig

BRANSCHSPECIFIKA TRENDER

NYA SÄTT ATT LEVA OCH ARBETA

Större fokus på hälsa och välbefinnande, i kombination med strävan efter ökad valfrihet när det gäller såväl arbetstid som arbetsplats påverkar fastighetsbranschen. Under senare år har konceptet coworking vuxit fram, där bolag delar på kontor och gemensamma ytor och funktioner. Moderna kontorslokaler i bra lägen med bra kommunikationsmöjligheter kommer även fortsatt ha en fördel framför övriga kontorslokaler.

Balder har stabila och långsiktiga samarbeten med kontorshyresgäster. Bolaget har också en diversifierad kontraktsstruktur där ingen kund står för mer än 4% av bolagets totala hyresintäkter.



PANDEMINS PÅVERKAN

Under de senaste årens pandemi har vissa verksamheter drabbats särskilt hårt. Det handlar framförallt om butiker i centrala lägen, liksom restauranger och hotell. Balder har sedan pandemin startade haft löpande dialog med hyresgästerna och strävat efter att i så stor utsträckning som möjligt stötta de som har likviditetsproblem som en följd av pandemin. Ett antal förfrågningar om hyresreduceringar i det kommersiella beståndet har kommit in och dessa fall har hanterats

löpande för att komma fram till bästa möjliga lösning. I flera fall har överenskommelser nåtts om övergång till månadsbetalningar eller uppskov av hyresinbetalningar. Av det totala fastighetsbeståndet består ungefär 7% av hotell, en bransch som drabbats hårt under pandemin.



NYA TJÄNSTER MED NY TEKNIK

Utvecklingen av digitala lösningar för smarta byggnader är fortsatt stark och kommer att medföra nya möjligheter för fastighetsägare. Genom att investera i digitala lösningar och ny teknik finns möjligheter att förbättra exempelvis styrning och uppföljning av fastigheter. Balder arbetar kontinuerligt med att öka graden av

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



ÖKADE KRAV PÅ GRÖNA FASTIGHETER

Kraven på hållbara och miljöcertifierade fastigheter fortsätter att öka. Under senare år har allt högre krav ställts från finansmarknaden, där gröna fastigheter premieras när det gäller lån och annan finansiering. Ökade krav märks också från kunder, både gällande hållbara bostäder och kontor.

Balder arbetar strukturerat för att minska bolagets klimatpåverkan exempelvis genom att kontinuerligt optimera driften av fastigheterna, öka andelen förnybar

energi, minska avfall och öka återvinning och återanvändning. Det minskar kostnaderna samtidigt som större kunskap om fysisk och finansiell exponering för klimatrisker uppnås. All el som köps till fastigheterna är grön el och alla fastigheter som byggs i egen regi ska certifieras minst enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Bolaget följer utvecklingen av regler och riktlinjer för att anpassa verksamheten exempelvis efter EU-taxonomin som infördes under året.



FÖRÄNDRADE HANDELSMÖNSTER

E-handeln har stadigt ökat under senare år och har under året fått ytterligare ett rejält uppsving som en följd av pandemin. Det innebär ökad efterfrågan på logistikfastigheter, samtidigt som efterfrågan på centrala butikslägen minskar. Som för en del övriga

fastighetsägare har Balder också märkt av en viss avmattning i efterfrågan på lokaler i butiksfastigheter i citylägen, men arbetar kontinuerligt med att hitta lösningar och nya användningsområden.



UTVECKLING PÅ FASTIGHETSMARKNADEN 2021

NYCKELTAL 2021	Sverige	Danmark	Finland	Norge
Transaktionsvolym, Mdkr	355	142	76	160
Yield kontorsfastigheter CBD ¹⁾ huvudstäder, %	3,0	3,4	3,3	3,2
Hyresnivåer kontor, CBD ¹⁾ huvudstäder, SEK/kvm/år	8 300	3 200	4 600	5 500
Utländska köpare, %	21	71	55	18

1) CBD=Central Business District.
Källa: Pangea Property Partners

EN LÅNGSIKTIG STADSUTVECKLARE

Balder har en diversifierad portfölj av bostadsfastigheter, kommersiella fastigheter och projekt i huvudstäder och andra större städer i framförallt Sverige, Danmark, Finland och Norge.

Balders fokus ligger på centralt belägna fastigheter i huvudstäder och städer som utvecklas positivt. Investeringar görs framförallt i områden där bolaget redan verkar, med tyngdpunkt på Stockholm, Göteborg, Helsingfors och Köpenhamn.

Balder erbjuder ett stort utbud av lokaler och bostäder i olika lägen och till olika hyresnivåer. I alla områden där Balder äger fastigheter finns bolagets egna medarbetare som ansvarar för förvaltning, uthyrning och drift. Det ger snabba beslutsvägar, närhet till kunden, god kännedom om områden och fastigheter samt möjlighet att jobba långsiktigt med fastighetsförvaltning och utveckling av områden och stadsdelar.

Fastighetsbeståndet består till 56% av bostäder och Balder erbjuder lägenheter i såväl centrala lägen som i utkanten av städer, både i form av nyproducerade hyresbostäder och hyresbostäder i äldre fastigheter. I slutet av året hade koncernen totalt cirka 44 000 bostadsavtal.

I Balders fastighetsbestånd finns också en stor variation av kommersiella ytor. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 2 600 tkvm. Inom det kommersiella beståndet ligger uthyrningsgraden på cirka 96%.

Balder har byggt upp en betydande portfölj av byggrätter för produktion av såväl hyres- och bostadsrätter som kommersiella fastigheter. I flera områden byggs nya bostäder där Balder redan äger fastigheter, vilket bidrar till förtätning av områden och ökat utbud av blandade boendeformer och därmed till en hållbar och ansvarsfull stadsutveckling.

För Balder är det viktigt att kontrollera hela värdekedjan från förvärv av mark till långsiktig förvaltning

av färdigställda projekt. Utvecklingen sker genom ett långsiktigt arbete i nära samarbete med kommuner och andra intressenter. Utvecklingsprocessen sträcker sig över olika faser och tar ofta flera år.

Under 2021 har Balder färdigställt cirka 1 700 bostäder varav 1 250 för egen förvaltning och 450 för avyttring. Vid årsskiftet var ca 5 100 bostäder under byggnation i Sverige, Danmark, Finland och Norge samt totalt cirka 62 000 kvm kommersiella lokaler.



FRÖLUNDA PARK, GÖTEBORG, SVERIGE



Jag började på Balder som praktikant och har därefter jobbat som både förvaltningsassistent och förvaltare. Sedan ett tag tillbaka är jag affärsområdeschef med ansvar för halva Balders bestånd av bostäder i Göteborg med omnejd. Som förvaltare jobbar man operativt i området, man är en informell ledare på plats. Rollen som affärsområdeschef innehåller också personalansvar och mer affärsutveckling vilket är inspirerande.

Det bästa med att jobba i fastighetsbranschen är att få arbeta med en blandning av teknik, ekonomi, juridik och människor, där mycket handlar om samarbeten. Just nu har vi till exempel ett samverkansprojekt kallat BID Gamlestaden. Tillsammans med

andra fastighetsbolag, föreningar och andra aktörer arbetar vi för att utveckla hela stadsdelen. Samverkan ger större effekt och större möjligheter att påverka, hela vägen från hyresgäst till bostadsminister.

Jag tycker det är väldigt spännande med relationsbyggande, att lära känna kollegor och deras sätt att jobba. Jag hoppas att det ska bidra till att jag kan skapa förutsättningar för att inspirera. Det är just kollegorna som är det bästa med Balder. Om man stöter på motgångar finns alltid kollegorna där och backar upp. Vi är starka tillsammans.

TRIUMF BALA

Affärsområdeschef Bostad

TOTAL
UTHYRNINGSGRAD, %

96

TOTALT
FÖRVÄRVAT, MKR

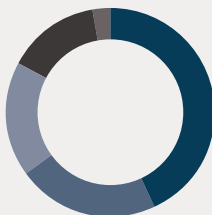
20 637

FÄRDIGSTÄLLDA
BOSTÄDER

1700

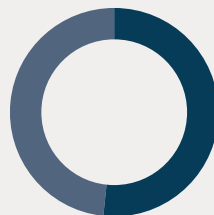
FÖRVÄRV
per fastighetskategori, Mkr

- Övrigt, 8 885
- Handel, 4 562
- Bostad, 3 689
- Kontor, 2 958
- Projekt, 542



FÖRSÄLJNING
per fastighetskategori, Mkr

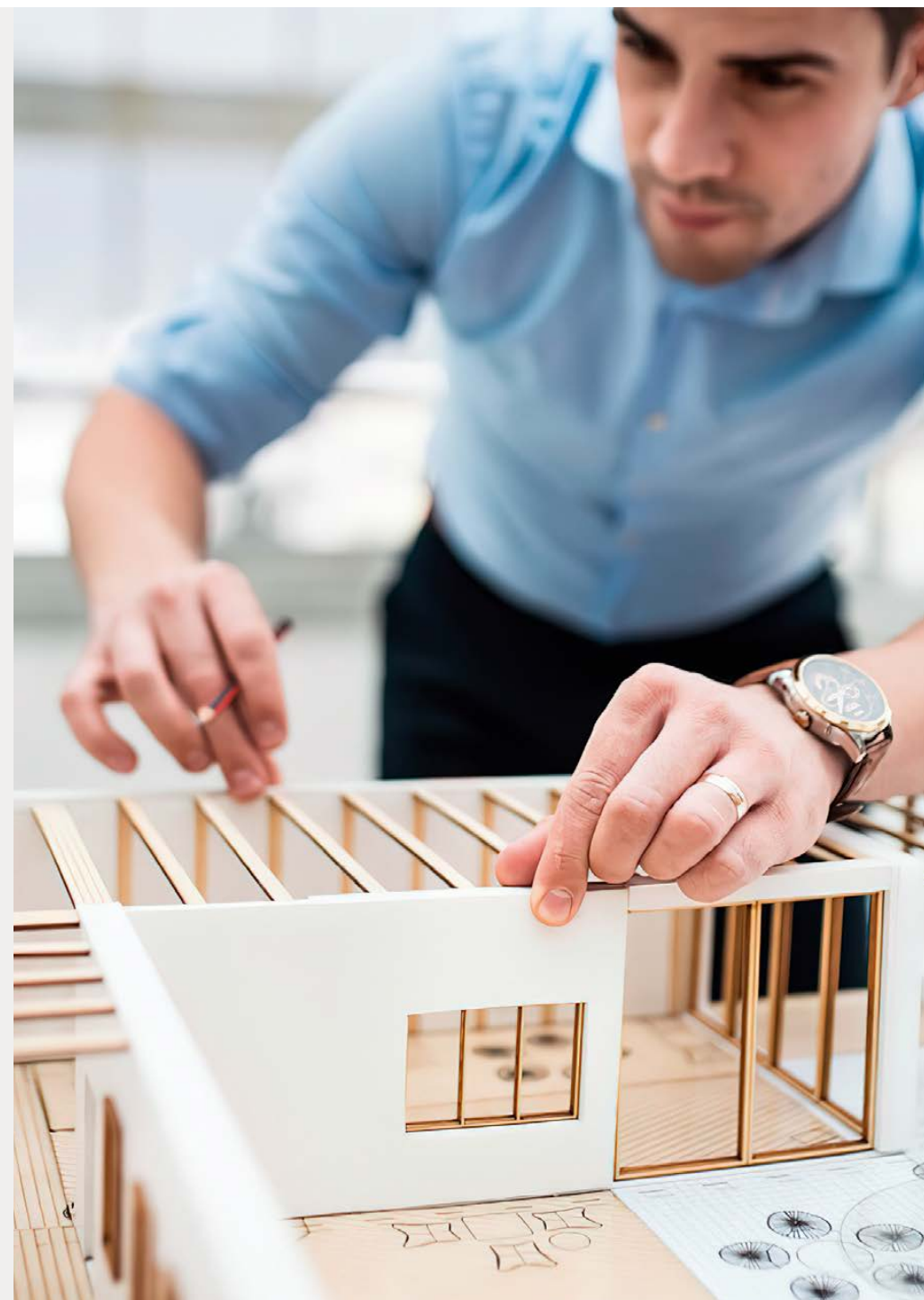
- Exploaterings-
fastigheter, 1 667
- Förvaltnings-
fastigheter, 1 551



HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2021-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2022	1 553	34	320	3
2023	1 004	22	556	6
2024	753	17	541	6
2025	510	11	666	7
2026-	687	15	2 315	24
Summa	4 507	100	4 398	45
Bostad ¹⁾	44 347		5 198	54
P-plats ¹⁾	7 768		31	0
Garage ¹⁾	6 232		83	1
Summa	62 854		9 710	100

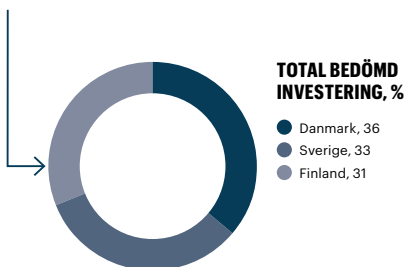
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.



PROJEKT UNDER BYGGNATION

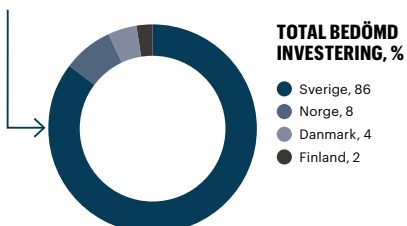
PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING

	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr
Danmark	103 370	1 304	3 925
Sverige	102 172	704	3 560
Finland	76 309	2 150	3 347
Totalt	281 851	4 158	10 832



EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTNING

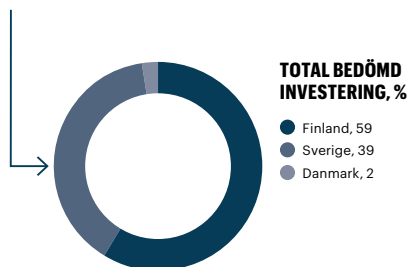
	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr
Sverige	57 744	815	3 275
Norge	6 500	46	299
Danmark	4 540	39	168
Finland	2 741	52	93
Totalt	71 525	952	3 835



KOMMANDE PROJEKT Q1 2022 – Q1 2023

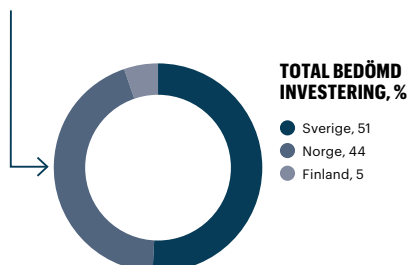
PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING

	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr
Finland	68 653	1 863	3 135
Sverige	52 129	1 038	2 081
Danmark	3 024	48	120
Totalt	123 806	2 949	5 336



EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTNING

	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr
Sverige	29 582	415	1 541
Norge	25 000	271	1 324
Finland	3 180	60	158
Totalt	57 762	746	3 023



KOMMANDE PROJEKT
MED BEDÖMD BYGGSTART
2023 OCH FRAMÅT

1 623 106
TOTAL BRUTTOAREA, KVM

LÄS MER OM FASTIGHETSPROJEKT PÅ SID 113–116

DANMARK HEDEHUSENE

LYNGHAVEN

Hyresrätter
Preliminär inflyttning
våren 2022



SVERIGE HELSINGBORG

VÉLOCITY

Hyresrätter
Preliminär inflyttning
hösten 2023



SVERIGE MÖLNDAL

HEDIN BIL

Huvudkontor
Preliminär inflyttning
hösten 2022



SVERIGE SUNDBYBERG

GRETA

Bostadsrätter
Preliminär inflyttning
våren 2024



BERGSFALLET, LÅNGSTRÖMSALLÉN

Bostadsrätter
Preliminär inflyttning
våren 2022

**STENHUGGAREN, LÅNGSTRÖMSALLÉN**

Hyresrätter
Preliminär inflyttning
sommaren 2022



SVERIGE GÖTEBORG

LÅNGSTRÖMSALLÉN

Balder tog över förvaltningen av hyresrätterna på Långströmsgatan 2012 och har sedan dess utvecklat området. Befintliga fastigheter har rustats upp, vägen har flyttats och miljön mellan husen successivt förbättrats för hela området. I området pågår fortfarande flera projekt med planerad inflyttning de kommande åren.

”

Det händer väldigt mycket spännande i fastighetsbranschen nu. Branschen behöver ständigt utveckla arbetssätt och använda nya verktyg och ny teknik. Digitaliseringen fortsätter, både när det gäller förvaltning och fastighetsutveckling, där vi kommer se mer och mer smarta verktyg för att stötta bolag i beslutsfattandet.

På Balder jobbar vi med några av de häftigaste projekten i branschen. Eftersom vi har hela kedjan av kompetens inom fastighet och utveckling i koncernen kan vi hantera alla typer av projekt. Tack vare bolagets starka förvaltningsorganisation kan vi förvalta vad som helst samtidigt som vi förtätar och utvecklar hela stadsdelar långsiktigt.

Ett exempel på pågående projekt är Karlastaden i Göteborg som vi utvecklar tillsammans med Serneke. Hittills har det varit mycket fokus på Karla-tornet, men framöver fortsätter utvecklingen av hela området. Det är en utmanande och inspirerande detaljplan och när projektet är klart kommer Karlastaden bli Göteborgs mest tätbefolkade stadsdel.

CHRISTIAN NYGÅRD
Fastighetsutvecklare



FYRKANTEN, HØJE TAASTRUP

Hyresrätter
Preliminär inflyttning
våren 2022

**BERGSJÖ HÖJD, BERGSJÖ SMÅSTAD**

Hyresrätter
Preliminär inflyttning
hösten 2022



DANMARK HØJE TAASTRUP

Området Høje Taastrup har utvecklats mycket på senare år och erbjuder förutom bostäder såväl grönområden, sportmöjligheter och promenadstigar som daghem och skolor. I Høje Taastrup har Balder sedan tidigare byggt Agerhusene och bolaget fortsätter nu att utveckla området.

RUBINHAVEN, HØJE TAASTRUP

Hyresrätter
Preliminär inflyttning
hösten 2022

**BERGSJÖ GLÄNTA, BERGSJÖ SMÅSTAD**

Bostadsrätter – radhus
Preliminär inflyttning
hösten 2022



SVERIGE GÖTEBORG

BERGSJÖ SMÅSTAD

Bergsjön är ett område som utvecklats mycket de senaste åren. I samarbetsprojektet Bergsjön 2021 samarbetar fastighetsbolag, lokala aktörer och boende tillsammans med staden och det lokala näringslivet för att förstärka livskvaliteten för alla människor i framtidens Bergsjön. Balder förvaltar ett stort antal hyresrätter i Bergsjön och utvecklar samtidigt flera nya bostadsprojekt.

FORTSATT FOKUS PÅ KUNDNÖJDHET

Att ha nöjda kunder är ett av Balders främsta mål. Att lyssna och agera på hyresgästernas önskemål är grundläggande i utvecklingen av bolagets områden, bostäder och lokaler.

Som en del av ett kontinuerligt kundnöjdhetsarbete har Balder sedan 2011 skickat ut en heltäckande hyresgästundersökning via AktivBo, där hyresgästerna ges möjlighet att tycka till om sin bostad, sin boendemiljö, sina lokaler och om Balder som hyresvärd och förvaltare. Målsättningen är att de kommersiella kunderna ska ges möjlighet att utvecklas i lokalerna och att bostadskunderna trivs i sina hem och bostadsområden.

Utöver den heltäckande enkäten har Balder dialoger med kunderna, exempelvis genom hyresgästmöten och kortare skraddarsydda undersökningar med fokusfrågor. Förvaltningen följer även upp serviceärenden och strävar alltid efter att områdena ska vara trygga och trivsamma för hyresgästerna. Med lokala förvaltningskontor, egen kundservice och centrala funktioner arbetar Balder nära kunden och kan agera snabbt på hyresgästernas åsikter. En bra dialog mellan bolagets förvaltningskontor ger dessutom Balders medarbetare stora möjligheter att hjälpas åt genom att dela både lyckade och mindre lyckade erfarenheter med varandra.

Kundnöjdhetsmätning 2021

Under hösten 2021 har Balders bostadshyresgäster fått möjligheten att svara på en heltäckande hyresgästundersökning via AktivBo. Enkäter skickades ut till alla hyresgästers som registrerat sina digitala kontaktuppgifter hos Balder och undersökningen ger ett bra underlag att använda i bolagets arbete för ökad trivsel och trygghet. Resultatet ger många viktiga insikter om hur hyresgästerna trivs, vad de tycker har förbättrats sedan senaste mätningen och även vilka utvecklingsmöjligheter det finns och vilka utmaningar Balder behöver ta sig an i framtiden.

Då Balder har skickat ut samma undersökning sedan 2011 ges stor möjlighet att följa resultatet över tid. Bolagets resultat har stadigt förbättrats sedan starten. Även den här gången, under en pandemi som krävt anpassning och nya rutiner, noterades stora förbättringar i både service och produkt.

I linje med tidigare resultat upplever hyresgästerna ett mycket bra bemötande från Balders personal och trivseln i bostäderna är hög. Kontakt och tillgänglighet upplevs ha förbättrats och hyresgästerna tycker att Balder i större utsträckning lyssnar på deras synpunkter och håller sina löften. Störst förbättringar uppvisades i frågor gällande trygghet, städning och renhållning samt utemiljö.

Efter analys och presentation av resultatet sätter Balders medarbetare tillsammans upp åtgärdsplaner baserat på kundernas feedback. Resultatet används således som ett värdefullt beslutsunderlag då medarbetarna med hjälp av hyresgästernas svar kan identifiera förbättringsbehov och ta välgrundade beslut som går i linje med hyresgästernas önskemål och behov.

Kundnöjdhet i nyproduktion

Balder genomför också mätningar av kundnöjdheten i de projekt som färdigställts under året. I inflyttningsmätningen för både hyresrätter och bostadsrätter är det tydligt att det inte enbart är lägenhetens kvalitet som avgör hur nöjda kunderna är med sina nya bostäder. God kontakt och service i samband med uthyrning eller köp är en förutsättning för att nå hög kundnöjdhet. Att bostäderna i så stor utsträckning som möjligt är felfria och att man får snabb återkoppling på eventuella serviceärenden har också en stor påverkan på den totala kundnöjdheten.

LYNGHAVEN, HEDEHUSENE, DANMARK



FÖRBÄTTRAT RESULTAT FÖR MILJÖMEDVETENHET OCH SOCIAL HÅLLBARHET

Som en del i arbetet med FN:s globala hållbarhetsmål är det viktigt för Balder att underlätta för hyresgästerna att agera miljömedvetet. Resultatet i 2021 års hyresgästundersökning visar att hyresgästerna tycker att Balders miljöarbete har förbättrats samt att de fått ökade möjligheter till källsortering och förbättrade förutsättningar att agera miljömedvetet. Med goda källsorteringsmöjligheter förenklar Balder för hyresgästerna att bidra till en hållbar konsumtion. Bolaget strävar efter att i framtiden fortsätta utveckla dessa möjligheter.

En viktig del i arbetet för social hållbarhet är ökad trygghet i bostäder och bostadsområden. Balder arbetar ständigt med att uppfylla målen genom att bland annat genomföra så kallade säkerhetspaket med en rad trygghetsfrämjande åtgärder i fastigheterna. Som ett resultat ökar den totala tryggheten mycket, med stora förbättringar i säkerhet mot inbrott i lägenheten, säkerhet mot inbrott i förråd, personlig trygghet i källare och trapphus samt belysning och trygghet på gård och nära huset.

BALDER 2021

FINANS

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

I tabellen nedan presenteras Balders intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. 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 jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen

bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring.

Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet liksom av kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Hyresintäkter	9 710	8 545	8 000	7 000	6 240	5 800
Fastighetskostnader	-2 370	-2 225	-2 080	-1 885	-1 720	-1 695
Driftsöverskott	7 340	6 320	5 920	5 115	4 520	4 105
Överskottsgrad	76%	74%	74%	73%	72%	71%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-830	-675	-670	-595	-550	-490
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 650	1 110	785	735	640	505
Rörelseresultat	8 160	6 755	6 035	5 255	4 610	4 120
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-1 750	-1 450	-1 330	-1 125	-1 060	-1 040
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-630	-630	-675	-565	-525	-445
Förvaltningsresultat¹⁾	5 780	4 675	4 030	3 565	3 025	2 635
Skatt ²⁾	-1 230	-970	-875	-750	-650	-570
Resultat efter skatt	4 550	3 705	3 155	2 815	2 375	2 065
Förvaltningsresultat per aktie, kr	30,99	25,06	22,39	19,81	16,81	13,52

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: 10,14 DKK: 1,36 NOK: 1,00 GBP: 11,80.



HOVÅS HÖJD, GÖTEBORG, SVERIGE

FINANSIERING

Med en diversifierad finansieringsstruktur säkras 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 därför 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 56% bostadsfastigheter och en stor del av dessa är belägna i Köpenhamn, Helsingfors, Stockholm, Göteborg och några övriga tillväxtorter i Sverige och Finland. Majoriteten

av Balders kommersiella fastigheter är belägna i de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö.

Flera finansieringskällor

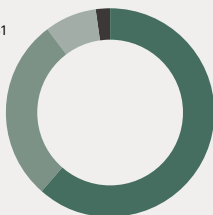
Den enskilt största finansieringskällan är obligationer i euro emitterade på den europeiska obligationsmarknaden under Balders EMTN-program, följt av banklån i flera valutor, ett inhemskt MTN-program samt ett certifikatprogram i euro och svenska kronor.

Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en löptid om 60 år. Hybridkapitalet är efterställt övriga finansiella skulder och betraktas därför som hälften eget kapital av kreditvärderingsinstituten i nyckeltalsberäkningen. Per den 31 december var 70% 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.

FINANSIERINGSKÄLLOR, %

- Icke säkerställda obligationer, 61
- Säkerställda banklån, 28
- Icke säkerställda banklån, 8
- Certifikat, 2
- Säkerställda obligationer, 0



FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR

- Icke säkerställda lån, 83 759
- Säkerställda lån, 33 668



FINANSIELLA MÅL

		Mål	Utfall
Soliditet, %	Lägst	40,0	40,4
Belåningsgrad, %	Högst	50,0	47,4
Räntetäckningsgrad, ggr	Lägst	2,0	4,9

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2021 31 dec	2020 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	108 734	85 476
Hybridkapital, Mkr	8 693	3 513
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	12 622	20 509
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,7	5,9
Genomsnittlig räntebindning, år	3,6	3,5
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	47,4	46,1
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	4,9	5,3
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	14,6	15,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,9	12,7
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook

Beräkning av Nettoskuld

Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	108 734	85 476
Övrig skuld ²⁾	—	3 009
Hybridkapital (50% betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	4 346	1 757
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-4 130	-7 127
Nettoskuld	108 950	83 115

1) Finansiellt åtagande avser åtaganden som Balder har mot sina finansiärer i form av finansiella nyckeltal, s k covenant.

2) Övrig skuld 3 009 Mkr avser åtagande avseende köp av aktier i Entra ASA.

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

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

Balders MTN-program har en ram om 15 000 Mkr och under året genomfördes fyra emissioner om totalt 3 046 Mkr inom programmet. EMTN-programmet har en ram om 2 000 MEUR och inom detta genomfördes fyra emissioner om 1 650 MEUR under året. Vid årsskiftet var totalt 12 196 Mkr utestående inom MTN-programmet och 2 450 MEUR utestående inom EMTN-programmet.

Andelen obligationer i låneportföljen har under året ökat från 57% till 62% och i takt med de senaste årens emissioner av EUR-obligationer och hybridkapital har andelen säkerställd skuld minskat.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2021-12-31

År	Mkr	Andel, %
2022	12 931	11
2023	20 958	18
2024	12 378	11
2025	12 570	11
2026	13 313	11
2027	6 033	5
2028	8 667	7
2029	7 183	6
2030	8 005	7
2031	1 118	1
2032-	14 270	12
Summa	117 426	100

Vid årsskiftet uppgick andel säkerställd skuld av totala tillgångar till 14,6%. Samtliga finansiella mål var uppfyllda vid årsskiftet, belåningsgraden uppgick till 47,4%, soliditeten till 40,4% och räntetäckningsgraden till 4,9 gånger. Kreditbindningen uppgick vid årsskiftet till 5,7 år vilket är en hög nivå jämfört med andra fastighetsbolag.

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

Investment grade rating

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

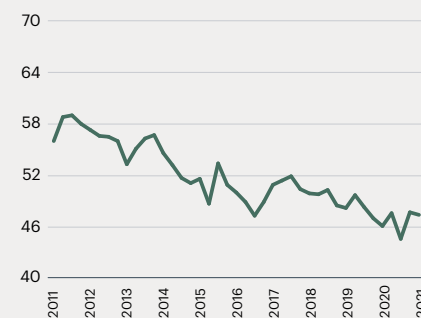
Genom en investment grade rating från S&P kan Balder fortsätta att nyttja både den europeiska och den inhemska kapitalmarknaden, erhålla lång kapitalbindning, bredda fundingbasen och därmed långsiktigt säkra kapital för fortsatt tillväxt. Balders dotterbolag SATO har också en investment grade rating från S&P om BBB med stable outlook.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR 2021-12-31

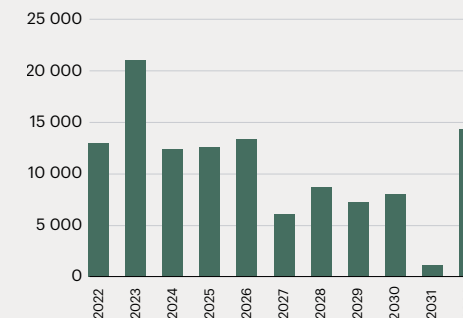
År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2022	43 572	0,8	37
2023	9 999	2,4	9
2024	4 207	1,5	4
2025	8 915	2,1	8
2026	14 313	2,3	12
2027	6 547	1,2	6
2028	8 175	1,6	7
2029	9 433	1,3	8
2030	6 613	1,4	6
2031	2 511	1,8	2
2032-	3 141	1,9	3
Summa	117 426	1,4	100



BELÅNINGSGRAD, %



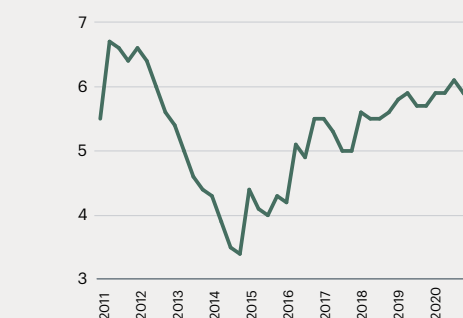
FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2021-12-31, MKR



RÄNTEBINDNING, ÅR



KREDITBINDNING, ÅR

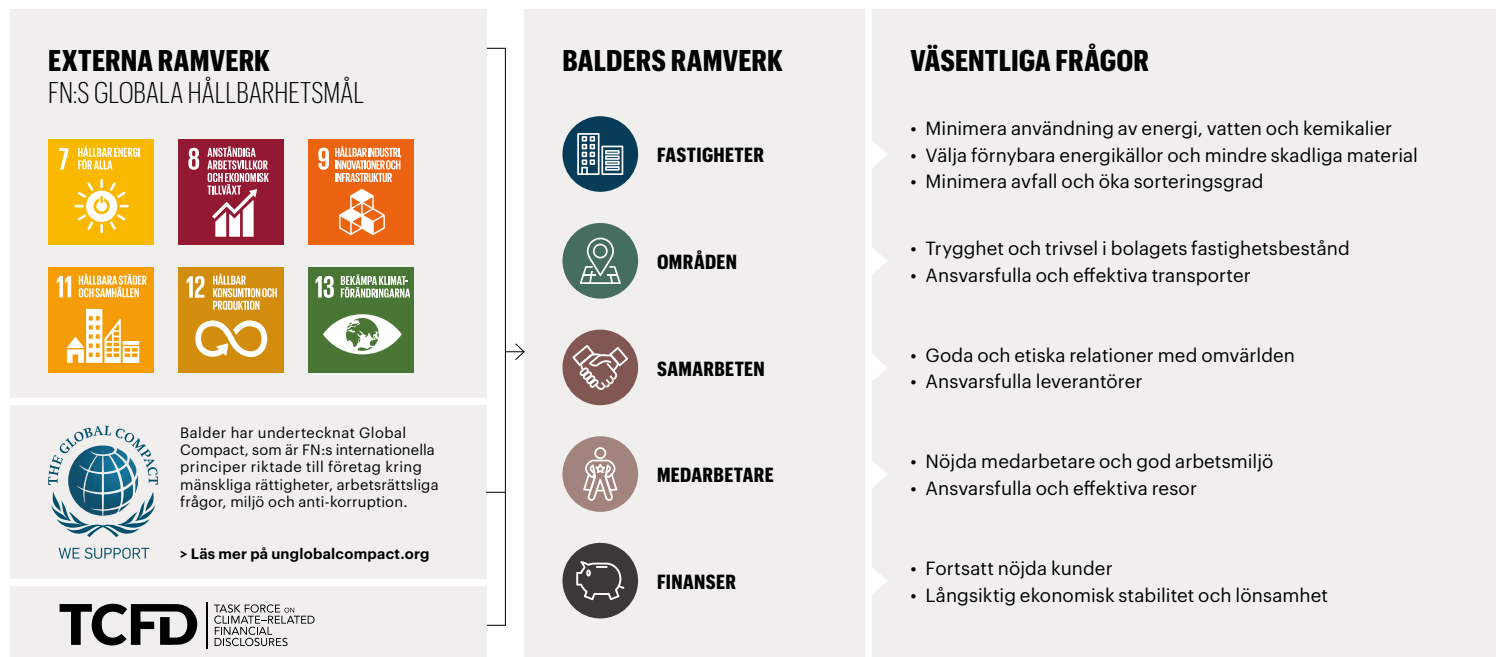


BALDER 2021 HÅLLBARHET



BALDERS HÅLLBARHETSARBETE

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



Att minska energianvändningen i byggnader är en viktig fråga för Balder. All el som köps in till fastigheterna är förnybar el och Balder äger även flera vindkraftverk i Sverige. Vid många fastigheter installeras också solceller och laddstationer. Bolaget arbetar kontinuerligt med driftoptimering och effektivisering för att minska energianvändningen.

Balders arbete med sociala aktiviteter har framförallt fokus på trygghet och trivsel i bolagets områden. Många aktiviteter riktar sig till barn och unga. Balders medarbetare som finns på plats i bolagets områden har nära samarbeten med olika organisationer, kommuner och andra fastighetsägare för att tillsammans uppnå bättre resultat.

Ett antal ungdomar som bor i Balders bostadsområden 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.

Ytterligare information om Balders hållbarhetsarbete finns på sidorna 98–112.



” Som områdesutvecklare på Balder ägnar jag en stor del av min arbetstid åt att samverka med hyresgäster, föreningar, andra bostadsbolag och lokala företag. Det är väldigt viktigt att vara ute i området, så att de boende känner igen oss som jobbar på Balder och vi känner igen dem. Det bidrar till att skapa spontana samtal och sprida glädje, vilket har varit särskilt viktigt under pandemin. Jag försöker också vara på plats vissa kvällar och helger, för att träffa föreningar, se vad som händer i centrum och också få möjlighet att träffa de hyresgäster som inte är hemma på dagtid.

Eftersom jag har en bakgrund som trädgårdsmästare är växtligheten i våra områden en viktig fråga för mig. I Vårby Allé har vi under året kommit igång med en odling tillsammans med hyresgästerna. Förutom att det ger möjligheter att skörda egna grönsaker bidrar det också till inkludering genom att skapa mötesplatser och gemensamma projekt.

Vi har också börjat med biodling, vilket är viktigt för pollinering och biologisk mångfald. Flera skolklasser har också varit på besök för att se hur bisamhället fungerar och vilken viktig roll det har i ekosystemet.

MARTIN KESENCI

Områdesutvecklare

UPPDATERADE KLIMATMÅL

För att öka takten i hållbarhetsarbetet ytterligare har Balder satt klimatmål i linje med Parisavtalet och 1,5-gradersmålet.

Balder ska halvera utsläppen i den egna verksamheten till 2030 med 2020 som basår samt mäta och minska utsläppen i värdekedjan (scope 3). Balder har också satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till 2045.

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

Balder har också skrivit under Science Based Targets Initiative med syftet att få vetenskapligt baserade mål godkända. Science Based Targets Initiative är ett ramverk för företag för att sätta vetenskapligt baserade klimatmål som går i linje med vad som krävs för att klara målsättningarna i Parisavtalet. Genom att ansluta sig till initiativet har Balder påbörjat arbetet med att få bolagets klimatmål verifierade och godkända.



Balders ESG risk rating från Sustainalytics har under året uppdaterats till 13,8 vilket placerar bolaget väl inom ramen för låg risk.

Sustainalytics ESG risk rating mäter ett företags exponering för branschspecifika väsentliga ESG-risker och hur väl ett företag hanterar dessa. Analysen visar att Balder presterar bra i relation till jämförbara bolag när det gäller att minimera väsentliga ESG-risker, bland annat genom en stark styrning och rapportering.



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



” Jag arbetar främst med att kartlägga Balders verksamhet och fastigheter utifrån EU:s taxonomi som trädde ikraft från och med 2021. Syftet med taxonomin är att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem. Utifrån kartläggningen kommer vi arbeta fram mål och strategier för att vår verksamhet och våra fastigheter ska uppfylla de granskningskriterier som ställs.

Jag tror att taxonomin kommer att få stor påverkan på fastighetsbranschen framöver. För oss fastighetsägare innebär det att vi får ett tydligare och mer rättvist verktyg att mäta och jämföra oss med andra.

Energianvändningen är en spännande utmaning, där vi numera pratar mer om effekt

jämfört med tidigare. Vi kommer framöver se mer av en effektmarknad där fastighetsbestånden kan agera buffert vid kapacitetsbrist i näten. För detta ställs högre krav på den tekniska standarden för fastighetsstyrning, där vi på Balder redan är långt framme. Men vi kan, och kommer att, fortsätta att bidra till minskad klimatpåverkan. Genom att exempelvis utöka möjligheterna till att mäta och reglera kan vi göra rätt val av åtgärder.

I framtiden kommer vi även se mer av olika typer av energiförsörjningssystem, såväl solen på enskilda fastigheter som gemensamhetsanläggningar med geoenergi eller vätgas.

ULRIKA MALMIN
Energianalytiker



MEDARBETARE

Balder ska vara en attraktiv arbetsgivare, vilket ställer krav på att bolaget har en förmåga att rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens.

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

Kontinuerlig kompetensutveckling

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

Bolaget har ett stort antal interna utbildningar som uppdateras löpande tillsammans med annan information till medarbetare. Balder Akademi är bolagets digitala utbildningsplattform som bland annat innehåller introduktionskurser till nyanställda för att ge dem en insyn i hur Balder arbetar, vilka värderingar bolaget har och vad olika funktioner inom bolaget arbetar med.

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

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

Fastighetsutbildningar

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

Polisy och uppförandekod

Styrelsen ser över och godkänner ett antal policys varje år, exempelvis uppförandekod, jämlikhets- och mångfaldspolicy samt hållbarhetspolicy.

Balder har nolltolerans mot mutor och korruption och arbetar systematiskt med att förhindra oetiska incidenter och korruption, bland annat genom interna utbildningar och information till medarbetare.

Alla former av trakasserier, missförhållanden och brott är förbjudna och ska anmälas till närmaste chef eller enligt rutin. Det finns även möjlighet att anmäla via Balders visselblåsarfunktion som hanteras av ett externt säkerhetsbolag.

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

Fokus på jämlikhet och mångfald

Även i den interna organisationen är det av största vikt att inga trakasserier förekommer, eller att någon medarbetare särbehandlas. Balder strävar efter att skapa en god arbetsmiljö baserad på jämlikhet och mångfald där medarbetarnas integritet värnas. Bolaget välkomnar medarbetare med olika bakgrund och erfarenheter eftersom det berikar verksamheten och bidrar till en fortsatt positiv utveckling.

Utvecklingsmöjligheter

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

Ansvarsfulla resor

När det gäller resor har Balder en resepolicy som syftar till att förenkla bokning och val av miljövänligare transportmedel. Alternativ till tjänsteresor, exempelvis videokonferenser och telefonmöten, uppmuntras också för att bidra till minskade utsläpp. Under den pågående pandemin har användningen av digitala möten ökat kraftigt samtidigt som resorna minskat. Även pendlingsresorna har minskat, eftersom en stor andel av medarbetarna arbetat hemifrån.



” Det är väldigt roligt att Balder som arbetsgivare satsar på internrekrytering och att det finns stora möjligheter att växa och utvecklas inom bolaget. Jag började min resa på Balder i början av 2017 och har sedan dess arbetat som förvaltningsassistent på kontoret i Karlstad. Att jobba i fastighetsbranschen är väldigt roligt, framförallt för att jag får möjlighet att hjälpa människor med en av de absolut viktigaste pusselbitarna i livet – deras bostad.

Rollen som förvaltningsassistent är varierande vilket har varit utvecklande. Att själv få vara med och påverka min vardag betyder mycket för mig.

Även om jag trivs väldigt bra som förvaltningsassistent är det roligt att det finns möjligheter att utvecklas inom andra områden, och det var därför som jag i slutet av 2021 bytte tjänst internt.

Nu jobbar jag istället som hyresförhandlingsadministratör inom kundrelationsgruppen på Balder. Den nya tjänsten var tänkt att vara placerad i Stockholm, men tack vare den ökade digitaliseringen kan jag fortsatt utgå från Karlstad.

MADELEINE BERGLING

Hyresförhandlingsadministratör



BALDER 2021 VÄRDERING



BALDERS FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSBESTÅND PER 2021-12-31¹⁾

	Antal förvaltnings- fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthytnings- grad,%	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	665	1 228 752	2 847	2 317	2 698	95	45 752	24
Stockholm	92	769 176	1 518	1 973	1 458	96	32 768	17
Göteborg	191	1 108 230	1 760	1 588	1 669	95	35 071	18
Köpenhamn	21	297 969	789	2 649	785	99	18 034	9
Syd	81	431 366	693	1 607	647	93	11 900	6
Öst	380	910 089	1 407	1 546	1 359	97	19 955	10
Norr	248	763 287	1 103	1 445	1 070	97	18 200	9
Totalt exklusive projekt	1 678	5 508 868	10 116	1 836	9 686	96	181 679	95
Projekt för egen förvaltning			24		24		7 459	4
Totalt förvaltningsfastigheter	1 678	5 508 868	10 141	1 836	9 710	96	189 138	99
Exploateringsfastigheter							2 697	1
Totalt fastighetsbestånd	1 678	5 508 868	10 141	1 836	9 710	96	191 835	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 215	2 882 684	5 602	1 943	5 370	96	99 451	52
Kontor	123	743 214	1 745	2 348	1 603	92	33 823	18
Handel	150	944 418	1 249	1 322	1 220	98	17 762	9
Övrigt	190	938 551	1 521	1 620	1 492	98	30 644	16
Totalt exklusive projekt	1 678	5 508 868	10 116	1 836	9 686	96	181 679	95
Projekt för egen förvaltning			24		24		7 459	4
Totalt förvaltningsfastigheter	1 678	5 508 868	10 141	1 836	9 710	96	189 138	99
Exploateringsfastigheter							2 697	1
Totalt fastighetsbestånd	1 678	5 508 868	10 141	1 836	9 710	96	191 835	100

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

CLARION HOTEL DRAKEN, GÖTEBORG, SVERIGE



ÖKAT VÄRDE PÅ FASTIGHETSBESTÅNDET

Balder äger ca 1 700 förvaltningsfastigheter varav över 1 200 bostadsfastigheter. Vid utgången av 2021 uppgick förvaltningsfastigheternas marknadsvärde till 189 138 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 inflationen. Det totala hyresvärdet för Balders fastighetsportfölj uppgick per den 31 december till 10 141 Mkr.

Värderingsmetoder

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

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

Avkastningsmetoden

Vid värdering enligt avkastningsmetoden återspeglar marknadsvärdet på fastigheterna det framtida kassaflödet som nuvärdesberäknas med ett avkastningskrav. Ju mer förutsägbart det framtida kassaflödet är desto enklare blir det att fastställa marknadsvärdet på fastigheterna. Bostadsfastigheters kassaflöden är ofta väldigt förutsägbara då intäkterna är fördelade på en

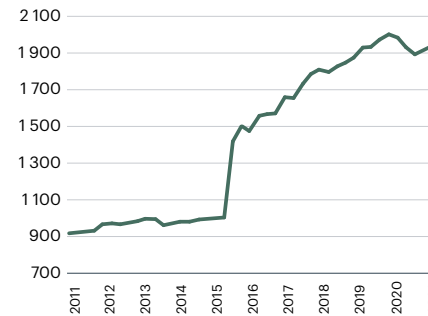
stor mängd kunder, vilket gör det enkelt att fastställa till vilken hyra en lägenhet kommer att hyras ut vid vakans. Balders kommersiella fastigheter har en genomsnittlig kontraktstid om 6,4 år.

De 10 största kontrakten svarar för 3,9% av de totala hyresintäkterna med en genomsnittlig kontraktstid om 10,7 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 oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningskostnad.

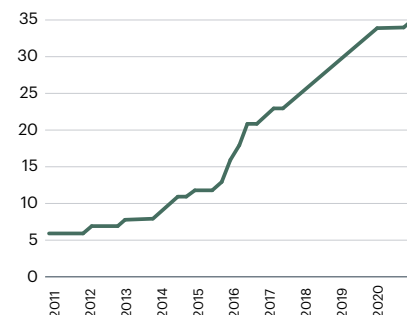
HYRESVÄRDE BOSTAD, KR/KVM



HYRESVÄRDE KOMMERSIELLT, KR/KVM



DRIFTSÖVERSKOTT RULLANDE ÅRSVÄRDE, KR/AKTIE



DELTAHuset BACKAPLAN, GÖTEBORG, SVERIGE



BOSTÄDER OCH KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Region	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Helsingfors	4,66
Stockholm	3,94
Göteborg	4,22
Köpenhamn	3,50
Syd	4,64
Öst	4,71
Norr	5,19

Värdering till anskaffningskostnad

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

Drifts- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastningskrav och kalkylränta

De direktavkastningskrav och kalkylräntor som används vid värdering har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar.

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10%. Balder följer löpande de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa de interna värderingarna. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter, vilket ger ytterligare vägledning.



Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastning till 4,4% (4,5). Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 4,8% (4,7) och för bostadsfastigheter till 4,0% (4,3).

Förvaltningsfastigheternas värdeförändring

Balder har under 2021 förvärvat fastigheter för totalt 20 637 Mkr (3 491). Försäljningarna under året uppgick till 1 430 Mkr (342), vilket genererade en vinst om 121 Mkr (24). Enligt Balders interna värderingar uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, per årsskiftet, till 189 138 Mkr (149 179), vilket motsvarar en realiserad värdeförändring om 12 990 Mkr (3 429).

Den största andelen av marknadsvärdet återfinns i region Stockholm, region Helsingfors och region Göteborg, som tillsammans representerar ett fastighetsvärde om 113 591 Mkr exklusive projekt.

Externa värderingar

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter bolaget löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions¹⁾ på interna värderingar. Avvikelse mellan Balders interna värderingar och de

externa värderingarna har historiskt varit obetydliga. Under året har externa värderingar inhämtats för ca 20% av fastighetsbeståndet exklusive projekt, motsvarande ca 37 Mdkr och second opinions inhämtats för ca 26% av fastighetsbeståndet exklusive projekt, motsvarande ca 48 Mdkr.

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

Exploateringsfastigheter

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde och resultatet redovisas när fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till köparen. Per den 31 december uppgick värdet på Balders exploateringsfastigheter till 2,7 Mdkr (2,8).

¹⁾ Granskning av använd värderingsmetod utförd av extern värderingsfirma.

BALDER 2021 INTRESSEBOLAG



STABIL UTVECKLING I GEMENSAMMA BOLAG

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

De fastighetsförvaltande intressebolagen äger tillsammans 494 förvaltningsfastigheter (188) samt projektfastigheter. Balders andel av redovisat värde uppgick till 44 409 Mkr (15 257), uthyrningsbar yta om ca 1100 tkvm (599) och ett hyresvärde uppgående till 2 018 Mkr (844).

Förvaltningsresultatet för samtliga intressebolag, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt,

uppgick till 3 532 Mkr (2 612), varav Balders andel uppgick till 1 327 Mkr (663). Bolagens resultat efter skatt uppgick till 9 696 Mkr (7 899), varav Balders andel uppgick till 3 521 Mkr (897).

Balders resultat har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter och derivat med 3 110 Mkr (489) före skatt. För mer information om Balders intressebolag, se not 14, Andelar i intressebolag/joint ventures.



GOCO LIVING SPINA, MÖLNDAL, SVERIGE



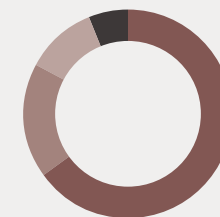
INNOVATION OCH HÄLSA I FOKUS

I Mölndal direkt söder om Göteborg växer ett innovationskluster fram med fokus på hälsa, medicinsk utveckling och digitala hälsotjänster. Klustret kallas för GoCo Health Innovation City och är ett helt nytt område med företag, bostäder, hotell och levande bottenvåningar som förvandlar det tidigare industriområdet till ett levande center för innovation.

Hösten 2021 flyttade de första hyresgästerna in och år 2028 ska hela området stå klart. GoCo Health Innovation City drivs som ett joint venture-bolag mellan Next Step Group, som ägs till en tredjedel av Balder, och Vectura Fastigheter i nära samarbete med Astra Zeneca. I området bygger Balder bland annat hyresrätter genom intressebolaget Trenum.

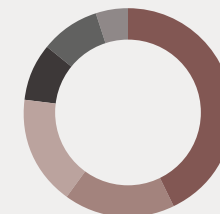
REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI intressebolag, %

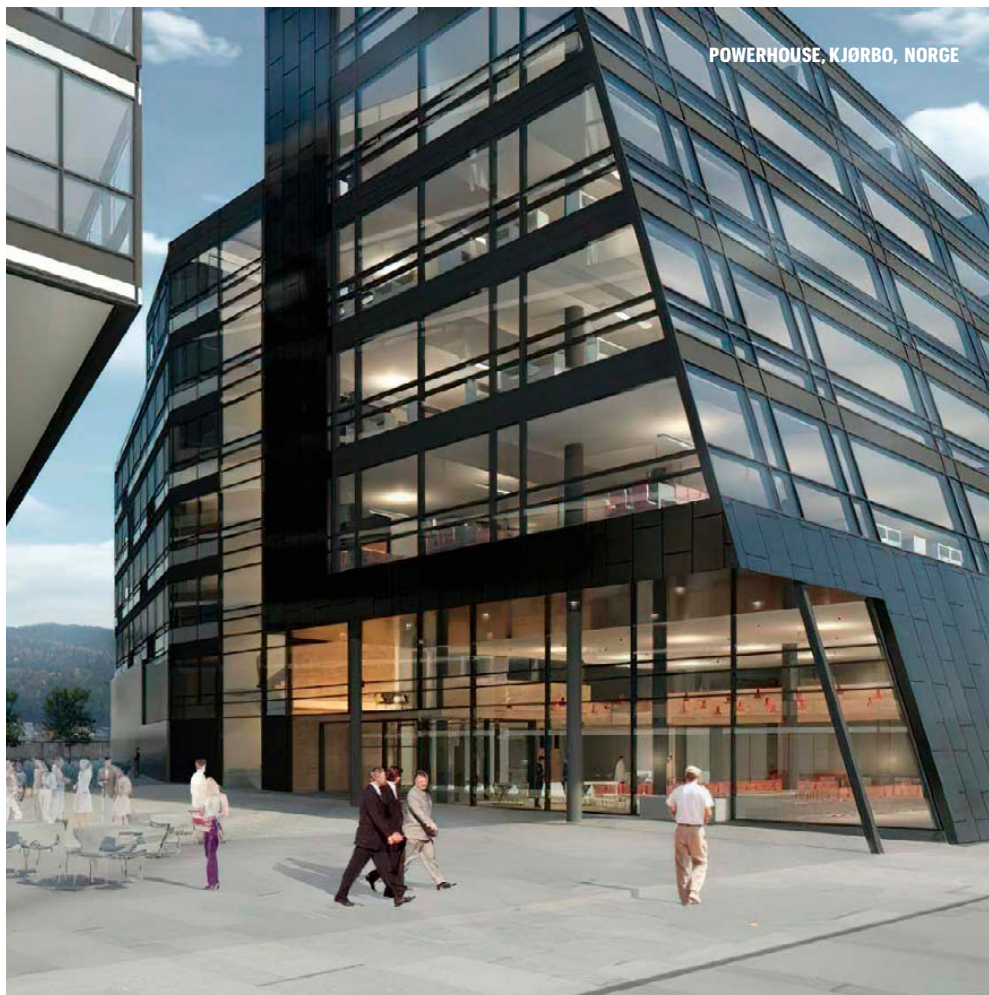
- Kontor, 65
- Bostäder, 18
- Övrigt, 11
- Handel, 6



REDOVISAT VÄRDE PER REGION intressebolag, %

- Oslo, 43
- Stockholm, 17
- Övrigt Norge, 17
- Göteborg, 9
- Öresund, 9
- Öst, 5





POWERHOUSE, KJØRBO, NORGE

ENTRA ASA

Entra äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Oslo med omnejd, Bergen, Stavanger och Trondheim. Bolaget är noterat på Oslo Börs och Balders ägarandel uppgår till 36,6%.

Bolaget ägde vid årsskiftet 80 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 194 tkvm och ett hyresvärde om 2 793 Mkr. Fastigheternas redovisade värde uppgick till 69 284 Mkr.

FASTIGHETS AB CENTUR

Bolaget ägs till 50% vardera av Peab och Balder och är ett bolag för fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Projektutvecklingen gäller främst nybyggnation av handels- och kontorslokaler samt bostadslägenheter, men också förädling av projektfastigheter. Centurs största projektfastighet är Varvsstaden i Malmö som innehåller framtida byggrätter om cirka 350 000 kvm bostäder och kommersiella ytor, på den plats där Kockums en gång bedrev varvsverksamhet.

Bolaget ägde vid årsskiftet 36 förvaltningsfastigheter (35) med en uthyrningsbar yta om 331 tkvm (327) och ett hyresvärde om 425 Mkr (402) samt en projektfastig-

het (1). Fastigheternas redovisade värde uppgick till 7 404 Mkr (7 011). Fastigheterna är belägna i Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna.

TULIA AB

Balder äger 50% i Tulia och resterande del ägs av André Åkerlund AB. Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i centrala lägen i Stockholm.

Tulia ägde vid årsskiftet 43 fastigheter (39) med huvudsakligen centrala lägen i Stockholm. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick vid årsskiftet till 124 tkvm (115) och fastigheternas redovisade värde uppgick till 6 032 Mkr (5 173), med ett hyresvärde uppgående till 292 Mkr (261).



TINGSHUSET, MÖLNDAL, SVERIGE

TRENUM AB

Trenum ägs till 50% vardera av Tredje AP-fonden och Balder. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar bostäder i Sverige. Fastighetsbeståndet är främst beläget i Sveriges tre storstadsregioner och regionstäder och består till stor del av nyproducerade bostäder och bostäder under produktion.

Trenum ägde vid årsskiftet 43 förvaltningsfastigheter (37) med en uthyrningsbar yta om 250 tkvm (225) med ett hyresvärde om 437 Mkr (381), samt 25 projektfastigheter (24). Fastigheternas redovisade värde uppgick till 11 351 Mkr (8 774).

BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND^{1,2)}

2021-12-31	Antal förvaltningsfastigheter ³⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	114	211 490	356	1 681	338	95	7 196	16
Göteborg	84	182 588	223	1 223	213	95	3 274	7
Öresund	156	140 333	215	1 531	207	96	3 536	8
Öst	51	89 231	121	1 352	119	98	2 019	5
Oslo	46	270 484	719	2 659	669	93	16 441	37
Övrigt Norge	43	205 635	383	1 864	369	96	7 376	17
Totalt exklusive projekt	494	1 099 762	2 017	1 834	1 914	95	39 842	90
Projekt för egen förvaltning			1		1		4 567	10
Totalt fastighetsbestånd	494	1 099 762	2 018	1 834	1 914	95	44 409	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	120	152 188	285	1 871	276	97	6 112	14
Kontor	118	565 575	1 245	2 202	1 169	94	26 268	59
Handel	80	156 516	199	1 271	189	95	2 787	6
Övrigt	176	225 483	288	1 278	279	97	4 675	11
Totalt exklusive projekt	494	1 099 762	2 017	1 834	1 914	95	39 842	90
Projekt för egen förvaltning			1		1		4 567	10
Totalt fastighetsbestånd	494	1 099 762	2 018	1 834	1 914	95	44 409	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid årets slut. Sålida 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	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Fastigheter	44 409	27 860
Övriga tillgångar	1 526	759
Likvida medel	458	282
Summa tillgångar	46 393	28 901
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	21 506	12 952
Uppskjuten skatteskuld	4 184	2 179
Räntebärande skulder	19 315	12 234
Övriga skulder	1 388	1 537
Summa eget kapital och skulder	46 393	28 901

Mkr	2021	2020
Hyresintäkter	1 738	725
Fastighetskostnader	-251	-120
Driftöverskott	1 488	605

SKOGSFLYET, NORRKÖPING, SVERIGE

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse.....	38
Möjligheter och risker.....	42
Koncernens rapport över totalresultat.....	46
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	47
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	48
Koncernens rapport över kassaflöden.....	49
Resultaträkning för moderbolaget.....	50
Balansräkning för moderbolaget.....	51
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.....	52
Kassaflödesanalys för moderbolaget.....	53

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER:

1 Redovisningsprinciper.....	54
2 Segmentsrapportering.....	56
3 Intäkternas fördelning.....	58
4 Anställda och personalkostnader.....	58
5 Ersättning till revisorer.....	60
6 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag.....	60
7 Specifikation av fastighetskostnader.....	60
8 Leasing.....	61
9 Finansiella intäkter och kostnader.....	63
10 Inkomstskatt.....	63
11 Resultat per aktie.....	66
12 Förvaltningsfastigheter.....	66
13 Övriga materiella anläggningstillgångar.....	68
14 Andelar i intressebolag/joint ventures.....	69
15 Andra långfristiga fordringar.....	72
16 Exploateringsfastigheter.....	72
17 Kundfordringar.....	72
18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....	73
19 Finansiella placeringar.....	73
20 Eget kapital.....	73
21 Innehav utan bestämmande inflytande.....	74
22 Finansiell riskhantering.....	75
23 Checkkredit.....	80
24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	80
25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.....	81
26 Kassaflödesanalys.....	81
27 Andelar i koncernbolag.....	82
28 Fordringar på/skulder till koncernbolag.....	83
29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.....	83
30 Närstående.....	83
31 Uppgifter om moderbolaget.....	83
32 Övriga intäkter/kostnader.....	83



STRANDPARKEN EIENDOM, HAMMERFEST, NORGE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2021.

Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Samtliga belopp är i Mkr om inget annat anges. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Verksamheten

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

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

Finansiella mål

Balders målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital samtidigt som soliditeten över tid ska vara lägst 40%, räntetäckningsgraden lägst 2,0 gånger samt att belåningsgraden inte bör överstiga 50%. Utfall för 2021 var 40,4% (38,6), 4,9 gånger (5,3) samt 47,4% (46,1).

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 1 040 anställda (824), varav 439 kvinnor (351). Balders ledningsgrupp består av sex personer, varav två kvinnor.

För upplysningar om beslutade riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare se not 4, Anställda och personalkostnader. Styrelsen kommer ej att föreslå några ändringar i riktlinjerna till årsstämman 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Förvärv

Under året har totalt 209 fastigheter förvärvats till ett fastighetsvärde om 20 637 Mkr. Det värdemässigt största förvärvet under året är Balders köp av fastighetskoncernen Masmästaren och den norska fastighetskoncernen Asset Buyout Partners (ABP).

Masmästaren är ett fastighetsbolag med fastigheter i Falun/Borlänge, Västerås, Uppsala och Nacka. Beståndet omfattar ca 250 tkvm, med ett fastighetsvärde om ca 5 Mdkr, fördelat på hälften bostadsfastigheter och hälften kommersiella fastigheter.

ABP är ett ledande oberoende norskt industrifastighetsbolag med fastighetstillgångar belägna i driftskritiska energi- och maritima kluster längs norska kusten, framförallt i städerna Bergen och Stavanger. Fastighetsvärdet uppgår till ca 9 000 MNOK fördelat på 106 fastigheter.

Under året har även ytterligare förvärv skett i det tidigare intressebolaget Serena Properties AB. Ytterligare 43% av aktierna har förvärvats under året, vilket innebär att Balders ägarandel uppgår till 99% efter förvärvet. Serenakoncernen äger och förvaltar handelsfastigheter i Finland och Sverige, med ett fastighetsvärde om ca 4,5 Mdkr.

Försäljningar

Balder har under året sålt tre fastigheter samt ägarlägenheter och mark till ett försäljningsvärde om 1 551 Mkr. Resultatet från försäljningarna uppgick till 121 Mkr.

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 1 678 förvaltningsfastigheter (1 362) med en uthyrningsbar yta om 5 509 tkvm (4 502) till ett redovisat värde om 189,1 Mdkr (149,2), inklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Under året har 209 förvaltningsfastigheter (19) och mark med en uthyrningsbar yta om 953 tkvm (104) förvärvats för 20 637 Mkr (3 491). Under året har försäljning av tre förvaltningsfastigheter (-) samt ägarlägenheter och mark skett till ett värde om 1 551 Mkr (366), vilket genererade ett resultat om 121 Mkr (24).

Vid fördelning av det totala fastighetsbeståndets redovisade värde per region uppgick respektive andel till; Helsingfors 25% (28), Göteborg 20% (22), Stockholm 18% (19), Köpenhamn 11% (12), Öst 11% (10) och Norr 10% (4) och Syd 6% (7). Av redovisat värde avser 44% (41) kommersiella fastigheter och 56% (59) 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 2021 uppgick värdet på Balders exploateringsfastigheter till 2 697 Mkr (2 803).

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 6 129 Mkr (4 900), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till -61 Mkr (-26). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 31% och uppgick till 5 543 Mkr (4 244), vilket motsvarar en ökning per aktie med 26% till 29,72 kr (23,51). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 327 Mkr (663), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 19 584 Mkr (7 275). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 18 508 Mkr (6 641), motsvarande 99,24 kr per aktie (36,79). Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 12 990 Mkr (3 429), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 121 Mkr (24), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 225 Mkr (174), värdeförändringar avseende räntederivat med 511 Mkr (-141) samt resultat från andelar i intressebolag om 3 521 Mkr (897).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 10% till 8 956 Mkr (8 134), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -136 Mkr (-50). Ökningen beror främst på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning.

Kontraktssportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 10 141 Mkr (8 590). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 836 kr/kvm (1 893) exklusive projektfastigheter.

Hysesintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 1,0 % (1,0) efter justering för valutakursförändring. Hysesintäkterna 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 431 Mkr (376) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -2 212 Mkr (-1 919) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 39 Mkr (12). Driftsöverskottet har ökat med 8% till 6 744 Mkr (6 216), vilket innebär en överskottsgrad om 75% (76). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under året till -817 Mkr (-676), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 16 Mkr (4).

Andelar i resultat från intressebolag/joint ventures

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under året till 3 521 Mkr (897) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 1 327 Mkr (663).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 3 110 Mkr (489). Årets skattekostnad uppgick till -916 Mkr (-254).

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hysesintäkter	+/- 1%	+/- 97
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 101
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	- 315
Fastighetskostnader	+/- 1%	-/+ 24
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	+/- 5%	+/- 9 457

Övriga intäkter/kostnader

Övriga intäkter/kostnader uppgick under året till 553 Mkr (371), varav realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång uppgick till 611 Mkr (462) och avser den realiserade omvärdering som skett under det fjärde kvartalet av aktierna i det svenska börsnoterade fastighetsbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB. Se även not 32, Övriga intäkter/kostnader.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot, exklusive värdeförändringar derivat, uppgick till -1 067 Mkr (-1 212), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 20 Mkr (7). I finansnettot ingår avkastning på finansiella placeringar om 582 Mkr. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 511 Mkr (-141). Årets positiva värdeförändring avseende derivat beror på att långräntorna har ökat under året vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har minskat.

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

Undervärdet av derivaten (ränta och valuta) uppgick vid årsskiftet till 703 Mkr (1 540). Undervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Genomsnittlig ränta för finansnettot var på bokslutsdagen 1,4% (1,5).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

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

Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsnivåer och uthyrningsgrad såväl som drifts- och underhållsutbetalningar.

Utgångspunkten för värderingen är en individuell bedömning för varje fastighet, dels av framtida kassaflöden, dels av avkastningskravet.

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

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter bolaget löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Med second opinion avses granskning av använd värderingsmetod utförd av extern värderingsfirma.

Under året har externa värderingar inhämtats för ca 20% (21) av förvaltningsfastigheterna exklusive projekt för egen förvaltning, motsvarande 37 Mdkr (31) och second opinions inhämtats för 26% (31) av förvaltningsfastigheterna exklusive projekt för egen förvaltning, motsvarande 48 Mdkr (45). Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1%. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,4% (4,5) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Årets värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott, färdigställda projekt och något lägre avkastningskrav.

Den 31 december uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, enligt den individuella interna värderingen, till 189 138 Mkr (149 179), vilket inkluderar en realiserad värdeförändring under året om 12 990 Mkr (3 429). Av årets realiserade värdeförändring är 60% hänförligt till bostadsfastigheter och av den totala realiserade värdeförändringen är 10% relaterat till färdigställda projekt.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

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

Totalt har sju (6) projekt resultatavräknats under året. Årets försäljningsresultat uppgick till 225 Mkr (174) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader.

Skatt

Koncernens totala skattekostnad uppgick till -3 196 Mkr (-1 807), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 37 Mkr (8). Aktuell skattekostnad för året uppgick till -339 Mkr (-388). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -233 Mkr (-261).

Uppskjuten skattekostnad för året uppgick till -2 857 Mkr (-1 419). Årets uppskjutna skatt har påverkats positivt, dels att bedömningen av underskott som med hög sannolikhet kan nyttjas mot framtida vinster har ökat vid beräkningen av uppskjuten skattefordran samt dels av gjorda fastighetsförsäljningar som har skett i bolagsform. Tidigare skuldförd uppskjuten skatt har återförts.

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 15 642 Mkr (12 497). För mer detaljerad information se not 10, Inkomstskatt.

Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar den 31 december uppgick till 229 933 Mkr (180 401). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 88 567 Mkr (67 885), dels med skulder om 141 366 Mkr (112 516), varav 117 426 Mkr (88 989) är räntebärande.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 899 Mkr (3 986). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -29 879 Mkr (-16 993). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 25 117 Mkr (13 563). Totalt uppgick årets kassaflöde till -3 235 Mkr (3 089). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 67 Mkr (-).

Likviditet

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 079 Mkr (13 032) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 4 543 Mkr (7 477).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 december till 88 567 Mkr (67 885) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 10 961 Mkr (9 676), motsvarande 416,12 kr per aktie (312,12) exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Soliditeten uppgick till 40,4% (38,6).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 117 426 Mkr (88 989). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 37% (39) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 5,7 år (5,9). 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 511 Mkr (-141). Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 22, Finansiell riskhantering.

Rating

Balder har en investment grade rating från kreditvärderingsinstitutet S&P om BBB med stable outlook. Genom rating från S&P kan Balder fortsätta att nyttja den europeiska kapitalmarknaden, erhålla lång kapitalbindning, bredda fundingbasen och därmed långsiktigt säkra kapital för fortsatt tillväxt. Kreditrating från kreditvärderingsinstitutet har stor påverkan på Balders finansieringskostnad varför det är viktigt att upprätthålla investment grade rating.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 26 742 Mkr (7 545), varav 20 637 Mkr (3 491) avser förvärv och 6 105 Mkr (4 054) avser investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och projekt för egen förvaltning. Av de totala investeringarna i förvaltningsfastigheterna avser 3 259 Mkr (2 598) Helsingfors, 2 679 Mkr (297) Stockholm, 1 926 Mkr (1 411) Göteborg, 1 301 Mkr (1 722) Köpenhamn, 600 Mkr (91) Syd, 4 299 Mkr (925) Öst och 12 678 Mkr (500) Norr.

Intressebolag/joint ventures

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14, Andelar i intressebolag/joint ventures, samt 44,1% i Collector AB (publ) som

är en börsnoterad nischbank. Även Brinova Fastigheter AB (publ) är börsnoterat och Balders ägarandel uppgår till 18,9% och röstandelen uppgår till 31,5%.

Under det fjärde kvartalet har omklassificering skett av Balders ägande i det börsnoterade fastighetsbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), från att ha varit en finansiell placering till att vara ett intressebolag, Balders ägarandel uppgår till 20,2%.

Under det fjärde kvartalet har även ytterligare förvärv skett i det tidigare intressebolaget Serena Properties AB. Ytterligare 43% av aktierna har förvärvats under kvartalet. Omklassificering har därmed skett från intressebolag till att vara ett dotterbolag i koncernen. Balders ägarandel uppgår efter förvärvet till 99%.

Under året har Balder investerat i ESS Hotel Group Fastigheter AB, Balders ägarandel uppgår till 50%. Bolaget förvaltar hotellfastigheter i bland annat Malmö, Falkenberg och Ystad.

Balder har även investerat i Next Step Group AB, Balders ägarandel uppgår till 33,3%. Bolaget är en stadsutvecklare som idag driver tre större stadsutvecklingsprojekt i Göteborg: Nya Hovås, Wendelstrand och GoCo Health Innovation City, för mer information se nextstep.se.

Balder har under året även förvärvat 33,7% av aktierna i Emra gruppen AB. Emrahem är ett bolag inom Emra gruppen som inriktar sig på att göra LSS-boenden, för mer information se emrahus.se.

Under året har Balder även fortsatt att förvärva aktier i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA. Balders ägarandel uppgår per 31 december 2021 till 36,6%, för mer information se entra.no.

På sidan 36 redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper. De fastighetsförvaltande intressebolagen äger totalt 494 förvaltningsfastigheter (188). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till ca 1 100 tkvm (599) med ett hyresvärde om 2 018 Mkr (844). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95% (94).

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 414 Mkr (349), varav koncerninterna tjänster utgjorde 323 Mkr (251) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 651 Mkr (1 615). Utdelning från dotterbolag uppgick till 3 Mkr (975), räntenettet uppgick till 968 Mkr (1 599) varav valutakursdifferenser uppgick till -739 Mkr (785) och realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång uppgick till 611 Mkr (462), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till 446 Mkr (-141) och erhållna/lämnade koncernbidrag uppgick till 300 Mkr (-821). Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i euro och danska kronor.

Moderbolagets finansiella placeringar och likvida medel, inklusive outnyttjade checkkrediter, uppgick den 31 december till 2 130 Mkr (3 787). Nettofordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 38 754 Mkr (43 368) och räntebärande skulder till 55 285 Mkr (46 366).

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 sidan 109 i det här dokumentet.

Flerårsöversikt

Se sidan 8.

Aktien och ägarna

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet till 186 500 000 kr fördelat på 186 500 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr. Aktierna är fördelade på 11 229 432 av serie A och 175 270 568 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Största ägare är Erik Selin med bolag med 48,8% av rösterna och Arvid Svensson Invest AB med 14,8% av rösterna. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende överlåtelse av aktier eller rösträtt på stämman.

Eftersom Balder under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kommer utdelningen för aktien att vara låg eller helt utebli.

Redogörelse för styrelsearbetet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 styrelsemöten varav ett konstituerande. Arbetet följer en av styrelsens 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 sidorna 90–95.

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. Uppsättningslönen 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 frånga riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Styrelsens förslag till riktlinjer till kommande årsstämma överensstämmer med nuvarande riktlinjer och ska gälla fram till årsstämman 2023 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. Se även not 4, Anställda och personalkostnader.

Covid-19

Sedan början av våren 2020 har världen präglats av den pågående pandemin på ett sätt som ingen kunnat förutspå. Balder har vidtagit en rad åtgärder för att hantera den rådande situationen. Bolaget har sedan pandemin startade haft löpande dialog med hyresgästerna och strävat efter att i så stor utsträckning som möjligt stötta de som har likviditetsproblem som en följd av pandemin. I vissa fall har hyresreduceringar skett men huvudsakligen har överenskommelser om övergång till månadsbetalningar eller uppskov av hyresinbetalningar träffats.

Koncernen har hyresgäster som bedriver hotellverksamhet och har därmed påverkats både direkt och indirekt av pågående pandemin. Hotellverksamheten har en väsentligt lägre beläggningsgrad vilket har påverkat hyresgästerna negativt. Av det totala fastighetsbeståndet består ungefär 7% av hotell. Pandemin har haft en begränsad effekt på bolagets finansiering. I dessa tider är en god likviditet och att bolagets finansieringsbehov är säkerställt av största betydelse. Balder har under året haft fortsatt god tillgång till finansiering. Vid årsskiftet har Balder tillgänglig likviditet och lånelöften om 12 600 Mkr som kan nyttjas ifall behov skulle uppstå.

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	16 611 553 712
Årets resultat	1 650 700 339
Summa¹⁾	18 262 254 051

1) Se förändring i moderbolagets eget kapital, sidan 52.

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	18 262 254 051
Summa	18 262 254 051

MÖJLIGHETER OCH RISKER

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

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

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ



OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
>> OPERATIVA RISKER			
Risk för minskad uthyrningsgrad, minskade hyresintäkter och negativ hyresutveckling	Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknads-mässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet.	Balders tio största kontrakt svarar för 3,9% av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,7 år. Inget enskilt kontrakt står för mer än 0,6% av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 3,5% av de totala hyresintäkterna. Balders lokalhyreskontrakt är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex. Under 2021 har Balder liksom alla fastighetsbolag påverkats av den pågående pandemin, där framförallt vissa kommersiella kunder haft ökade problem i sina verksamheter. För många av dessa har Balder arbetat fram lösningar i form av uppskov eller övergång från kvartalshyra till månadshyra. Hotellbranschen är en av de hårdast drabbade. Av Balders totala fastighetsbestånd står andelen hotell för ca 7%.	
Risk för ökade fastighetskostnader pga 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 taxebundna 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 +/- 24 Mkr.	Balder arbetar kontinuerligt för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. Varje region ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. All el som köps in till fastigheterna 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 marknads-kännedom och där det finns stark efterfrågan på bostäder och lokaler.	

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ



OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
>> IT OCH DIGITALISERING			
Risk för bristande digital utveckling	Digitalisering i fastighetsbranschen handlar främst om att digitalisera själva fastigheterna för att exempelvis förbättra uppföljning av förbrukning och liknande och om att bygga smarta hem och erbjuda lokalkunderna affärsdrivande digitala tjänster.	Processen för digitalisering är relativt enkel att genomföra vid nyproduktion där mycket kan planeras in redan under projekteringen, exempelvis fibernät och sensorer. Arbetet med att digitalisera en befintlig fastighet är en större utmaning men Balder är rustat för detta. För att driva utvecklingen framåt har bolaget fortsatt att utöka verksamheten med fler tjänster med fokus på digitalisering.	
Risk för bristande IT-säkerhet	Bristande IT-säkerhet kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd eller förlorad data, läckt konfidentiell information etc. Det finns också en viss risk för brott mot lagstadgade bestämmelser om hantering av personuppgifter.	Balder arbetar med lager-på-lager-principen för att minimera intrångsytan och har de senaste åren kontinuerligt utökat skyddsnivån. Förutom beprövade tekniker som brandvägg, antivirus och back-upsystem har Balder även kompletterat med sandboxingsystem, avancerad epost-filtrering och virtualisering för att säkra den interna IT-miljön. Balder har också genomfört ett omfattande internt arbete för att säkerställa uppfyllande av kraven i GDPR, både när det gäller interna system och strukturer och utbildning av medarbetare.	
>> FINANSIELLA RISKER			
Refinansieringsrisk	Balders största finansiella risk är avsaknad av finansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader.	Balder för kontinuerligt diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att trygga den långsiktiga finansieringen och omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 5,7 år (5,9).	
Ränterisk	Räntekostnaden är Balders enskilt största kostnadspost. Räntekostnader påverkas främst av nivå på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Balder väljer för bindningstid av räntorna. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men den sammanfaller också ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt.	Ökade räntekostnader kompenseras delvis av minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan samt att hyrorna regleras med index. 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 315 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 63% (61) en räntebindning som överstiger ett år.	
Kreditrisk	Kreditrisk definieras som risken att Balders motparter, exempelvis hyresgäster, inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Balder. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswap-avtal samt vid utställda kreditavtal.	Balder genomför sedvanliga kreditprövningar innan ett nytt hyresavtal tecknas och beräknar kreditrisken i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Inom finansverksamheten gör Balder enbart affärer med nordiska banker med lägst S&P-rating om A-. Med övriga banker görs enbart affärer med de som har lägst S&P-rating om AA-.	
Valutarisk	Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta och är därmed utsatta för valutakursfluktuationer ur koncernens synvinkel. Valutakursfluktuationer återfinns också i omräkningen av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta.	Omräkningsskillnaderna hanteras framförallt genom att upplåningen fördelas 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.	
>> VÄRDEFÖRÄNDRING			
Risk för negativ värdeutveckling på fastigheterna	Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Såväl fastighets- som marknadsspecifika förändringar påverkar värdet på förvaltningsfastigheter, vilket i sin tur inverkar på koncernens finansiella ställning och resultat. Av Balders fastighetsbestånd finns 81% 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. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 9 457 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/-5%. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 41,9% och vid en negativ värdeförändring uppgå till 38,7%. Se även not 12, Förvaltningsfastigheter. Balder har också inlett en analys av klimatförändringarnas påverkan på fastigheterna, inklusive värdeutvecklingen, vilken ytterligare kommer att fördjupas framöver.	

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ



OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
>> SKATT			
Risk för förändringar i skattelagstiftning	Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar i de statliga systemen påverkar fastighetsägandet. Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, till exempel nya regler avseende värdeminskingsavdrag, 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.	Medel
>> OMVÄRLD			
Risk för allvarliga händelser i omvärlden som förändrar förutsättningarna för verksamheten	Under 2020 drabbades världen av en pandemi som fick konsekvenser som inte hade förutspåtts. Utgången är ännu osviss, med risk för påverkan under flera år framöver.	Balder har löpande hanterat frågor kopplade till den pågående pandemin och bolagets intressenter. Erfarenheter från de två senaste åren bidrar också till en stärkt organisation som är bättre rustad inför liknande händelser i framtiden.	Medel
>> MILJÖ			
Risk för farliga ämnen och materialval	De främsta utmaningar som Balder har identifierat kopplat till miljöområdet är farliga ämnen inbyggda i fastigheterna såsom exempelvis PCB och asbest, förhöjda radonvärden samt transporter till och från fastigheterna.	Det befintliga beståndet inventeras löpande och handlingsplaner tas fram för att hantera riskerna i samband med planerade åtgärder eller som egna projekt. Allteftersom nya byggnader blir mer energisnåla står byggnationsfasen för en större del av husens totala miljöpåverkan. Vid nyproduktion beaktas dessa frågor såväl internt som i dialog med externa parter såsom partners, stadsbyggnadskontor, konsult- och arkitektkontor och entreprenörer.	Låg
Risk för ökad påverkan från transporter	Både Balders interna transporter och kundernas transporter till och från fastigheterna har en stor miljöpåverkan.	Vid utveckling av områden ses möjligheter till effektivare transporter över, och i flera områden erbjuds exempelvis bilpooler och cykelpooler. Tillsammans med leverantörer ses Balders interna transportlösningar och logistik över så att antalet transporter till fastigheterna minimeras och effektiviseras. Detta arbete kommer att utvecklas ytterligare framöver, då Balders ökade projektportfölj innebär ett ökat byggande och därmed risk för ökade transporter. Bolagets resepolicy reglerar tjänsteresor och på alla lokalkontor finns videoutrustning för att minimera antalet resor för möten.	Medel
Klimatrisker	Stigande havsnivåer, ökad nederbörd och ökade risker för ras är klimatrisker som uppmärksammas och behöver hanteras i samhällsplaneringen för att minska riskerna för skador på fastigheter och infrastruktur framöver. Vid översvämningar finns det även risk för att skadedjur söker sig in i fastigheter med risk för smittspridning och skadegörelse som följd.	Utredningar av vilka klimatanpassningar som kan bli aktuella vid nyproduktion görs i planprocessen och styrs i detalplaner. Förutom detta arbetar Balder med att se över arbetet med klimatrisker och bland annat göra planer för hur befintliga fastigheter som kan komma att hamna i riskzonen ska riskinventeras och vilka handlingsplaner som behöver förberedas. Detta arbete omfattar bland annat planer för att ytterligare minska utsläpp från verksamheten, liksom planer för hur fastigheter som exempelvis är belägna i områden där risken för översvämningar bedöms som hög ska rustas för att hantera detta. För att öka transparensen i detta arbete fortsätter Balder också att kontinuerligt utveckla bolagets rapportering av utsläpp och andra klimatrelaterade måttetal, och har under året också införlivat klimatfrågan i riskhanteringsprocessen i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Möjliga effekter av klimatförändringar har identifierats såväl vad gäller fastighetskostnader som värdeutveckling, och arbetet med att ta fram handlingsplaner för hantering av dessa har inletts. Läs mer på sidan 105.	Medel

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ



Låg



Medel



Hög

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
>> SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH PERSONAL			
Risk för brister i kompetensförsörjning, arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter	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 koncern-gemensamma resurser samt utveckla gemensamma arbetssätt. En annan utmaning med bolagets kraftiga tillväxt är att få varje kollega att känna sig delaktig i Balders företagskultur.	Balders uppförandekod är baserad på principerna i FN:s Global Compact och hanterar frågor om arbetsmiljö och mänskliga rättigheter. Bolaget 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.	
>> ETIK OCH ANTI-KORRUPTION			
Risk för bedrägeri och mutbrott	För fastighetsbolag är exempelvis processer inom uthyrning och val av leverantörer särskilt viktiga.	Balder har en uppförandekod samt policys och rutiner som ska vägleda och säkerställa respektfulla och affärsmässiga relationer och samtidigt minimera riskerna för exempelvis diskriminering och korruption. Vid val av leverantörer samt vid uppföljning av levererad kvalitet används interna kriterier som säkerställer att lagar och myndighetskrav följs såväl som bolagets beslutade policys och riktlinjer. För rapportering av överträdelser finns en oberoende visselblåsarfunktion.	

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	2, 3	8 956	8 134
Fastighetskostnader	2, 6, 7	-2 212	-1 919
Driftsöverskott		6 744	6 216
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-817	-676
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	14	3 521	897
– varav förvaltningsresultat		1 327	663
– varav värdeförändringar		3 110	489
– varav skatt		-916	-254
Övriga intäkter/kostnader		553	371
– varav realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	32	611	462
Resultat före finansnetto		10 001	6 809
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	822	299
Finansiella kostnader	9	-1 889	-1 511
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	8	-69	-64
Finansnetto		-1 067	-1 212
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag/joint ventures		8 934	5 597
– varav Förvaltningsresultat	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	6 129	4 900
<i>Värdeförändringar</i>			
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	12	121	24
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	12	12 990	3 429
Värdeförändringar derivat	22	511	-141
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	16	1 667	1 253
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	16	-1 442	-1 079
Värdeförändringar totalt		13 847	3 486
Resultat före skatt		22 781	9 083
Inkomstskatt	10	-3 196	-1 807
Årets resultat		19 584	7 275
<i>Årets resultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		18 508	6 641
Innehav utan bestämmande inflytande	21	1 076	634
		19 584	7 275

Mkr	Not	2021	2020
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)		377	-705
Kassaflödessäkringar efter skatt		183	-20
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag/joint ventures		602	-37
Årets totalresultat		20 746	6 513
<i>Årets totalresultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		19 399	6 273
Innehav utan bestämmande inflytande		1 348	240
		20 746	6 513

Mkr	Not	2021	2020
Förvaltningsresultat		6 129	4 900
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat		-586	-657
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 543	4 244
<i>Förvaltningsresultat per aktie, kr</i>			
Resultat efter skatt per aktie, kr	11	99,24	36,79

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 25	189 138	149 179
Leasingavtal; nyttjanderätt	8	1 600	1 532
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	186	160
Andelar i intressebolag/joint ventures	14	28 824	15 593
Andra långfristiga fordringar	15	1 736	2 302
Summa anläggningstillgångar		221 484	168 765
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	16	2 697	2 803
Kundfordringar	17	388	343
Övriga fordringar		360	713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	874	650
Finansiella placeringar	19	2 831	2 659
Likvida medel	26	1 299	4 468
Summa omsättningstillgångar		8 449	11 636
Summa tillgångar		229 933	180 401

Mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		187	187
Övrigt tillskjutet kapital		10 729	10 729
Omräkningsdifferenser		-1	-789
Reserver		117	15
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		66 574	48 068
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		77 606	58 209
Innehav utan bestämmande inflytande	21	10 961	9 676
Summa eget kapital		88 567	67 885
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ^{1,2)}	22	104 268	79 814
Övriga långfristiga skulder		1 251	828
Leasingskuld	8	1 554	1 487
Uppskjuten skatteskuld	10	15 642	12 497
Derivat	22	582	1 155
Summa långfristiga skulder		123 297	95 781
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	22	13 158	9 175
Leverantörsskulder		897	505
Leasingskuld	8	52	49
Derivat	22	121	384
Övriga skulder ³⁾		984	4 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2 858	2 546
Summa kortfristiga skulder		18 069	16 735
Summa skulder		141 366	112 516
Summa eget kapital och skulder		229 933	180 401

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

2) I raden Långfristiga räntebärande skulder ingår Hybridkapital om 8 693 Mkr (3 513). 50% av Hybridkapitalet, eller motsvarande 4 346 Mkr (1 757) betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet.

3) I raden Övriga skulder per 31 dec 2020 ingår 3 009 Mkr som avser åtagande avseende köp av aktier i Entra ASA.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Omräknings-differenser	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat			
Ingående eget kapital 2020-01-01	180	7 806	26	-432	41 432	49 011	9 714	58 725
Årets resultat					6 641	6 641	634	7 275
Övrigt totalresultat			-11	-357		-368	-394	-763
Summa totalresultat			-11	-357	6 641	6 273	240	6 513
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande					-5	-5	-296	-301
Nyemission, efter emissionskostnader	7	2 923				2 930		2 930
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande							17	17
Summa transaktioner med bolagets ägare	7	2 923	—	—	-5	2 925	-278	2 647
Utgående eget kapital 2020-12-31¹⁾	187	10 729	15	-789	48 068	58 209	9 676	67 885
Ingående eget kapital 2021-01-01	187	10 729	15	-789	48 068	58 209	9 676	67 885
Årets resultat					18 508	18 508	1 076	19 584
Övrigt totalresultat			103	788		890	271	1 162
Summa totalresultat			103	788	18 508	19 399	1 348	20 746
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande					-2	-2	-23	-25
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande							-129	-129
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande							6	6
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag							85	85
Summa transaktioner med bolagets ägare	—	—	—	—	-2	-2	-62	-64
Utgående eget kapital 2021-12-31¹⁾	187	10 729	117	-1	66 574	77 606	10 961	88 567

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		6 744	6 216
Övriga intäkter/kostnader		-58	-91
Förvaltnings- och administrationskostnader		-817	-676
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter		-20	-20
Återläggning av avskrivningar		45	41
Erhållen ränta	26	240	267
Betald ränta	26	-1 892	-1 442
Betald skatt		-342	-310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 899	3 986
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		48	-901
Förändring rörelseskulder		-2 422	3 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 526	6 520
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-17 610	-3 491
Förvärv/försäljning av materiella anläggningstillgångar		-70	-36
Förvärv av finansiella placeringar		-630	-1 665
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag/joint ventures		-8 883	-8 128
Investering i befintliga fastigheter och projekt		-7 420	-5 572
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		-25	-301
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1 551	366
Försäljning av exploateringsfastigheter		1 667	1 253
Försäljning av finansiella placeringar		860	561
Försäljning av aktier i intressebolag/joint ventures		100	—
Utbetald utdelning från intressebolag/joint ventures		583	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 879	-16 993

Mkr	Not	2021	2020
Finansieringsverksamheten	26		
Nyemission, efter emissionskostnader		—	2 930
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-129	—
Amortering av leasingskuld		-1	-19
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		6	18
Upptagna lån		33 085	20 472
Amortering/lösen av lån		-7 843	-9 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		25 117	13 563
Årets kassaflöde		-3 235	3 089
Likvida medel vid årets början		4 468	1 379
Kursdifferens i likvida medel		67	—
Likvida medel vid årets slut	26	1 299	4 468

Tillgänglig likviditet, Mkr	Not	2021	2020
Likvida medel		1 299	4 468
Outnyttjade checkkrediter	23	413	350
Outnyttjade kreditfaciliteter		8 079	13 032
Finansiella placeringar	19	2 831	2 659
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		12 622	20 509

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	3	414	349
Administrationskostnader	4, 5	-421	-353
Rörelseresultat		-7	-4
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från dotterbolag		3	975
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 155	2 705
– varav valutakursdifferenser		–	785
– varav realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	32	611	462
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 188	-1 106
– varav valutakursdifferenser		-739	–
Värdeförändringar derivat	22	446	-141
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 410	2 429
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		300	-821
Resultat före skatt		1 710	1 608
Inkomstskatt	10	-59	7
Årets resultat/totalresultat¹⁾		1 651	1 615

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

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	13	25	22
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	25, 27	15 518	10 376
Andelar i intressebolag/joint ventures	14, 25	17 448	8 426
Andra långfristiga fordringar	15	985	1 817
Fordringar på koncernbolag	28	83 490	57 787
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 440	78 406
Uppskjuten skattefordran	10	34	91
Summa anläggningstillgångar		117 500	78 519
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		97	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	191	133
Summa kortfristiga fordringar		288	184
Finansiella placeringar	19	1 323	2 078
Likvida medel	26	457	1 359
Summa omsättningstillgångar		2 068	3 621
SUMMA TILLGÅNGAR		119 568	82 140

Mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		187	187
Fritt eget kapital			
Överkursfond		7 289	7 289
Balanserat resultat		9 322	7 707
Årets resultat		1 651	1 615
Summa eget kapital		18 449	16 798
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ^{1, 2)}	22	43 870	40 260
Derivat	22	321	735
Skulder till koncernbolag	28	44 736	14 419
Summa långfristiga skulder		88 928	55 414
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ¹⁾	22	11 415	6 106
Leverantörsskulder		6	7
Derivat	22	—	32
Övriga skulder ³⁾		195	3 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	576	454
Summa kortfristiga skulder		12 191	9 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 568	82 140

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

2) I raden Långfristiga räntebärande skulder ingår Hybridkapital om 8 693 Mkr (3 513). 50% av Hybridkapitalet, eller motsvarande 4 346 Mkr (1 757) betraktas av ratinginstituterna som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet.

3) I raden Övriga skulder per 31 dec 2020 ingår 3 009 Mkr som avser åtagande avseende köp av aktier i Entra ASA.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Antal aktier	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2020-01-01	180 000 000	180	4 366	6 681	1 025	12 253
Årets resultat/totalresultat	—	—	—	—	1 615	1 615
Nyemission, efter emissionskostnader	6 500 000	7	2 923			2 930
Vinstdisposition				1 025	-1 025	—
Summa transaktioner med bolagets ägare	6 500 000	7	2 923	1 025	-1 025	2 930
Utgående eget kapital 2020-12-31¹⁾	186 500 000	187	7 289	7 707	1 615	16 798
Ingående eget kapital 2021-01-01	186 500 000	187	7 289	7 707	1 615	16 798
Årets resultat/totalresultat	—	—	—	—	1 651	1 651
Vinstdisposition				1 615	-1 615	—
Summa transaktioner med bolagets ägare	—	—	—	1 615	-1 615	—
Utgående eget kapital 2021-12-31¹⁾	186 500 000	187	7 289	9 322	1 651	18 449

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

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7	-4
Återläggning av avskrivningar/nedskrivningar		6	6
Erhållen ränta	26	1 093	158
Betald ränta	26	-1 038	-840
Betald skatt		-3	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		52	-689
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-134	260
Förändring rörelseskulder		-2 357	3 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 440	2 612
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9	-5
Förvärv andelar i koncernbolag/lämnade aktieägartillskott		-5 142	-265
Förvärv av finansiella placeringar		-630	-966
Förändring utlåning koncernbolag		5 706	-1 138
Förändring utlåning intressebolag/joint ventures		871	-595
Försäljning av finansiella placeringar		860	—
Förvärv/kapitaltillskott till intressebolag/joint ventures		-8 411	-5 992
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 756	-8 962

Mkr	Not	2021	2020
Finansieringsverksamheten			
	26		
Nyemission, efter emissionskostnader		—	2 930
Upptagna lån		11 156	7 524
Amortering/lösen av lån		-2 863	-3 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 293	6 765
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		1 359	944
Likvida medel vid årets slut	26	457	1 359

Tillgänglig likviditet, Mkr	Not	2021	2020
Likvida medel		457	1 359
Outnyttjade checkkrediter	23	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter		4 500	9 519
Finansiella placeringar	19	1 323	2 078
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		6 630	13 306

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA


NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER


Allmän information

De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2021, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 6 april 2022 och kommer att föreläggas årsstämman den 12 maj 2022 för fastställande.

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

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

– Redovisningsprinciper markeras med 

– Risker markeras med 

– Uppskattningar och bedömningar markeras med 

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer 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 röstberättigade 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 förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om vilkorad köpeskillning. 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 överlåtelse dagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, 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 eliminerings

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och 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 mellanhanden 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.

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.

Forts. **Not 1** Redovisningsprinciper

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 2021

Den 1 januari 2021 trädde fas 2 av ändringarna i IFRS 9 avseende IBOR-reformen i kraft. IBOR-reformen har i nuläget ingen väsentlig påverkan på koncernen. Inte heller övriga standarder, tolkningar eller ändringar som trätt i kraft 1 januari 2021 har haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS-regler och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Anticiperade utdelningar

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

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

Leasingavtal

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

Skatter

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

Intressebolag/joint ventures

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

Dotterbolag

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

Finansiella garantier

Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 25, Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

NOT 2 SEGMENTSRAPPORTERING



REDOVISNINGSPRINCIP

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningsgruppen som den som fattar strategiska beslut. Ledningen följer primärt upp rörelsesegmenten på deras driftöverskott, där fördelningen av gemensamma fastighetsadministrationskostnader har skett genom självkostnadsprincipen. Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i segmenten Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Köpenhamn, Syd, Öst och Norr, vilket harmonierar med koncernens interna rapporteringssystem. SATOs fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr, fastigheterna i Danmark under region Köpenhamn och fastigheterna i Tyskland och Storbritannien under region Syd.

Regioner	Helsingfors		Stockholm		Göteborg		Köpenhamn		Syd		Öst		Norr		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Mkr																
Hyresintäkter	2 387	2 495	1 451	1 338	1 632	1 561	769	657	600	584	1 352	1 218	765	282	8 956	8 134
Fastighetskostnader	-732	-675	-287	-243	-365	-324	-181	-159	-138	-124	-330	-330	-179	-64	-2 212	-1 919
Driftöverskott	1 655	1 820	1 165	1 095	1 268	1 237	587	499	462	460	1 022	888	586	218	6 744	6 216
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och resultat försäljning av exploateringsfastigheter																
Kommersiella fastigheter	56	7	1 876	647	1 594	253	83	12	515	112	199	-8	1 040	24	5 362	1 047
Bostadsfastigheter	1 071	1 229	1 183	111	1 567	187	1 549	1 156	312	141	1 570	-561	497	142	7 749	2 406
Exploateringsfastigheter	—	—	35	—	134	145	44	29	11	—	—	—	—	—	225	174
Driftöverskott inklusive värdeförändringar förvaltningsfastigheter och resultat försäljning av exploateringsfastigheter	2 782	3 056	4 259	1 853	4 563	1 822	2 263	1 696	1 300	713	2 790	319	2 123	384	20 079	9 842
Ofördelade poster:																
Övriga intäkter/kostnader															553	371
Förvaltnings- och administrationskostnader															-817	-676
Andelar i resultat från intressebolag/joint ventures															3 521	897
Rörelseresultat															23 336	10 435
Finansnetto															-1 067	-1 212
Värdeförändringar derivat															511	-141
Inkomstskatt															-3 196	-1 807
Årets resultat															19 584	7 275
Övrigt totalresultat															1 162	-763
Årets totalresultat															20 746	6 513

Forts. **Not 2** Segmentsrapportering

Regioner Mkr	Helsingfors		Stockholm		Göteborg		Köpenhamn		Syd		Öst		Norr		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Tillgångar																
Kommersiella fastigheter	1 945	852	25 383	22 304	27 241	24 243	2 577	2 441	9 451	8 340	5 362	2 650	11 951	1 520	83 911	62 349
Bostadsfastigheter	45 717	41 542	7 809	5 327	9 427	7 073	18 144	14 948	2 449	2 099	15 127	11 883	6 555	3 958	105 228	86 830
Förvaltningsfastigheter	47 662	42 394	33 192	27 631	36 669	31 315	20 721	17 388	11 900	10 439	20 489	14 533	18 506	5 478	189 138	149 179
Exploateringsfastigheter	—	—	785	812	1 536	1 594	345	250	29	145	1	—	—	3	2 697	2 803
Totalt fastighetsbestånd	47 662	42 394	33 977	28 443	38 205	32 910	21 067	17 638	11 929	10 583	20 490	14 533	18 506	5 480	191 835	151 982
Ofördelade poster:																
Materiella anläggningstillgångar															186	160
Leasingavtal; nyttjanderätt															1 600	1 532
Övriga fordringar															3 359	4 007
Andelar i intressebolag/joint ventures															28 824	15 593
Likvida medel och finansiella placeringar															4 130	7 127
Summa tillgångar															229 933	180 401
Eget kapital och skulder																
Ofördelade poster:																
Eget kapital															88 567	67 885
Leasingskuld															1 606	1 536
Uppskjuten skatteskuld															15 642	12 497
Räntebärande skulder															117 426	88 989
Derivat															703	1 540
Ej räntebärande skulder															5 989	7 955
Summa eget kapital och skulder															229 933	180 401
Investeringar (inklusive bolagsförvärv)																
Kommersiella fastigheter	786	449	2 262	167	1 121	990	9	108	482	60	2 553	752	10 292	4	17 505	2 530
Bostadsfastigheter	2 473	2 149	417	130	805	421	1 292	1 614	118	30	1 746	173	2 386	496	9 237	5 015
Förvaltningsfastigheter	3 259	2 598	2 679	297	1 926	1 411	1 301	1 722	600	91	4 299	925	12 678	500	26 742	7 545
Exploateringsfastigheter	—	—	326	427	484	741	440	228	65	123	1	—	—	1	1 315	1 518
Totalt fastighetsbestånd	3 259	2 598	3 005	724	2 411	2 152	1 740	1 950	665	213	4 300	925	12 678	501	28 057	9 063

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 4 188 Mkr (3 734) och summa intäkter från externa kunder i andra länder uppgår till 4 768 Mkr (4 400).

Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i Sverige uppgår till 97 114 Mkr (77 425) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 94 906 Mkr (74 718).

För detaljerad information om externa kunder per land, se not 3, Intäkternas fördelning.

NOT 3 INTÄKTERNAS FÖRDELNING



REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen – Hyresintäkter och serviceintäkter

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

Koncernen – Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter

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

Moderbolaget – Tjänsteuppdrag

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

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

Balder har beviljat rabatter om 9 Mkr (28) i enlighet med det statliga hyresstödspaketet kopplat till covid-19, varav Balder står för 50%. Således har, av förenklingskäl, netto-beloppet om 4 Mkr (14) minskat hyresintäkterna.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	8 956	8 134	—	—
Tjänsteuppdrag	—	—	414	349
Summa	8 956	8 134	414	349

HYRESINTÄKTER FÖRDELAT PÅ LÄNDER

Mkr	Koncernen	
	2021	2020
Sverige	4 188	3 734
Danmark	769	657
Finland	3 531	3 547
Norge	343	75
Tyskland	48	45
Storbritannien	77	77
Summa	8 956	8 134

HYRESINTÄKTER FÖRDELAT PÅ FASTIGHETSKATEGORI

Mkr	Koncernen	
	2021	2020
Bostäder	5 166	4 899
Kontor	1 512	1 365
Handel	802	803
Övrigt	1 454	998
Projekt för egen förvaltning	22	69
Summa	8 956	8 134

HYRESINTÄKTER FÖRDELAT PÅ REGIONER

Mkr	Koncernen	
	2021	2020
Helsingfors	2 387	2 495
Stockholm	1 451	1 338
Göteborg	1 632	1 561
Köpenhamn	769	657
Syd	600	584
Öst	1 352	1 218
Norr	765	282
Summa	8 956	8 134

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

Koncernen hade per årsskiftet 1 040 anställda (824), varav 440 kvinnor (351). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 426 (379), varav 152 kvinnor (129).

Under 2021 hade Fastighets AB Balder 5 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Koncernen, tillika moderbolaget, hade 6 ledande befattningshavare (6) inklusive VD, varav 2 kvinnor (2).

MEDELANTAL ANSTÄLLDA MED GEOGRAFISK FÖRDELNING PER LAND

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda totalt	986	795	414	366
varav kvinnor	413	340	143	122
varav män	573	455	271	244
varav Sverige (varav män)	579 (380)	502 (330)	414 (271)	366 (244)
varav Finland (varav män)	310 (142)	229 (96)	—	—
varav Danmark (varav män)	82 (39)	64 (29)	—	—
varav Norge (varav män)	15 (12)	—	—	—

Forts. **Not 4** Anställda och personalkostnader

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Styrelseordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör				
Grundlön	1,1	0,9	1,1	0,9
Förmåner	—	—	—	—
Vice verkställande direktör				
Grundlön	0,7	0,7	0,7	0,7
Förmåner	—	—	—	—
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	7,0	6,2	7,0	6,2
Förmåner	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga anställda				
Grundlön	458,3	366,4	191,2	159,6
Förmåner	4,8	4,0	2,7	2,6
Summa	472,7	379,0	203,5	170,8

LAGSTADGADE SOCIALA KOSTNADER INKLUSIVE LÖNESKATT

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Styrelsen	0,1	0,1	0,1	0,1
Verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4
Vice verkställande direktör	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga ledande befattningshavare	2,5	2,2	2,5	2,2
Övriga anställda	131,3	105,7	63,3	54,1
Summa	134,5	108,6	66,5	57,0

AVTALSENLIGA PENSIONS-KOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Verkställande direktör	0,3	0,3	0,3	0,3
Vice verkställande direktör	—	—	—	—
Övriga ledande befattningshavare	0,7	0,8	0,7	0,8
Övriga anställda	51,7	40,1	14,7	12,8
Summa	52,7	41,2	15,7	13,9
Totala personalkostnader	659,9	528,8	285,7	241,7

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER ÅRET

Mkr	2021-01-01-2021-12-31				2020-01-01-2020-12-31			
	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions-kostnad	Summa	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions-kostnad	Summa
Styrelsens ordförande Christina Rogestam	0,2	—	—	0,2	0,2	—	—	0,2
Styrelseledamot Fredrik Svensson	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Sten Dunér	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Anders Wennergren	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
Verkställande direktör	1,1	—	0,3	1,4	0,9	—	0,3	1,2
Vice verkställande direktör	0,7	—	—	0,7	0,7	—	—	0,7
Ledningsgruppen (4 personer)	7,0	0,3	0,7	8,0	6,2	0,3	0,8	7,3
Summa	9,3	0,3	1,0	10,6	8,3	0,3	1,1	9,7

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare.

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

Ledande befattningshavares ersättningar följer de riktlinjer som beslutades vid senaste årsstämman. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ersättningen ska utgå i form av fast lön. Pensionsvillkoren ska vara marknadsmässiga

och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Övriga förmåner avser bilförmån. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 18 månader. VD:s lön och förmåner fastställs av styrelsen. För andra ledande befattningshavare fastställs löner och förmåner av VD. Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår 12 månaders avgångsvederlag (ej pensions- eller semesterlönegrundande). För övriga i ledningsgruppen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Inget avgångsvederlag utgår.

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

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 föränleds 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.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
PwC				
Revisionsuppdraget	7,2	5,4	3,5	3,1
–varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	3,5	3,1	3,5	3,1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1,2	0,6	1,2	0,6
–varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	1,2	0,6	1,2	0,6
Skatterådgivning	0,8	0,4	0,8	0,4
–varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	0,8	0,4	0,8	0,4
Övriga tjänster	0,5	–	–	–
–varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	–	–	–	–
Deloitte				
Revisionsuppdraget	2,4	2,5	–	–
Skatterådgivning	0,0	0,1	–	–
Övriga tjänster	0,1	0,9	–	–
EY				
Revisionsuppdraget	0,5	–	–	–
Summa	12,6	9,9	5,4	4,2

NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER OCH KOSTNADSSLAG



REDOVISNINGSPRINCIP

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning såsom media (el, fjärrvärme, kyla, gas, vatten), fastighetskötsel, 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	2021	2020
Fastighetskostnader	2 212	1 919
Förvaltnings- och administrationskostnader	817	676
Summa	3 029	2 594

Koncernen, Mkr	2021	2020
Personalkostnader	660	529
Avskrivningar	45	41
Mediakostnader	763	655
Fastighetsskatt	351	342
Underhåll och övriga kostnader ¹⁾	1 211	1 028
Summa	3 029	2 594

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

NOT 7 SPECIFIKATION AV FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernen, Mkr	2021	2020
Drifts- och underhållskostnader ¹⁾	1 098	922
Mediakostnader ²⁾	763	655
Fastighetsskatt	351	342
Summa	2 212	1 919

1) Driftskostnader inkluderar personalkostnader avseende fastighetskötsel.

2) Inkluderar avskrivningar av vindkraftverk.

NOT 8 LEASING



REDOVISNINGSPRINCIPER – LEASINGAVTAL DÅR 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 uppsägningbara 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 6,4 år (6,7).

Koncernen, Mkr	2021	2020
Bostäder, parkering, garage (inom ett år)	5 312	4 967
<i>Kommersiella lokaler</i>		
Inom ett år	4 398	3 247
1–5 år	14 965	10 727
>5 år	14 712	11 941
Summa	39 387	30 881



REDOVISNINGSPRINCIPER – LEASINGAVTAL DÅR KONCERNEN ÄR LEASETAGARE

Redovisningsprinciper för koncernen

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträtsavtal 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 leasing-skuld 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.

Tomträter och arrendeavtal

Tomträter 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 tomträtsavgäld. Nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträtsavtal 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" motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträtsavgäld. 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 tomträtsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

Hyra av kontorslokaler

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

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

Nyttjanderättstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

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

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

Redovisning i efterföljande perioder

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

Redovisningsprinciper för moderbolaget

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

Forts. **Not 8 Leasing**

LEASINGAVTAL; NYTTJANDERÄTT	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Tomträtter/arrandeavtal	1 540	1 465
Kontorslokal	59	66
Summa	1 600	1 532
Leasingskuld		
Långfristig leasingskuld	1 554	1 487
Kortfristig leasingskuld	52	49
Summa	1 606	1 536

Tomträttsavtal

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

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR – TOMTRÄTTER	Koncernen	
	2021	2020
Periodens början	1 465	1 460
Förvärv	55	25
Försäljning	—	-20
Förändring av tomträttsavgäld och effekt av förändrade valutakurser	20	-1
Verkligt värde tomträtter vid periodens slut	1 540	1 465

Leasingskuld hänförlig till tomträtter uppgår till 1 545 Mkr (1 469) och redovisas som leasingskuld under posten långfristiga skulder med 1 506 Mkr (1 432) och kortfristiga skulder med 39 Mkr (37).

Hyra av lokal

Nyttjanderättstillgångar avseende hyra av lokal uppgår till 59 Mkr (66). Förändring av nyttjanderättstillgångar kopplade till kontorslokaler, inklusive effekt av förändrade valutakurser, uppgår under året till -7 Mkr (-15).

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

UPPLYSNINGAR OM SAMTLIGA LEASINGAVTAL	Koncernen	
	2021	2020
I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:		
<i>Förvaltnings- och administrationskostnader</i>		
Avskrivningar på nyttjanderätter (kontorslokal)	-12	-12
Summa	-12	-12
<i>Finansiella kostnader</i>		
Räntekostnader hyra av lokal	-1	-1
Räntekostnader – tomträttsavgäld	-68	-63
Summa	-69	-64

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

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

Den del av leasingskulden som hänför sig till tomträtter utgörs av avtalsenliga odiskonterade kassaflöden av årliga tomträttsavgälder om -68 Mkr (-63) som betalas årligen i evig tid. Den årliga tomträttsavgälden som ska betalas kommer i framtiden att påverkas av ändringar i tomträttsavgälden.

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER



REDOVISNINGSPRINCIP

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

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

Lånekostnader som är direkt hänförliga 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.

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till fordringar på intressebolag. Övriga finansiella intäkter avser huvudsakligen utdelningar, samt realiserade- och orealiserade värdeförändringar på börsnoterade aktier.

FINANSIELLA INTÄKTER	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Mkr				
Ränteintäkter	157	132	98	70
Ränteintäkter, dotterbolag	—	—	1 271	1 096
Övriga finansiella intäkter ¹⁾	665	167	1 786	754
Valutakursdifferenser ²⁾	—	—	—	785
Summa	822	299	3 155	2 705

1) Övriga finansiella intäkter i moderbolaget uppgick till 1 786 Mkr, varav orealiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång uppgick till 611 Mkr och avser den orealiserade omvärdering som skett av aktierna i det svenska börsnoterade fastighetsbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB, se även not 32, Övriga intäkter/kostnader.

Övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder.

FINANSIELLA KOSTNADER	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Mkr				
Räntekostnader, lån	1 592	1 342	854	697
Räntekostnader, räntederivat	159	105	133	105
Räntekostnader, dotterbolag	—	—	411	218
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	69	64	—	—
Övriga finansiella kostnader	69	—	52	86
Valutakursdifferenser ²⁾	—	—	739	—
Summa	1 889	1 511	2 188	1 106

2) Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet.

NOT 10 INKOMSTSKATT



REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen – Skatter

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

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

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

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av 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	
	2021	2020
Aktuell skatt fördelat på länder		
Sverige	-11	-13
Danmark	-68	-77
Finland	-243	-291
Norge	-15	-5
Storbritannien	-2	-3
Tyskland	0	0
Summa	-339	-388
<i>Aktuell skatt hänförligt till</i>		
Moderbolgets aktieägare	-233	-261
Innehav utan bestämmande inflytande	-106	-147
	-339	-388

REDOVISAT I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	-339	-388	-3	-9
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-2 906	-1 120	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på derivat	-102	26	-92	29
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader finansiella placeringar	28	-7	35	-12
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	138	-126	—	—
Förändring av övriga temporära skillnader	-16	-229	—	—
Omvärdering av uppskjuten skatt till följd av ny skattesats	—	37	—	—
Summa uppskjuten skatt	-2 857	-1 419	-57	17
Totalt redovisad skatt	-3 196	-1 807	-59	7

AVSTÄMMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen, Mkr	2021, %	2021	2020, %	2020
Resultat före skatt		22 781		9 083
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6	-4 693	21,4	-1 944
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet	-1,0	230	-0,3	30
Skatt på andel i resultat från intressebolag/joint ventures	-3,2	725	-2,1	192
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-5	0,3	-30
Skillnad i utländska skattesatser	0,0	-5	-0,3	25
Värderade underskott	-1,3	295	—	—
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	-1,1	256	1,3	-117
Omvärdering av uppskjuten skatt till följd av ny skattesats	—	—	-0,4	37
Redovisad effektiv skatt	14,0	-3 196	19,9	-1 807
Moderbolaget, Mkr	2021, %	2021	2020, %	2020
Resultat före skatt		1 710		1 608
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6	-352	21,4	-344
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	-11,5	197	-9,1	147
Skattefri utdelning	-5,6	96	-13,0	209
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-0	0,3	-4
Omvärdering av uppskjuten skatt till följd av ny skattesats	—	—	0,0	-1
Redovisad effektiv skatt	3,5	-59	-0,5	7

Forts. **Not 10** Inkomstskatt

REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN OCH SKATTESKULD

Koncernen 2021, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:</i>			
Fastigheter	—	-15 677	-15 677
Derivat	111	—	111
Underskottsavdrag	232	—	232
Övriga temporära skillnader	—	-308	-308
Kvittning	-343	343	—
Summa	—	-15 642	-15 642

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger. Värderade underskott uppgår till 1 126 Mkr (451).

Moderbolaget 2021, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:</i>			
Derivat	66	—	66
Övriga temporära skillnader	—	-32	-32
Kvittning	-32	32	—
Summa	34	—	34

Inga underskottsavdrag föreligger.

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

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

Koncernen, Mkr	Balans per 2020-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2020-12-31
Fastigheter	-11 609	-1 095	208	-12 497
Derivat	199	24	2	226
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	235	-121	-20	93
Övriga temporära skillnader	-110	-227	17	-319
Summa	-11 285	-1 419	207	-12 497

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

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2020-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Balans per 2020-12-31
Derivat	129	29	158
Övriga temporära skillnader	-54	-12	-67
Summa	74	17	91

NOT 11 RESULTAT PER AKTIE



REDOVISNINGSPRINCIP

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

RESULTAT PER AKTIE HAR BERÄKNATS PÅ FÖLJANDE SÄTT:

Moderbolaget, Mkr	2021	2020
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare	18 508	6 641
Summa	18 508	6 641
<i>Vägt genomsnittligt antal aktier</i>		
Totalt antal aktier 1 januari	186 500 000	180 000 000
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	186 500 000	180 000 000
Effekt av nyemitterade aktier	–	515 027
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	186 500 000	180 515 027
Resultat per aktie före utspädning, kr	99,24	36,90
Resultat per aktie efter utspädning, kr	99,24	36,79

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 värdeметoden. 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 realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs vid varje kvartalskifte.

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 värdeметoden 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, realiserade. I samband med avslutad affär gör Balder avstämning mot gjorda antaganden. Balder följer även löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs vid varje kvartalsrapport. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, uppskattningar och bedömningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10%. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions¹⁾ på interna värderingar. De externa värderingarna har under året utförts av CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL och Newsec. Second opinions har under året utförts av JLL. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Klassificering av förvärv

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

1) Second opinion avser granskning av använd värderingsmetod utförd av extern värderingsfirma.

Koncernen, Mkr	2021	2020
Ingående verkligt värde	149 179	141 392
Förvärv	20 637	3 491
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	6 105	4 054
Värdeförändringar, realiserade	12 990	3 429
Avyttringar	-1 430	-342
Valutaförändring	1 657	-2 845
Utgående verkligt värde	189 138	149 179

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. Upplysning om förändring av värdet för tomträtter återfinns i not 8, Leasing.

Forts. **Not 12 Förvaltningsfastigheter**

Värderingsmodell

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

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

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning samt koncernens byggrätter värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningskostnad. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering av hela fastighetsbeståndet.

Avkastningsmetoden

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2%. Fastigheter motsvarande ca 98% av det totala marknadsvärdet är värderade med avkastningsmetoden.

Värdering till anskaffningskostnad

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

Ortsprismetoden

Vid värdering med ortsprismetoden används noterade priser på marknaden för jämförbara objekt. Ortsprismetoden används för några fastigheter i region Öst. Fastigheter motsvarande ca 1% av det totala marknadsvärdet är värderade med ortsprismetoden.

Interna och externa värderingar

Marknadsvärdebedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10% och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Balders del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall om +/- 9 457 Mkr, motsvarande ett spann om 179 681 - 198 595 Mkr.

För att kvalitetsssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Under året har externa värderingar inhämtats för ca 20% (21) av förvaltningsfastigheterna exklusive projekt för egen förvaltning, motsvarande 37 Mdkr (31) och second opinions inhämtats för 26% (31) av förvaltningsfastigheterna exklusive projekt för egen förvaltning, motsvarande 48 Mdkr (45). Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1%. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga. För ytterligare information om Balders värderingsmetoder, se sidorna 31-32.

Värdeförändringar

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 12 990 Mkr (3 429), varav 60% är hänförligt till bostadsfastigheter. Av den totala realiserade värdeförändringen är 10% relaterat till färdigställda projekt.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 121 Mkr (24).

Hyresinbetalningar

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

Drifts- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastning

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

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick per bokslutsdagen till 4,4 % (4,5).

Per den 31 december 2021, efter Balders värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 189 138 Mkr (149 179). För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sidan 39.

Projektfastigheter för egen förvaltning

Balder har per den 31 december projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 7,5 Mdkr (4,6). Projekt för egen förvaltning som är under byggnation har en bedömd total investering om 10,8 Mdkr (6,9), varav 6,2 Mdkr (3,8) är nedlagt och 4,6 Mdkr (3,1) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar ca 4 150 lägenheter (2 300) och avser i huvudsak ca 2 150 lägenheter i Helsingfors, ca 1 300 lägenheter i Köpenhamn och ca 700 lägenheter i Göteborg.

Övriga investeringsåtaganden

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

KÄNSLIGHETSANALYS, EXKLUSIVE PROJEKTFASTIGHETER

Påverkan på värde, Mkr	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	- 9 818/+ 11 009
Hyresintäkter	+/- 5%	+ 11 084/- 11 084
Fastighetskostnader	+/- 5%	- 2 013/+ 2 013
Driftnetto	+/- 5%	+ 9 071/- 9 071

Påverkan på värde, Mkr	Bostadsfastigheter	Kommersiella fastigheter
+/- 5% förändring av värdet	+/- 4 973	+/- 4 111

Region	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Helsingfors	4,66
Stockholm	3,94
Göteborg	4,22
Köpenhamn	3,50
Syd	4,64
Öst	4,71
Norr	5,19

Fastighetskategori	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Bostadsfastigheter	4,0
Kommersiella fastigheter	4,8

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

NOT 13 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR



REDOVISNINGSPRINCIP

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

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

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

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Nyttjandeperiod

Inventarier	3–10 år
Vindkraftverk	10–20 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

INVENTARIER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående balans	277	257	34	31
Inköp	58	24	9	5
Avyttringar och utrangeringar	-5	-4	-1	-2
Utgående balans	329	277	42	34
<i>Avskrivningar</i>				
Ingående balans	-121	-98	-12	-8
Avyttringar och utrangeringar	5	4	1	2
Avskrivningar	-31	-27	-6	-6
Utgående balans	-147	-121	-17	-12
Redovisat värde inventarier	182	155	25	22

VINDKRAFTVERK

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående balans	164	164	30	30
Utgående balans	164	164	30	30
<i>Avskrivningar och nedskrivningar</i>				
Ingående balans	-160	-158	-30	-30
Avskrivningar	-2	-2	—	—
Utgående balans	-161	-160	-30	-30
Redovisat värde vindkraftverk	3	5	—	—
Totalt redovisat värde inventarier och vindkraftverk	186	160	25	22

Avskrivningar redovisas i administrationskostnader och mediakostnader.

NOT 14 ANDELAR I INTRASSEBOLAG/JOINT VENTURES



REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen

Intrassebolag

Intrassebolag 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.

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

Moderbolaget

Andelar i intrassebolag/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.

KONCERNENS ANDELAR I INTRASSEBOLAG/JOINT VENTURES 2021

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Typ av innehav	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector AB ¹⁾	556560-0797	Göteborg	90 501 180	44	Intrassebolag	2 645	1 196
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1 204	—
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	Joint venture	1 058	154
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1	—
Chirp AB	556915-7331	Stockholm	17 063	34	Intrassebolag	300	—
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	1 666 667	33	Joint venture	715	—
Brinova Fastigheter AB ²⁾	556840-3918	Helsingborg	18 420 302	19	Intrassebolag	541	—
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	Joint venture	168	—
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	Joint venture	1 753	400
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	Joint venture	170	—
Sjaelsø Management ApS	35394923	Köpenhamn	392	49	Intrassebolag	66	—
SB Bostad i Stockholm AB	559094-8914	Stockholm	250	50	Joint venture	5	—
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	Joint venture	278	—
Sinoma Fastighets AB	559161-0836	Stockholm	245	49	Intrassebolag	742	434
Grunnsteinen AS	918 773 924	Asker	180 000	50	Joint venture	98	—
Bostadsutveckling Kungens Kurva AB	559056-7888	Solna	250	50	Joint venture	7	—
Homestate AB	559179-2253	Jönköping	167	50	Joint venture	0	0
Heimdal Sentrum Utvikling AS	822 336 752	Trondheim	15 000	50	Joint venture	0	—
Steinan Holding AS	822 404 502	Oslo	30 000	50	Joint venture	91	—
Boo AS	921 580 614	Oslo	850 000	33	Intrassebolag	1	—
Ängsladan Fastighetsförvaltning i Lund AB	559148-5783	Vetlanda	25 000	50	Joint venture	22	—
White Peak IV Limited	126219	Jersey	21	20	Intrassebolag	177	—
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	559254-3705	Stockholm	350	35	Intrassebolag	17	18
AMW Gruppen i Götaland AB	559218-0433	Växjö	270	50	Joint venture	20	—
Anthon Eiendom AS	885857582	Oslo	6 419	59	Joint venture	1 327	—
Karlatornet AB	559185-8526	Göteborg	250	50	Joint venture	0	—
Entra ASA ³⁾	999 296 432	Oslo	66 626 346	37	Intrassebolag	14 318	12 688
MAJLLBPN AB	559272-6318	Stockholm	125	50	Joint venture	0	—
MILLENNIUM HoldCo ApS	38252283	Nordhavn	50 000	50	Joint venture	153	—
HE Projektinvest AS	918 984 186	Trondheim	500 000	50	Joint venture	0	—
Emra gruppen AB	556927-2361	Landskrona	321 961	34	Intrassebolag	58	—
Next Step Group	556835-5480	Göteborg	22 496	33	Intrassebolag	443	323
Ligula Hospitality Group	556792-6497	Göteborg	10 000	50	Joint venture	169	268
BL Holding AB	559224-4080	Göteborg	25 000	50	Joint venture	23	—

Tabellen fortsätter på nästa sida

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

Forts. tabell från föregående sida

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Typ av innehav	Kapitalandelens	Redovisat värde
						värde i	hos moder-
						koncernen, Mkr	bolaget, Mkr
ESS Hotel Group Fastigheter AB	556994-2542	Göteborg	250	50	Joint venture	306	304
Gökskulla Utveckling AB	559178-7063	Göteborg	250	50	Joint venture	0	—
Karlstaden Group AB	559222-7945	Göteborg	250	50	Joint venture	0	—
Steinkjer Eiendom Holding AS	927 495 856	Trondheim	1500	50	Joint venture	0	—
Europi Invest VI AB	559315-9410	Stockholm	250	50	Joint venture	201	201
Strømsveien 81 Holding AS	928 054 225	Trondheim	1500	50	Joint venture	0	—
Origo Industrieiendom AS	928 053 954	Trondheim	1500	50	Joint venture	0	—
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ⁴⁾	559269-9507	Stockholm	49 209 297	20	Intressebolag	1 464	1 464
Övriga mindre innehav	—	—	—	—	Intressebolag	283	—
Summa						28 824	17 448

1) Balders marknadsvärde av Collector AB (publ) per 31 december 2021 uppgick till 3 437 Mkr.

2) Balders marknadsvärde av Brinova Fastighets AB (publ) per 31 december 2021 uppgick till 917 Mkr. Röstandelen uppgår till 31,5%.

3) Balders marknadsvärde av Entra ASA per 31 december 2021 uppgick till 13 350 Mkr. Balder har bedömt att inget nedskrivningsbehov föreligger.

4) Balders marknadsvärde av Stenhus Fastigheter i Norden (publ) per 31 december 2021 uppgick till 1 464 Mkr.

ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående balans	15 593	7 018	8 426	1 972
Finansiella placeringar som omklassificerats till att vara intressebolag ¹⁾	1 464	—	1 464	—
Förvärv av intressebolag/joint ventures ²⁾	7 663	6 954	6 929	5 981
Avyttring av intressebolag/joint ventures	-150	—	-100	-73
Intressebolag/joint ventures som omklassificerats till att vara dotterbolag ³⁾	-548	—	-309	—
Utdelning från intressebolag/joint ventures	-583	-20	—	—
Andel i intressebolagens/joint ventures resultat efter skatt	3 521	897	—	—
Förändring av intressebolagens/joint ventures eget kapital (ägartillskott och valuta)	1 864	743	1 038	546
Utgående balans	28 824	15 593	17 448	8 426

1) Omklassificeringen innebär att ytterligare andelar i befintligt innehav har förvärvats så att betydande inflytande har erhållits. Tekniskt sett har den finansiella placeringen avyttrats och ett intressebolag förvärvats. Posten avser Stenhus Fastigheter i Norden AB.

2) Årets förvärv av intressebolag/joint ventures avser framförallt andelar i Entra ASA.

3) Omklassificeringen innebär att ytterligare andelar i befintligt innehav har förvärvats så att bestämmande inflytande har erhållits. Tekniskt sett har intressebolaget avyttrats och ett dotterföretag förvärvats. Posten avser Serena Properties AB.

INTRESSEBOLAGENS/JOINT VENTURES RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Totalt (100%)		Balders ägarandel	
	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	5 111	4 423	1 871	892
Fastighetskostnader	-847	-682	-296	-178
Driftsöverskott	4 264	3 741	1 575	714
Förvaltnings- och administrationskostnader	-412	-358	-154	-66
Andel i resultat från intressebolag	—	139	—	—
Övriga rörelseintäkter ¹⁾	973	496	390	213
Rörelseresultat	4 825	4 018	1 811	862
Räntenetto	-1 089	-991	-410	-197
Värdeförändringar	8 711	7 362	3 110	489
Resultat före skatt	12 447	10 389	4 512	1 153
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-160	-234	-75	-1
Skatt	-2 591	-2 256	-916	-254
Årets resultat	9 696	7 899	3 521	897
- varav Förvaltningsresultat	3 532	2 612	1 327	663

1) Merparten avser Collector AB. Varav Balders ägarandel av förvaltningsresultat från Collector uppgick till 427 Mkr (174).

INTRESSEBOLAGENS/JOINT VENTURES RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Totalt (100%)		Balders ägarandel	
	2021	2020	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	123 020	96 143	46 559	28 073
Övriga tillgångar	9 909	8 661	4 148	3 218
Eget kapital/ägarlån	65 148	51 721	25 231	15 613
Skulder	67 781	53 083	25 476	15 677

Stenhus Fastigheter i Norden AB ingår som intressebolag per 2021-12-31. Bolaget omklassificerades per 31 december 2021 och har därför inte påverkat årets resultat avseende Balders ägarandel av resultaträkningen ovan.

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

KONCERNENS ANDELAR I INTRISSEBOLAG/JOINT VENTURES 2020

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Typ av innehav	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector AB	556560-0797	Göteborg	90 501 180	44	Intressebolag	2 326	1 196
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1 001	—
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	Joint venture	863	4
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1	—
Chirp AB	556915-7331	Stockholm	17 000	34	Intressebolag	6	—
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	1 666 667	33	Joint venture	644	—
Brinova Fastigheter AB	556840-3918	Helsingborg	18 420 302	22	Intressebolag	420	—
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	Joint venture	164	—
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	Joint venture	1 288	400
Norra Backplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	Joint venture	170	—
Sjælsø Management ApS	35394923	Köpenhamn	392	49	Intressebolag	65	—
SHH Bostad AB	559007-1824	Stockholm	808 088	20	Intressebolag	99	100
SB Bostad i Stockholm AB	559094-8914	Stockholm	250	50	Joint venture	2	—
Serena Properties AB	559023-2707	Stockholm	2 799 998	56	Joint venture	578	309
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	Joint venture	195	—
Sinoma Fastighets AB	559161-0836	Stockholm	245	49	Intressebolag	649	434
Grunnsteinen AS	919 424 427	Asker	1 000	50	Joint venture	0	—
Zenit AS	918 773 924	Asker	180 000	50	Joint venture	98	—
Bostadsutveckling Kungens Kurva AB	559056-7888	Solna	250	50	Joint venture	2	—
Homestate AB	559179-2253	Jönköping	167	33	Joint venture	0	0
Heimdal Sentrum Utvikling AS	822 336 752	Trondheim	15 000	50	Joint venture	0	—
Steinan Holding AS	822 404 502	Oslo	30 000	50	Joint venture	85	—
Boo AS	921 580 614	Oslo	850 000	33	Intressebolag	1	—
Ängsladan Fastighetsförvaltning i Lund AB	559148-5783	Vetlanda	25 000	50	Joint venture	21	—
White Peak IV Limited	126219	Jersey	21	20	Intressebolag	163	—
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	559254-3705	Stockholm	350	35	Intressebolag	3	3
AMW Gruppen i Götaland AB	559218-0433	Växjö	270	50	Joint venture	20	—
Anthon Eiendom AS	885857582	Oslo	4 377	50	Joint venture	614	—
Karlatornet AB	559185-8526	Göteborg	250	50	Joint venture	0	—
Entra ASA	999 296 432	Oslo	32 261 713	18	Intressebolag	5 981	5 981
MAJLLBPN AB	559272-6318	Stockholm	125	50	Joint venture	0	—
MILLENNIUM HoldCo ApS	38252283	Nordhavn	50 000	50	Joint venture	137	—
HE Prosjektinvest AS	918 984 186	Trondheim	500 000	50	Joint venture	0	—
Summa						15 593	8 426

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.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Fordringar på koncernens intressebolag/joint ventures	1 360	2 077	983	1 817
Övriga långfristiga fordringar	376	224	2	1
Summa	1 736	2 302	985	1 817

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående balans	2 302	1 448	1 817	1 190
Förändringar utlåning till intressebolag/joint ventures	-718	686	-833	627
Förändringar övriga långfristiga fordringar	152	168	1	—
Utgående balans	1 736	2 302	985	1 817

Koncernen har fordringar på intressebolag/joint ventures som räntebäras på marknads-mässiga villkor. Se även not 30, Närliggande.

NOT 16 EXPLOATERINGSFASTIGHETER



REDOVISNINGSPRINCIP

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

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

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

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett värde av 2 697 Mkr (2 803).

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 3,8 Mdkr (2,3), varav 1,4 Mdkr (1,2) är nedlagt och 2,4 Mdkr (1,1) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar ca 950 lägenheter (660) och avser i huvudsak ca 580 bostadsrättslägenheter i Göteborg och ca 230 bostadsrättslägenheter i Stockholm.

Under året har totalt sju (6) projekt resultatavräknats. Anskaffningskostnaden för årets samtliga avyttrade projekt uppgick till -1 442 Mkr (-1 079) och resultatet från försäljningen uppgick till 225 Mkr (174), inklusive årets marknadsförings- och försäljningskostnader om -20 Mkr (-20) avseende samtliga exploateringsfastigheter.

Mkr	Koncernen	
	2021	2020
Redovisat värde vid årets början	2 803	2 344
Upparbetade projektkostnader	1 315	1 518
Försäljning	-1 422	-1 059
Redovisat värde vid årets slut	2 697	2 803

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 2021 har påverkats med -18 Mkr (-22) 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	2021	2020
-30 dagar	368	301
31-60 dagar	18	33
61-90 dagar	2	8
91 dagar-	83	72
Summa	471	414
Kreditförlustreservering	-83	-72
Kundfordringar netto	388	343

KREDITFÖRLUSTRESERVERING

Koncernen, Mkr	2021	2020
Ingående balans	-72	-51
Årets konstaterade kundförluster	7	1
Årets förändring kreditförlustreservering	-18	-22
Utgående balans	-83	-72

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Försäkringar	6	4	—	—
Ränteutgifter	4	5	—	—
Räntekostnader	140	84	128	78
Hyresintäkter	26	17	—	—
Fastighetskostnader	617	477	—	—
Övriga finansiella intäkter	63	53	63	53
Övriga poster	16	10	—	1
Summa	874	650	191	133

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.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktier och obligationer (noterade)	1 941	2 659	1 323	2 078
Lån intressebolag/joint ventures	890	—	—	—
Summa	2 831	2 659	1 323	2 078

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

NOT 20 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 186 500 000 kr fördelat på 186 500 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr, varav 11 229 432 av serie A och 175 270 568 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 december uppgick till 186 500 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Omräkningsdifferenser

Avser valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet.

Reserver

Posten avser kassaflödessäkringar efter skatt. Kassaflödessäkringarna avser framförallt räntesäkringar.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

Innehav utan bestämmande inflytande

Posten avser minoritetens andel av eget kapital i icke helägda dotterbolag och avser i huvudsak SATO Oyj där Balders ägarandel uppgår till 56,1% (56,0), samt Asuntoyhtymä 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 2021.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 18 262 254 051 kr skall disponeras enligt följande; i ny räkning balanseras 18 262 254 051 kr.

AKTIEKAPITALET'S 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

Tabellen fortsätter på nästa sida

Forts. **Not 20** Eget kapital

Forts. tabell från föregående sida.

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
31	januari	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	167 396 852	164 537 252	1,00	1 000 000	167 396 852
11	oktober	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	168 396 852	165 537 252	1,00	1 000 000	168 396 852
24	maj	2013	Riktad nyemission preferensaktie	500 000	168 896 852	166 037 252	1,00	500 000	168 896 852
22	oktober	2013	Riktad nyemission preferensaktie	3 500 000	172 396 852	169 537 252	1,00	3 500 000	172 396 852
19	mars	2014	Avyttring återköpta aktier	2 859 600	172 396 852	172 396 852	1,00	—	172 396 852
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 stamaktie	6 500 000	186 500 000	186 500 000	1,00	6 500 000	186 500 000
31	december	2021			186 500 000	186 500 000			186 500 000

NOT 21 INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

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

SATO Oyj (org.nr 0201470-5) är ett av Finlands största fastighetsbolag med inriktning på bostäder. Bolaget investerar framför allt i bostäder belägna i Storhelsingfors, Tammerfors och Åbo. Innehav utan bestämmande inflytande i SATO Oyj uppgår till 43,9% (44,0).

Asuntoyhtymä 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 Asuntoyhtymä Group Oy uppgår till 25,0 % (25,0).

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

Ägarandel	SATO Oyj		Asuntoyhtymä Group Oy	
	2021	2020	2021	2020
Balder, andel, %	56,1	56,0	75,0	75,0
Innehav utan bestämmande inflytande, andel, %	43,9	44,0	25,0	25,0
Totalt	100,0	100,0	100,0	100,0

Balansräkning i sammandrag, Mkr	SATO Oyj		Asuntoyhtymä Group Oy	
	2021	2020	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	50 929	47 193	6 099	3 558
Övriga anläggningstillgångar	840	837	4	0
Omsättningstillgångar	301	3 208	101	39
Summa tillgångar	52 069	51 238	6 204	3 597
Långfristiga skulder	26 285	25 673	4 897	2 956
Kortfristiga skulder	1 738	3 927	132	26
Summa skulder	28 023	29 600	5 028	2 982
Nettotillgångar	24 047	21 638	1 175	614
Redovisat värde innehav utan bestämmande inflytande	10 504	9 472	294	154

Rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	SATO Oyj		Asuntoyhtymä Group Oy	
	2021	2020	2021	2020
Intäkter	3 026	3 181	252	189
Årets resultat	2 090	1 069	545	613
Övrigt totalresultat	182	-21	0	0
Summa totalresultat	2 271	1 048	545	613
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	918	470	136	153
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	128	—	—	—
Rapport över kassaflöde i sammandrag, Mkr	SATO Oyj		Asuntoyhtymä Group Oy	
	2021	2020	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 039	1 240	30	38
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 126	-1 551	-1 886	-753
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 445	2 965	1 874	722
Ökning/minskning av likvida medel	-2 531	2 654	18	7

NOT 22 FINANSIELL RISKHANTERING



REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella instrument

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

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

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

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgörs 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 sig 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, eget kapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkligt värdeförändringar via övrigt totalresultat och derivat som inte kvalificerar sig 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 värdeförändringarna 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 återbetalningsbelopp 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 hänförligt till kassaflödet (valutaswappar och ränteswappar), dels derivat som säkrar investering i en utländsk verksamhet (nettoinvesteringssäkring). Derivat hänförliga till nettoinvestering i utlandsverksamheter, valutaswappar och vissa ränteswappar har identifierats som säkringsinstrument och bedöms uppfylla kraven för säkringsredovisning i IFRS 9. För utförligare beskrivningar av säkringsredovisning, se efterföljande stycke. Alla övriga derivatinstrument bedöms inte uppfylla kriterierna för säkringsredovisning i IFRS 9. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat särredovisas om de inte är nära relaterade till värdkontraktet. För tillfället har inga inbäddade derivat identifierats. Värdeförändringar på derivatinstrument som identifierats som säkringsinstrument redovisas i övrigt totalresultat medan värdeförändringar på övriga derivatinstrument redovisas enligt tillämplig kategori ovan.

Säkring av rörliga räntor på lån

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

Säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter

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

Likvida medel

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapporttillfälle de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad information. Koncernens finansiella tillgångar för vilka förväntade kreditförluster bedöms utgöra i allt väsentligt av kundfordringar (hyresfordringar) och andra långfristiga fordringar (huvudsakligen fordringar på intresseföretag). Koncernen väljer reserveringsmetod baserat på om det skett en väsentlig ökning i kreditrisk eller inte. Koncernen redovisar en kreditförlustreservering för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För koncernens finansiella tillgångar (i allt väsentligt kundfordringar och fordringar hos intresseföretag) tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserveringen kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kunderna och intressebolagens betalningshistorik god. Med beaktande av detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka motpartens möjlighet att betala fordran, har även koncernens förväntade kreditförluster bedömts som oväsentliga.

Forts. **Not 22** Finansiell riskhantering

Balder är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Balders långsiktiga mål för kapitalstrukturen är att soliditeten över tid ska vara lägst 40%, att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2 gånger samt att belåningsgraden inte bör överstiga 50%.

Finanspolicy

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

Mål i finanspolicyen:

- soliditeten bör över tid överstiga 40%,
- räntetäckningsgraden bör inte understiga 2 gånger,
- belåningsgraden bör inte över tid överstiga 50%,
- säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning,
- uppnå en långsiktig stabil kapitalstruktur.

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

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

Löptidsanalys finansiella skulder

Tabellerna visar kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter. Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre tid än 10 år.

LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER

KONCERNEN 2021-12-31

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

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

KONCERNEN 2020-12-31

Mkr	Inom ett år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	9 174	12 026	11 585	11 150	9 567	35 487	88 989
Räntekostnader ¹⁾	1 385	1 382	1 380	1 378	1 375	6 840	13 740
Leverantörsskulder	505	—	—	—	—	—	505
Leasingskuld (hyra av lokal)	12	12	10	9	9	19	72
Övriga långfristiga skulder	—	828	—	—	—	—	828
Summa	11 076	14 248	12 975	12 537	10 951	42 346	104 134

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

MODERBOLAGET 2021-12-31

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

MODERBOLAGET 2020-12-31

Mkr	Inom ett år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	4 291	8 475	6 245	5 268	6 696	15 392	46 366
Räntekostnader ¹⁾	694	694	694	694	693	3 462	6 932
Leverantörsskulder	7	—	—	—	—	—	7
Summa	4 993	9 169	6 939	5 962	7 389	18 854	53 305

1) Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Forts. **Not 22** Finansiell riskhantering

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	- 315

FINANSIELLA MÅL

		Mål	Utfall	
			2021	2020
Soliditet, %	lägst	40,0	40,4	38,6
Belåningsgrad, %	högst	50,0	47,4	46,1
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0	4,9	5,3

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEDERIVAT¹⁾

År	Nominellt belopp, Mkr	Ränta, %
2022	646	2,01
2023	3 060	0,41
2024	641	1,29
2025	2 467	1,35
2026	2 352	1,80
2027	433	1,20
2028	300	1,47
2029	2 610	0,86
2030	1 023	1,04
2031	2 000	0,81
2037	1 500	2,00
2040	256	0,67
Totalt	17 288	1,16

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 finanspolicyen skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Styrelsen kan ökat 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 4 543 Mkr (7 477). 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 8 079 Mkr (13 032) varav 8 079 (13 032) var outnyttjade. Balder arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Av låneportföljen ska över tid 50% inneha en kreditditt 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 räntexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje måttillfälle 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 2022 och 2040. Per årsskiftet var ca 70% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån och för 7% 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 2021 till 511 Mkr (-141). Per årsskiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivaten till -592 Mkr (-1 253). Det verkliga värdet för finansiella instrument baseras på förmedlade kreditinstituts värderingar. Rimligheten i värderingen har

provats genom att låta annat kreditinstitut värdera liknande instrument på balansdagen, se känslighetsanalysen.

SATOs räntederivat uppfyller kraven på säkringsredovisning, då löptiden på derivaten är matchade med underliggande finansiering. Det innebär att värdeförändringen av derivaten redovisas i övrigt totalresultat. De räntederivat (ränteswappar) som ingås av SATO har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betalddagar, förfalldag och nominellt belopp. Ineffektivitet i ränteswappar kan uppstå på grund av skillnader i kritiska villkor mellan ränteswappen och lånet. Det fanns ingen ineffektivitet hänförlig till SATOs ränteswappar under 2021.

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 4 800 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden vilket bidrar till att minska valutaexponeringen av koncernens nettotillgångar i EUR och DKK. Per årsskiftet fanns även valutawapen om - MNOK (445) och -2 315 MEUR (-492), det verkliga värdet på dessa uppgick till -111 Mkr (-287).

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 fördelas 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 -670 Mkr (714) avseende skulder i utländsk valuta omförts till övrigt totalresultat såsom säkring av nettoinvesteringarna i utlandsverksamheter. Det fanns ingen ineffektivitet som ska redovisas från säkringar av nettoinvestering i utlandsverksamhet. De lån som säkras 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.

Forts. **Not 22** Finansiell riskhantering

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, nivå på marknadsmissiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av hyresnivån med +/- 1% eller den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 97 Mkr respektive +/- 101 Mkr.

Kreditrisk

Kundfordringar

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras 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 kreditrisk. Det är främst motpartsrisiker 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 117 426 Mkr (88 989). Lån är upptagna i svenska kronor, danska kronor, norska kronor, brittiska pund och euro. Vid årets utgång uppgick lånen i danska kronor till 6 669 MDKK, lånen i norska kronor till 2 861 MNOK, lånen i brittiska pund till 49 MGBP och lånen i euro till 7 266 MEUR. Den enskilt största finansieringskällan är obligationer i euro emitterade på den europeiska obligationsmarknaden. Balder har även ett inhemskt MTN-program med en ram om 15 000 Mkr. Utestående certifikatvolym var per den 31 december 2 051 Mkr (1 870), certifikatprogrammet omfattar totalt 6 091 Mkr (6 015). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och finansiella placeringar om 4 130 Mkr (7 127) uppgick till 108 950 Mkr (83 115).

Avtalen kan delas upp i fyra kategorier:

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

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

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

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december 2021 till 5,7 år (5,9). 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 1,4% (1,5) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3,6 år (3,5). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 50% (57).

Övriga åtaganden

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

Forts. **Not 22** Finansiell riskhantering

REDOVISAT OCH VERKLIGT VÄRDE PÅ FINANSIELLA INSTRUMENT, 2021

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

REDOVISAT OCH VERKLIGT VÄRDE PÅ FINANSIELLA INSTRUMENT, 2020

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 2020		
					Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	2 291	—	10 ²⁾	2 302	—	2 302	—
Kundfordringar	343	—	—	343	—	343	—
Finansiella placeringar	—	2 659	—	2 659	2 659	—	—
Likvida medel	4 468	—	—	4 468	—	4 468	—
Summa fordringar	7 102	2 659	10	9 771	2 659	7 112	—
Långfristiga räntebärande skulder	79 814	—	—	79 814	42 403	38 302	—
Övriga långfristiga skulder	828	—	—	828	—	828	—
Derivat ¹⁾	—	767	773	1 540	—	1 540	—
Kortfristiga räntebärande skulder	9 175	—	—	9 175	2 409	6 769	—
Leverantörsskulder	505	—	—	505	—	505	—
Summa skulder	90 322	767	773	91 861	44 811	47 944	—

1) Derivat har netto redovisats som skuld. I skulden ingår positiva värden i koncernen om 131 Mkr (18).

2) Inga värdeförändringar har redovisats under 2021 eller 2020.

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		Ränta, %	
	2021	2020	2021	2020
Inom ett år	43 572	34 277	0,8	1,0
1–2 år	9 999	6 556	2,4	1,4
2–3 år	4 207	9 548	1,5	2,4
3–4 år	8 915	4 126	2,1	1,6
4–5 år	14 313	7 566	2,3	2,1
> 5 år	36 420	26 917	1,5	1,5
Summa	117 426	88 989	1,4	1,5

År	Andel, %		Verkligt värde, Mkr	
	2021	2020	2021	2020
Inom ett år	37	38	43 583	34 287
1–2 år	9	7	10 096	6 615
2–3 år	4	11	4 300	9 770
3–4 år	8	5	9 128	4 257
4–5 år	12	9	14 301	7 815
> 5 år	31	30	35 922	27 138
Summa	100	100	117 329	89 883

Forts. **Not 22** Finansiell riskhantering

REDOVISAT OCH VERKLIGT VÄRDE PÅ FINANSIELLA INSTRUMENT, 2021

Moderbolaget, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Verkligt värdehierarkin		
					Totalt verkligt värde 2021		
					Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	985	—	—	985	—	985	—
Fordringar på koncernbolag	83 490	—	—	83 490	—	83 490	—
Finansiella placeringar	—	1 323	—	1 323	1 323	—	—
Likvida medel	457	—	—	457	—	457	—
Summa fordringar	84 931	1 323	—	86 254	1 323	84 931	—
Långfristiga skulder till kreditinstitut	43 870	—	—	43 870	29 369	14 727	—
Derivat ¹⁾	—	321	—	321	—	321	—
Skulder till koncernbolag	44 736	—	—	44 736	—	44 736	—
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 415	—	—	11 415	6 021	5 401	—
Leverantörsskulder	6	—	—	6	—	6	—
Summa skulder	100 028	321	—	100 349	35 389	65 193	—

REDOVISAT OCH VERKLIGT VÄRDE PÅ FINANSIELLA INSTRUMENT, 2020

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 2020		
					Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	1 817	—	—	1 817	—	1 817	—
Fordringar på koncernbolag	57 787	—	—	57 787	—	57 787	—
Finansiella placeringar	—	2 078	—	2 078	2 078	—	—
Likvida medel	1 359	—	—	1 359	—	1 359	—
Summa fordringar	60 963	2 078	—	63 041	2 078	60 963	—
Långfristiga skulder till kreditinstitut	40 260	—	—	40 260	28 536	12 460	—
Derivat ¹⁾	—	767	—	767	—	767	—
Skulder till koncernbolag	14 419	—	—	14 419	—	14 419	—
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 106	—	—	6 106	901	5 206	—
Leverantörsskulder	7	—	—	7	—	7	—
Summa skulder	60 792	767	—	61 559	29 437	32 860	—

1) Derivat har netto redovisats som skuld. I skulden ingår positiva värden i moderbolaget om 31 Mkr (18).

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

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Beviljad kreditlimit	413	350	350	350
Utnyttjad del	—	—	—	—
Outnyttjad del	413	350	350	350

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Personalkostnader	125	88	24	22
Räntekostnader	750	603	547	427
Förskottsbetalda hyror	1 370	1 209	—	—
Fastighetskostnader	540	571	—	—
Övriga poster	73	73	5	5
Summa	2 858	2 546	576	454

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE



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 lättad 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

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsinteckningar	40 474	31 039	—	—
Aktier i koncernbolag	13 677	12 100	—	—
Reverser	—	—	4 191	3 203
Summa	54 151	43 139	4 191	3 203

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Borgen för dotterbolag	—	—	19 925	16 555
Borgen för intressebolag	1 295	1 647	431	1 647
Övriga garantier ¹⁾²⁾	2 476	1 597	1 109	189
Summa	3 771	3 244	21 465	18 391

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

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	1 299	4 468	457	1 359
Summa enligt balansräkningen	1 299	4 468	457	1 359
Summa enligt kassaflödesanalysen	1 299	4 468	457	1 359

BETALDA RÄNTOR OCH DERIVATKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Erhållen ränta	240	267	1 093	158
Betald ränta	-1 734	-1 337	-905	-735
Betald derivatkostnad	-159	-105	-133	-105
Summa	-1 652	-1 174	54	-682

Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader för 2021 samt 2020 är ej likviditetspåverkande.

AVSTÄMMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

Koncernen, Mkr	2019-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2020-12-31
			Valutakursdifferenser	Övriga ej kassaflödespåverkande poster	
Räntebärande skulder	81 242	10 634	-2 847	-40	88 989
Leasingskulld (hyra av kontorslokal)	81	-19	—	5	67
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	81 324	10 615	-2 847	-36	89 056

Forts. **Not 26** Kassaflödesanalys

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2020-12-31
		Kassaflöde	Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	
Räntebärande skulder	43 862	3 835	-1 331	—	46 366
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	43 862	3 835	-1 331	—	46 366

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	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	10 376	10 111
Förvärv	4 901	265
Lämnade aktieägartillskott	241	—
Utgående balans	15 518	10 376

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERBOLAG

Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	2021	2020
Balder Storstad AB	556676-4378	Göteborg	100 000	100	2 211	2 046
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	5 782	5 782
Din Bostad Sverige AB	556541-1898	Göteborg	1 000 000	100	626	626
Egby Vindkraftverk AB	556760-5919	Göteborg	1 000	100	0	0
Balder Danmark A/S	34058016	Köpenhamn	5 000	100	158	158
Balder Fastigheter Norge AS	916755856	Oslo	120	100	319	319
Balder Bilrum Fastighet AB	556730-4059	Göteborg	100 000	100	1 255	1 179
Balder Germany GmbH	194177B	Berlin	23 725	95	1	1
SATO Oyj ¹⁾	0201470-5	Helsingfors	619 300	0	265	265
Asset Buyout Partners Invest AS	916164882	Oslo	4 185 527 540	100	4 172	—
Serena Properties AB	559023-2707	Stockholm	4 950 000	99	729	—
Summa					15 518	10 376

1) Balderkoncernen äger totalt 31 754 245 aktier i SATO Oyj, motsvarande en ägarandel om 56,1% (56,0). 619 300 aktier ägs från Fastighets AB Balder och resterande 31 134 945 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

Moderbolaget, Mkr	Fordringar		Skulder	
	2021	2020	2021	2020
Ingående balans	57 787	52 646	14 419	10 966
Förändring utlåning till dotterbolag	25 703	5 141	30 318	3 453
Utgående balans	83 490	57 787	44 736	14 419

Fastställd amorteringsplan saknas.

NOT 29 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Efter årets utgång har Balder refinansierat 7 Mdkr av de lån som förfaller 2022.

Rysslands invasion av Ukraina och den geopolitiska oron i östra Europa ökar svårigheten i att bedöma konjunkturutvecklingen under 2022. En generell påverkan på världsekonomin exempelvis vad gäller energipriser, räntor och valutakurser har redan skett. Balder följer noga utvecklingen för att säkerställa beredskap för olika scenarios.

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

Närstående relationer Koncernen

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

Moderbolaget

Utöver de närstående relationer 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 3 Mkr (4). Balder har köpt tjänster från advokatfirman Norma Law om 1 Mkr (1) där styrelseledamoten Anders Wennnergren är partner. Under året har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 108 Mkr (4), 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 323 Mkr (251). Moderbolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 83 490 Mkr (57 787). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Intressebolag/joint ventures

Utöver ovanstående närstående relationer 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 77 Mkr (78). Därutöver köps tjänster från Collector AB (publ). Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 2 250 Mkr (2 077), varav finansiella placeringar som utgör kortfristig utlåning till intressebolag uppgick till 890 Mkr (-). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 63,7% (63,7) av rösterna i Balder. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4, Anställda och personalkostnader.

NOT 31 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

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

Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

NOT 32 ÖVRIGA INTÄKTER/KOSTNADER

Under fjärde kvartalet omklassificerades aktierna i det svenska börsnoterade fastighetsbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) då betydande inflytande bedöms ha uppnåtts. Innehavet klassificerades således från att vara en finansiell tillgång värderad till verkligt värde via resultaträkningen till att vara ett intressebolag. Balders ägarandel uppgår per 2021-12-31 till 20,2%. Förändring i verkligt värde på innehavet i Stenhus Fastigheter i Norden AB under det fjärde kvartalet uppgår till 611 Mkr och är redovisad i posten Övriga intäkter/kostnader i resultaträkningen för koncernen och i posten Ränteintäkter och liknande resultatposter i resultaträkningen för moderbolaget. För ytterligare information om innehavet i Stenhus Fastigheter i Norden AB se not 14, Andelar i intressebolag/joint ventures.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 6 april 2022. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 12 maj 2022. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning (-) lämnas för verksamhetsåret 2021.

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 6 april 2022

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsbesättelse har lämnats den 7 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Balder (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38–84 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att,

baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

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

Vi har utvärderat enhetsrevisorernas utförda arbete i syfte att fastställa huruvida tillräckliga revisionsbevis

inhämtats som grund för vårt uttalande i koncernrevisionsberättelsen.

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

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

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

Väsentlighet

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

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi

revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammanlagda felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–37 samt 89–118. Annan information består även av Ersättningsrapporten för 2021 som vi inhämtade för 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.

SÅRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 1 samt Förvaltningsfastigheter i not 12.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 189 138 Mkr per 2021-12-31 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 entreprenad-utgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller med en värdering till anskaffningsvärde.

För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har även externa värderingar och second opinion inhämtats.

Externa värderingar utgjorde 20% och second opinions utgjorde 26% av det totala fastighetsvärdet exklusive projekt för egen förvaltning.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en mindre skillnad i de enskilda fastigheternas beräkningsparametrar, såsom bedömning av framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav, kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Redovisning av fastighetstransaktioner

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 1 samt Förvaltningsfastigheter i not 12.

Under året har det skett ett antal fastighetstransaktioner, förvärv om 20 637 Mkr, som till belopp och avtalsvillkor varit särskilt betydelsefulla att beakta i revisionen.

För varje väsentlig fastighetstransaktion har vi bedömt att den redovisningsmässiga hanteringen är i enlighet med Balders redovisningsprinciper och IFRS.

HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÅRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring för värderingsprocessen.

Vi har, tillsammans med våra värderingsspecialister, gått igenom och bedömt de värderingsmodeller som Balder tillämpar och rimligheten i gjorda antaganden.

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder

- Följt upp att värderingarna följer Balders riktlinjer för fastighetsvärdering
- Stickprovsmässigt följt upp riktigheten i modellens matematiska beräkningar
- Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i fastighetssystemet och aviseringsystemet
- Tagit del av de externa värderingarna och stickprovsmässigt jämfört med de interna beräkningarna
- Gått igenom granskningsansats och externa underlag med det finska revisionsteamet avseende värdering av dotterbolagskoncernen SATO:s fastighetsbestånd.

Vårt arbete har fokuserats på de största förvaltningsfastigheterna, de mest väsentliga antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med föregående år. I de fall där antaganden om framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav avviker mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med koncernens företrädare och vid behov har kompletterande underlag inhämtats.

Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som Balder gjort blivit beskrivet på ett riktigt sätt i not 12.

För alla betydande förvärv och försäljningar har vi inhämtat och gått igenom underliggande avtal och tillträdesvillkor. Vidare har vi granskat att beräkningar såsom proformor, tillträdesbalanser och i förekommande fall likvidavräkningar är i enlighet med avtal och att transaktionen redovisats korrekt.

Vi har följt upp att fastighetstransaktionerna blivit korrekt redovisade och upplysta om i årsredovisningen.

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. 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 revisionsred 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

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 2021 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 ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #1875b2d8b87e4a68f3693b26dfced9a27a869f62f7f9bb4fb967a6e6f977adc10] upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Balder (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer

att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och 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 en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Skånegatan 1, 405 32 Göteborg, utsågs till Fastighets AB Balder (publ)s revisor av bolagsstämman 12 maj 2021 och har varit bolagets revisionsföretag sedan 2009.

Göteborg den 7 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET



De senaste åren har på många sätt präglats av den pågående pandemin. Den direkta påverkan på människors liv och hälsa har varit stor, men den har också väckt frågor om den framtida utvecklingen av kontorsmarknaden. Distansarbete har ökat under pandemin och spås av många bedömare att fortsätta på en hög nivå även framöver. Detta kommer att påverka både efterfrågan på och utformningen av kontorslokaler.

Styrelsens roll

Ägarnas uppdrag till Balders styrelse och ledning är oförändrat: att skapa värde genom att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Bolaget har de senaste åren breddat sin bas framförallt genom ökade innehav i våra nordiska grannländer.

Balders styrelse arbetar med bolagets långsiktiga utveckling vilket bland annat omfattar att följa upp ledningens operativa verksamhet och försäkra sig om att det är ordning och reda i bolaget.

En återkommande punkt på styrelsens agenda är riskbedömning, där frågor som exempelvis konjunkturläget och ränteutvecklingens påverkan på bolaget analyseras. Andra viktiga frågor i styrelsens arbete är utveckling av bolaget i form av tillgång till kompetens, och bolagets arbete för att bidra till en socialt och miljömässigt hållbar samhällsutveckling.

Stort fokus på hållbarhet

Som en långsiktig fastighetsägare tar Balder ansvar för verksamhetens påverkan på såväl ekonomi och miljö som i sociala frågor. Bolaget fortsätter att arbeta med utveckling av de egna områdena och har ett stort socialt engagemang fokuserat på trygghet och trivsel, barn, ungdomar och sysselsättning.

Balder har flera strategiska samarbeten kopplade till bolagets sociala engagemang och anlitar varje år ett stort antal praktikanter, sommarjobbare och studenter för att bidra till ökad sysselsättning men också för att utveckla fastighetsbranschen.

Genom att underteckna Global Compact har Balder tagit ställning och arbetar aktivt för att följa FN:s tio principer för företag när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

Att begränsa klimatpåverkan blir allt viktigare och Balder har under året uppdaterat sina klimatmål i linje med Parisavtalet och 1,5-gradersmålet. Bolaget har också anslutit sig till initiativet Science Based Targets, för att få målen godkända utifrån vetenskapliga grunder.

Att följa upp hållbarhetsfrågorna blir en allt viktigare del av styrelsens arbete. En annan viktig punkt handlar om etik. Styrelse och ledning ska alltid bära med sig kontrollfrågan om man klarar att svara offentligt för sina beslut. Ett sådant "tänka efter före" blir allt viktigare när det handlar om att bevara ett bolags renommé eller bygga dess varumärke.

Sammantaget

Styrelsens bedömning är att Balders ledning och medarbetare hanterat årets utmaningar väl. Balder har en stabil finansiell grund att stå på inom såväl förvaltning som produktion av nya fastigheter och områden. Med en stark projektportfölj, en kultur byggd på entreprenöranda och dedikerade medarbetare fortsätter Balder att utvecklas.

Under början av 2022 har tyvärr världen ställts inför nya utmaningar och för närvarande är det inte möjligt att överblicka konsekvenserna av Rysslands pågående invasion av Ukraina. Våra tankar går till alla krigsdrabbade människor och familjer på flykt.

CHRISTINA ROGESTAM

Styrelsens ordförande

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av skrivna regler och praxis genom vilka ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Regelverket har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den så kallade Koden och genom självreglering.

Koden bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte alltid behöver följas om motiv finns och förklaras. Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarstagande ägarroll och skapa en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten. Koden innebär även att viss information ska hållas tillgänglig på webbplatsen.

Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på bolags-

styrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Balder tillämpar Koden och den är avsedd att utgöra ett led i självreglering inom svenskt näringsliv. Enligt styrelsens uppfattning har Balder inga avvikelser att rapportera eller förklara.

Bolagsordning

Bolagets firma är Fastighets AB Balder och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse har sitt säte i Göteborg. Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagsordningen, som finns tillgänglig på Balders webbplats, innehåller bland annat uppgifter om aktie-

kapital, 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 ca 22 000. Av det totala aktiekapitalet ägdes 30% av utländska ägare. Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 35,1% av kapitalet och 48,8% av rösterna.

Balders aktiekapital uppgick per den 31 december 2021 till 186 500 000 kr fördelat på 186 500 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr. Aktierna är fördelade på 11 229 432 av serie A och 175 270 568 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 företrädde aktier. Ytterligare information om aktier och aktiekapital finns på sidorna 5–9, Balders aktie och ägare.

Information till aktiemarknaden

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

Årsredovisningen för 2021 finns tillgänglig för distribution och på Balders webbplats. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på balder.se.

2. ÅRSSTÄMMA

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ, där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter kan utövas. Styrelsen och revisorer i bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Årsstämman fattar också beslut om bland annat ändringar i

bolagsordningen, om förändring av aktiekapitalet samt beslutar om bolagets vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören.

För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget inom viss fastställd tid. Aktieägare som önskar att få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman kan normalt begära detta om begäran sker i god tid före stämman hos Balders styrelse. På grund av den rådande pandemin har årsstämman 2022 anpassats med stöd av tillfälliga lagregler. Stämman kommer därför att genomföras utan möjlighet för aktieägare att närvara personligen eller genom ombud. För ytterligare information se sidan 118.

Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelsen har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver den svenska aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna röster.

Årsstämma 2021

Vid årsstämman den 12 maj 2021 representerades 650 aktieägare, vilka företrädde ca 83% av det totala antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2020 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Följande beslut fattades på årsstämman den 12 maj 2021;

- ingen utdelning lämnas till aktieägarna,
- styrelsen ska, för tiden fram till nästa årsstämma ha hållits, bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter,
- arvode till styrelsen ska utgå med ett fast arvode om 560 000 kr, varav 200 000 kr till ordföranden och 120 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR FÖR BOLAGSSTYRNING



anställda i bolaget. Beloppet inkluderar ersättning för utskottsarbete,

- omval av styrelseledamöterna Christina Rogestam, Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Dunér och Anders Wennergren. Samtliga ledamöter är valda till och med årsstämman 2022. Christina Rogestam omvaldes till styrelsens ordförande,
- godkännande av de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare,
- mandat för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier i serie B, samt av teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna och/eller konvertera till aktier av serie B, får ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet får omfatta högst 20 000 000 aktier av serie B. 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 20 000 000 aktier av serie B.

Protokoll fört vid årsstämman den 12 maj 2021 finns tillgängligt på bolagets webbplats. Årsstämman 2022 äger rum den 12 maj klockan 16.00. För ytterligare information se sidan 118. Information om årsstämman publiceras på balder.se.

3. VALBEREDNING

Årsstämman beslutar om tillvägagångssättet för val av styrelse och i förekommande fall revisorer. Årsstämman 2021 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2022 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 2021 fastställde valberedningens förslag att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen ska vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma.

Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Om Lars Rasin avgår som ordförande i valberedningen ska bolagets styrelseordförande utse ny ordförande i valberedningen fram till nästa stämma i bolaget.

Valberedningen inför årsstämman 2022 består av Jesper Mårtensson, företrädande Erik Selin Fastigheter AB, Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB samt ordförande Lars Rasin.

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

4. REVISORER

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

Revisorn redovisar sin revisionsplan för året samt synpunkter på bokslut, årsredovisning och förvaltning.

Vid årsstämman 2019 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som bolagets revisor, med Bengt Kron som huvudansvarig revisor för tiden fram till utgången av årsstämman 2023.

5. STYRELSEN

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamöten utsågs. Styrelsen har under 2021 bestått av fem ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning (mer information om bolagets styrelse finns på sidan 96 samt på balder.se). Styrelsen arbetar efter en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören.

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

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

Styrelsens arbete regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen, koden och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete. Styrelsen i Balder består av personer som har en bred erfarenhet och kompetens från fastighetsbranschen, affärsutveckling, hållbarhetsfrågor och finansiering. Flertalet av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag. I styrelsen är de båda stora ägarna Erik Selin Fastig-

heter AB och Arvid Svensson Invest AB representerade genom Erik Selin och Fredrik Svensson. Balders firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseordföranden Christina Rogestam och VD Erik Selin i förening eller en av dem i förening med ekonomichef Eva Sigurgeirs-dottir eller HR-chef Petra Sprangers.

Styrelsens uppgifter och ansvar

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

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

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

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

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policyer och mål för bolaget och den koncern som bolaget är moderbolag för,
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation,
- utse och entlediga VD,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- årligen fastställa ny arbetsordning och instruktion för VD,

- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut som bolaget ska offentliggöra,
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan,
- 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 verkställs 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 2021 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 2021 kan nämnas förvävsstrategier, kapitalstruktur och finansieringssituation, hållbarhetsarbetet, företagsgemensamma policyer samt arbetsordning för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska ha en, för sitt arbete i Balders styrelse, ändamålsenlig erfarenhet och kompetens för den verksamhet som bedrivs för att kunna identifiera och förstå de risker som kan uppstå i verksamheten och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs.

Styrelsens sammansättning ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de valda ledamöternas kompetens, erfarenhet, ålder, kön eller etnisk bakgrund. Den mångfaldspolicy som valberedningen till

lämpar följer punkt 4.1 i Koden. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen.

Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Styrelsens sammansättning utgör goda förutsättningar för ett väl fungerande styrelsearbete med en god fördelning mellan enskilda ledamöter som representerar mångfald enligt styrelsens mångfaldspolicy.

Utvärdering av styrelsens arbete

Avsikten med utvärderingen är att vidareutveckla styrelsens arbetsmetoder och effektivitet samt klargöra huvudinriktningen för styrelsens framtida arbete. Utvärderingen fungerar dessutom som ett redskap för att säkerställa att rätt kompetens och kunskap finns i styrelsen. Vid genomförandet av den årliga utvärderingen ombeds styrelseledamöterna att, utifrån sitt eget perspektiv, diskutera med övriga styrelseledamöter olika områden som rör styrelsens arbete. Slutsatserna dokumenteras i protokoll.

De områden som diskuterades och utvärderades för 2021 avsåg bland annat styrelsens sammansättning, kompetens, effektivitet samt styrelsens fokusområden framgent. Områdena som omfattas av styrelseutvärderingen kan variera från ett år till ett annat för att reflektera utvecklingen av styrelsens arbete. Utvärderingen visade på ett konstruktivt styrelsearbete i en positiv anda.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet har, i förhållande till styrelsen, en beredande funktion i frågor om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar och ersättningsnivåer till ledande befattningshavare

som årsstämman fattat beslut om samt utarbeta förslag till nya riktlinjer för ersättningsprinciper och andra anställningsvillkor.

Inför årsstämmans beslut ska styrelsen minst vart fjärde år föreslå nya principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Utifrån årsstämmans beslut åligger det ersättningsutskottet att besluta om ersättning till VD och övriga befattningshavare. Styrelsen ska äga rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Ersättningsutskottet består av samtliga externa styrelseledamöter och ska sammanträffa minst en gång per år. För ytterligare information se not 4, Anställda och personalkostnader.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska svara för beredning av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvode till dem samt att trygga en kvalificerad oberoende granskning av bolaget.

Revisionsutskottet ska träffa bolagets revisorer minst en gång per kalenderår och få tillfälle att sammanträffa med revisorerna utan att någon från företagsledningen är närvarande. Under 2021 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit revisionsplan för 2021 och rapportering över utförd granskning.

Jäv

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

6. VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNING

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

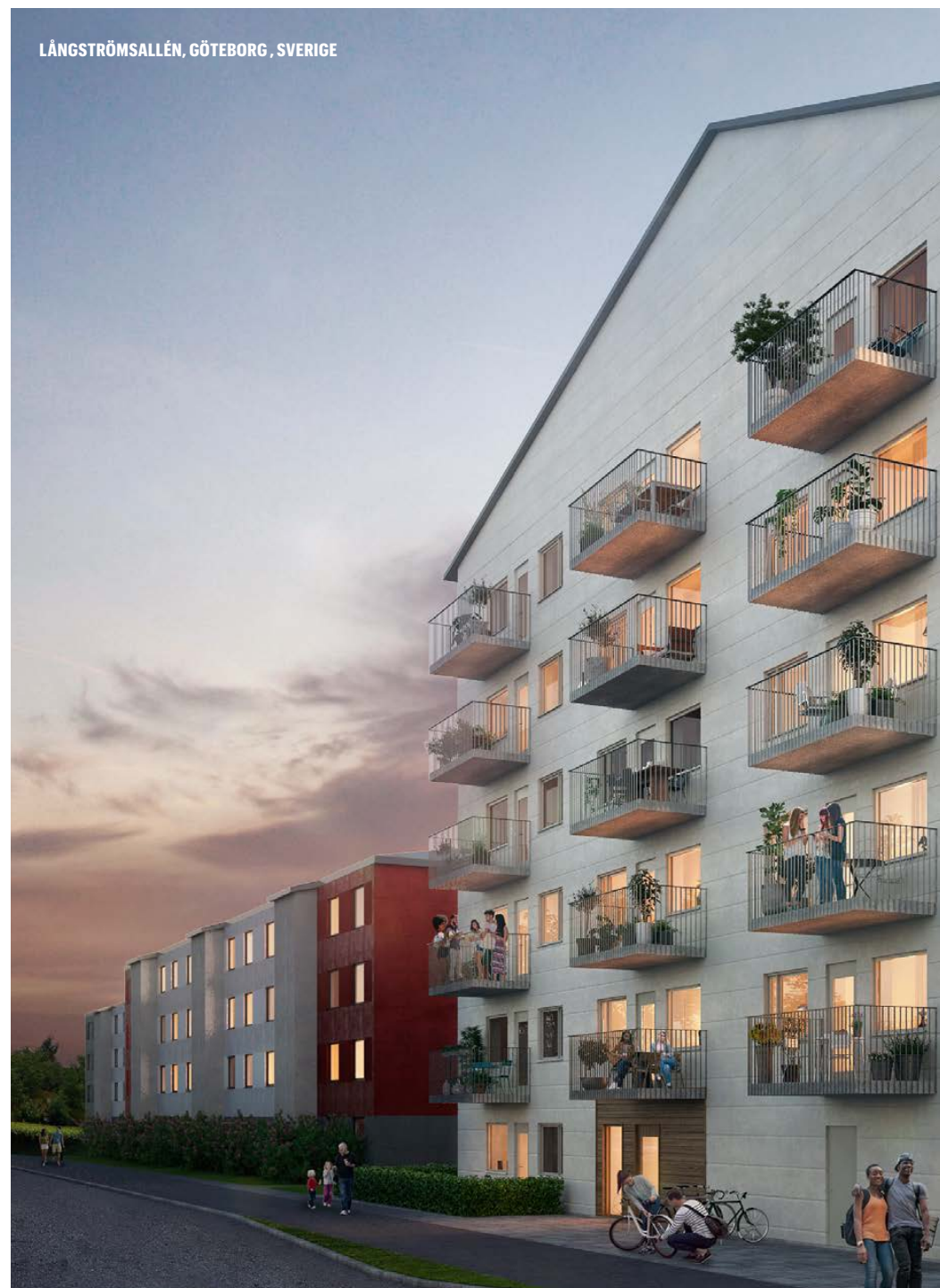
Ledningen sammanträder normalt en gång per månad med en stående agenda, innefattande bland annat fastighetsaffärer samt finans- och övergripande förvaltningsfrågor. Koncernledningen består av sex personer och omfattar resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning, fastighetstransaktioner samt HR. Mer information om bolagets VD och ledning finns på sidan 97.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO

Namn	Invald	Oberoende ¹⁾	Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Christina Rogestam	2006	Ja	14/14	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

1) Oberoendet utgår ifrån såväl oberoende till bolaget som bolagsledningen som till de större aktieägarna (>10%).

LÅNGSTRÖMSALLÉN, GÖTEBORG, SVERIGE



INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende finansiell rapportering. Med finansiell rapportering avses delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Denna beskrivning utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

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

KONTROLLMILJÖ

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. En bra kontrollmiljö bygger på tydligt definierade och kommunicerade beslutsvägar och riktlinjer mellan olika nivåer i organisationen, som tillsammans med företagskulturen och gemensamma värderingar bildar förutsättningarna för att styra Balder på ett professionellt sätt.

I grunden för Balders interna kontroll ligger den decentraliserade organisationen med 1 678 fastigheter, i var sin resultatenheter, som förvaltas från regionkontoren. Som ett stöd för kontrollmiljön och för att ge nödvändig vägledning till olika befattningshavare finns ett antal dokumenterade styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer, styrelsens arbetsordning, beslutsordning, regler för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. Styrande dokument uppdateras vid behov för att alltid spegla gällande lagar och regler.

RISKBEDÖMNING

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

Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policyer och regler. Styrelsen gör 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 korrigerar fel och avvikelser. Aktiviteterna består av godkännande och redovisning av affärstransaktioner, uppföljning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, generella och applikationsspecifika IT-kontroller, avstämning av externa motparter och resultatuppföljning på olika nivåer i organisationen.

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

Balders regionkontor deltar i den grundläggande kontrollen, uppföljningen samt analysen på respektive region. För att säkerställa 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, för Balder, 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 1 678 fastigheter från regionerna. I moderbolaget bedrivs finansverksamheten och ekonomifunktionen för hela koncernen. I moderbolaget finns en controllerfunktion som tillsammans med controllers i Danmark och Finland följer upp regionkontorens förvaltning samt finansverksamheten i koncernen. Balders storlek och den decentraliserade organisationen tillsammans med controllerfunktionen i moderbolaget medför att det inte för tillfället är motiverat att ha en särskild intern revisionsenhet.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2022

Inför årsstämman den 12 maj 2022 föreslår styrelsen:

- att ingen aktieutdelning lämnas,
- beslut om godkännande av rapporten avseende ersättning till ledande befattningshavare,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av aktier i serie B motsvarande högst 10% av samtliga aktier av serie B. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt,
- mandat för styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överlåta B-aktier i Balder motsvarande högst 10% av samtliga aktier i bolaget.
- En uppdelning av aktier ska ske så att varje befintlig aktie delas upp i sex aktier av samma aktieslag, s.k. aktiesplit 6:1.

Inför årsstämman den 12 maj 2022 föreslår valberedningen:

- omval av nuvarande styrelseledamöterna Christina Rogestam, Fredrik Svensson, Sten Dunér, Anders Wennergren och Erik Selin. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Christina Rogestam,
- arvode till styrelsen föreslås utgå med 200 000 kr till ordföranden och 120 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- att stämman beslutar att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen ska vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts.

Göteborg den 6 april 2022

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 på sidorna 90–95 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och

omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar 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 7 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

STYRELSE



FREDRIK SVENSSON

Styrelseledamot sedan 2005

Född 1961

Utbildning och erfarenheter

Civilekonom.

Styrelseordförande i Arvid Svensson Invest AB, styrelseledamot i SBB, Samhällsbyggnadsbolaget, styrelseordförande i ABB-Gymnasiet.

Aktieinnehav i Balder

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

ERIK SELIN

Styrelseledamot sedan 2005

Född 1967

Utbildning och erfarenheter

Gymnasieekonom.

VD för Fastighets AB Balder, styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, K-fast Holding AB och Collector AB, styrelseledamot i Hexatronic Group AB, Hedin Mobility Group AB och Ernström & Co AB.

Aktieinnehav i Balder

10 500 B-aktier samt 8 309 328 A-aktier och 57 200 400 B-aktier via bolag.

STEN DUNÉR

Styrelseledamot sedan 2007

Född 1951

Utbildning och erfarenheter

Civilekonom.

Styrelseordförande i Länsförsäkringar Liv. Styrelseledamot i Garbo och Humlegården.

Aktieinnehav i Balder

Inget aktieinnehav i Balder.

CHRISTINA ROGESTAM

Styrelsens ordförande sedan 2006

Född 1943

Utbildning och erfarenheter

Fil. kand. samhällskunskap.

Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus AB.

Aktieinnehav i Balder

18 000 B-aktier samt 3 000 B-aktier via bolag.

ANDERS WENNERGREN

Styrelseledamot sedan 2009

Född 1956

Utbildning och erfarenheter

Jur. kand.

Advokat och partner i Advokatfirman Norma Law, styrelseledamot BRA Bygg AB samt Alhem AB.

Aktieinnehav i Balder

210 000 B-aktier via bolag.

Revisor

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig: Bengt Kron född 1965. Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB valdes på årsstämman 8 maj 2019 för tiden fram till årsstämman 2023.

LEDNING



ERIK SELIN

VD

Född

1967

Anställd sedan

2005

Utbildning och erfarenheter

Gymnasieekonom

Aktieinnehav i Balder

10 500 B-aktier, 8 309 328 A-aktier och 57 200 400 B-aktier via bolag

E-postadress

erik.selin@balder.se



SHARAM RAHI

Vice VD

Född

1973

Anställd sedan

2005

Utbildning och erfarenheter

Grundskola

Aktieinnehav i Balder

737 822 B-aktier och 788 978 B-aktier via bolag

E-postadress

sharam.rahi@balder.se



EVA SIGURGEIRSDOTTIR

Ekonomichef

Född

1974

Anställd sedan

2014

Utbildning och erfarenheter

DIHM Marknadsekonom, IHM

Business School

Aktieinnehav i Balder

1 000 B-aktier

E-postadress

eva.sigurgeirsdottir@balder.se



MARCUS HANSSON

Finanschef

Född

1974

Anställd sedan

2007

Utbildning och erfarenheter

Civilekonom

Aktieinnehav i Balder

156 500 B-aktier

E-postadress

marcus.hansson@balder.se



PETRA SPRANGERS

HR chef

Född

1965

Anställd sedan

2007

Utbildning och erfarenheter

Gymnasieekonom

Aktieinnehav i Balder

300 B-aktier

E-postadress

petra.sprangers@balder.se



BENNY IVARSSON

Fastighetschef

Född

1955

Anställd sedan

2006

Utbildning och erfarenheter

Civilekonom

Aktieinnehav i Balder

11 474 B-aktier och 11 720 B-aktier via bolag

E-postadress

benny.ivarsson@balder.se

FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION

I detta avsnitt finns fördjupad information om Balders hållbarhetsarbete, inklusive mål, nyckeltal, information om väsentlighetsanalys samt arbetet med klimatrelaterade risker enligt TCFD:s rekommendationer. Här finns också GRI-index samt underlag till rapport till Global Compact (Communication on Progress).

BALDERS ARBETE MED DE GLOBALA MÅLEN

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. Balder har tolkat mål och delmål för att identifiera de områden där bolaget har störst möjlighet att bidra till att målen ska uppfyllas.



11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad

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



11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

En blandning av arbetsplatser och bostäder ger fler arbetsmöjligheter i lokalmiljön och skapar nya mötesplatser.



11.6 Minska städernas miljöpåverkan

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



7. HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA



7.2 Öka andelen förnybar energi i världen

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



7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet

Balder har ett starkt fokus på effektiv energianvändning och arbetar kontinuerligt med driftoptimering och effektivisering, bland

annat genom tilläggsisolering, fönsterbyten och liknande. Under året har också en analys av fastighetsbeståndet och verksamheten gjorts utifrån EU:s taxonomi, vilket resulterat i ett antal förslag på åtgärder för att öka energieffektiviteten.



8. ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion

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



8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik

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



8.8 Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla

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



9. HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR



9.2 Främja inkluderande och hållbar industrialisering

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



9.4 Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet

Bolaget strävar också efter att öka andelen återvunnet och återbrukat material både vid renovering och nybyggnation samt öka användandet av ny teknik bland annat genom

ökad digitalisering av fastigheter. Såväl i förvaltningen som vid nybyggnation är bolaget beroende av transporter, och det pågår ett ständigt arbete för att optimera dessa så mycket som möjligt för att minska miljöpåverkan ytterligare.



12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall

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



12.5 Minska mängden avfall markant

För att främja hållbar konsumtion och produktion, strävar Balder efter en varsam konsumtion av material, med fokus på ökad återvinning. Hyresgäster uppmuntras också på olika sätt

att öka återvinningen. Bolaget kommer även fortsättningsvis att öka nivån på återanvändning och återvinning exempelvis i renoveringsprojekt för att bidra till en ökad cirkularitet samt arbeta för att öka graden av källsortering och återbruk.



13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



13.1 Stärka motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer

Balder har inlett arbetet med att kartlägga klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med rekommendationerna från Taskforce on Climate-related Financial Disclosures.



13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar

I den fortsatta kartläggningen av klimatrelaterade risker och möjligheter har Balder som målsättning att bland annat utarbeta hand-

lingsplaner på fastighetsnivå, samt att säkerställa att alla medarbetare har relevanta kunskaper inom området.



RAMVERK FÖR HÅLLBARHETSARBETET

FASTIGHETER

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Minimera användning av energi, vatten och kemikalier
- Välja förnybara energikällor och mindre skadliga material
- Minimera avfall och öka sorteringsgrad

EXEMPEL PÅ AKTIVITETER UNDER 2021

Nya regelverk med taxonomin

Under året har en kartläggning genomförts av Balders verksamhet och fastigheter utifrån EU:s taxonomi. Detta omfattar exempelvis djupare analys av fastigheternas energianvändning och andra faktorer utifrån regelverket i taxonomin.

Resultatet blir en grund för att ta fram åtgärdsplaner för fortsatta förbättringar. Det kan handla om att investera i renoveringar men också om att inventera tekniska system för att hitta möjligheter att optimera och effektivisera energianvändningen.

Fokus på förnybar energi

All el som köps in till Balders fastigheter är grön el från förnybara källor. Balder äger också två vindkraftsparker, en norr om Falkenberg och en på Öland. De tio vindkraftverken bidrar årligen med förnybar energi motsvarande hushållsel för ca 7 800 lägenheter.

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



MÅL OCH UTFALL – FASTIGHETER

Mål	Utfall
Energieffektivisering 2% per kvm per år.	Under året har användningen av el och värme minskat, medan kylan ökat, främst beroende på att pandemin till viss del hindrat driftoptimering på plats i fastigheterna. (Se sidan 103)
Reducerad vattenanvändning 2% per kvm per år.	Under året har vattenanvändningen minskat med 12,12%.
Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.	Av de fastigheter som färdigställdes i Sverige under året är samtliga förutom Bovieran certifierade enligt Miljöbyggnad Silver.

OMRÅDEN

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Trygghet och trivsel i bolagets fastighetsbestånd
- Ansvarsfulla och effektiva transporter

EXEMPEL PÅ AKTIVITETER UNDER 2021

Sommaraktiviteter för barn och unga

Trots den pågående pandemin kunde många sommarlovsaktiviteter för barn arrangeras i Balders områden. Under sommaren anordnades bland annat olika sportaktiviteter, simskola i samarbete med SLS, cykelkurs, studiebesök och olika typer av sommarlekar.

Basket och böcker i Biskopsgården

Under året sponsrade Balder BonnierHoops, en samlingsplats för basket och kultur som pågår i Biskopsgården under sommaren. BonnierHoops bjuder på en mängd olika aktiviteter, främst riktade till barn och unga, såsom basketurneringar, läsning i bokloungen, pyssel, dans, workshops i spoken word, poesi, hip hop och mycket mer.

Ökat fokus på återvinning

Under två veckors tid under sommaren fokuserade kollegor i Göteborg, Stockholm, Sundsvall, Skövde och Trollhättan extra mycket på återvinning. Med hjälp av PreZero som tar hand om avfall i flera av Balders områden skapades aktiviteter för hyresgästerna med syfte att öka kännedomen kring sophantering och återvinning. Exempelvis anordnades tipsrundor för barn och ungdomar i olika åldrar, information delades ut till hyresgäster och samtal kring ämnet arrangerades.

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



MÅL OCH UTFALL – OMRÅDEN

Mål	Utfall
Skapa arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar.	Under året har 60 sommarjobbare anställts av Balder. Utöver dessa tog bolaget emot 37 praktikanter och ett antal studenter som skrev examensarbeten.
Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheterna.	Ett flertal laddstationer för elbilar har installerats vid Balders fastigheter under året, liksom elbilspooler vid nybyggda fastigheter.

SAMARBETEN

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Goda och etiska relationer med omvärlden
- Ansvarsfulla leverantörer

EXEMPEL PÅ AKTIVITETER UNDER 2021

Stöd till ungdomar

Mitt Livs Val är en insamlingsstiftelse som arbetar för ett inkluderande samhälle där ungdomar har förutsättningar att påverka sin framtid. De bedriver studierelaterade och arbetsmarknadsförberedande program för nyanlända ungdomar i Stockholm och Göteborg. Balder stödjer programmet Framåt! med lokaler. Ett antal kollegor är också engagerade som CV-coacher och jobbinspiratörer. En grupp ungdomar var också på studiebesök hos Balder i Bergsjön under hösten där de fick lära sig mer om bolaget och följa med en kollega på jobbskuggning under ett par timmar.

Branschgemensamt trygghetsprojekt

Under året deltog Balder i ett branschinitiativ som samlade både privata och kommunala fastighetsägare. Branschorganisationen Fastighetsägarna GFR och

yrkeshögskolan Fastighetsakademin ledde arbetet tillsammans med Stiftelsen Tryggare Sverige och sociolog Maria Wallin. Projektet gick ut på att ta fram en lägesbild över utsatta områden i Västsverige samt att utifrån den ta fram en handledning för hur fastighetsägare kan arbeta för att minska problemen och istället skapa socialt välmående bostadsområden.

Långsiktiga stadsutvecklingsprojekt

På flera håll i landet medverkar Balder i så kallade BID-projekt. BID står för Business Improvement District och syftar till att samla ett antal aktörer för att utveckla stadsdelar och områden. I projekten, som bland annat genomförs i Gamlestaden i Göteborg och i Huddinge i Stockholm, samlas exempelvis fastighetsbolag, kommuner, föreningar och andra aktörer för att genom samverkan och delaktighet driva utvecklingen framåt.

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



MÅL OCH UTFALL – SAMARBETEN

Mål

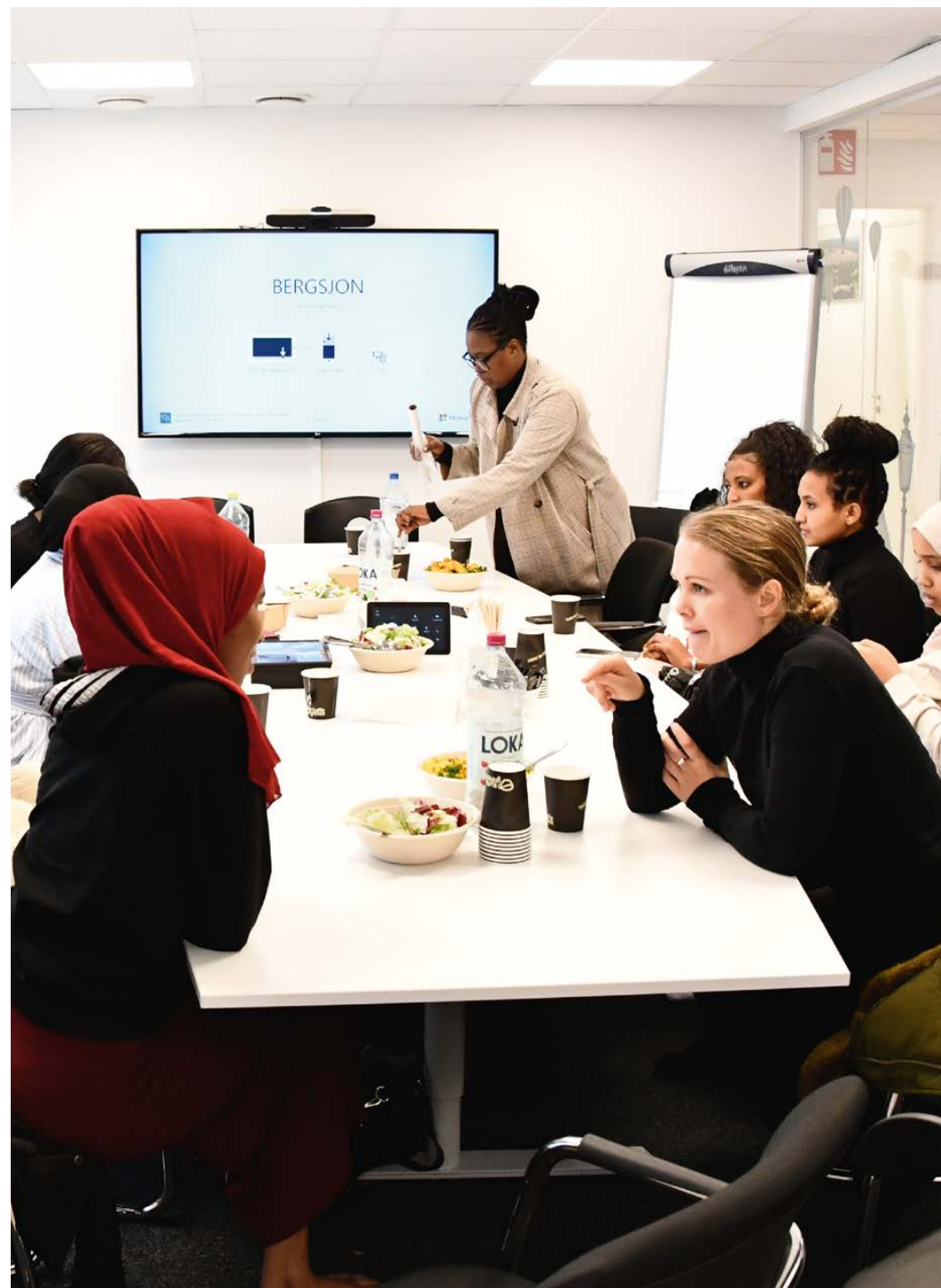
Inga incidenter av korruption.

Inga incidenter av diskriminering.

Utfall

Under året har 0 incidenter rörande korruption rapporterats.

Under året har 0 incidenter rörande diskriminering rapporterats.





MEDARBETARE

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Nöjda medarbetare och god arbetsmiljö
- Ansvarsfulla och effektiva resor

EXEMPEL PÅ AKTIVITETER UNDER 2021

Fokus på jämlikhet och mångfald

Balder ska ha en god arbetsmiljö baserad på jämlikhet och mångfald, där medarbetarnas integritet värnas. Bolaget strävar efter att öka blandningen av medarbetare med olika bakgrund och efter att öka balansen i fördelningen mellan män och kvinnor på alla positioner i bolaget.

Opertisk uthyrning

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

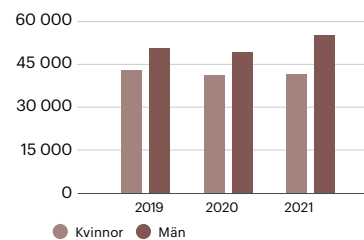
FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



MÅL OCH UTFALL – MEDARBETARE

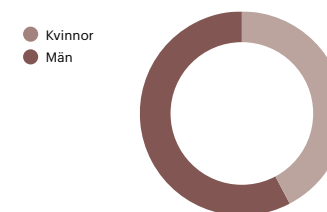
Mål	Utfall
Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden.	Utbildning i uppförandekoden har rullats ut i organisationen, och antal medarbetare som genomfört denna kommer fortsätta följas upp under 2022.
Verka för miljövänliga resor.	Under 2020 och 2021 har antalet tjänsteresor minskat markant som en följd av den pågående pandemin, varför det är svårt att avgöra hur stor del av minskade och mer miljövänliga resor som skulle varit resultat av Balders insatser under ett normalår.

LÖNESKILLNADER KVINNOR OCH MÄN

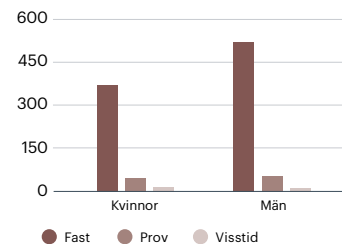


ANSTÄLLDA UPPDELADE PÅ KVINNOR OCH MÄN, ANTAL

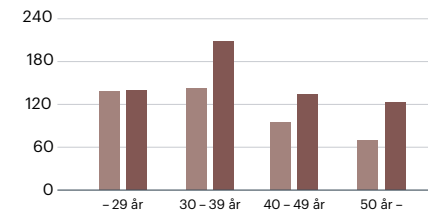
Antal anställda totalt:



ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSFORM, ANTAL



KÖNSFÖRDELNING PER ÅLDERSGRUPP, ANTAL



ÖVRIG MEDARBETARINFORMATION

	2021	2020	2019
Antal sommarjobbare	60	36	56
Antal praktikanter	37	28	20
Antal rapporterade fall av korruption	0	0	0
Antal rapporterade fall av diskriminering	0	0	0
Personalomsättning, %	16	20	23
Antal utbildningstimmar per anställd, genomsnitt	13,4	11,5	17,2



VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Fortsatt nöjda kunder
- Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet

EXEMPEL PÅ AKTIVITETER UNDER 2021

Grön finansiering

Balder har sedan flera år tillbaka så kallade gröna lån som en del i finansieringen av nya fastighetsprojekt. Gröna lån tecknas med en grön tillgång som säkerhet, vilket i fastighetsbranschen oftast utgörs av byggnader som byggs med låg miljöpåverkan och som är certifierade.

Utöver detta har bolaget ett ramverk för gröna obligationer med syfte att finansiera projekt som bidrar till en minskad miljöpåverkan. Det avser framförallt gröna och energieffektiva byggnader, men också investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och förnybar energi.

Under året har Balders fastighetsbestånd och verksamhet analyserats med utgångspunkt i det nya regelverk som trädde i kraft med EU:s taxonomi. Denna analys kommer ligga till grund för fortsatt rapportering.

Certifiering av fastigheter

Balder strävar efter att öka andelen fastigheter som är certifierade. Vid nyproduktion i egen regi är målet att fastigheterna ska certifieras enligt minst Miljöbyggnad Silver, eller motsvarande, vilket exempelvis innebär BREEAM Very Good, LEED Excellent, DGNB eller Svanen.

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



MÅL OCH UTFALL – FINANSER

Mål	Utfall
Finansiella mål.	För utfall, se sidan 22.

ÖVRIGA NYCKELTAL

ENERGI OCH VATTEN

	2021	2020	2019
Energianvändning ¹⁾ totalt graddagskorrigerad, kWh	355 545 585	332 438 858	330 501 109
El, kWh/kvm	17,77	17,83	19,47
Värme, kWh/kvm	100,46	102,64	109,73
Kyla, kWh/kvm	44,65	39,79	41,70
Vattenanvändning m ³ /kvm	1,16	1,32	0,96 ²⁾

- 1) Avser el, värme och fjärrkyla. Siffrorna för 2019 och 2020 har korrigerats eftersom förbättrad data för energianvändningen i fastigheterna blivit tillgänglig.
2) Vattenanvändningen för 2019 är inte komplett eftersom problem med utrustningen gjorde att mätning inte kunde genomföras korrekt.

UTSLÄPP

	2021	2020	2019
Scope 1, ton ¹⁾	282,68	221,12	176,34
Scope 2, ton ²⁾	9 527,14	8 937,36	8 867,25
Intensitet Scope 1 och 2, kg/kvm	3,79	4,34	4,94
Scope 3, ton ³⁾	56 569		
Intensitet Scope 3, kg/kvm	19,80		
Intensitet Scope 1, 2 och 3, kg/kvm	23,59		

- 1) Siffrorna för 2019 och 2020 har korrigerats eftersom förbättrad data för servicebilarnas bränsleförbrukning blivit tillgänglig.
2) Siffrorna för 2019 och 2020 har korrigerats eftersom förbättrad data för energianvändningen i fastigheterna blivit tillgänglig, liksom mer korrekta emissionsfaktorer.
3) Balder rapporterar utsläpp i Scope 3 för första gången för 2021.

PRODUKTION VINDKRAFT

	2021	2020	2019
Total, MWh	17 740	21 050	18 400

VÄSENTLIGHETSANALYS OCH INTRESSENTDIALOG

Kontinuerliga dialoger med intressenter i kombination med regelbunden översyn av väsentlighetsanalysen definierar vilka frågor som är i fokus för Balders hållbarhetsarbete.

I väsentlighetsanalysen definieras först bolagets intressenter, och en genomgång görs av intern information och kunskap kring dessa. Därefter analyseras de dialoger och löpande kommunikationskanaler bolaget har med intressenterna, för att komma fram till en lista över de frågor som bedöms som mest väsentliga. Vid behov genomförs också kompletterande dialoger.

I den fortsatta analysen rangordnas därefter de väsentliga frågorna utifrån såväl betydelse som påverkan.

De huvudgrupper av intressenter som definierats omfattar Kunder, Medarbetare, Ägare och Samhälle. I den sistnämnda ingår också lokalsamhället på de platser där Balder har verksamhet liksom exempelvis myndigheter och kommuner, samarbetspartners och leverantörer samt Hyresgästföreningen.

Dialoger med intressentgrupperna sker i flera olika forum. Dialoger med kunder sker exempelvis både löpande och i samband med den NKI-undersökning som genomförs med ett och ett halvt till två års intervall. Alla medarbetare har utvecklingssamtal med sin närmaste chef minst en gång per år.

Vilka frågor som är viktigast för respektive intressentgrupp skiljer sig åt, och dessa olika frågor har vägts samman för att bidra till den väsentlighetsanalys som ligger till grund för Balders hållbarhetsarbete och denna rapport.

För en sammanfattning av väsentliga frågor kopplade till Balders ramverk för hållbarhetsarbetet, se sidan 25.

KUNDER

Viktiga frågor

- Trivsel och trygghet i bostaden/lokalen och i området runt omkring.
- Utveckling av bostad/lokal, inklusive frågor om exempelvis energianvändning, materialval etc.
- Inflytande på utveckling av fastighet och område.
- Service, inklusive utbud som tillhandahålls av Balder men också av andra leverantörer i närområdet.
- Möjlighet till miljömässigt hållbara val, exempelvis ökade sorteringsmöjligheter.

Dialogkanaler

- Bomöten
- Hyresgästföreningen
- Dialogmöten

MEDARBETARE

Viktiga frågor

- Arbetsmiljö, både fysisk och psykisk.
- Mångfald och jämlikhet och att alla har samma möjligheter.
- Socialt engagemang, framförallt i bolagets egna områden.
- Trygga anställningar och utvecklingsmöjligheter inom bolaget.

Dialogkanaler

- Utvecklingssamtal
- Förslagslåda
- Intranät
- Avstämningsmöten

ÄGARE

Viktiga frågor

- Ekonomisk stabilitet och effektiv riskhantering.
- Avkastning och god utveckling på aktiekursen.
- Kundnöjdhet och fortsatt högt förtroende för bolaget.
- EU:s taxonomi, certifiering av fastigheter, klimatrelaterade risker och utsläppsrapportering.

Dialogkanaler

- Finansiella rapporter
- Hållbarhetsrapportering
- Möten med analytiker och investerare

SAMHÄLLE

Viktiga frågor

- Långsiktiga och etiska relationer med omvärlden.
- Långsiktig och hållbar stadsutveckling.
- Miljöpåverkan, exempelvis från transporter, avfall och återvinning.
- Kommunikation och rapportering.

Dialogkanaler

- Webbplats och sociala medier
- Stadsplaneringsprocesser
- Dialogmöten

RISKER OCH MÖJLIGHETER

Förvaltning och utveckling av fastigheter är, precis som all affärsverksamhet, förenad med risker och dessa måste hanteras ansvarsfullt och kontrollerat. Balder arbetar löpande med att identifiera och minska de risker som kan påverka verksamheten. Rätt hanterade kan risker medföra möjligheter och vara värdeskapande.

Balder utvärderar också risker och möjligheter som kan uppstå som en följd av klimatförändringar och analyserar organisationens motståndskraft när det gäller klimatrelaterade risker. Detta arbete kommer fortsätta att utvecklas framöver med fördjupade analyser för att tydliggöra vilka effekter klimatförändringar kan få på bolaget och verksamheten.

För att utvärdera risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar har Balder officiellt tagit ställning för att stödja och följa rekommendationerna i Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), och arbetar för att implementera rekommendationerna inom de områden som ingår:

- Styrning
- Strategi
- Riskhantering
- Mål och mätetal

Styrning och strategi

Styrning av riskprocessen görs på övergripande nivå av styrelsen och på operativ nivå av VD, ledning och övriga medarbetare. Hållbarhetsfunktionen (inklusive energiansvariga) är ansvarig för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter samt förslag på åtgärder för att hantera dessa (exempelvis energieffektiviseringsåtgärder). Detta görs i samverkan med finansfunktionen och ansvariga för fastighetsutveckling och förvaltning.

Styrelsen avhandlar klimatrelaterade frågor minst en gång per år, samt om något särskilt inträffar som kräver hantering utöver dessa tillfällen. Inför möten får styrelsen rapport från hållbarhetsansvarig kring klimatrelaterade frågor och andra hållbarhetsfrågor.

Hantering av risker

Vid nybyggnation hanteras risker för exempelvis översvämningar redan i planprocessen, där kommuner och länsstyrelser är involverade och ställer höga krav på utredningar och konsekvensanalyser. För befintliga fastigheter behöver analyser göras utifrån exempelvis geografiskt läge, typ av fastighet, byggnadsår etc. Vid analys av risker delas de upp i kort, medel och lång sikt, vilket i Balders analys motsvarar 5, 25 respektive 50 år.

Analys av risker och möjligheter

De effekter som framförallt förväntas som en följd av klimatförändringar är högre temperaturer, torka, ökad nederbörd och skyfall, stigande havsnivåer och ökad risk för ras, skred och erosion. Detta har potentiellt stor påverkan på byggnader, liksom på exempelvis dagvatten- och avloppssystem.

För att fördjupa analysen av klimatrelaterade risker och möjligheter använder Balder två olika klimatscenarier. Det första, RCP 2,6 förutsätter att Parisavtalets mål om minskad klimatpåverkan uppnås, vilket innebär att de globala utsläppen kulminerar efter 2020 och därefter successivt minskar. För att uppnå detta krävs kraftfulla åtgärder, både från politiskt och privat håll. Det andra scenariot, RCP 8,5, innebär i princip att allt fortsätter som vanligt med fortsatt höga och ökande utsläpp.

I analysen har Balder använt klimatscenarier från SMHI och fokuserat på de områden där majoriteten av bolagets fastigheter är belägna. Analysen omfattar såväl fysiska risker som övergångsrisiker.

Fortsatt arbete

Balder kommer att fortsätta arbetet med risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer. Detta innebär framförallt fortsatt arbete med att förfinas analysen på fastighetsnivå och identifiera konkreta åtgärder för varje fastighet.

Målsättningen är att också kunna utvärdera de ekonomiska konsekvenser som olika scenarier och risker kan komma att ge upphov till. För mer information om risker och möjligheter, se sidorna 42–45.



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 exempelvis som resultat av ökade utsläppsbegränsningar.
- Myndighetsbeslut, exempelvis ökade skatter och ökade krav på omställning.
- Ökade fastighetskostnader, exempelvis för att anpassa fastigheter efter hårdare regelverk kring energislag och utsläpp samt för att byta ut gammal teknik.
- Ökade krav på rapportering av utsläpp.
- Ökade kostnader för att byta ut fossila bränslen i driftsbilar.

RCP 8,5

- Fysiska effekter på fastigheter, t ex översvämningar, höjning av havsnivåer, värmeböljor och annat extremt väder.
- Ökade försäkringskostnader för fastigheter i riskzoner.
- Osäkerhet kring marknadsutveckling och ökade krav eller förändrade preferenser från kunder.
- Risk att fastigheter blir obrukbara, vilket leder till intäktsbortfall.
- Ökade kostnader för sanering/renovering av fastigheter.
- Ökade kostnader för kyla.

MÖJLIGHETER

- Mindre energianvändning i mer effektiva byggnader.
- Ökad användning av energikällor med lägre utsläpp.
- Ökad produktion av egen förnybar energi, exempelvis solceller.
- Mer effektiva transporter.
- Ökad återvinning.
- Högre värdering av gröna/certifierade fastigheter.
- Förmånligare finansiering av gröna tillgångar.

RAPPORTERING ENLIGT TAXONOMIN

Balders verksamhet omfattas av EU:s taxonomi som införts med syftet att minska klimatförändringarna och på sikt nå målen i Parisavtalet.

I taxonomi definieras vad som är en miljömässigt hållbar ekonomisk investering med hjälp av ett gemensamt klassificeringssystem. För att en verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar behöver den väsentligt bidra till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka skada för något av de andra målen och uppfylla kraven i definierade minimiskyddsåtgärder.

Balder omfattas av upplysningskraven enligt taxonomiförordningen. För verksamhetsåret 2021 ska Balder rapportera hur stor andel av bolagets verksamhet som omfattas av taxonomi ("taxonomy eligible"). De aktiviteter som listas för fastighetsbranschen och som är relevanta för Balder är:

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

- 7.6. Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
- 7.7. Förvärv och ägande av byggnader
Balders verksamhet omfattar framförallt kategorierna 7.1 och 7.7 och det är inom dessa som den största andelen av omsättning och utgifter genereras.

Redovisningsprinciper

Balder redovisar med utgångspunkt i nedanstående definitioner i enlighet med Annex 1 i den delegerade akten 2021:4987 som kompletterar artikel 8 i taxonomiförordningen:

Omsättning

Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen, samt försäljning av färdigställda projekt under året. Omsättningen är till allra största del kopplad till kategorierna 7.1 och 7.7, och motsvarar Hyresintäkter i Koncernens rapport över totalresultatet i Balders finansiella redovisning.

Kapitalutgifter (CapEx)

I kapitalutgifter ingår årets aktiverade kostnader för förvärv av fastigheter och investeringar i nya och befintliga

fastigheter, dvs framförallt aktiviteter i kategorierna 7.1, 7.2 och 7.7. Kapitalutgifter om 28 057 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter under 2021. Kapitalutgifterna återfinns i Not 12 och Not 16 i Balders finansiella redovisning, och utgörs av förvärv och investeringar i befintliga fastigheter och projekt samt upparbetade projektkostnader.

Driftutgifter (OpEx)

Driftutgifter omfattar de kostnader som är direkt hänförliga till det dagliga underhållet av fastigheterna och de kostnader som är nödvändiga för att upprätthålla fastighetens funktion, alltså framförallt de delar av kategori 7.7 som omfattar ägande av byggnader. Här ingår löpande driftkostnader, renoveringar som inte aktiverats

som kapitalutgifter samt kostnader för underhåll och reparationer. Kostnader för energianvändning är inte inkluderade. Driftutgifterna är en del av posten Fastighetskostnader i Koncernens rapport över totalresultatet i Balders finansiella redovisning.

Kommande rapportering

I hållbarhetsrapporten för verksamhetsåret 2022 kommer Balder också att rapportera hur stor andel av verksamheten som kan anses uppfylla kraven i taxonomi ("taxonomy aligned"). Enligt taxonomi gäller detta för fastigheter som har en energideklaration med klass A eller tillhör de 15% mest energieffektiva byggnaderna i landet. För nya byggnader gäller att de ska ha en primärenergiprestanda som är 10% bättre än kraven i de nationella byggreglerna.

	Total, Mkr	Andel av ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomi	Andel av ekonomiska aktiviteter som inte omfattas av taxonomi
Omsättning	10 623	100%	0%
Capex	28 057	100%	0%
Opex	532	100%	0%

TEST AV ÅTERBRUK I RENOVERINGSPROJEKT

Med start i oktober 2021 genomförde SATO och Helsingfors stads Återbrukscentral ett pilotprojekt kring återbruk direkt från ett flerfamiljshus som skulle renoveras. Försöket inom cirkulär ekonomi är en del av projektet Circular Construction in Regenerative Cities (CIRCUIT).

Projektet innebar att byggnadsdelar och lägenhetsinredning som dörrar, kylmaskiner, garderober och

klädkrokar som var i gott skick sparades från ett SATO-ägt lägenhetshus byggt på 1930-talet i stadsdelen Kallio i Helsingfors. Återbrukscentralen monterade ner och inspekterade föremålen som skulle säljas för att säkerställa att de var lämpliga och säkra för återanvändning.

Renoveringen av byggnaden påbörjades i januari 2022 och föremålen kunde köpas i Återbrukscentra-

lens nätbutik under oktober och hämtas direkt från fastigheten som skulle renoveras på Castreninkatu 3.

Den främsta styrkan i att anordna ett återbruksprojekt på plats är effektiviteten. Att sälja eller ge bort föremål direkt från en rivningsplats minskar kostnaderna och krånglet med att lagra föremålen. Pilotprojektet bidrog till en besparing om 46 000 kg naturresurser.

PIRITANAUKIO 2B, HELSINGFORS, FINLAND



STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Hållbarhet är integrerat i Balders dagliga verksamhet och styrs av den övergripande hållbarhetspolicy och uppförandekoden. Dessa policies samspelar med bolagets affärsidé, mål och övriga policies för att styra bolaget i en långsiktigt hållbar riktning. I hållbarhetspolicy ingår bolagets miljöpolicy.

Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets uppförandekod och hållbarhetspolicy, och beslutar om dessa. Bolagets ledning är ansvarig för att implementera policies och säkerställa att de efterlevs. Det är också VD och ledning som är ytterst ansvariga för det ekonomiska resultatet, liksom för att bolagets affärer görs på ett etiskt korrekt sätt. Ansvariga för förvaltningsorganisationen och fastighetsutveckling ska se till att de miljömässiga väsentliga aspekterna beaktas i den dagliga verksamheten, liksom aspekter som rör social hållbarhet i bolagets områden.

Samtliga chefer med personalansvar har tillsammans med HR ansvaret för att upprätthålla en god arbetsmiljö med nöjda medarbetare. Bolaget har en hållbarhetsansvarig som samordnar det interna arbetet, liksom den externa kommunikationen och rapporteringen.

Uppförandekod och relaterade policies bygger på internationella riktlinjer som FN:s Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-korruption, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Varje medarbetare ansvarar för att följa uppförandekoden. Bolaget och personalansvariga ansvarar för att samtliga medarbetare förstår, kan få råd och agerar i enlighet med uppförandekoden.

Efterlevnad och kännedom om uppförandekod och övriga policies följs upp årligen och har inarbetats i bolagets interna utbildningssystem. Innehållet i dessa handlingar ses också över årligen, för att överensstämma med bolagets verksamhet och väsentliga frågor. Under året har inga fall av korruption rapporterats, och inte heller några fall av överträdelser av lagar och regler.

För Balders helägda dotterbolag gäller samma hållbarhetspolicy och miljömål som för Fastighets AB Balder. För uppgifter om SATO, se sato.fi. För övriga intressebolags miljöpolicy och miljömål, se respektive bolags hemsida. För mer information om Balders dotterbolag, se not 27, Andelar i koncernbolag.



POLICYS TILL GRUND FÖR ALL VERKSAMHET

Alla Balders anställda omfattas av de policies som tagits fram, och som revideras och godkänns av styrelsen varje år.

Exempel på policies är:

- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy (inklusive miljöpolicy)
- Arbetsmiljöpolicy
- Jämlikhet- och mångfaldspolicy

Utöver dessa finns policies för exempelvis information, IT, uthyrning etc. I bolagets interna utbildningsplattform, Balder Akademi, finns obligatoriska utbildningar för samtliga policies.

MILJÖLAGSTIFTNING SOM MINIMIKRAV

Balder bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbalken. Däremot föreligger anmälningsplikt för köldmedier. Balders hyresgäster kan dock bedriva tillstånds- eller anmälningspliktiga verksamheter. Under året har inga överträdelser mot miljölagstiftning och regler registrerats.

CYBERSÄKERHET

Balder har operativa åtgärder på plats för att övervaka och agera på dataintrång och cyberattacker. Den digitala miljön övervakas dygnet runt av en extern partner. Ett annat externt företag utför årliga säkerhetsrevisioner av företagets infrastruktur och systemkonfiguration. Alla aktiviteter ligger i linje med CIS 22. Balder har också implementerat en mikroinlärningsplattform i början av 2022 för att sprida medvetenhet och kunskap och skapa en kultur kring cybersäkerhet.

	Styrning	Fastigheter	Områden	Samarbeten	Medarbetare	Finanser
	GRI Standarder	302: Energi 305: Utsläpp 307: Miljömässig regelefterlevnad CRE1: Byggnaders energiintensitet CRE2: Byggnaders vattenintensitet	305: Utsläpp	205: Anti-korruption 418: Kundens integritet 419: Socioekonomisk regelefterlevnad	401: Anställning 404: Utbildning 405: Mångfald och jämlikhet 406: Icke-diskriminering	201: Ekonomiskt resultat
GRI 103-1	Varför området är viktigt för Balder	Byggnader har en stor miljöpåverkan i samhället, därför är detta en viktig fråga för Balder.	För Balder är det viktigt att ta ansvar för mer än bara de byggnader bolaget äger, eftersom det skapar större värden.	Balder tar ansvar genom att upprätthålla goda och etiska relationer med omvärlden, liksom genom samarbeten med andra aktörer för att tillsammans utveckla stadsdelar och områden. På samma sätt är relationen med leverantörer mycket viktig, och Balder har nolltolerans mot korruption och mutor.	Balder strävar efter att skapa en god arbetsmiljö baserad på jämställdhet och mångfald, där medarbetarnas integritet värnas. Alla former av trakasserier är förbjudna, liksom kränkande särbehandling.	För att fortsätta verka och växa är Balder beroende av en långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet.
	Ansvar och påverkan i värdekedjan	Balder strävar efter att öka påverkan i värdekedjan, såväl när det gäller byggfasen som användningsfasen av bolagets fastigheter.	Genom att utveckla hållbara stadsdelar och områden vill Balder bidra till ökad trygghet i lokalsamhället även utanför bolagets kvarter och fastigheter.	I Balders standardavtal finns krav på att leverantörer ska följa de internationella konventioner och standarder som ligger till grund för bolagets uppförandekod.	Balders huvudansvar är de egna medarbetarna, men bolaget strävar efter att också säkerställa en god arbetsmiljö hos leverantörer och entreprenörer.	Ett effektivt utnyttjande av resurser och god finansiell styrning bidrar till positiv utveckling för såväl investerare som intressebolag.
	Begränsningar i rapportering	Se sidan 109	Se sidan 109	Se sidan 109	Se sidan 109	Se sidan 109
GRI 103-2	Arbetsätt	Genom att minimera användningen av energi, vatten och kemikalier strävar Balder efter att minska bolagets miljöpåverkan. Av samma anledning är målet att i så stor utsträckning som möjligt välja förnybara energikällor och mindre skadliga material och beakta försiktighetsprincipen vid materialval eller kemikaliehantering.	Fokus ligger på att skapa trygghet och trivsel i de områden där fastigheterna är belägna.	Balder samarbetar med en mängd aktörer i lokalsamhällena där bolaget är verksamt, för att säkerställa gemensamma insatser för hållbar utveckling.	Bolaget tar avstånd från alla former av tvångsarbete och värnar om medarbetarnas yttrandefrihet och rätt till föreningsverksamhet. I Balderkoncernen är 363 medarbetare kollektivanslutna.	En gedigen förvaltning av bolagets resurser är en viktig del, liksom nöjda kunder som vill fortsätta att hyra och köpa bostäder och lokaler av Balder.
	Målsättningar	Att utveckla hållbara och effektiva fastigheter som uppfyller hyresgästernas behov.	Att utveckla trygga och attraktiva områden.	Att säkerställa långsiktiga relationer med omvärlden.	Att skapa förutsättningar både för att behålla befintliga kollegor och rekrytera nya.	Att skapa goda förvaltningsresultat och öka kundnöjdheten.
	Policys	Hållbarhetspolicy, Uppförandekod	Hållbarhetspolicy, Uppförandekod.	Hållbarhetspolicy, Uppförandekod.	Arbetsmiljöpolicy, Hållbarhetspolicy, Uppförandekod, Jämlikhet- och mångfaldspolicy, Resepolicy.	Finanspolicy, Uppförandekod, Hållbarhetspolicy, Informationspolicy.
	Åtaganden utöver svenska lagar och riktlinjer	Certifiering av fastigheter.	Global Compact.	Global Compact.	Global Compact.	TCFD.
	Mål	Energieffektivisering 2% per kvm per år. Reducerad vattenanvändning 2% per kvm per år. Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.	Skapa arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar. Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheterna.	Inga incidenter av korruption. Inga incidenter av diskriminering.	Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden. Verka för miljövänliga resor.	Finansiella mål, se sid 22. Förbättring av NKI-resultat.
	Särskilda processer, projekt, program och initiativ	Certifieringar av fastigheter.	Samverkan med andra aktörer, exempelvis i BID-projekt.	Visselblåsarfunktion, utbildning i uppförandekoden.	Balder Akademi, utvecklingssamtal.	Rapportering enligt TCFD.
GRI 103-3	Utvärdering av styrning	Uppföljning av resursanvändning och utsläpp.	Analys av NKI-undersökningar.	Uppföljning av visseblåsarfunktion.	Årlig uppdatering av policys.	Analys av NKI-undersökningar.

OM RAPPORTEN

Balder har upprättat en hållbarhetsrapport för koncernen i enhetlighet med ÅRL 6 kap. Hållbarhetsrapporten finns inkluderad i detta dokument som även innehåller bolagets lagstadsade årsredovisning för 2021. Hållbarhetsrapporten utgör också bolagets Communication on Progress, dvs den årliga rapporteringen till FN:s Global Compact.

Hållbarhetsrapporten består av sidorna 25–28, 42–45 samt 98–109. Var specifika områden i den lagstadsade hållbarhetsrapporten återfinns framgår av tabellen intill, och där finns även referens till principerna i FN:s Global Compact. Revisorns yttrande avseende den lagstadsade hållbarhetsrapporten återfinns på sidan 112.

Balders hållbarhetsrapport följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Den förra rapporten publicerades i mars 2021. Inga väsentliga förändringar har skett i verksamheten under redovisningsperioden. Detta är Balders femte femte hållbarhetsrapport och den är upprättad i enlighet med GRI Standards Core. Rapporten har inte granskats av tredje part.

Beräkningsmetoder

De siffror som redovisas för energianvändning avser moderbolaget och helägda dotterbolag och fastigheter i Sverige och Danmark som ägts av Fastighets AB Balder under hela räkenskapsåret 2021. För SATO:s hållbarhetsrapportering, se sato.fi. Övriga fastigheter som ägs av delägda bolag och intressebolag omfattas inte. Vattenintensiteten avser användningen i svenska fastigheter.

Balders miljödata baseras på mätning med de huvudmätare som finns för respektive medieslag på fastigheterna. Dessa mätare redovisar faktisk energi som används i fastigheten. I de fall då hyresgästen själv står för samtliga fastighetstekniska installationer och inköp ingår detta inte i totalen.

Förbrukning av media sammanställs genom insamling av data från Balders centrala energiuppföljningssystem och ekonomisystem. Den data som rapporteras är förbrukningsdata graddagskorrigerad.

Balder rapporterar utsläppsdata för Scope 1 och 2. I Scope 1 ingår data från egna driftbilar, baserad på faktiskt förbrukning och utsläppsdata från leverantörer. I Scope 2 ingår användning av el, värme och fjärrkyla, baserad på faktisk förbrukning och emissionsfaktorer från bolagets leverantör av energiuppföljningstjänster och energileverantörer.

För verksamhetsåret 2021 redovisar Balder även indirekta utsläpp i värdekedjan, Scope 3. Beräkningarna omfattar moderbolaget, helägda dotterbolag och fastigheter i Sverige och Danmark som ägts av Fastighets AB Balder under hela räkenskapsåret 2021 samt delägda bolag och intressebolag. SATO:s fastigheter i Finland ingår ej i denna beräkning.

De kategorier som innefattas i beräkningarna är inköpta varor och tjänster samt transporter för projekt inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling, tjänsteresor, hyresgästernas elanvändning och avfallshandling samt kapitalinvesteringar. Resultatet visar tydligt att de största utsläppen för Balders verksamhet uppstår vid inköp av varor, tjänster och transporter vid fastighetsförvaltningen och utveckling av nya fastigheter samt utsläpp från hyresgästernas aktiviteter. Ett ökat fokus kommer att läggas på dessa utsläppskällor för att identifiera utsläppsminskande åtgärder.

Beräkningar bygger till största delen på uppskattningar baserat på en kostnadsanalys och branschspecifika data. För att förbättra beräkningarna och identifiera konkreta utsläppsminskande åtgärder kommer Balder arbeta med att öka kvaliteten på indata genom att till större grad använda specifika aktivitetsdata. Denna specifika aktivitetsdata är exempelvis material- och energimängder för fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling samt elanvändning och avfallshandling hos hyresgäster.

Område i ÅRL	UNGC princip	Exempel på Balders arbete	Sidhänvisning
Väsentliga frågor		Årlig revidering av väsentlighetsanalys, samt löpande intressentdialoger.	25, 100–104
Miljö	7, 8, 9	Strukturerat arbete för att minimera användning av energi, vatten och kemikalier, minska utsläpp från transporter samt minimera avfall.	98–100, 107–108
Sociala förhållanden		Insatser för att skapa levande och trygga områden och stadsdelar där hyresgäster och andra trivs och stannar kvar.	27–28, 97–98, 100–101, 107
Personal	3, 4, 5, 6	Attrahera och behålla kompetenta medarbetare och fortsätta att utveckla dessa. Motverka alla former av diskriminering, tvångsarbete och liknande.	27–28, 98, 102, 107–108
Mänskliga rättigheter	1, 2	Fortsatt arbete för ökad mångfald både internt och externt, utveckling av områden och stadsdelar samt en rättvis utyrningsprocess.	27–28, 98, 101–102, 107–108
Anti-korruption	10	Fortsatt utbildning i uppförandekod och policys, samt uppföljning av leverantörer och samarbetspartners.	98, 101, 107–108
Affärsmodell		Processerna för förvaltning, fastighetsutveckling och transaktion förfinas kontinuerligt, för att ytterligare skapa värde för bolagets intressenter.	13–19
Policys och uppföljning		Interna utbildningar i uppförandekod och övriga policys. Visselblåsarfunktion för rapportering av eventuella överträdelse.	27–28, 102, 107–108
Risker		Kontinuerlig analys av risker och handlingsplaner för hantering av dessa. Balder har identifierat risker inom områdena miljö, sociala förhållanden och personal samt etik och korruption. Utveckling och analys har också påbörjats i enlighet med TCFD.	42–45, 105

GRI-INDEX

GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 102: General Disclosures 2016			
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	1, 38	
102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	1, 13–19, 38	
102-3	Lokalisering av huvudkontor	118	
102-4	Lokalisering av verksamheter	30	
102-5	Ägare och legal form	9, 38	
102-6	Marknader	2, 13–15	
102-7	Organisationens storlek	8	
102-8	Information om anställda	27–28, 38, 58–59	
102-9	Leverantörskedja	101, 107–109	
102-10	Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan	109	
102-11	Försiktighetsprincipen	108	
102-12	Externa initiativ som organisationen stödjer	25	
102-13	Medlemskap i organisationer		Samverkan och medlemskap sker i förekommande fall lokalt
Strategi			
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	3–4, 89	
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer, standarder och uppförandekod	107–108	
Styrning			
102-18	Struktur för styrning	107–108	
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressenter	104	
102-41	Kollektivavtal	108	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	104	
102-43	Intressentdialog	104	
102-44	Viktiga frågor för intressenter	104	

GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 102: General Disclosures 2016			
Redovisningspraxis			
102-45	Enheter som ingår i koncernredovisningen	109	
102-46	Definition av rapportinnehåll och avgränsningar	109	
102-47	Lista över väsentliga ämnen	25, 104	
102-48	Ändringar i information från tidigare rapporter inklusive orsak	103, 109	
102-49	Förändringar i rapporteringen	109	
102-50	Rapporteringsperiod	109	
102-51	Datum för den senaste rapporten	109	
102-52	Rapporteringscykel	109	
102-53	Kontaktpunkt gällande frågor om rapporten		Camilla Holten, hållbarhetsansvarig
102-54	Rapportering i enlighet med GRI Standards	109	
102-55	GRI-index	110–111	
102-56	Extern granskning	112	
GRI 200: Economic standards			
Ekonomiskt resultat			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1–103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	108	
<i>GRI 201: Economic performance 2016</i>			
201-1	Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat	46–53	
202-2	Finansiell påverkan och andra risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar	44, 105	
Egen upplysning	Nöjda kunder	19	
Anti-korruption			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1–103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	108	
<i>GRI 205: Anti-corruption 2016</i>			
205-2	Kommunikation och utbildning gällande anti-korruption policys och rutiner	27–28, 102, 107	
205-3	Bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder	101	

GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 300: Environmental standards			
Energi			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	108	
<i>GRI 302: Energy 2016</i>			
302-1	Energiförbrukning inom organisationen	103	
302-3	Energiintensitet	103	
302-4	Minskning av energianvändning	100, 103	
CRE1	Byggnaders energiintensitet	103	
Vatten			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	108	
CRE2	Byggnaders vattenintensitet	100, 103	
Utsläpp			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	108	
<i>GRI 305: Emissions 2016</i>			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	103	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	103	
305-3	Övriga indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	103	
305-4	Växthusgasutsläppsintensitet	103	
305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	103	
Miljömässig efterlevnad			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	108	
<i>GRI 307: Environmental compliance</i>			
307-1	Bristande efterlevnad av miljölagstiftning och regler	107	

GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 400 Social standards			
Utbildning			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	108	
401-1	Nyanställda och personalomsättning	102	
<i>GRI 404: Training and education 2016</i>			
404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och medarbetare	102	
404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal	27	
Mångfald och jämlikhet			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	108	
<i>GRI 405: Diversity and equal opportunity 2016</i>			
405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	58, 92, 96-97, 102	
405-2	Löneskillnader mellan kvinnor och män	102	
Icke-diskriminering			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	108	
<i>GRI 406: Non-discrimination 2016</i>			
406-1	Incidenter av diskriminering samt vidtagna åtgärder	101	
Socioekonomisk efterlevnad			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	108	
<i>GRI 419: Socioeconomic compliance 2016</i>			
418-1	Betydande klagomål avseende brister i kunders integritet och förluster av kunddata	107	
419-1	Bristande efterlevnad av lagar och regler inom socialt och ekonomiskt område	107	

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 25–28, 42–45 samt 98–109 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbar-

hetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 7 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

BOHUSGATAN, GÖTEBORG, SVERIGE



PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Finland	Öst	Keravan Aurinkorinne	Bostad	1 265	38	54	Q1 2022
Finland	Öst	Keravan Tähtirinne	Bostad	1 265	38	54	Q1 2022
Sverige	Öst	Mörtlösa Mercedes	Handel	6 300	—	135	Q1 2022
Sverige	Öst	Mörtlösa Porsche	Handel	4 200	—	89	Q1 2022
Sverige	Göteborg	Örja	Kommersiellt	2 381	—	56	Q1 2022
Danmark	Köpenhamn	Lynghaven	Bostad	14 835	184	504	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Lupajantie 2	Bostad	4 505	112	199	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Hämeenlinnan Asemanranta	Bostad	2 802	100	109	Q2 2022
Finland	Öst	Oulun Sokurin Hyve	Bostad	2 108	68	70	Q2 2022
Finland	Öst	Oulun Toppilansalmi	Bostad	1 804	55	57	Q2 2022
Finland	Öst	Turun Henning	Bostad	3 595	118	152	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Jokiniityntie 28	Bostad	3 400	79	144	Q2 2022
Sverige	Göteborg	Stenhuggaren	Bostad	5 233	88	132	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Kärna skola	Kommersiellt	2 295	—	68	Q3 2022
Danmark	Köpenhamn	Ofeliahaven	Bostad	9 096	109	321	Q3 2022
Danmark	Köpenhamn	Fyrkanten HTC A10	Bostad	8 863	107	332	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Järvenpään Herttua	Bostad	1 572	43	67	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Brooklyn	Bostad	1 770	74	81	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Soho	Bostad	1 770	74	81	Q4 2022
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Saaga	Bostad	1 485	34	61	Q4 2022
Finland	Öst	Turun Kirstinpuiston Helmi	Bostad	3 771	129	169	Q4 2022
Finland	Öst	Oulun Antiikva	Bostad	2 279	75	96	Q4 2022
Finland	Öst	Turun Olva	Bostad	2 573	82	118	Q4 2022
Finland	Öst	Oulun Hiillos	Bostad	2 619	84	94	Q4 2022
Finland	Öst	Oulun Mallastohtori	Bostad	2 144	60	74	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Hedin HK	Kontor	12 286	—	550	Q4 2022
Danmark	Köpenhamn	Rubinhaven HTC A17	Bostad	9 697	124	363	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Bergsjön	Bostad	8 922	177	251	2022–2023
Danmark	Köpenhamn	Triumphbyen Hovvej	Bostad	16 185	202	605	Q1 2023
Finland	Öst	Heittoniitynkuja 5	Bostad	5 759	132	191	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Hälsans Hus	Kommersiellt	1 796	—	65	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Bergskristallen	Bostad	5 098	89	145	Q2 2023
Danmark	Köpenhamn	Green Hills	Bostad	24 886	294	923	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 46	Bostad	4 548	104	237	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 48	Bostad	5 355	118	279	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Runoratsaukatu 15	Bostad	5 355	135	287	Q2 2023

Tabellen fortsätter på nästa sida

Forts. av tabellen från föregående sida

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Finland	Helsingfors	Raudikkokuja 7	Bostad	5 780	161	240	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Kotkatie 6	Bostad	3 685	100	188	Q3 2023
Finland	Helsingfors	Lincolninaukio 4	Bostad	5 100	137	246	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Kv Dörren	Bostad	5 212	104	161	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Velocity	Bostad	4 305	41	69	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hotell Draken	Hotell	28 166	—	1 273	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Kommersiellt	3 343	—	31	Q3 2023
Sverige	Stockholm	Basaren	Kommersiellt	1 655	—	113	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Frölunda et 3	Bostad	10 980	205	421	Q4 2023
Danmark	Köpenhamn	Stranby Høje	Bostad	19 808	284	877	Q3 2024
Summa				281 851	4 158	10 832	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Norge	Norr	Sandefjord	Bostad	6 500	46	299	Q1 2022
Sverige	Göteborg	Bergsfallet	Bostad	5 440	87	237	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Bergsjö Glänta	Bostad	3 619	31	119	Q4 2022
Finland	Öst	Hervantjärven Helmi	Bostad	2 741	52	93	Q4 2022
Danmark	Köpenhamn	Triumphbyen	Bostad	4 540	39	168	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Fixfabriken Glasbruket	Bostad	9 849	136	423	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Bostad	8 213	128	388	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hovås Höjd	Bostad	10 616	148	513	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Bovieran Svedala	Bostad	4 273	54	164	Q3 2023
Sverige	Stockholm	Basaren	Bostad	4 334	65	280	Q3 2023
Sverige	Stockholm	Caprea	Bostad	3 742	28	502	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Fabrique 46	Bostad	7 658	138	648	Q1 2024
Summa				71 525	952	3 835	
Totalt				353 376	5 110	14 667	

PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING BEDÖMD BYGGSTART Q1 2022–Q1 2023

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Göteborg	Frölunda et 4	Bostad	10 845	187	365	2022
Sverige	Göteborg	Långström	Bostad	20 808	399	923	2022
Sverige	Göteborg	Gårdsten	Bostad	6 414	150	216	2022
Sverige	Göteborg	Kv Haren	Bostad	3 091	60	92	2022
Sverige	Stockholm	Barkarby City E1	Bostad	10 971	242	486	2022
Finland	Helsingfors	Kultalyhty	Bostad	3 808	80	219	2022
Finland	Helsingfors	Kultakruunu	Bostad	3 995	85	230	2022
Finland	Helsingfors	Pataljoonantie	Bostad	4 649	92	185	2022
Finland	Helsingfors	Hämeenlinnan Keinusaari	Bostad	3 360	116	134	2022
Finland	Helsingfors	Kaskilaaksontie	Bostad	2 637	63	116	2022
Finland	Helsingfors	Peijinkuja 6	Bostad	6 122	140	311	2022
Finland	Helsingfors	Niittykummuntie 2C	Bostad	2 579	67	154	2022
Finland	Helsingfors	Peijinkula 10	Bostad	4 443	121	236	2022
Finland	Helsingfors	Saturnuksenrinne	Bostad	2 463	54	103	2022
Finland	Helsingfors	Maapadontie 3	Bostad	3 831	92	185	2022
Finland	Öst	Nihtisillankuja	Bostad	5 474	139	276	2022
Finland	Öst	Sorakatu	Bostad	2 790	77	126	2022
Finland	Öst	Suorannankatu	Bostad	1 922	44	73	2022
Finland	Öst	Toppilansalmen Legenda	Bostad	1 807	55	58	2022
Finland	Öst	Jyväskylän Tulisydän	Bostad	2 906	93	115	2022
Finland	Öst	Kangasalan Kuningatar	Bostad	2 887	95	109	2022
Finland	Öst	Kangasalan Lamminrahka	Bostad	4 646	140	176	2022
Finland	Öst	Nokian Tanhuankatu	Bostad	4 693	168	178	2022
Finland	Öst	Porvoon Horisontti	Bostad	1 464	54	64	2022
Finland	Öst	Nokian Ylpeys	Bostad	2 177	88	85	2022
Danmark	Köpenhamn	Strandby Huse D Hundige Øst	Bostad	3 024	48	120	2022
Summa				123 806	2 949	5 336	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING BEDÖMD BYGGSTART Q1 2022–Q1 2023

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Finland	Helsingfors	Käskynhaltija	Bostad	3 180	60	158	2022
Sverige	Göteborg	Västra Eklanda	Bostad	11 000	133	531	2022
Sverige	Göteborg	Bohusgatan	Bostad	11 723	192	697	2022
Sverige	Stockholm	Bovieran Haninge	Bostad	2 586	36	137	2022
Sverige	Stockholm	Bovieran Nykvarn	Bostad	4 273	54	176	2022
Norge	Norr	Ski Linåskollen	Bostad	16 600	169	882	2022
Norge	Norr	Drammen	Bostad	8 400	102	442	2022
Summa				57 762	746	3 023	
Totalt				181 568	3 695	8 359	

KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2023 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA ¹⁾ , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	737 838	6 839
Sverige	Stockholm	556 884	5 317
Finland	Helsingfors	230 460	4 226
Finland	Öst	27 900	520
Danmark	Köpenhamn	40 024	225
Norge	Norr	30 000	300
Summa		1 623 106	17 427

1) BTA = Bruttoarea

DEFINITIONER

Balder presenterar en rad finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Fastighets AB Balder tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer information om hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboksut 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 delårsboksut 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 delårsboksut 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 värdeförändring 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.

Genomsnittlig ränta, %

Räntekostnader i perioden omräknat till årsvärde i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Hybridkapital

En obligation som har en löptid på 60 år. Obligationen redovisas som räntebärande skuld men betraktas av ratinginstituten till 50% som eget kapital.

Nettoskuld, Mkr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel, finansiella placeringar samt 50% av hybridkapital som av ratinginstituten betraktas som 50% eget kapital.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av finansnetto exklusive tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella placeringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella placeringar.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder minskat med 50% av hybridkapital i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande samt 50% av hybridkapital, i förhållande till balansomslutningen vid årets slut.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

Förvaltningsresultat per aktie, kr

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal aktier

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

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 årets slut.

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %¹⁾

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets 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 samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, industri/lager samt blandfastigheter. Den typ av användning som svarar för den största andelen avgör fastighetskategori.

Fastighetskostnader, Mkr

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

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter som innehåller i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Hyresvärde, Mkr¹⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

ÖVRIGT

Intrassebolag/joint ventures

Upplysningar i löptext om transaktioner kopplade till intressebolag och joint ventures benämns av förenklingskäl endast "intressebolag", rapporten avser både innehav som utgör intressebolag och joint ventures.

Second opinion

Granskning av använd värderingsmetod utförd av extern värderingsfirma.

¹⁾ Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

ÅRSSTÄMMA

Aktieägarna i Fastighets AB Balder (publ), (Balder), org nr 556525-6905, kallas till årsstämma torsdagen den 12 maj 2022.

Årsstämmans genomförande

Mot bakgrund av den risk som alltjämt får anses föreliggande hänförligt till coronapandemin har styrelsen beslutat, med syfte att minska risken för smittspridning, att genomföra stämman genom poströstning med stöd av tillfälliga lagregler. Stämman kommer därför att genomföras utan möjlighet för aktieägare att närvara personligen eller genom ombud.

En presentation av Balders verkställande direktör, Erik Selin, kommer att läggas ut på Balders hemsida, balder.se, den 12 maj 2022.

Information om de av årsstämman fattade besluten offentliggörs den 12 maj 2022 så snart en slutlig sammanställning skett av förhandsröstningen.

Anmälan m m

Aktieägare som vill delta i årsstämman genom poströstning ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 4 maj 2022, dels ha anmält sitt deltagande i stämman senast onsdagen den 11 maj 2022 genom att ha avgett sin poströst enligt anvisningar under rubriken Poströstning nedan så att poströsten är Computershare AB tillhanda senast den dagen.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade genom bank eller annan förvaltare, måste för att ha rätt att delta i stämman låta registrera aktierna i eget namn. Sådan omregistrering, som kan vara tillfällig, ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast onsdagen den 4 maj 2022. Rösträtsregistreringar som gjorts senast den andra bankdagen efter den 4 maj 2022 beaktas vid framställningen av aktieboken.

Anmälan till stämman kan endast ske genom poströstning.

Poströstning

För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Balders hemsida, balder.se. Formuläret, ifyllt och undertecknat, gäller som anmälan till stämman.

Det ifyllda formuläret ska skickas till Computershare AB, "Balders årsstämma 2022", Box 5267, 102 46 Stockholm eller via e-post till proxy@computershare.se. Det ifyllda formuläret måste vara Computershare AB tillhanda senast onsdagen den 11 maj 2022.

Aktieägare som är fysisk person kan även, genom verifiering med BankID, avge sin poströst elektroniskt via Balders hemsida, balder.se. För att gälla som anmälan måste sådan elektronisk underskrift vara registrerad senast onsdagen den 11 maj 2022.

Om aktieägare poströstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Balders hemsida, balder.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret.

Aktieägare får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (dvs poströsten i sin helhet) ogiltig. Ytterligare anvisningar framgår av poströstningsformuläret.

KONTAKTUPPGIFTER

balder.se
info@balder.se
Org.nr: 556525-6905

Huvudkontor

Parkgatan 49
Box 53121
400 15 Göteborg
Tel: 031-10 95 70

Uthyrning
020-151 151

Kundservice
0774-49 49 49

Region Göteborg

Parkgatan 49
Box 53121
400 15 Göteborg
Tel: 031-10 95 70

Timmervägen 9 A
541 64 Skövde
Tel: 0500-47 88 50

Region Helsingfors

Panuntie 4
PO Box 401
00610 Helsinki
Tel: +358-201 34 4000

Region Köpenhamn

Vesterbrogade 1 E. sal
1620 København V
Tel: +45-88 13 61 51

Region Norr

Forskarvägen 27
804 23 Gävle
Tel: 026-54 55 80

Sandbäcksgatan 5
653 40 Karlstad
Tel: 054-14 81 80

Affärgatan 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

Rönnergagatan 10
723 45 Västerås
Tel: 021-10 98 90

KALENDARIUM

Årsstämma, 12 maj 2022

Delårsrapport jan–mars 2022, 12 maj 2022

Delårsrapport jan–juni 2022, 15 juli 2022

Delårsrapport jan–sept 2022, 28 oktober 2022

Bokslutskommuniké jan–dec 2022, 10 februari 2023



En klimatneutral trycksak

Foto: Mikaela Alexandersson, Kasper Dudzik med flera

Form: Solberg Kommunikation
Tryck: Billes Tryckeri

Baksida: Fabrique 46, Stockholm, Sverige

O BALDER

