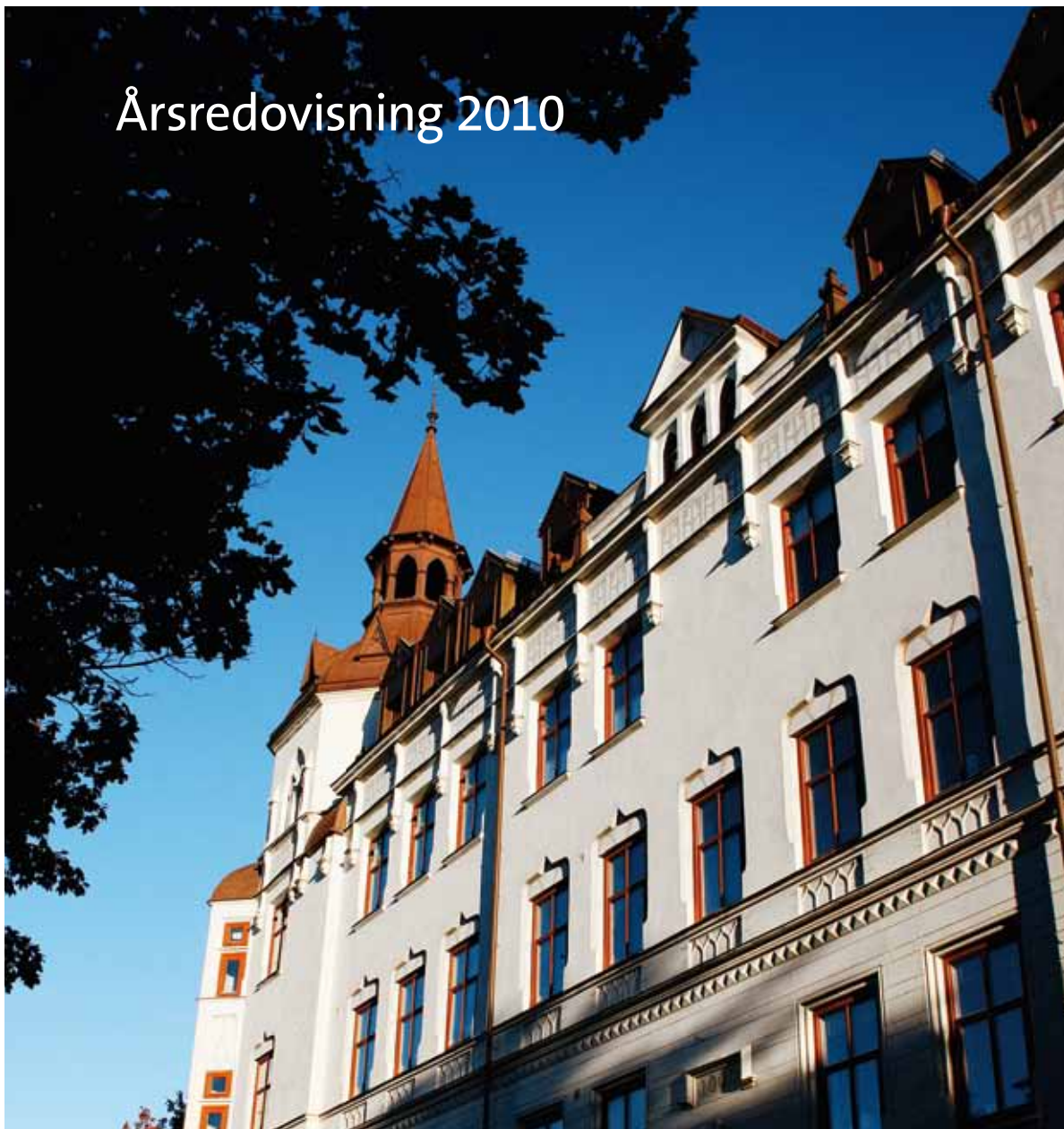


Årsredovisning 2010



Innehåll

1	Översikt	44	Intressebolag
2	VD har ordet	46	Förvaltningsberättelse
4	Balders tillväxt		
5	Femårsöversikt		Koncernens rapport över
6	Affärsidé, mål och strategi	51	Totalresultat
8	Aktuell intjäningsförmåga	52	Finansiell ställning
9	Aktien och ägarna	53	Förändringar i eget kapital
12	Våra kunder	54	Kassaflöden
14	Organisation och medarbetare		Moderbolaget
16	Miljö	55	Resultaträkning
19	Lilla Torget 4	56	Balansräkning
20	Marknad	57	Förändringar i eget kapital
22	Fastighetsbestånd	58	Kassaflödesanalys
24	Region Stockholm		
26	Region Göteborg/Väst	59	Noter
28	Region Öresund	79	Revisionsberättelse
30	Region Öst	80	Bolagsstyrning
32	Region Norr	84	Styrelse
34	Fastighetsvärdering	85	Ledning och revisor
37	Finansiering	86	Fastighetsförteckning
40	Möjligheter och risker	93	Definitioner och kalendarium

Årsstämma

Årstämmen i Fastighets AB Balder (publ) äger rum den 6 maj 2011 klockan 14.00 på Restaurang Palace, Södra Hamngatan 2, Brunnsparken i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 29 april 2011, dels anmäla sitt deltagande till bolaget per brev till Fastighets AB Balder, Box 53 121, 400 15 Göteborg, per telefon 031-10 95 70, fax 031-10 95 99 eller per e-post till ev.knight@balder.se. För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär som finns tillgängligt på www.balder.se. Anmälan skall vara Balder tillhanda senast den 2 maj 2011 klockan 16.00.

Vid anmälan skall aktieägare uppge namn, personnummer alternativt organisationsnummer, adress och telefonnummer samt registrerat aktieinnehav. Aktieägare som företräds genom ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt, som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än fem år. Den som företräder juridisk person skall förete registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling utvisande behörig firmatecknare.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta omregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB fredagen den 29 april 2011.



Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 december 2010 ett värde om 14,4 Mdkr (12,7). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.

Översikt Balder



En effektiv förvaltningsorganisation med entusiastiska medarbetare har tillsammans med låga marknadsräntor resulterat i ett starkt förvaltningsresultat.

VD har ordet

Nu när jag kan summera Balders första år som en koncern med två ben, ett kommersiellt- och ett bostadsben, är det med glädje som jag kan konstatera att mina förhoppningar som jag hade för ett år sedan att "2010 borde kunna bli ett bra och intressant år för vår del beroende på en stabil hyresmarknad, gynnsamt ränteläge och ökat intresse för fastighetsinvesteringar" har överträffats med råge.

För jämförbara fastigheter har hyresintäkterna ökat under året trots att 2010 har påverkats negativt av index. Den stabila intäktsnivån och god kontroll på fastighetskostnaderna, tack vare en effektiv förvaltningsorganisation med entusiastiska medarbetare, tillsammans med låga marknadsräntor har resulterat i ett starkt förvaltningsresultat. Trots att året både startade och avslutades med onormalt kalla och snörika vintrar som har kostat oss cirka 35 Mkr.

Fastighetstransaktionerna på marknaden har ökat kraftigt under året och det fjärde kvartalet visade ingen avmattning, snarare tvärtom. Under året har vi förvärvat fastigheter för drygt 800 Mkr på för oss strategiskt riktiga orter och sålt för drygt 300 Mkr. Resultatet från fastighetsförsäljningarna har överstigit våra redovisade värden med 7 procent. Vår strategi är att fortsätta med vår omstrukturering. Vi säljer på orter där vi inte har någon lokal organisation, utvecklar och förvärv fastigheter där vi redan har en organisation och en god lokalkännedom.

Vårt fastighetsbestånd visar på en god värdetillväxt. En fungerande fastighetsmarknad har tillsammans med ett förbättrat driftsöverskott i befintlig portfölj, slutförda projekt samt under året förvärvade fastigheter, medfört att vårt fastighetsbestånd uppvisar positiva värdeförändringar om 1 047 Mkr. Den allt stabilare fastighetsmarknaden har resulterat i att vi under året har sänkt vårt genomsnittliga avkastningskrav med 0,2 procentenheter jämfört med årsskiftet 2009. Vid utgången av året uppgår Balders genomsnittliga avkastningskrav till 6,3 procent.

I fjärde kvartalet syns det inte så mycket av våra aktiviteter avseende fastighetstransaktioner, vi har bara sålt två mindre fastigheter. Glädjande nog har vårt arbete under det sista kvartalet och början på det nya året resulterat i två större förvärv med tillträde under första kvartalet 2011. Vi har dels köpt 25 handelsfastigheter av Catena som är belägna i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen samt åtta fastigheter av GE Capital Real Estate, där största delen av fastighetsvärdet ligger i centrala Göteborg. Tillsammans uppgår förvärven till ett värde av cirka 2 200 Mkr och har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 196 000 kvm och passar väl in i vår fastighetsportfölj.



Jag tror att 2011 kommer att ha en fortsatt stabil fastighetsmarknad, en positiv utveckling på hyresmarknaden och att det finns goda möjligheter på kreditmarknaden.

För att ytterligare stärka bolaget, men också för att ge utrymme till fler förvärv, har vi under januari genomfört en riktad nyemission som har tillfört bolaget 278 Mkr. Det var extra roligt att kunna konstatera ett starkt intresse från investerare att vara med i emissionen, vilket resulterade i att emissionen övertecknades kraftigt. Emissionen innebar också att Balder fick drygt 60 nya aktieägare och många av dem var internationella investerare.

Det är glädjande att se hur antalet aktieägare har växt i Balder. Under det gångna året har antalet ökat med cirka 1 800 till totalt drygt 4 900 aktieägare och jämfört med utgången av 2008 har antalet aktieägare ökat med cirka 3 000. Ökningen av antalet aktieägare får normalt också den effekten att omsättningen i aktien ökar vilket medför att likviditeten i aktien också ökar. För Balders del ser vi ett tydligt samband, omsättningen i aktien har ökat från cirka 10 400 000 aktier omsatta 2009 till cirka 37 100 000 aktier under 2010. Min förhoppning är att vi skall fortsätta trenden under 2011 att öka antalet aktieägare och att även omsättningen fortsätter att öka.

Under 2011 skall vi fortsätta att jobba intensivt med intäkts- och kostnadssidan i vår förvaltning. Om ett arbete är värt att göras så är det värt att göras ordentligt. Det skall vi göra med vår hängivna organisation. Jag tror att 2011 kommer att ha en fortsatt stabil fastighetsmarknad, en positiv utveckling på hyresmarknaden och att det finns goda möjligheter på kreditmarknaden. Mina förväntningar på 2011 är höga. Nu känns det verkligen som om det inte bara är årstiden som blir ljusare utan även marknaden har vänt på allvar.

Göteborg, april 2011

Erik Selin, Verkställande direktör



Balders tillväxt

2005

- Fastighets AB Balder bildades ur börsnoterade Enlight AB som i juni 2005 träffade en överenskommelse med ägarna till ett nybildat fastighetsbolag, om förvärv av samtliga aktier i fastighetsbolaget mot likvid i Enlight aktier.
- Under 2005 förvärvade Balder 21 fastigheter.

2006

- Fastighets AB Balder åternoterades på Stockholmsbörsens O-lista under 2006. Balders organisation byggs upp med regionkontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.
- Under 2006 förvärvades 75 fastigheter och vid årets slut ägdes 128 fastigheter.

2007

- Balder renodlar sitt fastighetsbestånd under 2007 genom försäljning av 29 industri- och lagerfastigheter till Corem Property Group AB, där Balder blir en stor ägare. Vid årets slut ägdes 121 fastigheter.
- Genom intressebolagen Tulia AB och Akroterion Fastighets AB sker förvärv av fastigheter i Stockholm under 2007.

2008

- Balder förvärvar tio fastigheter och avyttrar nio fastigheter.
- Per den 31 december 2008 ägde Balder 122 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 553 000 kvm till ett redovisat värde om 7,1 Mdkr.

2009

- Under 2009 sker förvärv av Din Bostad Sverige AB.
- Balder satsar på förnyelsebar energi, genom att investera i sex vindkraftverk. Totalt uppgår investeringen till 142 Mkr och den normala årsproduktionen till cirka 23 000 000 kWh.
- Per den 31 december 2009 ägde Balder 419 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 260 000 kvm till ett redovisat värde om 12,7 Mdkr.

2010

- Förvärv av 31 fastigheter och avyttring av 18 fastigheter sker under 2010.
- Satsningen på förnyelsebar energi försätter. Under året förvärvas ytterligare två vindkraftverk och totalt äger Balder vid årsskiftet åtta vindkraftverk.
- Antalet aktieägare har ökat med mer än 50 procent under året och uppgår vid årsskiftet till cirka 4 900.
- Per den 31 december 2010 ägde Balder 432 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 321 589 kvm till ett redovisat värde om 14,4 Mdkr.

Femårsöversikt

	2010	2009	2008	2007	2006
Hyesintäkter, Mkr	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 047	4	–201	642	212
Värdeförändringar räntederivat, Mkr	148	–23	–333	7	–
Årets resultat, Mkr	1 338	248	–388	785	441
Fastigheter verkligt värde, Mkr	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997

Data per aktie

Årets resultat, kr	13,43	3,29	–6,06	12,10	7,03
Förvaltningsresultat före skatt, kr	4,18	4,19	2,72	2,76	2,56
Fastigheter verkligt värde, kr	144	127	113	104	108
Eget kapital, kr	46,70	33,29	29,44	35,23	23,13
Börskurs per bokslutsdag, kr	44,10	18,75	10,50	20,00	25,50

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Fastighetsrelaterade					
Hyesvärde helår, kr/kvm	1 087	1 072	1 298	1 193	952
Hyesintäkter helår, kr/kvm	1 016	1 002	1 218	1 107	859
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	93	90
Överskottsgrad, %	66	69	70	70	69
Verkligt värde, kr/kvm	10 887	10 053	12 805	12 275	8 854
Antal fastigheter	432	419	122	121	128
Uthyrbar yta, tkvm	1 322	1 260	553	551	790
Finansiella					
Avkastning eget kapital, %	33,6	9,6	–18,7	41,5	37,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	1,6	1,7	2,0
Soliditet, %	30,9	24,1	23,3	30,1	20,6



Kastet, Gävle

Affärsidé

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



Övergripande mål

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

Finansiella mål

Balders målsättning är att över tiden ha en stabil och god avkastning på eget kapital som med god marginal överstiger den riskfria räntan, definierad som årsgenomsnittet av en femårig statsobligation. Detta skall ske samtidigt som soliditeten över tiden skall vara lägst 30 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger.

Operativa mål

Med utgångspunkt i Balders strategi, övergripande mål och finanspolicy tar bolaget fram både kvantitativa och kvalitativa operativa mål. Dessa mål sätts på både kort och lång sikt. Målen avser finansiella mål och mål som miljö, energiförbrukning, kundtillfredsställelse och medarbetarnöjdhet.

Utdelningspolicy

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

Strategi

Balder skapar värden för ägarna, kunderna, medarbetarna och samhället.

Detta gör Balder genom att:

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

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

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

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

Aktuell intjäningsförmåga

Tabell nedan presenterar Balder sin nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteutveckling.

Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende finansiella placeringar och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens räntebärande tillgångar och skulder på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad med 26,3 procent schablonskatt som till övervägande del bedöms bestå av uppskjuten skatt och är därmed inte kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Hyresintäkter	1 405
Fastighetskostnader	-430
Driftsöverskott	975
Förvaltnings- och administrationskostnader	-105
Förvaltningsresultat från intressebolag ¹⁾	20
Rörelseresultat	890
Finansnetto	-440
Förvaltningsresultat	450
Skatt	-118
Resultat efter skatt	332
Förvaltningsresultat enligt aktuell intjäningsförmåga per aktie, kr	4,52

Aktuell intjäningsförmåga inkluderar fastigheter som förvärvades i början av januari 2011. Förvärvade fastigheter från Catena AB ingår inte.

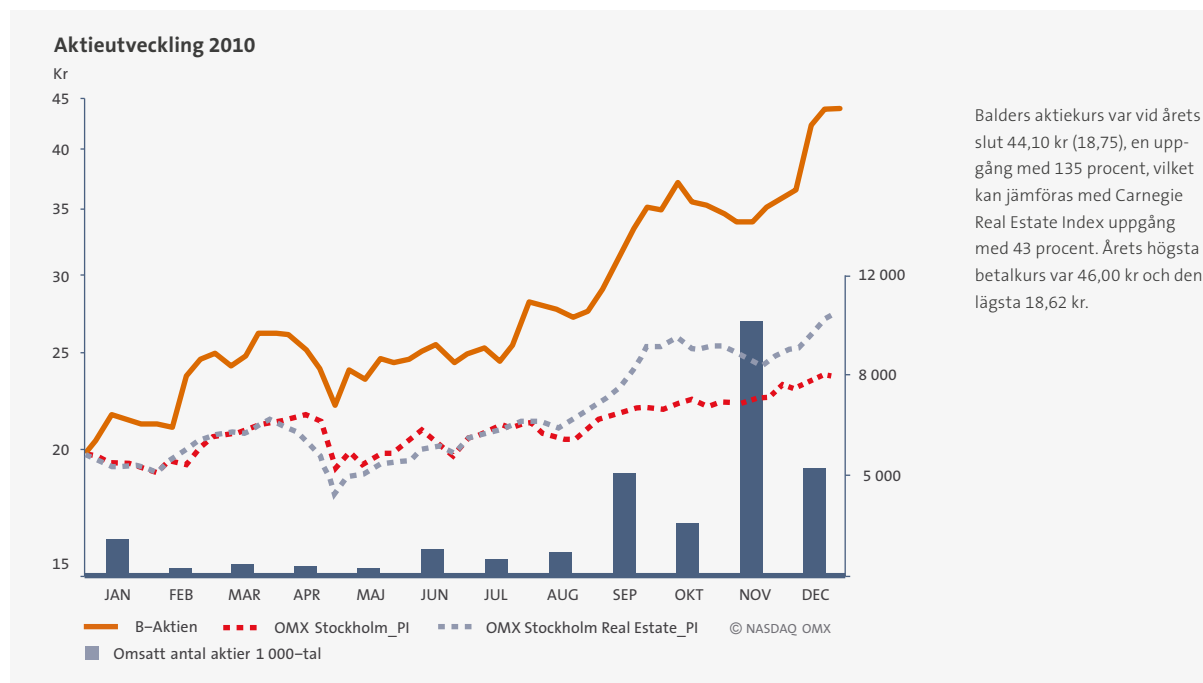
1) Corem Property Group redovisas numera som finansiell placering och inte som tidigare som intressebolag. Detta medför att förvaltningsresultat från intressebolag har minskat från första kvartalet 2010.

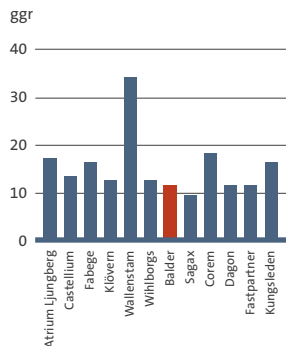
Balders aktiekurs har under året stigit med 135 procent, vilket kan jämföras med Carnegie Real Estate Index uppgång med 43 procent.

Aktien och ägarna

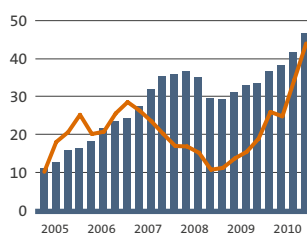
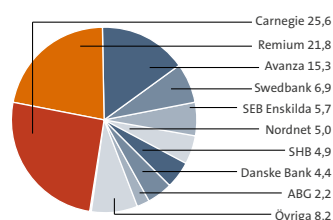
Balderaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Huvudägare i Balder är Erik Selin Fastigheter AB som per 2010-12-31 ägde 43 procent av kapitalet. Under året har fokus legat på att bredda ägandet i Balder samt att förbättra likviditeten i aktien. Det arbetet kommer att fortsätta under 2011. Ett led i det här arbetet är den riktade nyemissionen om 6 700 000 B-aktier som vi genomfört i januari 2011. Emissionen har tillfört bolaget cirka 278 Mkr efter transaktionskostnader samt drygt 60 nya, främst internationella institutionella aktieägare.

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 101 564 568 kronor fördelat på 101 564 568 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varvid 7 486 288 av serie A och 94 078 280 av serie B. Av B-aktien är 1 906 400 återköpta per den 31 december, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till



Börsvärde/FörvaltningsresultatBörsvärde per 2010-12-31,
Förvaltningsresultat 2010**Utveckling eget kapital och aktiekurs**

Kr/aktie

**Marknadsandelar handeln i Balderaktien, %**

99 658 168. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst. Inga återköp har skett under 2010.

Kursutveckling och likviditet

Balderaktien var en av vinnaraktierna på NASDAQ OMX Stockholm under 2010 med en uppgång på 135 procent samtidigt som Carnegie Real Estate index för samma period ökade med 43 procent. Uppgången har med all säkerhet påverkat att antalet aktieägare ökat med 60 procent under året till cirka 5 000 aktieägare vid årsskiftet. Antalet aktieägare har i sin tur medfört att likviditeten i aktien utvecklats mycket positivt.

Under 2010 omsattes drygt 37 miljoner aktier, vilket motsvarar en omsättnings-hastighet om 40 procent av antalet utestående aktier serie B. Den genomsnittliga dagliga omsättningen uppgick till 147 000 aktier, vilket omräknat med börskursen den 30 december motsvarar 6,5 Mkr. I diagrammen framgår vilka aktörer som dominerar omsättningen i balderaktien.

Värdering och börsvärde

Balderaktien stängde 2010 på en börskurs om 44,10, vilket motsvarar ett börsvärde om 4 395 Mkr att jämföra med eget kapital om 4 654 Mkr. Börskursen vid årsskiftet utgjorde således 94 procent av eget kapital. Diagrammet till vänster visar förhållandet mellan eget kapital per aktie och aktiekursen sedan Balderaktien noterades.

Förvaltningsresultatet före skatt för 2010 uppgick till 417 Mkr eller 4,18 kr per aktie, vilket motsvarar en vinstmultiplikation om 10,5 mot börskurs om 44,10 att jämföra med ett sektorsnitt om 15, enligt diagram.

Utdelning och finansiell risknivå

Balder har de senaste två åren valt att dra ner belåningsgraden och därmed höjt soliditeten. Målet för soliditeten har under 2010 legat på 25 procent men styrelsen har för 2011 valt att justera upp målet till 30 procent. Soliditeten uppgick till 30,9 procent vid årsskiftet. Balder styrelse har föreslagit årsstämman att ingen utdelning skall lämnas för 2010.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 4 856 (3 026). Huvudägare i Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 43,0 procent av kapitalet och 55,3 procent av rösterna. Övriga större ägare framgår av tabell.

Ägarstruktur per 2010-12-31

Innehav	Antal aktieägare	Aktieägare, %	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1–500	3 263	67,2	504 765	0,5	0,3
501–1 000	602	12,4	523 303	0,5	0,3
1 001–5 000	705	14,5	1 784 942	1,8	1,1
5 001–10 000	108	2,2	862 327	0,9	0,5
10 001–15 000	48	1,0	620 225	0,6	0,4
15 001–20 000	23	0,5	433 066	0,4	0,2
20 001–	107	2,2	96 835 940	95,3	97,2
Totalt	4 856	100	101 564 568	100	100

Säby 3:29, Järfälla



Analytiker som följer Balder

Carnegie, Tobias Kaj
 Erik Penser Bank, Johan Edberg
 SEB Enskilda, Bengt Claesson
 Swedbank, Andreas Daag

Ägarförteckning per 2010-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	5 532 396	38 138 532	43 670 928	43,0	55,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	13 544 929	13 544 929	13,3	8,0
Arvid Svensson Invest AB	1 943 928	9 028 360	10 972 288	10,8	16,9
Andra AP-fonden	—	5 124 100	5 124 100	5,1	3,0
Swedbank Robur fonder	—	4 610 656	4 610 656	4,5	2,7
Handelsbanken fonder	—	1 550 664	1 550 664	1,5	0,9
Rasjö, Staffan	—	1 276 333	1 276 333	1,3	0,8
Kjellberg, Göran	—	1 250 000	1 250 000	1,2	0,7
Livförsäkrings AB Skandia	4 932	1 190 000	1 194 932	1,2	0,7
Rahi, Sharam med bolag	—	1 118 548	1 118 548	1,1	0,7
Övriga	5 032	15 339 758	15 344 790	15,1	9,2
Totalt utestående aktier	7 486 288	92 171 880	99 658 168	98,1	98,9
Återköpta egna aktier	—	1 906 400	1 906 400	1,9	1,1
Totalt registrerade aktier	7 486 288	94 078 280	101 564 568	100,0	100,0

Engagemang, närhet och förståelse är de tre viktigaste aspekterna på kundvård från ett Balderperspektiv.

Våra kunder

Målsättning

Balders ambition är att ha nöjda kunder och att uthyrda lokaler och bostäder skall tillgodose kundernas behov.

Förvaltning

Balder har en egen förvaltningsorganisation i varje område. Styrkan med en egen förvaltningsorganisation, med korta och snabba beslutsvägar, är att Balder kommer nära kunden och kan arbeta målinriktat och långsiktigt med fastighetsunderhåll, tillsyn, och skötsel. Utvecklingen av Balders fastigheter sker tillsammans med kunderna, utifrån deras behov och önskemål.

Balder skall erbjuda ett stort utbud genom att tillhandahålla lokaler och bostäder i olika lägen till olika hyresnivåer. På så sätt blir Balder en naturlig partner för kunderna även när deras behov förändras.

Kundservice

Vår kundservice har direktkontakt med egna förvaltare och egna fastighetsskötare som ser till att fel snabbt åtgärdas. Kundernas synpunkter och felanmälningar är två viktiga parametrar i vårt dagliga arbete och utveckling av vårt kundservicearbete.

En god kundrelation är avgörande för framgång. Balders arbete med att kunderna skall bli nöjda är en väsentlig del av vår verksamhet. Merparten av detta arbete utförs av egen personal med lokal förankring och kunskap om kunderna. Balder deltar även aktivt i föreningsliv, näringsliv och olika organisationer för att kunna bidra till kundernas bästa.

Balders 10 största kontrakt svarar för 5,8 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 5,3 år. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,0 procent av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 1,2 procent av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för den totala kommersiella portföljen uppgick till 3,4 år (3,1).

Hyreskontraktsstruktur

I tabell redovisas hyreskontraktsstrukturen per 31 december 2010 varvid kontrakt som sagts upp per detta datum, där avflyttning kommer eller bedöms ske, redovisas som kontrakt med förfall inom ett år.

Balder bedömer att kontraktsstrukturen har en god riskspridning och utgör därmed en mindre risk i koncernen för väsentlig påverkan på bolagets intjäning.



Kundservice

www.balder.se

0774-49 49 49

kundservice@balder.se

Uthyrning

www.balder.se

020-151 151

uthyrning@balder.se

Hyreskontraktsstruktur 2010-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2011	505	28	97	7
2012	493	27	165	12
2013	433	24	163	12
2014	258	14	121	9
2015–	124	7	143	11
Summa	1 813	100	689	51
Bostad ¹⁾	9 837	—	616	46
P-plats ¹⁾	2 971	—	9	1
Garage ¹⁾	3 030	—	29	2
Summa	17 651	—	1 343	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Balders 10 största kunder

per 2010-12-31

- Coop Sverige Fastigheter
- Domstolsverket
- G4S Cash Services
- ICA Sverige
- Järfälla Kommun
- Nacka Kommun
- Nordea Bank
- Proximion Fiber Systems
- Rasta Group
- Veidekke Bostad

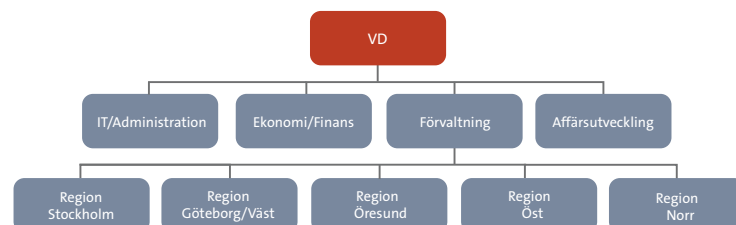
Organisationen arbetar nära kunden för att på så sätt skapa bästa möjliga förutsättningar för en god uthyrningsgrad, en hög servicenivå samt att noggrant välja kostnadseffektiva förvaltningslösningar.

Organisation och medarbetare

Balder har en platt organisation med korta beslutsvägar som möjliggör ett snabbt agerande, oavsett om det gäller fastighetsaffärer eller att lösa problem för en kund. Balderkoncernen, med Fastighets AB Balder som moderbolag, hade per årsskiftet totalt 192 anställda (176).

I och med förvärvet av Din Bostad under 2009 har fokus under 2010 varit att implementera rutiner från de båda verksamheterna till en gemensam plattform.

Balders ledningsgrupp består av sex personer. Ledningsgruppen sammanträder kontinuerligt och behandlar frågor som strategi, nyuthyrning, ekonomi, finans, IT samt organisationsfrågor. För mer information se sidan 85, Ledning.

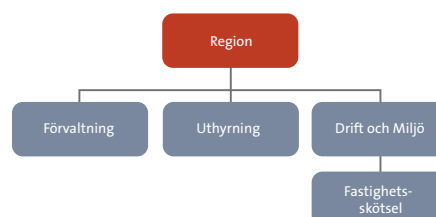


Förvaltningsorganisation

All förvaltning sker med egen personal för att kunna finnas nära kunderna och snabbt kunna möta deras förväntningar och krav. Antal personer som arbetar inom förvaltningsorganisationen var per årsskiftet 166 (146).

Förvaltningsorganisationen är geografiskt indelad i regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst samt Norr. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav.

Varje region har ett flertal lokalkontor med serviceinriktade medarbetare, som har en god lokalkännedom. Lokalkontoren ansvarar för uthyrning, drift, miljö och teknisk förvaltning.





När Niklas Dabrowski i februari 2007 började som fastighetsskötare på Balder hade han ingen större erfarenhet av fastighetsskötsel. Bristen på erfarenhet kompenserade Niklas med en stark känsla för service.

"Grunden i arbetet är att vara lyhörd, serviceminded och att ta tillvara på hyresgästernas åsikter och hjälpa dem med de problem som kan uppstå".

Niklas strävade efter att bli en så bra fastighetsskötare som möjligt. Hans målmedvetna arbete resulterade i slutet av 2008 i ett erbjudande om att bli förvaltningsassistent i Stockholm. Efter sex månader övergick tjänsten till en förvaltningstjänst. Sedan januari 2011 är Niklas områdesansvarig för bostäder i Stockholm.

"Jag har svårt att se att den yrkesmässiga resa jag har gjort här på Balder skulle kunna ske på något annat fastighetsbolag under samma korta tid."

Utöver förvaltningsorganisationen finns koncerngemensamma funktioner som ekonomi, finans, personal samt IT.

Inom dessa funktioner arbetade per 31 december 26 (30) medarbetare, samtliga lokaliserade till huvudkontoret i Göteborg.

Medarbetare

Inom Balder är kompetens samt personliga egenskaper de viktigaste urvalsfaktorerna vid rekrytering. Balder vill ta tillvara de kvalitéer som mångfald och jämn könsfördelning tillför verksamheten. Bolaget hade den 31 december 192 anställda (176), varav 31 procent (33) kvinnor. Balder har en god blandning av yngre och äldre medarbetare, där nya idéer blandas med gedigen erfarenhet.

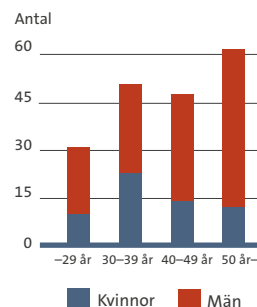
Företagskultur

Det som kännetecknar dem som arbetar på Balder är en egen vilja och drivkraft att utvecklas i sitt arbete samt ett intresse av att verka i en organisation som står för entreprenörsanda. Inom bolaget finns goda möjligheter för medarbetare att söka nya utmaningar.

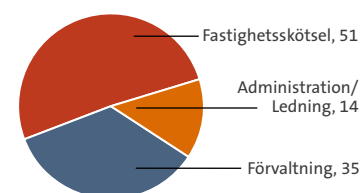
Kompetensutveckling

Balder arbetar med att skapa arbetsglädje bland annat genom att årligen diskutera arbetsuppgifter, kompetensutveckling, karriär samt allmän trivsel på arbetsplatsen. För att förebygga och för att bibehålla en fortsatt låg sjukfrånvaro erbjuds anställda ersättning för friskvårdsaktiviteter samt tecknande av förmånliga gruppvårdsförsäkringar.

Könsfördelning per åldersgrupp



Balders personal per arbetsområde, %



Med stöd av företagets miljöpolicy arbetar Balder för att minska miljöpåverkan i den dagliga driften och förvaltningsarbetet. Målsättningen är alltid att minska energianvändningen och med detta även belastningen på miljön.

Miljö

Miljöarbetet för Balder 2010 var koncentrerat på tre huvudspår som omfattade energiuppföljning, energiprojekt och hantering av avfall. Parallellt med detta arbete förstärktes organisationen med ytterligare två tekniker samt en driftchef som skall vidareutveckla Balders miljö- och teknikfrågor inom bolaget.

Inom Balders organisation finns tre driftsansvariga som delar på hela fastighetsbeståndet. På de större orterna finns det en tekniker som ansvarar för det kontinuerliga optimeringsarbetet av värme och ventilation i fastigheterna.

Balder har också en centralt anställd som arbetar med OVK-besiktningar (Obligatorisk Ventilations Kontroll) över hela beståndet.

Den nya driftchefen ansvarar för utvärderingen av större investeringsprojekt inom energi och utveckling.

En annan viktig del är att säkerställa inköp av media (värme, el och vatten) i olika former som måste klara Balders krav på utsläppsnivåer.

Energiuppföljning för samtliga fastigheter.

Balder har byggt upp ett rapporteringssystem för inläggning av energiförbrukning per månad för uppföljning och kontroll av energiförbrukningen per fastighet. El, vatten och värme följs regelbundet upp för en effektivare energikontroll.

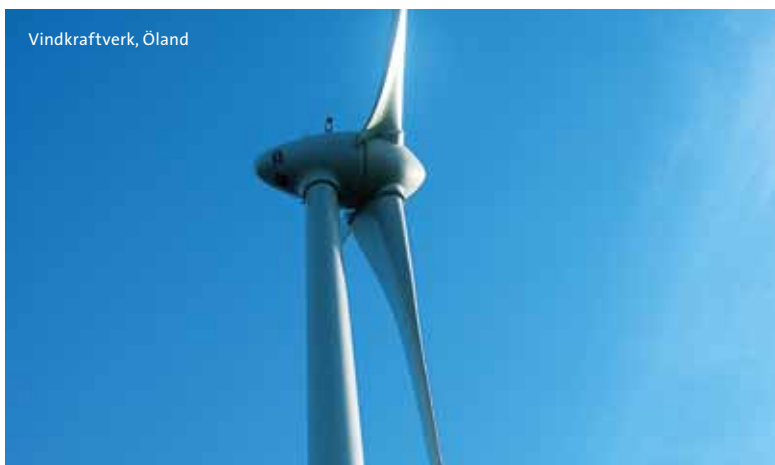
Genom att samla samtliga fastigheters förbrukning i ett nytt energiuppföljningssystem, kommer möjligheterna till att rikta framtida insatser att stärkas väsentligt.

Gröna linjen

Ledningen för Balder beslöt i oktober 2010 att en helt ny miljöplan, som går under namnet Gröna linjen, skulle träda i kraft i början av 2011. Den nya miljöplanen är en plan för att säkerställa arbetet mot energieffektivare fastigheter. Miljöplanen sträcker sig genom företaget från tekniska installationer, driftpersonal, till förvaltning och vidare till ekonomi/inköp. Berörda avdelningar inom Balder kommer att få tydliga direktiv och utbildning i takt med att nya metoder och ny teknik implementeras.

Vindkraftverk

Balder har under året fortsatt sin satsning på förnyelsebar energi genom att förvärva ytterligare två vindkraftverk vilket betyder att det vid årsskiftet fanns totalt åtta i koncernens ägo. Producerad el förbrukas i koncernens fastighetsbestånd.



Genomförda energiprojekt

Energiprojekt var en stor del i Balders miljöarbete under 2010 och ett större antal projekt drevs med egen personal.

Att konvertera från gas till fjärrvärme har legat i fokus när Balder byggde om 16 stycken värmecentraler i Åstorp och anslöt fastigheterna mot det lokala fjärrvärmenätet.

Förnyelsebar energi är något som ger ännu renare miljö och lägre värmekostnader i våra fastigheter. Med detta i tankarna har Balder genomfört fem värmepumpsprojekt över landet med mycket gott resultat. Dessa visar en minskning på upp till 60 procent av tillförd energi till fastigheterna.

Ett stort antal ventilationsprojekt har också genomförts. De som har visat bäst resultat är de i Norrköping och Jönköping. Här har Balder byggt om ventilationen till bostäderna med egen personal. Allt ifrån projektering, inköp och montering till slutligen besiktning av ombyggnaden.

I Stockholmsområdet har energieffektiviseringsarbetet varit koncentrerat på befintliga system och uppgradering av tekniska system. Ett tiotal projekt har genomförts och resulterat i en besparing med 10–35 procent på värme och fastighets el.

I Göteborg har fokus på energieffektiviseringsarbetet varit att få bättre kontroll på drifttider, luftmängder och funktion. Även här har uppgradering av tekniska system skett, vilket innebär en besparing med 15–30 procent.

Balder skall:

- Genomföra och utveckla förvaltning och byggnation av fastigheter så att relevanta miljöaspekter alltid hanteras på ett seriöst och kompetent sätt. Miljöfrågor skall beaktas vid löpande utveckling av tekniken.
- Minska miljöbelastningen från transporter, både vid tjänsteuppdrag och varuleveranser, genom val av bästa transportsätt ur miljösynpunkt och ökad användning av ny teknik.
- Arbeta med ett centralt miljöledningssystem för att effektivt och kompetent hantera miljöarbetet.
- Minska miljöbelastningen från Balders kontor genom att:
 - minska användning av energi och material
 - ställa relevanta miljökrav vid inköp av varor och tjänster
 - hantera vårt avfall på bästa sätt

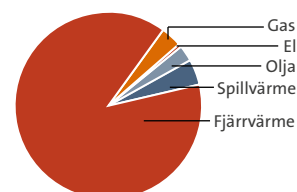
Kontinuerliga miljöåtgärder

- Ombyggnation med fokus på energibesparande åtgärder
- Konvertering från olja och gas till fjärrvärme
- Översyn av elförbrukningen
- Källsortering sker i samtliga fastigheter

Genomförda miljöåtgärder

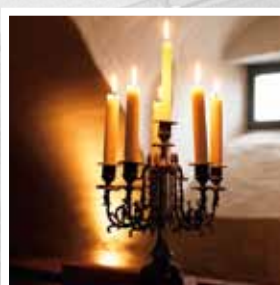
- Infört ett verksamhetsstöd för att följa upp och optimera energiförbrukningen
- Minskade transporter gällande avfallshandling efter upphandling
- Minskade transporter gällande hisservice efter upphandling
- Framtagning av drifts- och energipolicy

Energislag för uppvärmning



Från gentlemanshem till kontorslokaler

Lilla Torget 4



1804

Hela Alströmer kvarteret i brand

Göteborg var en av Europas starkast befästa städer under 1600- och 1700-talet och staden omgärdades av vallar och vallgrav. Redan på stadsplaner från 1644 finns Lilla Torget markerat. Med kanalen som viktig transportväg har det alltid varit centrum för en omfattande handelsverksamhet. Vid den stora branden i Göteborg 1804 brann de två våningars trähusen vid torget ner och därefter uppfördes endast stenhus inom vallgraven enligt byggnadsordningen från 1803.

Stenhusbygge på grund från 1600-talet

Byggnationen av fastigheten på Lilla torget 4 drog ut på tiden. Tomten bytte ägare ett antal gånger innan Handelsman Johan August Lundvik importerade kalk från Norge och mursten från Holland och lät 1811 uppföra ett trevånings stenhus som ännu står på tomten.

1847 bytte fastigheten ägare, inköpt för 60 050 kronor av stadsmäklare Aron Samuel Kjellberg, som enligt uppgifter var en elegant och korrekt man med utseende som en förnäm engelsk lord. Han hade högt anseende inom affärsvärlden och skötte sitt yrke med stor punktlighet. Hans son, kallad Laban, var kvick och rolig, "men vacker var han ej".

1811

1852

Besiktning Lilla Torget 4 inför försäljning

Grundmurat stenhus i tre våningar med flygel åt öster innehållande i bottenvåningen två förstugor, varav en med golv av Gotlandsflisor samt sju boningsrum, brygghus med spis och bakugn samt inmurad kopparpanna samt två hushållskällare ovan jord. Andra och tredje våningen bestod vardera av sju rum och kök. Under huset fanns en välvd källare i tre avdelningar.

Dicksonska huset vid Lilla torget

Sitt nuvarande utseende fick fastigheten sedan den 1852 inköptes av brukspatron James Dickson. Firman James Dickson & Co. växte hastigt och inbringade en större förmögenhet. Firman hade eget rederi med



1864

egna varv, som lastades med järn och trä för export och återvände med socker, bomull, arrack med mera.

James Dickson klädde sig i engelskt 1840-tals mode och höll stora herrmiddagar i sitt vackra hem vid Lilla Torget. Alla rum var försedda med inredning från England. 1864 lät han grundligt reparera huset efter ritningar av arkitekt Johan August Westerberg. Fasadens portal ombyggdes med de korintiska kolonner som ännu står kvar och som uppbär en liten balkong.

Gipsrelief med motiv från skandinavismens dagar

På översta våningen anbringades i trappan en gipsrelief. Den tillkom för att erinra om att 50 år förflutit sedan unionen mellan

Sverige och Norge år 1815 kom till och bär en inskrift fritt översatt "Till minnet av det för 50 år sedan lyckligen slutna fördraget mellan Sverige och Norge". Reliefen är utförd av skulptören Gustaf Wilhelm Billqvist och daterad till 1865.

Ombyggnad till kontorslokaler

Efter fru Dickson bortgång 1897 sålde arvingarna fastigheten till Brand- och Lif-försäkrings A.B. Skåne. Fastigheten blev nu inredd med kontorslokaler enligt en ritning fastställd redan 1897. Sedan 1925 tillhörde fastigheten Göteborgs Bank. Genom en förnämlig restaurering har det Dicksonska förmaket återfått sin forna glans och huset bär sina 150 år med heder. Fastighets AB Balder förvärvade fastigheten 2006.

2006

Fastighetsdata

Adress

Lilla Torget 4 i Göteborg

Fastighetsbeteckning

Inom Vallgraven 54:9

Äldre beteckning

5 roten tomt nr 45, nr 46 B tillkom 1811 och 54 Kv Alströmer nr 2 numera del av nr 6

Byggår

1811 på källaren av en äldre byggnad som brann 1804

Arkitekt

Michael Bälkow

Byggherre

Michael Bälkow

Den positiva utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt under de första månaderna 2011.

Marknad

Svensk ekonomi har det senaste året utvecklats mycket starkt. BNP ökade exempelvis med 7,3 procent det fjärde kvartalet 2010 jämfört med motsvarande kvartal 2009. För de kommande två åren väntas arbetsmarknads-läget ljusna, men då stora årskullar kommer in på arbetsmarknaden förblir arbetslösheten relativt hög. Arbetsförmedlingens prognos är att antalet sysselsatta ökar med 65 000 personer under 2011 och 35 000 under 2012. Arbetslösheten beräknas därmed minska från 8,4 procent år 2010 till 7,5 procent år 2012.

Osäkerheten kring det globala marknadsläget medför att världens börser fortsätter att vara volatila, även om variationerna har minskat de senaste månaderna. Företagens rapporter överträffar återigen i många fall marknadens högt ställda förväntningar, och detta har gett nytt bränsle till aktiemarknaden.

Det finns dock flera osäkerhetsfaktorer avseende bolagens framtida utveckling och säkerligen kommer aktiemarknaden fortsätta att vara svängig under stora delar av 2011. En aktiemarknad med oregelbundna svängningar, tillsammans med en instabil internationell finansmarknad, talar för att kapital i allt större grad kommer att söka sig till alternativa placeringar och då är fastighetsmarknaden och direktinvesteringar i fastigheter alternativ som aktualiseras.

Fastighetsmarknaden

Den positiva utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt under de första månaderna 2011. En stark konjunkturutveckling bidrar till en ökad riskvilja bland investerarna. Transaktionsvolymerna följer samtidigt samma trend och har det senaste halvåret legat på en jämförelsevis hög nivå. Vid en sammanfattning av 2010 är det tydligt att investeringsmarknaden successivt återtog stora delar av det omsättningsfall som uppstod under och efter finanskrisen. Högst omsättning noterades under andra och fjärde kvartalet medan tredje kvartalet var något svagare. Köparna fanns i huvudsak bland de nationella bolagen, fonder och institutioner. Många lokala aktörer och privatpersoner var dock aktiva avseende mindre objekt, i synnerhet utanför storstäderna. Bland säljarna fanns flera högbelånade fastighetsbolag samt ägare med utländsk finansiering. Säljare återfanns också bland stat, landsting och kommuner samt bolag som valde att strukturera om fastighetsportföljen, i flera fall med syfte att renodla beståndet rent geografiskt.

Även om omsättningsutvecklingen är tydligt positiv är det osannolikt att transaktionsvolymen under 2011 kommer att uppnå 2006 och 2007 års rekordvolym.



Ett ytterligare tecken på att investeringsmarknaden är inne i en tilltagande trend är att även objekt i något sämre lägen attraherar investerare och det är, liksom i början av återhämtningen, bostadsfastigheter som visar trendriktningen. Det är dock fortfarande en relativt stor omsättningsspridning mellan olika fastighetskategorier, intresset för exempelvis industrifastigheter är generellt lägre. För att industri- och logistikfastigheter skall tilltala en bredare marknad krävs oftast en hög uthyrningsgrad och att avtalen har flera års kvarvarande löptid.

Avkastningsnivåerna rörde sig på vissa delmarknader nedåt under 2010. Framförallt är det för bostäder samt kommersiella objekt av hög kvalitet som sjunkande avkastningskrav kan ses. Nedjusteringarna ses tydligast i storstadsområdena, men i flera regionstäder är trenden densamma. En stark konjunkturutveckling bidrar till en fortsatt ökad investeringsvilja bland investerare och bedömningen är fortsatt sjunkande direktavkastningskrav det närmaste året.

Stark konjunkturutveckling

Till följd av en ökad efterfrågan och en positiv prisutveckling kommer det sannolikt att ske en uppjustering av hyrorna under 2011, även om det sker differentierat utifrån hyresobjektets läge och egenskaper. Vår bedömning är också att vi generellt kommer att se sjunkande vakanser under 2011. I likhet med tidigare konjunkturuppgångar kommer dock efterfrågan med en viss fördröjning. En viktig faktor är arbetsmarknadens utveckling. Flera fastighetsägare uppger att antalet spekulanter för vakanta lokaler har ökat och de anser att risken för ökade vakanser i dagsläget är begränsad. Antalet byggnadsprojekt ökar i och för sig men de allra flesta projekt byggs på konkret efterfrågan.

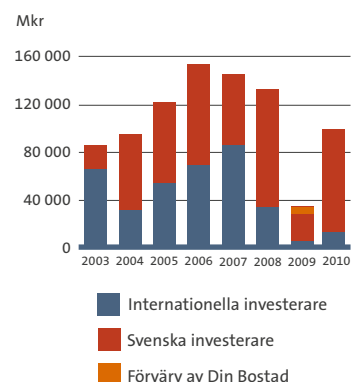
Hyresnivåerna för kontor i Stockholms innerstad fortsätter att stiga. Främst gäller detta högklassiska och moderna kontorslokaler i attraktiva lägen. I Stockholms bästa lägen bedöms marknadshyran för sådana kontor ha stigit med drygt 10 procent det senaste året och ligger numera oftast över 4 000 kr/kvm.

I Göteborg har kontorshyrorna för moderna lokaler i centrala lägen varit relativt stabila de senaste åren, kring 1 900–2 300 kr/kvm.

Inte heller kontorshyrorna i Malmö har förändrats nämnvärt under det senaste året. För kontor i Malmö innerstad bedöms hyresnivån kring 1 800–2 300 kr/kvm. I övriga delar av landet är efterfrågan på lokaler fortsatt förhållandevis god och hyreskontrakt tecknas allt som oftast på, för den lokala marknaden, bra nivåer.

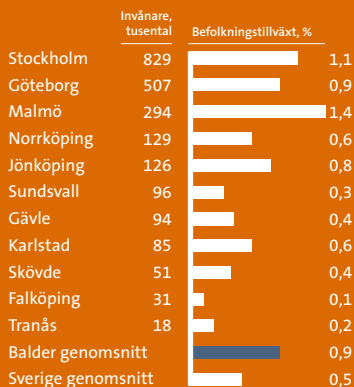
Källa: NAI SVEFA

Transaktionsvolym Sverige
Transaktioner ≥ 100 miljoner kr



Källa: Newsec

Befolkningstillväxt 2000–2009

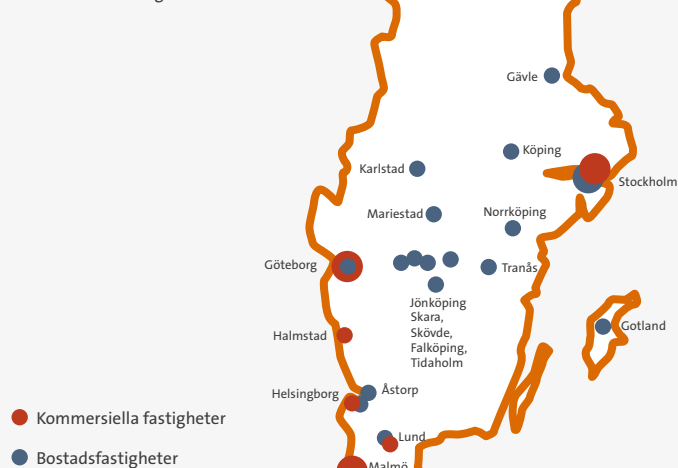


Befolkningstillväxt i städer som Balder är representerade i.

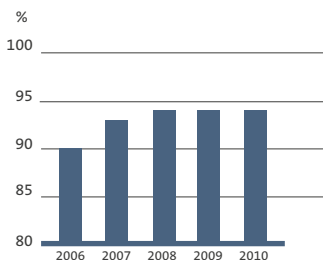
Källa: First Securities

Fastighetsbestånd

Balder har 432 fastigheter



Uthyrningsgrad 2006–2010



Balders fastighetsbestånd

Balder ägde 432 fastigheter (419) per 31 december med en uthyrningsbar yta om 1 322 000 kvm (1 260 000) till ett värde om 14,4 Mdkr (12,7).

Balders totala hyresvärde uppgick per årsskiftet till 1 437 Mkr (1 351), en ökning med 6 procent.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under året uppgått till 995 Mkr (5 732) varav 835 Mkr (5 679) avser fastighetsförvärv och 160 Mkr (54) avser investeringar i befintliga fastigheter.

Av de totala investeringarna avser 106 Mkr (1 382) Stockholm, 352 Mkr (1 262) Göteborg/Väst, 512 Mkr (424) Öresund, 15 Mkr (1 479) Öst, och 11 Mkr (1 185) Norr.

Fastighetsportföljen har under verksamhetsåret förändrats enligt tabell. Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter med en positiv befolkningstillväxt och som utvecklas positivt. Ambitionen är att fortsätta förvärva fastigheter på utvalda marknader.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2010		2009	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	12 669	419	7 086	122
Investeringar i befintliga fastigheter	160	—	54	—
Förvärv	835	31	5 679	312
Försäljningar	–322	–18	–136	–15
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 046	—	–13	—
Fastighetsbestånd 31 december	14 389	432	12 669	419

Balders fastighetsbestånd per 2010-12-31¹⁾

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr ¹⁾	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Hyresintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Fördelat per region							
Stockholm	53	365 354	467	1 278	433	93	4 895
Göteborg/Väst	176	426 351	454	1 065	425	94	4 556
Öresund	52	171 010	205	1 197	192	94	2 127
Öst	67	204 167	175	857	164	94	1 608
Norr	84	154 707	136	880	129	95	1 202
Totalt	432	1 321 589	1 437	1 087	1 343	94	14 389
Fördelat per fastighetskategori							
Bostäder	311	787 913	714	906	686	96	6 871
Kontor	58	320 664	463	1 443	414	90	4 786
Handel	30	116 798	163	1 395	154	94	1 762
Övrigt	33	96 214	97	1 007	89	92	970
Totalt	432	1 321 589	1 437	1 087	1 343	94	14 389

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

Avyttrade fastigheter

	Uthyrbar yta, kvm
Bönebäck 2	1 390
Gårda 18:22	3 496
5 fastigheter i Götene	3 675
2 fastigheter i Linköping	2 441
Hede 1:53	5 318
Väster 30:2	1 952
Ritaren 19	2 866
Harnäs 11:327	2 998
3 fastigheter i Borås	11 328
Inlagan 18	655
Åängen 6	400
Totalt avyttrat	36 519

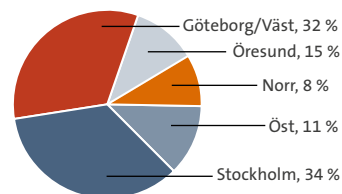
Förvärvade fastigheter

	Uthyrbar yta, kvm
Inom Vallgraven 8:1	3 205
Inom Vallgraven 8:20	803
25 fastigheter i Åstorp	58 605
Amerika Södra 28	7 607
Ledebur 15	7 612
Würtemberg 20	13 880
Inom Vallgraven 14:1	4 827
Totalt förvärvat	96 539

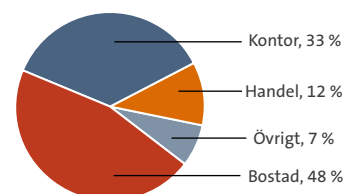
Koncernen, Mkr	2010	2009
Hyresintäkter	1 333	854
Fastighetskostnader	–454	–261
Driftsöverskott	880	593
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	20	20
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 027	–16
	2010	
Redovisat värde fastigheter, Mkr	14 389	
Antal fastigheter	432	
Uthyrbar yta, Tkvm	1 322	
Antal anställda	192	

För mer information se fastighetsförteckning sidan 86–92.

Redovisat värde per region



Redovisat värde per fastighetskategori



Region Stockholm

Mkr	2010	2009
Hysesintäkter	425	328
Fastighetskostnader	-137	-98
Driftsöverskott	288	230

2010

Redovisat värde fastigheter, Mkr	4 895
Antal fastigheter	53
Uthyrbar yta, Tkvm	365
Antal anställda	37

För mer information se fastighetsförteckning region Stockholm sidan 86–92.



Järnplåten 23, Stockholm

Region Stockholm

I Stockholm har återhämtning avseende minskade vakanser och stigande hyror skett snabbare än vad marknaden och analytiker förutspått. Generellt ser marknadsförutsättningarna mycket goda ut även för 2011.

Omsättningen på fastighetstransaktioner har under 2010 varit stor. Flera utländska säljare har i miljardaffärer sålt till svenska fastighetsbolag och svenska institutioner.

Byggnationer av nya kontorsfastigheter har fördubblats under 2010 jämfört med 2009. Ungefär 140 000 kvadratmeter har färdigställts eller kommer att färdigställas i början av 2011.

Befolkningsantalet fortsätter att öka i Storstockholm och uppgår idag till lite över 2 miljoner. Med hänsyn till den positiva befolkningsutvecklingen, uppskattningsvis cirka 25 000 personer per år, råder det en stor brist på bostäder. Utveckling av nya stadsdelar är därför en prioriterad fråga för Stockholms stad. Norra Djurgårdstaden, Norra Stationsområdet och Lindhagen är områden där det byggs och skall byggas nya bostäder.

För Stockholmsområdet i sin helhet ligger vakansnivåerna för kontor kring 10 procent. I de centrala delarna är vakansnivåerna några procentenheter lägre. Det är en nedgång med i genomsnitt 3–5 procentenheter jämfört med 2009.

Bostadsmarknaden för Uppsala följer samma trend som Stockholm med stor bostadsbrist. På flera håll inom Uppsala pågår omvandling av tidigare industriområden till nya bostadsområden. Intresset för ombildning från hyreslägenheter till bostadsrättslägenheter är stort.



Kungsbacken 8, Stockholm

Fastighetsbeståndet

31 december 2010	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kommersiellt	39	228 016	322	1 410	289	90	3 246
Bostäder	14	137 338	144	1 050	143	99	1 649
Totalt	53	365 354	467	1 278	433	93	4 895

1) Avser helår.

Region Stockholm är i redovisat värde den största regionen inom Balder. Antalet fastigheter uppgår till 53 stycken och är lokaliserade till Storstockholm, Nynäshamn och Uppsala. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 365 400 kvadratmeter. Av detta utgör bostäder cirka 38 procent.

Fastigheterna i Storstockholm är koncentrerade till framför allt Innerstaden, Huddinge, Solna, Botkyrka, Bromma och Västberga. Bostäder dominerar i Huddinge och Botkyrka och i övriga områden består fastigheterna till största delen av kontorsfastigheter. Totalt uppgår antalet fastigheter i Storstockholm till 49 stycken med en uthyrningsbar yta om 329 500 kvm. I Nynäshamn finns en bostadsfastighet med en uthyrningsbar yta om 22 700 kvadratmeter. I Uppsala finns tre nybyggda bostadsfastigheter med en uthyrningsbar yta om 13 200 kvadratmeter.

Uthyrning

I de orter där bostadsfastigheterna är belägna har ytterligare resurser satsats för att få ökad trivsel och en förbättrad boendemiljö för att minska antalet lägenhetsomflyttningar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut i regionen till 93 procent. Vakanssituationen har förbättrats under 2010 och framför allt har mindre och medelstora lokaler varit efterfrågade. På Kungsgatan i Stockholm har bland annat gamla biograf Royal/Astoria byggts om till en modern och populär upplevelserestaurang. Under 2010 har inga fastigheter förvärvats eller sålts i region Stockholm.

Region Göteborg/Väst

Mkr	2010	2009
Hysesintäkter	438	329
Fastighetskostnader	-143	-104
Driftsöverskott	295	225

2010

Redovisat värde fastigheter, Mkr	4 556
Antal fastigheter	176
Uthyrbar yta, Tkvm	426
Antal anställda	58

För mer information se fastighetsförteckning region Göteborg/Väst sidan 86–92.

Inom Vallgraven 4:2, Göteborg



Region Göteborg/Väst

Trots att regionen har drabbats hårt i den industrinedgång som började 2008 har fastighetsmarknaden klarat sig oväntat bra. Den hyresnedgång på cirka 10 procent på kontorslokaler som inträffade under 2008/09, på framför allt fastigheter utanför de centrala delarna av Göteborg, har återhämtat sig under 2010. Hyressituationen är idag i stort sett på samma nivå som före krisen.

Vakanssituationen i centrala Göteborg uppgår till cirka 7 procent. Med hänsyn till att det under 2010 färdigställdes endast 50 000 kvm nya kontorslokaler så är bedömningen att vakanserna kommer att stanna kvar på en låg nivå.

Direktavkastningen för bostadsfastigheter och centrala kommersiella fastigheter har mycket marginellt förändrats under konjunktur nedgången. Investeringsviljan och efterfrågan av fastigheter är betydligt större än det utbud som finns. En tydlig trend är att lokalt starka bolag, dit Balder räknas, är de som är köpare av kvalitetsobjekt och välbelägna fastigheter. Kreditgivarnas vilja att låna ut kapital har också möjliggjort ett antal större fastighetsaffärer.

Behovet av bostäder är stort. Byggnation av nya bostäder sker inte i den takt som efterfrågan ökar. Ombildningar av hyresfastigheter till bostadsrättslägenheter dominerar transaktionerna inom bostadssektorn.

I Storgöteborg uppgår antalet invånare till cirka 900 000. Under 2010 har många arbetstillfällen kommit tillbaka efter de varsel och uppsägningar som kom under främst 2008.

Göteborg kvarstår som en av Sveriges viktigaste knutpunkter för transport och industri och är en stark konkurrent till andra nordiska städer när det gäller investeringar, företagslokalisering och boende.

I region Göteborg/Väst, som omfattar förvaltningsområdena, Göteborg, Falköping och Skövde, uppgår antalet fastigheter till 176 stycken med en uthyrningsbar yta om 426 400 kvadratmeter. Bostäder utgör cirka 49 procent av den totala ytan i regionen.

Fastighetsbeståndet

31 december 2010	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kommersiellt	58	216 943	278	1 290	256	92	2 955
Bostäder	118	209 408	176	843	169	96	1 601
Totalt	176	426 351	454	1 065	425	94	4 556

1) Avser helår.

Förvaltningsområde Storgöteborg

I Storgöteborg, tillsammans med Trestad och Borås, äger Balder 75 fastigheter. Uthyrningsbar yta uppgår till 252 800 kvadratmeter. Inom Vallgraven och på Avenyn i centrala Göteborg äger Balder kontors- och handelsfastigheter. Under året har ytterligare tre fastigheter förvärvats inom detta område. I Högsbo och Sisjön, som ligger strax väster om centrum finns framför allt kontorsfastigheter. I Torslanda, Ale och Kungälv finns handelsfastigheter i lokala köpcentra. Planer på utveckling av dessa köpcentra pågår både internt inom Balder men också med de lokala kommunerna och intresseföreningar. Bostadsfastigheterna finns framför allt i Alingsås.

Fastighetsbeståndet i Borås har till stor del avyttrats under året. Den fastighet som fanns vid årsskiftet har sålts i början av 2011. I Trestad dominerar Trollhättan med övervägande del fastigheter inom handel och bostäder.

Förvaltningsområde Falköping

Förvaltningsområdet Falköping omfattar förutom Falköping, Tidaholm och Skara. Totalt uppgår antalet fastigheter till 93 stycken. Fastighetsbeståndet består av bostadsfastigheter med totalt cirka 1 200 lägenheter. Balder är den största och ledande privata fastighetsägaren i Falköping.

Förvaltningsområde Skövde

Förvaltningsområdet omfattar två fastigheter i Skövde och sex fastigheter i Mariestad. Framför allt består fastighetsbeståndet av bostäder med inslag av handelslokaler i Mariestad. Totala antalet lägenheter uppgår till cirka 970 i området. Ombyggnadsprogrammet i Skövde om att skapa fler lägenheter från annan typ av lokalkategori är färdigställt.

Uthyrning

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 94 procent vilket innebär samma nivå som året innan. Trots ett antal större uppsägningar under året har Balder lyckats att hyra ut lokalerna igen och vid ett flertal tillfällen också till en högre hyresnivå.

Förvärvade fastigheter

Under året har tre fastigheter förvärvats i centrala Göteborg. En av fastigheterna är det så kallade Palacehuset, en i Göteborg mycket välkänd byggnad.

Avyttrade fastigheter

Under året har 11 fastigheter avyttrats. Balder har bland annat lämnat orter som Götene, Vara och Kungsbacka som fastighetsägare. Försäljningarna ingår i den strategi som Balder har att renodla beståndet rent geografiskt för att få en effektivare och bättre förvaltning.

Region Öresund

Mkr	2010	2009
Hysesintäkter	177	97
Fastighetskostnader	-52	-21
Driftsöverskott	125	76

2010

Redovisat värde fastigheter, Mkr	2 127
Antal fastigheter	52
Uthyrbar yta, Tkvm	171
Antal anställda	17

För mer information se fastighets-
förteckning region Öresund sidan 86–92

Ledebur 15, Malmö



Region Öresund

I Öresundsregionen, som omfattar Skåne och danska Själland, bor det cirka 3,7 miljoner människor. Öresund fortsätter att vara en expansiv region med ett fortsatt samarbete mellan näringsliv och kommuner inom regionen. Infrastrukturen i och kring regionen är väl utvecklad med Öresundsbron, flygplatserna Sturup och Kastrup. I slutet av 2010 invigdes Citytunneln i Malmö som ytterligare knyter samman Malmö Centrum med Öresundsbron och det skånska järnvägsnätet.

Vakanserna i centrala Malmö uppgår till cirka 6 procent och hyresnivåerna har återhämtat sig under 2010. Hyresnivåerna i Västra Hamnen ligger lite högre än i de centrala delarna av Malmö. Transaktionsmarknaden för bostadsfastigheter i Malmö har varit stark medan den för kommersiella fastigheter varit lite mer avvaktande. Några större objekt som funnits på marknaden har inte sålts på de förväntade försäljningsvärden säljarna haft.

Lund uppvisar en stark tillväxttro genom kopplingarna mellan Lunds Universitet, lokal entreprenörsanda, nya internationella bolag samt de två planerade forskningsanläggningarna Max IV och ESS. Investeringsbeloppet för de båda forskningsanläggningarna beräknas till cirka 15 Mdkr. Med hänsyn till satsningarna kommer Lund på sikt att bli ett av Europas största forskningscentra.

I Helsingborg pågår en stor satsning på ett stadsförnyelseprojekt benämnt H+. Området H+ omfattar cirka en miljon kvadratmeter mark som skall omvandlas från industrimark till attraktiva miljöer för bostäder och arbetsplatser.

Förvaltningsområdet Region Öresund omfattar Malmö och Helsingborg. Antalet fastigheter uppgår till 52 stycken med en uthyrningsbar yta om 171 000 kvadratmeter. Bostäder utgör cirka 56 procent av den totala ytan i regionen.

Spinneriet 8, Malmö



Fastighetsbeståndet

31 december 2010	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kommersiellt	12	76 018	113	1 483	103	91	1 242
Bostäder	40	94 992	92	968	89	97	885
Totalt	52	171 010	205	1 197	192	94	2 127

1) Avser helår.

Förvaltningsområde Malmö

Fastigheterna i Malmö består av två kontorsfastigheter i centrala Malmö. Uthyrningsbar yta uppgår till 32 200 kvadratmeter. I Höganäs finns en fastighet med inslag av både bostäder och handel. Fastigheterna i Lund är fördelade på två kontorsfastigheter, en handelsfastighet och två bostadsfastighet. De fem fastigheterna i Halmstad innehåller framför allt kontors- och utbildningslokaler. Under året har Balder hyrt ut i stort sett samtliga 150 lägenheter som fanns vakanta vid tillträdet av de 25 fastigheterna i Åstorp.

Förvaltningsområde Helsingborg

I Helsingborg finns 14 bostadsfastigheter och en handelsfastighet. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 41 400 kvadratmeter.

Uthyrning

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut i regionen till 94 procent, vilket är något lägre än för året innan. Orsaken är framför allt omdisponeringar i de kommersiella lokalerna.

Förvärvade och avyttrade fastigheter

Under året förvärvades 25 fastigheter i Åstorp, två fastigheter i Helsingborg samt det anrika stadshuset i Malmö.

En fastighet i Malmö och en fastighet i Halmstad har avyttrats under året.

Region Öst

Mkr	2010	2009
Hysesintäkter	164	54
Fastighetskostnader	–66	–18
Driftsöverskott	98	36

2010

Redovisat värde fastigheter, Mkr	1 608
Antal fastigheter	67
Uthyrbar yta, Tkvm	204
Antal anställda	23

För mer information se fastighetsförteckning region Öst sidan 86–92.



Oden 12, Tranås

Region Öst

Region Öst omfattar förvaltningsområdena Norrköping, Tranås och Köping. Hela regionen bildades i samband med att fastighetsbolaget Din Bostad förvärvades under 2009. Antalet fastigheter uppgår till 67 stycken med en uthyrningsbar yta om 204 200 kvadratmeter. Bostäder utgör cirka 97 procent av den totala ytan i regionen.

Fastighetsbeståndet

31 december 2010	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kommersiellt	6	7 556	5	635	4	80	31
Bostäder	61	196 611	170	864	160	94	1 577
Totalt	67	204 167	175	855	164	94	1 608

1) Avser helår.

Förvaltningsområde Norrköping

Norrköping är en del av Sveriges fjärde storstadsregion. I Norrköping bor det cirka 130 000 invånare och i storstadsregionen upp emot 500 000. De största branscherna, räknat i antal arbetstillfällen, är handel och kommunikation. Norrköping är och har varit en stad i förvandling. Förädling sker av stadens industriområden samt utveckling av hamnområdet vid Saltängen där nyproduktion kommer att ske av bostäder, verksamhetslokaler och kontor.

I Norrköping finns 12 bostadsfastigheter med en uthyrningsbar yta om 49 000 kvadratmeter. Andelen bostäder utgör 81 procent.



Förvaltningsområde Tranås

Näringslivet i Tranås domineras av möbel- och plastindustrin. Tranås har 14 000 invånare och rakt igenom hela centrum sträcker sig Storgatan, som utgör den centrala affärsgatan.

I Tranås ingår 27 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 69 700 kvadratmeter. Bostäder dominerar med en andel av 80 procent. Fastigheterna finns belägna på och omkring Storgatan samt i Stoeryd. I Nässjö finns nio centrala bostadsfastigheter med en yta om 6 500 kvadratmeter. I Jönköping finns fem fastigheter med en uthyrningsbar yta om 31 000 kvadratmeter varav bostäderna uppgår till 97 procent. I Visby på Gotland finns två bostadsfastigheter med en uthyrningsbar yta på 11 000 kvadratmeter. I Vetlanda finns två mindre fastigheter om totalt 1 800 kvadratmeter.

Förvaltningsområde Köping

Köping med sina 18 000 invånare har en betydande tillverkningsindustri. Köping har Sveriges näst största insjöhamn.

I Köping finns tio centrala fastigheter med en uthyrningsbar yta om 35 100 kvadratmeter och 75 procent utgörs av bostäder.

Uthyrning

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut i regionen till 94 procent, vilket innebär samma nivå som året innan.

Förvärvade fastigheter

Inga fastigheter förvärvades under året.

Avyttrade fastigheter

Två fastigheter i Bestorp och en fastighet i Eksjö avyttrades under året. I januari 2011 har samtliga fastigheter i Nässjö sålts.

Region Norr

Mkr	2010	2009
Hysesintäkter	129	47
Fastighetskostnader	–56	–21
Driftsöverskott	73	26

2010

Redovisat värde fastigheter, Mkr	1 202
Antal fastigheter	84
Uthyrbar yta, Tkvm	155
Antal anställda	31

För mer information se fastighetsförteckning region Norr sidan 86–92.

Norr 27:2, Gävle



Region Norr

Förvaltningsområdet region Norr omfattar Sundsvall, Gävle och Karlstad. Hela regionen bildades i samband med att fastighetsbolaget Din Bostad förvärvades under 2009. Antalet fastigheter uppgår till 84 stycken med en uthyrningsbar yta om 154 700 kvadratmeter. Bostäder utgör cirka 97 procent av den totala ytan i regionen.

Fastighetsbeståndet

31 december 2010	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Mkr ¹⁾	Hysesvärde, kr/kvm ¹⁾	Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Kommersiellt	6	5 143	5	938	5	100	44
Bostäder	78	149 564	131	878	124	95	1 158
Totalt	84	154 707	136	880	129	95	1 202

1) Avser helår.

Förvaltningsområde Sundsvall

Sundsvall har ett strategiskt läge vid kusten mitt i Sverige. Invånarantalet uppgår till 95 000 personer. Sundsvallsregionen är norra Sveriges största arbetsmarknad.

I Sundsvall finns en bra mix av växande företag både lokala som internationella. Cellulosa, digitala tjänster samt bank- och försäkring är tre spetsområden som finns representerade. Regeringen har gett klartecken till byggnation av ny E-4 väg söder om Sundsvall. Sträckan är 20 kilometer och blir ett av landets större infrastrukturprojekt de närmaste åren.

I Sundsvall finns 38 bostadsfastigheter samt två obebyggda tomter. Uthyrningsbar yta uppgår till 87 300 kvadratmeter.

Tullhuset 1, Karlstad



Förvaltningsområde Gävle

Gävle är residensstad i Gävleborgs län. Staden har cirka 94 000 invånare och näringslivet består främst av företag inom kartong- och pappersindustri samt livsmedel. Högskolan, med cirka 13 000 studenter, har en regional förankring med ett kontaktnät över hela världen.

Fastighetsbeståndet uppgår till 21 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 34 100 kvadratmeter. 80 procent av ytorna är bostäder.

Förvaltningsområde Karlstad

Karlstads kommun har cirka 85 000 invånare och är bland Sveriges 25 största kommuner. Karlstad är en residens- och stiftstad och här finns också ett modernt universitet. Under 2010 har det nya Congress Culture Centre (CCC) byggts i Karlstad. Det är ett av Nordens största och modernaste kongress- och kulturhus. Under 2011 och framåt är bedömningarna att CCC kommer att ge en positiv effekt på Karlstads näringsliv och fastighetsmarknad.

I Karlstads fastighetsportfölj ingår 23 bostadsfastigheter, varav merparten ligger centralt. Totalt uthyrningsbar yta uppgår till 33 300 kvadratmeter och bostäder utgör 88 procent.

Uthyrning

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut i regionen till 95 procent, vilket är en förbättring jämfört med föregående år.

Förvärvade fastigheter

Inga fastigheter förvärvades under året.

Avyttrade fastigheter

Två fastigheter avyttrades i förvaltningsområdet Gävle.

Att köpa centralt belägna fastigheter i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö och samtidigt sälja på orter där Balder inte har lokal representation, har präglat Balders strategi de senaste åren.

Fastighetsvärdering

Balders fastighetsbestånd består av 432 fastigheter där merparten utgörs av bostadsfastigheter. Beståndet är uppdelat på fem geografiska regioner, Stockholm, Göteborg/ Väst, Öresund, Norr och Öst. Varje region är unik med specifika egenskaper som måste beaktas när beståndet skall värderas.

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

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen över tid. Kommersiella kontrakt innehåller indexuppräkning, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som KPI under kontraktstiden. Bostäder har historiskt utvecklats lite bättre än KPI, men i värderingarna har Balder antagit att hyran utvecklas i takt med inflationen. Då kommersiella kontrakt löper ut sker en bedömning om kontraktet anses bli förlängt till rådande marknadshyresnivå samt risken att lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till en marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som har använts i värderingsmodellen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter



Inom Vallgraven 4:4, Göteborg

bedöms i normalfallet ligga inom intervallet ± 5 –10 procent. Balder följer löpande upp de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa den interna värderingen. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar av fastigheter, vilket ger oss ytterligare vägledning. Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastning till 6,3 procent. Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 6,5 procent och bostadsfastigheter till 6,0 procent.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Balder avtalade under 2010 om förvärv av fastigheter för cirka 3 000 Mkr, varav fastigheter för 835 Mkr har tillträtts under 2010. Försäljningarna under 2010 uppgick till 322 Mkr och gav en vinst på 20 Mkr. Per årsskiftet, enligt Balders interna värdering, uppgick fastigheternas redovisade värde till 14 389 Mkr (12 642), vilket motsvarar en orealiserad värdeförändring om 1 027 Mkr (–16). Förändringen i avkastningskravet från 6,5 procent till 6,3 procent har medfört en värdeförändring om 450 Mkr, resterande 577 Mkr är hänförligt till under året förbättrade driftöverskott i befintlig portfölj, slutförda projekt, omvärdering av rörelsefastighet och under året förvärvade fastigheter.

Externa värderingar

För att säkerställa de interna värderingarna har Balder per den 31 december låtit Savills Sweden AB värdera fastigheter till ett marknadsvärde om cirka 3,1 Mdkr motsvarande drygt 22 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet har gjorts med utgångspunkt att de skall representera vår samlade portfölj avseende såväl geografisk placering, fastighetskategori och teknisk standard. De externa värderingarnas marknadsvärde översteg Balders interna värdering med 3 Mkr. Genom att Balder ofta äger flera fastigheter i samma område eller kvarter så ger värderingen vägledning för en betydligt större andel av den totala portföljen.

Totalt fastighetsbestånd

Mkr	Enligt värdering	Kr/kvm
Hyra inklusive vakans	1 437	1 087
Vakans	–94	–71
Hyresintäkter	1 343	1 016
Drift och underhåll	–374	–283
Fastighetsskatt	–55	–42
Tomträttsavgäld	–8	–6
Driftnetto	906	685
Värdering	14 389	
Direktavkastning, %	6,3	

Region	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Stockholm	6,5–10,2	4,5–8,2	6,1
Göteborg/Väst	6,5–11,0	4,5–9,0	6,4
Öresund	6,25–9,75	5,25–7,75	6,2
Öst	7,25–12,0	5,25–10,0	6,6
Norr	7,0–12,0	5,0–10,0	6,2

Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå. Balder har för 2011 valt att justera måltalet för soliditet till 30 procent.

Finansiering

Balder är en långsiktig ägare av fastigheter och tillgång till kapital är en förutsättning för att framgångsrikt kunna bedriva förvaltningen av våra fastigheter. Organisatoriskt är finansverksamheten centraliserad till moderbolaget som fungerar som internbank åt koncernen med ansvar för upplåning, cash management och finansiell riskhantering.

Balder är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långivarens krav på eget kapital för att erbjuda finansiering. Balders långsiktiga mål för kapitalstrukturen är att soliditeten över tiden skall överstiga 30 procent och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger. Värdet på Balders fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2010 till 14,4 Mdkr och eget kapital uppgick till 4,7 Mdkr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 9 631 Mkr (5 531). Av koncernens räntebärande skulder avser 259 Mkr förlagslån med återstående löptid om 0,5 år. Förlagslånet, som emitterades 2006, löper med en fast ränta om 7,5 procent.

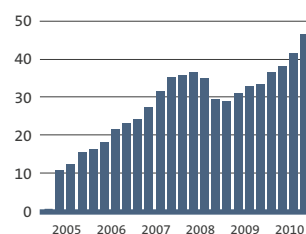
De räntebärande skulderna utgörs i första hand av bilaterala låneavtal med nordiska banker som löper med Stibor som räntebas. Som säkerhet för de räntebärande lånen har Balder lämnat pantbrev i fastigheter, aktier och andelar i dotterbolag. I vissa fall kompletteras säkerheten med garantier om nivåer för räntetäckningsgrad, soliditet, belåningsgrad samt borgen från moderbolaget. Ingen av dessa garantier avviker från målen i finanspolicyn och alla garantier har varit uppfyllda under verksamhetsåret. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Förändringar av marknadsräntan eller förändringar av långivares marginaler påverkar finansnettot. Genom att arbeta med långa kreditavtal med avtalade marginaler gemensamt med en lång räntebindning så uppnås en förutsägbarhet i kassaflödet. Under 2010 har långgivarnas marginaler minskat samtidigt som marknadsräntan ökat. Stibor 90 dagar ökade under året med knappt 1,5 procentenheter. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 5,9 år med en genomsnittlig räntebindningstid om 2,4 år.

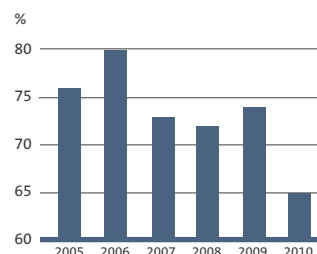
För att uppnå önskad räntebindning används räntederivat. Balders bedömning är att derivat är ett mer flexibelt och kostnadseffektivt instrument jämfört med att teckna fasträntelån, vilket skulle ge samma kassaflödeseffekt. Redovisningsmässigt så är skillnaden större då derivat löpande redovisas till verkligt värde i balans-

Utveckling eget kapital per aktie

Kr/aktie



Belåningsgrad 2005–2010





räkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto, utan tillämpning av säkringsredovisning. Det innebär att när marknadsräntan avviker från den avtalade räntan på derivaten så uppstår ett över- eller undervärde i redovisningen, vilket inte är fallet med fasträntelån. Värdeförändringar av derivat uppgick under året till 148 Mkr (–23).

Finansnetto

Finansnettot, exklusive värdeförändringar på räntederivat, uppgick till –377 Mkr (–287), vilket är 90 Mkr högre än föregående år, som är ett resultat av högre marknadsräntor och större genomsnittlig skuld. Vid utgången av året var Balders genomsnittliga ränta 4,2 procent (3,7).

Finanspolicy

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

- att säkerställa behovet av kort och långsiktig kapitalförsörjning
- att soliditeten bör över tid överstiga 30 procent
- att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger

Balder har per 31 december uppfyllt samtliga finansiella mål. Räntetäckningsgraden som enligt målet bör vara minst 1,5 gånger uppgick till 2,1 gånger och soliditeten som skall överstiga 30 procent uppgick till 30,9 procent. Beträffande avkastning på eget kapital så skall den med god marginal överstiga den riskfria räntan. Den genomsnittliga räntan på en femårig statsobligation uppgick under året till 2,9 procent samtidigt som Balders avkastning uppgick till 33,6 procent.

Likviditet

Balder använder sig av checkkrediter för att balansera likviditetsbehovet. Per årsskiftet uppgick Balders disponibla likviditet till 507 Mkr, vilken utgörs av likvida medel, outnyttjade checkkrediter och finansiella placeringar. Balders kassaflöde är relativt jämnt fördelat under året då 50 procent av hyresintäkterna avser bostadshyror, vilka betalas månadsvis. Resterande hyror betalas i huvudsak kvartalsvis.

Ränte- och låneförfallostruktur 2010-12-31

År	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom ett år	2 407	4,6	25,0	3 154	32,7
1–2 år	826	4,6	8,6	3 081	32,0
2–3 år	4 107	5,1	42,6	1 571	16,3
3–4 år	6	5,0	0,1	6	0,1
4–5 år	1 785	3,4	18,5	291	3,0
>5 år	500	5,7	5,2	1 528	15,9
Summa	9 631	4,2	100,0	9 631	100,0

Finansiella mål

	Mål 2011	Mål 2010	Utfall
Soliditet, %	30,0	25,0	30,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,5	2,1
Avkastning eget kapital, % ¹⁾			33,6

1) Målet för avkastning på eget kapital är att det över tiden med god marginal skall överstiga den riskfria räntan. Vid årsskiftet uppgick den riskfria räntan, årsgenomsnitt av en femårig statsobligation, till 2,9 procent.

Per 31 december	2010	2009
Avkastning eget kapital, %	33,6	9,6
Avkastning totalt kapital, %	14,8	5,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1
Soliditet, %	30,9	24,1
Genomsnittlig kreditbindningstid, år	5,9	4,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,4	2,2
Genomsnittlig effektiv ränta, %	4,2	3,7

All affärsverksamhet är förenad med risker som kan påverka företaget men också generera möjligheter. Dessa risker och möjligheter kan påverka Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Möjligheter och risker

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hysesintäkter	+/-1 procent	+/-14
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-14
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-19
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+4
Värdeförändringar fastigheter	+/-5 procent	+/-719

Hyresintäkter, hyresutveckling och uthyrningsgrad

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, av möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt av kundernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas Balders resultat. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Balders 10 största kontrakt svarar för 5,8 procent av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 5,3 år. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,0 procent av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 1,2 procent av de totala hyresintäkterna. Det finns inga garantier att Balders större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när dessa löper ut, vilket på sikt kan leda till förändrade hyresintäkter och vakanser. Beroendet av enskilda hyresgäster minskar i takt med att Balder fortsätter att växa genom förvärv. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

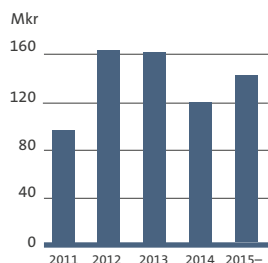
Balders lokalhyreskontrakt är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade.

Balder är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Balders resultat kunna påverkas negativt.

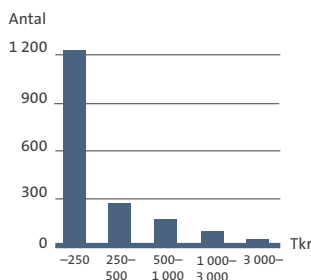
Till skillnad från kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen.



Förfallostruktur kommersiella kontrakt



Antal kommersiella kontrakt, årligt kontraktsvärde



Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 procent, vilket betyder att vakansen vid årsskiftet uppgick till 94 Mkr och är en möjlighet till potentiella nyuthyrningar. I tabell framgår hur resultatet före skatt påverkas av en förändring på +/- 1 procent på hyresnivån respektive den ekonomiska uthyrningsgraden.

Drifts- och underhållskostnader

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

Fastigheternas värdeförändring

Balders förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt med vilken den interna värderingen jämförs.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Såväl fastighetsspecifika förändringar som hyresnivåer och vakansgrader samt marknadsspecifika förändringar som direktavkastningar, påverkar värdet på förvaltningsfastigheter vilket i sin tur inverkar på koncernens finansiella ställning och resultat.

Beroende av nyckelpersoner

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

Operationella risker

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

Skatter och ändrad lagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Balders verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. I flertalet av lokalhyreskontrakten svarar dock hyresgästen för vid varje tid belöpande fastig-

hetsskatt. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Balders resultat. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Balders framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.

Finansiella risker

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

Refinansieringsrisk

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

Ränterisk

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

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

Kreditrisk

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

Miljörisk

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

Balders intressebolag äger tillsammans 11 fastigheter (117) med ett redovisat värde om 1 776 Mkr (6 000).

Intressebolag

Balders andel av intressebolag

Mkr	2010	2009
Hysesintäkter	64	196
Fastighetskostnader	-24	-53
Driftsöverskott	40	143

Balders intressebolag äger tillsammans 11 fastigheter (117) med ett redovisat värde om 1 776 Mkr (6 000). Fastighetsbeståndet består numera huvudsakligen av kontorsfastigheter. Intressebolagens förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 40 Mkr (220). Förändringen beror på att Corem inte längre är ett intressebolag. Årets resultat från andelar i intressebolag uppgår till 68 Mkr (80). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter och derivat med 75 Mkr (17) före skatt.

Under året har samtliga stamaktier i Corem Property Group avyttrats och per den 31 december 2010 avser Balders innehav i Corem endast preferensaktier. Balders minskning av ägandet innebär redan från kvartal ett att Corem inte längre var ett intressebolag i Balder utan har istället ingått i finansiella placeringar till marknadsvärdet.

Akroterion Fastighets AB

Bolaget ägs till 50 procent vardera av GE Capital Real Estate Norden och Balder. GE Real Estate är ett fastighetsbolag som äger fastigheter för cirka 11 Mdkr på den nordiska marknaden och ingår i den globala koncernen General Electric. Bolaget äger 2 kontorsfastigheter (2) i attraktiva lägen i Stockholm med en uthyrningsbar yta om 53 000 kvm (53 000). Fastigheterna har ett redovisat värde om 1 105 Mkr (1 065). Under året har 21 Mkr (10) Mkr investerats i befintliga fastigheter och 19 Mkr (—) avser orealiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultatet uppgick till 25 Mkr (26). Årets resultat efter skatt uppgick till 33 Mkr (20). Ingen utdelning är föreslagen för verksamhetsåret 2010 (—).

Tulia AB

Balder äger 50 procent i Tulia och resterande del ägs av André Åkerlund. Tulia äger 9 fastigheter (9) med centrala lägen i Stockholm. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 26 000 kvm (26 000) och fastigheternas redovisade värde uppgick till 671 Mkr (527). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 8 Mkr (—). Resterande ökning av fastigheternas redovisade värde avser 136 Mkr (—) i orealiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultatet uppgick till 15 Mkr (15). Årets resultat efter skatt uppgick till 105 Mkr (10). Ingen utdelning är föreslagen för verksamhetsåret 2010 (—).

För mer information om Balders intressebolag se not 15, Andelar i intressebolag.

Ekonomisk redovisning

46 Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över

- 51 Totalresultat
- 52 Finansiell ställning
- 53 Förändringar i eget kapital
- 54 Kassaflöden

Moderbolaget

- 55 Resultaträkning
 - 56 Balansräkning
 - 57 Förändringar i eget kapital
 - 58 Kassaflödesanalys
-
- 59 Noter
 - 79 Revisionsberättelse

Inom Vallgraven 8:1, Göteborg



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2010.

Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Bolaget har cirka 5 000 (3 000) aktieägare.

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 skall bolaget sträva efter att uppnå en sådan position att Balder blir en naturlig partner för potentiella kunder som är i behov av nya verksamhetslokaler eller bostadslägenheter. Tillväxt skall ske under krav på fortsatt lönsamhet och positiva kassaflöden.

Finansiella mål

Balders målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital som med god marginal överstiger den riskfria räntan. Detta skall ske samtidigt som soliditeten över tiden skall vara lägst 30 procent från och med 2011 och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger.

Organisation/medarbetare

Balders affärsområden är indelade i regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr med totalt 11 områden. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Regionkontoren ansvarar för uthyrning, drift, miljö och teknisk förvaltning.

Balderkoncernen, med Fastighets AB Balder som moderbolag, består av ett stort antal aktiebolag och kommanditbolag. Balders operativa organisation stöds av en central ekonomi-, fastighets- och finansfunktion. Sammantaget har koncernen den 31 december 192 anställda (176), varav 59 kvinnor (55). Balders ledningsgrupp består av sex personer, varav en kvinna. För upplysningar om beslutade riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare se not 4, Anställda och personalkostnader. Styrelsen kommer ej att föreslå några ändringar i riktlinjerna till årsstämman 2011.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi sålt samtliga kvarvarande stamaktier i Corem Property Group för 309 Mkr. Vid slutet av december ägde vi

cirka 600 000 preferensaktier, till ett värde av drygt 150 Mkr. Försäljningarna har skett successivt under året och har inneburit att Corem inte längre redovisas som ett intressebolag i Balderkoncernen utan som en finansiell placering. Resultatet av omklassificeringen från intressebolag till finansiell placering innebär att vårt innehav av kvarvarande Coremaktier marknadsvärderas vid utgången av varje kvartal och värdeförändringen redovisas i vår resultaträkning som "värdeförändringar finansiella placeringar".

Fastighetstransaktionerna på marknaden har ökat kraftigt under året. Under året har vi förvärvat fastigheter för drygt 800 Mkr på för oss strategiskt riktiga orter och sålt för drygt 300 Mkr. Resultatet från fastighetsförsäljningarna har överstigit våra redovisade värden med 7 procent. Vår strategi är att fortsätta med vår omstrukturering. Vi säljer på orter där vi inte har någon lokal organisation och utvecklar och förvärvar fastigheter där vi redan har en organisation och en god lokalkännedom.

Vårt fastighetsbestånd visar på en god värdetillväxt. En fungerande fastighetsmarknad har tillsammans med förbättrade driftsöverskott i befintlig portfölj, slutförda projekt samt under året förvärvade fastigheter, medfört att vårt fastighetsbestånd uppvisar positiva värdeförändringar om 1 047 Mkr. Den allt stabilare fastighetsmarknaden har medfört att Balder under året har sänkt sitt genomsnittliga avkastningskrav med 0,2 procentenheter jämfört med årsskiftet. Vid utgången av året uppgår Balders genomsnittliga avkastningskrav till 6,3 procent.

En bra intäktsnivå tillsammans med fortsatt låga marknadsräntor har resulterat i ett förvaltningsresultat som är det bästa någonsin, trots en kall och snörik start och avslutning på året. Den ekonomiska uthyrningsgraden är oförändrad tack vare en fortsatt stabil uthyrningsmarknad.

Fastighetsbeståndet

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

Balder ägde 432 fastigheter (419) den 31 december med en uthyrningsbar yta om cirka 1 321 000 kvm (1 260 000) till ett redovisat värde om cirka 14,4 Mdkr (12,7). Under året har 31 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 97 000 kvm förvärvats för 835 Mkr. Arton fastigheter har sålts med en total uthyrningsbar yta om cirka 37 000 kvm för 322 Mkr, vilket genererade en vinst om 20 Mkr. Balder kommer under 2011 att fortsätta arbetet med att koncentrera fastighetsbeståndet.

Vid fördelning av redovisat värde per region/segment uppgick Stockholm till 34 procent (35), Göteborg/Väst 32 procent (33), Öresund 15 procent (11), Öst 11 procent (12) och Norr 8 procent (9). Av redovisat värde avser 52 procent (54) kommersiella fastigheter och 48 procent (46) bostäder.

Möjligheter och risker

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

Hyror och kunder

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

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och för-sämrad uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balders fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter och den geografiska spridningen har medfört att risken avseende hyresintäkterna har minskat.

Vid årsskiftet hade Balder en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 procent (94). Balders 10 största kontrakt svarar för 5,8 procent av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 5,3 år. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,0 procent av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 1,2 procent av de totala hyresintäkterna. Genomsnittlig kontraktstid i den totala kommersiella portföljen uppgick till 3,4 år (3,1).

En förändring på +/- 1 procent på hyresnivån alternativt den ekonomiska uthyrningsgraden skulle påverka resultatet före skatt med +/- 14 Mkr var för sig.

Skuldförvaltning och riskhantering

Balders största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Balder kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 5,9 år (4,9).

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

och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 19,0 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 75 procent (58) en räntebindning som överstiger ett år. För mer information se not 20, Finansiella risker och finanspolicies.

Fastighetskostnader

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

Varje region ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer.

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

En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka fastighetskostnaderna med +/- 4 Mkr.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

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

Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 719 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 32,9 procent och vid en negativ värdeförändring uppgå till 28,4 procent.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/-1 procent	+/-14
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-14
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-19
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+4
Värdeförändringar fastigheter	+/-5 procent	+/-719

Miljö

Balder har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet men bedömer att verksamheten eller fastigheterna inte föranleder några väsentliga miljörisker som skulle kunna påverka bolagets ställning. Vid förvärv av fastigheter där risk för miljöpåverkan bedöms föreligga föregås förvärven av miljöutredningar.

Ett led i Balders miljöarbete är bolagets satsning på vindkraftverk. Balders åtta vindkraftverk producerar en väsentlig del av den egna förbrukningen. Se även sidan 16–17, Miljö.

Aktien och ägarna

Antalet återköpta egna aktier uppgick per årsskiftet till totalt 1 906 400 aktier. Under året har inga aktier återköpts. Syftet med de återköpta aktierna är främst att därigenom möjliggöra, helt eller delvis, förvärvsfinansiering med egna aktier. Samtliga återköpta aktier innehas av Balder den 31 december.

Vid årsskiftet uppgick aktiekapitalet till 101 564 568 kronor fördelat på 101 564 568 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona, varav 7 486 288 av serie A och 94 078 280 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst. Av B-aktien är 1 906 400 återköpta per den 31 december, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 99 658 168. Vid årsstämman 2010 beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma kunna besluta om en nyemission av aktier i serie B motsvarande högst tio procent av befintligt aktiekapital. Under året har ingen ytterligare nyemission skett. Största ägare är Erik Selin Fastigheter AB med 55,3 procent av rösterna och Arvid Svensson Invest AB med 16,9 procent av rösterna. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende överlåtelsebarhet av aktier eller rösträtt på stämman.

Under januari månad 2011 har en riktad nyemission om 6 700 000 B-aktier ägt rum. Emissionen har tillfört bolaget cirka 278 Mkr efter transaktionskostnader samt drygt 60 nya aktieägare.

Resultat

Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år.

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 417 Mkr (315), vilket motsvarar 4,18 kr per aktie (4,19). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring. I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 18 Mkr (72), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 338 Mkr (248), motsvarande 13,43 kr per aktie (3,29).

Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 20 Mkr (20), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 1 027 Mkr (–16), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med 90 Mkr (–), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 148 Mkr (–23) samt resultat från andelar i intressebolag om 68 Mkr (80).

Kostnader relaterade till integreringen av Din Bostad har under perioden uppgått till 15 Mkr (8,1), vilka har återförts mot den omstruktureringsreserv som ingick vid förvärvet. Omstruktureringsreserven är nu i sin helhet återförd.

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 1 333 Mkr (854). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 437 Mkr (1 351). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 087 kr/kvm (1 072). Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor den 31 december uppgick till 94 Mkr (88) på årsbasis.

Fastighetskostnaderna uppgick till 454 Mkr (261) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring men har också påverkats av en onormalt snörik och kall vinter, som direkt och indirekt har kostat cirka 35 Mkr mer än under ett normalår. Driftsöverskottet har ökat med 48 procent till 880 Mkr (593), vilket innebar en överskottsgrad om 66 procent (69).

Finansnettot uppgick till –377 Mkr (–287) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 148 Mkr (–23). Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Undervärdet av räntederivaten uppgår vid årsskiftet till 277 Mkr (426). Årets positiva värdeförändring beror på att räntenivån har ökat vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har minskat.

Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,9 procent (3,7) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat.

Fastigheternas värde

Balder har per 31 december genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs 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 och dels av avkastningskravet. För en mer detaljerad beskrivning gällande Balders fastighetsvärdering se not 13, Förvaltningsfastigheter.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att säkerställa våra interna värderingar har Balder per bokslutsdagen låtit Savills Sweden AB värdera knappt en fjärdedel av det totala beståndet. Urvalet har gjorts med utgångspunkt att de skall representera bolagets samlade portfölj avseende såväl geografisk placering, fastighetskategori som teknisk standard. Genom att Balder ofta äger fastigheter i samma område eller kvarter så ger värderingen vägledning för en betydligt större del av den totala portföljen. Den externa värderingen uppgick till 3 086 Mkr gentemot Balders interna värdering om 3 083 Mkr, vilket indikerar att den interna värderingen på portföljnivå har en god balans med den externa värderingen.

Den 31 december uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 14 389 Mkr (12 596), vilket innebär en realiserad värdeförändring om 1 027 Mkr (–16).

Skatt

Balder redovisar en aktuell skattekostnad om 3 Mkr (0) och en uppskjuten skattekostnad om 413 Mkr (56).

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 26,3 procent. Aktuell skatt uppstår endast i undantagsfall på grund av möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna samt nyttjande av befintliga underskottsavdrag. För de få dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsföresättnings inte föreligger uppkommer aktuell skatt.

Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till cirka 2 210 Mkr (2 275) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter och räntederivat uppgår till cirka –2 157 Mkr (–639). Beräkningen påverkas enbart av de temporära skillnader som uppstår efter förvärvet. Uppskjuten skattefordran beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 14 Mkr (430).

För mer detaljerad information se not 11, Skatter.

Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar den 31 december uppgick till 15 065 Mkr (13 800). Dessa har finansierats dels med eget kapital och minoritetsintresse om 4 658 Mkr (3 323) och dels med skulder om 10 407 Mkr (10 478) varav 9 631 Mkr (9 528) är räntebärande.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 december till 4 654 Mkr (3 317), motsvarande 46,70 kr per aktie (33,29). Soliditeten uppgick till 30,9 procent (24,1).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 9 631 Mkr (9 528). Av koncernens räntebärande skulder avser

259 Mkr (259) ett femårigt fasträntande förlagslån som emitterades 2006 och som löper ut under juni 2011. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månadersperiod uppgick till 25 procent (42) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 5,9 år (4,9). Derivatavtal har tecknats för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Realiserade värdeförändringar under året uppgick till 148 Mkr (–23). Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 20, Finansiella risker och finanspolicies.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid årsskiftet till 507 Mkr (177).

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 995 Mkr (5 732) varav 835 Mkr (5 679) avser förvärv och 160 Mkr (54) avser investeringar i befintliga fastigheter. Av de totala investeringarna avser 106 Mkr (1 382) Stockholm, 352 Mkr (1 262) Göteborg/Väst, 512 Mkr (424) Öresund, 15 Mkr (1 479) Öst, och 11 Mkr (1 185) Norr.

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 63 Mkr (51), varav koncerninterna tjänster utgjorde 61 Mkr (49).

Årets resultat efter skatt uppgick till 250 Mkr (–7). Resultatet har påverkats av värdeförändringar av finansiella placeringar med 155 Mkr (–) och realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 96 Mkr (–26).

Moderbolagets finansiella placeringar, likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick den 31 december till 415 Mkr (148) och fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 6 053 Mkr (3 831). Investeringarna i materiella anläggningstillgångar och finansiella placeringar under året uppgick till 32 Mkr (0) respektive 86 Mkr (–).

Förändringen av lång- och kortfristiga skulder beror främst på krediternas kvarstående löptid.

Redogörelse för styrelsearbetet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 styrelsemöten varav ett konstituerande. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelse och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen.

Under året har avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor, förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisorer deltar på minst ett styrelsemöte och redogör för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision.

Bolagsstyrning

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

Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare

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

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Balder har under januari och februari, i två olika transaktioner, förvärvat och tillträtt 33 fastigheter till ett sammanlagt värde om cirka 2 200 Mkr och med en uthyrningsbar area om cirka 196 000 kvm. Av de förvärvade fastigheterna har åtta fastigheter förvärvats från GE Capital Real Estate och där största delen av fastighetsvärdet ligger i centrala Göteborg. Övriga förvärv avser 25 handelsfastigheter förvärvade från Catena AB. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

I januari har koncentrationen av koncernens fastigheter fortsatt. I två olika transaktioner har tio fastigheter sålts i Nässjö och Borås för ett försäljningsvärde om cirka 62 mkr. Efter försäljningarna äger Balder inga fastigheter i Nässjö och Borås.

I slutet av januari har Balder också genomfört en riktad nyemission om 6 700 000 aktier av serie B som tillförde bolaget cirka 278 Mkr efter transaktionskostnader och drygt 60 nya aktieägare. Emissionen övertecknades kraftigt.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Överkursfond	733 644 333
Balanserat resultat	1 760 926 359
Årets resultat	250 358 276
Summa ¹⁾	2 744 928 968

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

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Till aktiekapital överföres genom fondemission, 1:2	54 132 284
I ny räkning balanseras	2 690 796 684
	2 744 928 968
Varav överkursfond	679 512 049

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2010	2009
Hyresintäkter	2, 3	1 333	854
Fastighetskostnader	3, 6, 7, 8	-454	-261
Driftsöverskott		880	593
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	13	20	20
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	1 027	-16
Värdeförändringar finansiella placeringar	21	90	—
Förvaltnings- och administrationskostnader		-103	-63
Övriga rörelseintäkter		46	—
Övriga rörelsekostnader		-44	—
Andel i resultat från intressebolag	15	68	80
Rörelseresultat	3, 4, 5, 6, 7	1 983	615
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	34	10
Finansiella kostnader	10	-411	-297
Värdeförändringar derivat, orealiserade	20	148	-23
Finansnetto		-229	-310
Resultat före skatt		1 754	304
Aktuell skatt	11	-3	0
Uppskjuten skatt	11	-413	-56
Årets resultat		1 338	248
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens		-2	—
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag		—	-2
Årets totalresultat		1 336	246
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 338	248
Minoritetsintresse		0	0
		1 338	248
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 336	246
Minoritetsintressen		0	0
		1 336	246
Förvaltningsresultat före skatt		417	315
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		4,18	4,19
Resultat efter skatt per aktie, kr ¹⁾	12	13,43	3,29

1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	31 dec 2010	31 dec 2009
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	14 389	12 596
Rörelsefastigheter	14	—	46
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	41	18
Andelar i intressebolag	15	202	512
Andra långfristiga värdepappersinnehav		—	1
Uppskjuten skattefordran	11	14	430
Summa anläggningstillgångar		14 646	13 604
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	16	14
Övriga fordringar	17	117	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	33	19
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	—	27
Finansiella placeringar	21	204	—
Likvida medel	25	48	24
Summa omsättningstillgångar		418	196
SUMMA TILLGÅNGAR		15 065	13 800
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	19	102	25
Övrigt tillskjutet kapital		1 307	1 384
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 245	1 908
		4 654	3 317
Minoritetsintresse		4	6
Summa eget kapital		4 658	3 323
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	20	9 141	9 147
Derivat	20	277	426
Långfristiga icke räntebärande skulder		69	133
Summa långfristiga skulder		9 487	9 706
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	20, 22	95	250
Kortfristiga räntebärande skulder	20	395	131
Leverantörsskulder		62	59
Skatteskulder		—	8
Övriga skulder		92	72
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	275	252
Summa kortfristiga skulder		920	773
Summa skulder		10 407	10 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 065	13 800
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	24	10 973	10 427
Eventalförpliktelser	24	435	428

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Minoritets-intresse	
Ingående eget kapital 2009-01-01	16	779		1 058	1 854		1 854
Totalresultat							
Årets resultat				248	248	0	248
Övrigt totalresultat							
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag			-2	—	-2		-2
Förvärv av Din Bostad Sverige AB ¹⁾				604	604	6	610
Apportemission ²⁾	9	604			613		613
Utgående eget kapital 2009-12-31	25	1 384	-2	1 910	3 317	6	3 323
Ingående eget kapital 2010-01-01	25	1 384	-2	1 910	3 317	6	3 323
Totalresultat							
Årets resultat				1 338	1 338	0	1 338
Övrigt totalresultat							
Omräkningsdifferens			-2		-2		-2
Förvärv av minoritetsandelar						-2	-2
Fondemission	76	-76			—		—
Utgående eget kapital 2010-12-31	101	1 307	-4	3 249	4 654	4	4 658

1) Avser den substansrabatt som förelåg vid förvärvstillfället.

2) Emissionskostnader ingår med 8,0 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not 25	2010	2009
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		880	592
Övriga rörelseintäkter och kostnader		2	1
Förvaltnings- och administrationskostnader		-102	-63
Återläggning av avskrivningar		7	4
Emissionskostnader		—	-8
Justeringspost		-2	-3
Erhållen ränta		27	10
Betald ränta		-411	-303
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		400	230
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-20	-1
Förändring rörelseskulder		-23	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten		356	177
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-835	-17
Förvärv av Din Bostad, likviditet ¹⁾		—	116
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-31	-11
Förvärv av finansiella placeringar		-86	—
Förvärv av minorietsandel		-1	—
Investering i befintliga fastigheter		-159	-54
Försäljning av fastigheter		321	158
Försäljning av finansiella placeringar		356	—
Försäljning aktier i intressebolag		—	88
Utdelning aktier i intressebolag		—	10
Förvärv av intressebolag		-6	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-442	291
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		662	11
Amortering/Lösen av lån		-398	-335
Förändring checkräkningskredit		-155	-120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		109	-444
Årets kassaflöde		24	23
Likvida medel vid årets början		24	1
Likvida medel vid årets slut		48	24

1) Avser den likviditet som tillfördes i samband med förvärvet av Din Bostad.

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	2010	2009
Nettoomsättning	2	63	51
Administrationskostnader		-83	-50
Värdeförändringar finansiella placeringar		155	—
Rörelseresultat	4, 5	136	1
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	266	228
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-215	-214
Värdeförändringar derivat, orealiserade	20	96	-26
Resultat före skatt		282	-11
Uppskjuten skatt	11	-32	5
Årets resultat		250	-7
Övrigt totalresultat		—	—
Årets totalresultat		250	-7

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2010	31 dec 2009
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	14	31	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	26	1 794	1 792
Andelar i intressebolag	15	107	422
Andra långfristiga värdepappersinnehav		—	1
Uppskjutna skattefordringar	11	140	175
Fordringar på koncernbolag	27	6 053	3 831
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 093	6 221
Summa anläggningstillgångar		8 124	6 223
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	17	97	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	5	5
Finansiella placeringar	21	204	—
Summa kortfristiga fordringar		306	103
Likvida medel	25	6	18
Summa omsättningstillgångar		312	121
SUMMA TILLGÅNGAR		8 435	6 344
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	102	25
Fritt eget kapital			
Överkursfond		734	810
Balanserat resultat		1 761	1 758
Årets resultat		250	—7
Summa eget kapital		2 846	2 586
Långfristiga skulder			
Förlagslån	20	—	259
Skulder till kreditinstitut	20	2 782	2 457
Derivat	20	126	222
Långfristiga icke räntebärande skulder		44	85
Skulder till koncernbolag	27	2 123	397
Summa långfristiga skulder		5 075	3 420
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22	95	205
Skulder till kreditinstitut	20	309	46
Leverantörsskulder		3	2
Övriga skulder		60	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	48	41
Summa kortfristiga skulder		515	337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 435	6 344
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	24	3 170	2 920
Eventalförpliktelser	24	2 874	1 727

Sammandrag avseende förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Antal aktier	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
		Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2009-01-01	16 219 640	16	206	1 970	-213	1 979
Vinstdisposition				-213	213	—
Årets resultat					-7	-7
Erhållna koncernbidrag, netto				1		1
Apportemission ¹⁾	9 171 502	9	604			613
Utgående eget kapital 2009-12-31	25 391 142	25	810	1 758	-7	2 586
Ingående eget kapital 2010-01-01	25 391 142	25	810	1 758	-7	2 586
Vinstdisposition				-7	7	—
Årets resultat					250	250
Erhållna koncernbidrag, netto				10		10
Fondemission	76 173 426	76	-76			—
Utgående eget kapital 2010-12-31	101 564 568	102	734	1 761	250	2 846

1) Emissionskostnader ingår med 8,0 Mkr.

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not 25	2010	2009
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		136	1
Återläggning av avskrivningar		3	2
Emissionskostnader		—	–8
Värdeförändringar finansiella placeringar		–155	—
Erhållen ränta		25	8
Betald ränta		–176	–182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		–167	–180
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		–5	4
Förändring rörelseskulder		–15	–27
Kassaflöde från den löpande verksamheten		–187	–202
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–32	0
Förvärv av aktier i dotterbolag		–1	—
Förvärv finansiella placeringar		–86	—
Förändring utlåning koncernbolag		–280	311
Förändring utlåning intressebolag		6	–8
Försäljning aktier i intressebolag			81
Försäljning finansiella placeringar		356	—
Utdelning aktier i intressebolag			10
Förvärv av intressebolag		–6	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–44	395
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 404	106
Amortering/Lösen av lån		–2 076	–115
Förändring checkräkningskredit		–110	–166
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		218	–175
Årets kassaflöde		–12	18
Likvida medel vid årets början		18	0
Likvida medel vid årets slut		6	18

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 · Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 26, Koncernbolag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är Fastighets AB Balder, Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadress Vasagatan 54.

Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

Redovisningsprinciper

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

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

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor om inte annat anges.

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

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

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

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

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

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningsgruppen som den som fattar strategiska beslut. Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i segmenten Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr, vilket harmoniserar med koncernens interna rapporteringssystem. Se vidare not 3, Segmentsrapportering.

Klassificering m m

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år.

I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Balder. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt 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 villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt 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 upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

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

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Intressebolagsredovisning

Som intressebolag beaktas de företag som inte är dotterbolag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 procent av rösterna för samtliga andelar. Andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett

forts. not 1

intressebolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intressebolagets nettotillgångar.

Resultatandelar i intressebolag redovisas på separata rader i koncernresultaträkningen och i koncernbalansräkningen. Andel i intressebolags resultat redovisas efter skatt.

Hyresintäkter

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

Kostnader för operationella leasingkontrakt

Kostnader avseende operationella leasingkontrakt redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivisering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen 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 balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen 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 IAS 39.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Finansiella tillgångar som kan säljas

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper, finansiella skulder som innehas för handel och andra finansiella skulder som företaget valt att placera i denna kategori, den s.k. Fair Value Option. I den första kategorin ingår koncernens derivat med negativt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen.

Andra finansiella skulder

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen.

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

Derivatinstrument

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

Likvida medel

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Ågda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen 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.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

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

Leasade tillgångar

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

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

Inga finansiella leasingavtal föreligger för koncernen.

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

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

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inklu-

derar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader.

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värde metoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

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

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, provas 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 provas värderingen enligt respektive standard.

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

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

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

Återföring av nedskrivningar

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

Återköp av egna aktier

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

forts. not 1**Ersättningar till anställda***Kortfristiga ersättningar*

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

Pensioner

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

Avgiftsbestämda planer

Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i takt med att förmånerna intjänas genom tjänstgöring.

Förmånsbestämda planer

Avseende förmånsbestämda planer redovisas nettot av beräknat nuvärde av förpliktelserna och verkligt värde på förvaltningstillgångarna som antingen en avsättning eller en långfristig finansiell fordran i balansräkningen. I de fall då ett överskott i en plan inte helt går att utnyttja redovisas endast den del av överskottet som företaget kan återvinna genom minskade framtida avgifter eller återbetalningar.

Pensionskostnaden och pensionsförpliktelserna för förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Metoden fördelar kostnaden för pensioner i takt med att de anställda utför tjänster för företaget som ökar deras rätt till framtida ersättning. Åtagandet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida utbetalningarna. Diskonteringsräntan som används motsvarar räntan för statsobligationer med en löptid som motsvarar den genomsnittliga löptiden för förpliktelserna.

En avsättning (fordran) redovisas för särskild löneskatt i de fall att pensionskostnaden som fastställts enligt IAS 19 är högre (lägre) än den pensionskostnad som fastställs i juridisk person. Avsättningen (fordran) baseras på mellanskillnaden mellan dessa belopp. Avsättningen (fordran) nuvärdesberäknas ej. Se not 4, Anställda och personalkostnader, för ytterligare information om koncernens förmånsbestämda planer.

Ersättningar vid uppsägning

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelserna samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Skatter

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag

som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

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

Eventualförpliktelser

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

Ändrade redovisningsprinciper

Balder har från 2010 valt att göra några mindre justeringar i redovisningssättet för några resultat- och balansposter. Fastighetskostnader redovisas numera som en kostnadspost istället för som tidigare på sex olika kostnadsposter. För att tydliggöra fastigheternas driftsöverskott har fastighetsadministration flyttats från fastighetskostnader till kostnadsposten förvaltnings- och administrationskostnader.

Betalda derivatkostnader redovisas numera som en del av finansnettot och inte som tidigare tillsammans med realiserade värdeförändringar derivat. Jämförande siffror har justerats. Ändringarna bedöms, tillsammans med övriga kompletteringsuppgifter i årsredovisningen, ge en mer rättvisande bild.

Övriga beräkningsmetoder och redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2009. Beaktande har gjorts till de ändrade principerna som råder från 1 januari 2010, vilka framgår enligt nedan.

Förändrade redovisningsprinciper**som påverkar koncernens redovisning***Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen**IFRS 3, Rörelseförvärv*

Standarden trädde i kraft 1 juli 2009 och skall tillämpas på rörelseförvärv vars förvärvsdatum infaller på det räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum, innebärande att rekommendationen kommer att tillämpas från och med räkenskapsåret 2010. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång, vilket påverkar redovisningen. I den omarbetade standarden har definitionen av rörelseförvärv ändrats, vilket kan påverka klassificeringen. Dessutom skall alla transaktionskostnader avseende förvärv kostnadsföras, alla betalningar för att köpa en rörelse redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen, medan efterföljande villkorade betalningar klassificeras som skulder som därefter omvärderas via resultaträkningen. Innehav utan bestämmande inflytande i den förvärvade rörelsen kan valfritt för varje förvärv värderas antingen till verkligt värde eller till den proportionella andel av den förvärvade rörelsens nettotillgångar, som innehas av innehavare utan bestämmande inflytande. Balder kommer att tillämpa IFRS 3 framåttriktat för alla rörelseförvärv från den 1 januari 2010.

IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter

Standarden gäller från 1 juli 2009 och skall tillämpas på transaktioner som infaller på det räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum, innebärande att rekommendationen kommer att tillämpas först från och med räkenskapsåret 2010. Den omarbetade standarden kräver att effekterna av alla transaktioner med innehavare utan bestämmande

inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet och dessa transaktioner inte längre ger upphov till goodwill eller vinster och förluster. Standarden anger också att när moderföretaget mister det bestämmande inflytandet ska eventuellt kvarvarande andel omvärderas till verkligt värde och en vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen. Balder kommer att tillämpa IAS 27 framåtriktat för transaktioner som innehavare utan bestämmande inflytande från 1 januari 2010.

Varken IFRS3, IAS27 eller övriga standarder som har trätt i kraft har inte haft någon väsentlig påverkan på Balders redovisning.

Nya IFRS och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte börjat tillämpas av koncernen

IFRS9, "Financial Instruments" (publicerad i november 2009). Denna standard är det första steget i processen att ersätta IAS39, "Finansiella instrument: värdering och klassificering". IFRS 9 introducerar två nya krav för värdering och klassificering av finansiella tillgångar och kommer sannolikt att påverka koncernens redovisning av finansiella tillgångar. Standarden är inte tillämplig förrän för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 men är tillgänglig för förtida tillämpning. Dock har standarden ännu inte antagits av EU. Balder har ännu ej utrett den fullständiga påverkan av IFRS 9.

IAS24 (omarbetad), "Upplysningar om närstående" utgiven november 2009. Den ersätter IAS 24, "Upplysningar om närstående", utgiven 2003. IAS24 (omarbetad) ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2011 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten såväl för hela som för viss del av standarden. Den omarbetade standarden förtydligar och förenklar definitionen av en närstående part. Koncernen kommer att tillämpa den omarbetade standarden från 1 januari 2011. När den omarbetade standarden tillämpas, kommer koncernen att behöva upplysa om transaktioner mellan koncernföretagen och koncernens intresseföretag.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag och intressebolag

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

Intäkter

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

Anteciperade utdelningar

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

Finansiella garantier

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

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Ersättningar till anställda – förmånsbestämda planer

I moderbolaget tillämpas andra grunder för beräkning av förmånsbestämda planer än de som anges i IAS 19. Moderbolaget följer trygghedslagens bestämmelser och Finansinspektionens föreskrifter eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt. De väsentligaste skillnaderna jämfört med reglerna i IAS 19 är hur diskonteringsräntan fastställs, att beräkning av den förmånsbestämda förpliktelsen sker utifrån nuvarande lönenivå utan antagande om framtida löneökningar och att alla aktuariella vinster och förluster redovisas i resultaträkningen då de uppstår.

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering UFR2, Koncernbidrag och aktieägartillskott. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats eller erhållits i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Koncernbidrag som är att jämställa med en utdelning redovisas som en utdelning. Det innebär att erhållet koncernbidrag och dess aktuella skatteeffekt redovisas över resultaträkningen.

Koncernbidrag som är att jämställa med aktieägartillskott redovisas, med beaktande av aktuell skatteeffekt, hos mottagaren direkt mot balanserade vinstmedel. Givaren redovisar koncernbidraget och dess aktuella skatteeffekt som investering i andelar i koncernföretag, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Not 2 · Intäkternas fördelning

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Hysesintäkter	1 333	854	—	—
Tjänsteuppdrag	—	—	63	51
Summa	1 333	854	63	51

Not 3 · Segmentsrapportering

En uppdatering har skett av segmentsredovisningen i samband med förvärvet av Din Bostad och en förändring har skett avseende resultatmått till att utgöra driftöverskott. Segmentsrapportering upprättas för koncernens geografiska områden, vilket harmoniserar med koncernens interna rapporteringssystem.

I segmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Gemensamma fastighetsadministrationskostnader fördelas enligt självkostnadsprincipen.

Balders har identifierat fem segment som utgörs av de geografiska områdena Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst samt Norr. Se även not 1, Tillämpade redovisningsprinciper.

Geografiska områden	Stockholm		Göteborg/ Väst		Öresund		Öst		Norr		Koncernen	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Mkr												
Hysesintäkter	425	328	438	329	177	97	164	54	129	47	1 333	854
Fastighetskostnader	-137	-98	-143	-104	-52	-21	-66	-18	-56	-21	-454	-261
Driftsöverskott	288	230	295	225	126	76	98	36	73	26	880	593
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	339	22	230	-46	241	22	126	—	111	6	1 047	4
Resultat inkl värdeförändringar	627	252	525	179	366	98	224	36	184	32	1 926	597
<i>Ofördelade poster:</i>												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-103	-63
Övriga rörelseintäkter											46	—
Övriga rörelsekostnader											-44	—
Värdeförändringar finansiella placeringar											90	—
Andelar i resultat från intressebolag											68	80
Rörelseresultat											1 983	615
Räntenetto											-377	-287
Derivat											148	-23
Aktuell skatt											-3	0
Uppskjuten skatt											-413	-56
Minoritetsintresse											-0	-0
Årets resultat											1 338	248
Omräkningsdifferens											-2	—
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag											—	-2
Årets totalresultat											1 336	246
Tillgångar												
Förvaltningsfastigheter	4 895	4 451	4 556	4 168	2 127	1 404	1 608	1 486	1 202	1 115	14 389	12 623
Rörelsefastigheter	—	—	—	46	—	—	—	—	—	—	—	46
<i>Ofördelade poster:</i>												
Materiella anläggningstillgångar											41	18
Uppskjuten skattefordran											14	430
Andelar i intressebolag											202	512
Omsättningstillgångar											419	171
Summa tillgångar											15 065	13 800
Eget kapital och skulder												
<i>Ofördelade poster:</i>												
Eget kapital											4 654	3 317
Minoritetsintresse											4	5
Räntebärande långfristiga skulder											6 403	3 955
Räntebärande kortfristiga skulder											3 228	5 574
Derivat											277	426
Ej räntebärande skulder											499	523
Summa eget kapital och skulder											15 065	13 800
<i>Investeringar i:</i>												
Förvaltningsfastigheter	106	1 382	352	1 262	512	424	15	1 479	11	1 185	995	5 732
Rörelsefastigheter	—	—	—	0	—	—	—	—	—	—	—	0

Not 4 · Anställda och personalkostnader

Koncernen hade per årsskiftet 192 anställda (176), varav 59 kvinnor (55). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 86 (67), varav 32 kvinnor (21). Under året hade Balder 5 styrelseledamöter (5) inklusive

ordförande, varav 1 kvinna (1). Koncernen tillika moderbolaget hade 6 ledande befattningshavare (5) inklusive VD, varav 1 kvinna (1).

Antal anställda		Koncernen		Moderbolaget	
Mkr		2010	2009	2010	2009
Medelantalet anställda (samtliga i Sverige)		205	157	89	65
varav kvinnor		62	52	33	22
Löner, arvoden och förmåner		Koncernen		Moderbolaget	
Mkr		2010	2009	2010	2009
Styrelseordförande		0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter		0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör					
Grundlön		0,9	0,9	0,9	0,9
Förmåner		—	—	—	—
Övriga ledande befattningshavare					
Grundlön		4,6	3,5	4,6	3,5
Förmåner		0,3	0,1	0,3	0,1
Övriga anställda					
Grundlön		60,6	29,9	30,9	19,3
Förmåner		0,7	0,7	0,4	0,5
Summa		67,4	35,5	37,5	24,7
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt		Koncernen		Moderbolaget	
Mkr		2010	2009	2010	2009
Styrelsen		0,1	0,1	0,1	0,1
Verkställande direktör		0,4	0,5	0,4	0,5
Övriga ledande befattningshavare		1,6	1,4	1,6	1,4
Övriga anställda		20,1	9,5	10,0	6,0
Summa		22,2	11,5	12,1	8,0
Avtalsenliga pensionskostnader		Koncernen		Moderbolaget	
Mkr		2010	2009	2010	2009
Verkställande direktör		0,4	0,7	0,4	0,7
Övriga ledande befattningshavare		0,6	0,6	0,6	0,6
Övriga anställda		3,3	1,6	2,0	0,9
Summa		4,3	2,9	3,0	2,2
TOTALT		94,0	49,9	52,6	34,9

Ledande befattningshavares förmåner Ersättningar och övriga förmåner under året

MSEK	2010-01-01–2010-12-31				2009-01-01–2009-12-31			
	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Summa	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande Christina Rogestam	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Fredrik Svensson	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Sten Dunér	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Anders Wennergren	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—	0,1
VD	0,9	—	0,4	1,3	0,9	—	0,7	1,6
Ledningsgruppen (5 resp. 4 personer)	4,6	—	0,6	5,2	3,5	—	0,6	4,1
Summa	5,9	—	1,0	6,9	4,8	—	1,3	6,1

forts. not 4

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 1,7 Mkr (1,5). Utfästelsen har tryggs genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar uppgick till 1,7 Mkr (1,5). Värdet av pensionsutfästelsen har beräknats i enlighet med tryggandelagen, vilket inte överensstämmer med IAS 19. Skillnaden i kostnad enligt de två beräkningsgrunderna är emellertid inte väsentlig.

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

mässig och konkurrenskraftig. Ersättningen skall utgå i form av fast lön. Pensionsvillkoren skall vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 18 månader. VDs 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 semesterlöngrundande). För övriga i ledningsgruppen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Inget avgångsvederlag utgår.

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

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro, %	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	2,0	1,6	2,1	1,6
Sammanlagd sjukfrånvaro över 60 kalenderdagar av total sjukfrånvaro	25,4	—	29,8	—
Sjukfrånvaro fördelad efter kön, %	2010	2009	2010	2009
Män	1,2	1,4	1,2	0,9
Kvinnor	3,8	1,9	3,8	2,9
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %	2010	2009	2010	2009
Anställda 29 år eller yngre	1,7	0,2	1,6	3,5
Anställda 30–49 år	2,6	1,9	2,4	1,3
Anställda 50 år eller äldre	1,2	1,9	1,7	1,6

Not 5 · Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
PwC				
Revisionsuppdraget	1,2	1,1	1,2	0,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,3	0,3	0,3	0,3
Skatterådgivning	0,3	0,3	0,3	0,1
Övriga tjänster	0,2	—	0,2	—
Summa	2,0	1,7	2,0	1,3
KPMG				
Revisionsuppdraget	—	0,5	—	0,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	0,3	—	0,3
Skatterådgivning	—	—	—	—
Övriga tjänster	—	—	—	—
Summa	—	0,8	—	0,8
Koncernen totalt	2,0	2,5	2,0	2,1

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagel-

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

Not 6 · Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

Koncernen, Mkr	2010	2009
Fastighetskostnader	454	261
Förvaltnings- och administrationskostnader	103	63
Summa	557	324

Koncernen, Mkr	2010	2009
Personalkostnader	94	51
Avskrivningar	7	4
Mediakostnader	214	114
Reparation och underhåll	57	33
Fastighetsskatt	54	42
Tomträttsavgäld	9	7
Övriga kostnader ¹⁾	122	74
Summa	557	324

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

Not 7 · Specifikation av fastighetskostnader

Koncernen, Mkr	2010	2009
Driftskostnader	120	66
Mediakostnader	214	114
Underhåll	57	33
Tomträttsavgäld	9	7
Fastighetsskatt	54	42
Summa	454	261

Not 8 · Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har ett antal tomträtter med operationella leasingavtal. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. I bokslutet 2010 redovisas en kostnad i koncernen på 9 Mkr (7) avseende operationell leasing. I moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats.

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

Ikke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgick till:

Koncernen, Mkr	2010	2009
Inom ett år	11	10
1–5 år	17	22
>5 år	11	11
Summa	38	43

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

Koncernen, Mkr	2010	2009
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	654	600
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	97	98
1–5 år	503	480
>5 år	89	85
Summa	1 343	1 263

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

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 3,4 år (3,1).

Not 9 · Finansiella intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ränteintäkter	10	10	7	8
Ränteintäkter, dotterbolag	—	—	241	220
Övriga finansiella intäkter	24	—	18	—
Summa	34	10	266	228

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till övriga fordringar. Övriga finansiella intäkter avser huvudsakligen utdelning på börsnoterade aktier.

Not 10 · Finansiella kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Räntekostnader	401	294	173	179
Räntekostnader, dotterbolag	—	—	39	32
Övriga finansiella kostnader	10	3	3	2
Summa	411	297	215	214

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder.

Not 11 • Skatter

Redovisad i resultaträkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Periodens skattekostnad	-3	0	—	—
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Skatteeffekt hänförlig till koncernbidrag	—	—	3	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-393	-48	-35	4
Förändring av periodiseringsfonder etc	—	0	—	—
Uppskjuten skatt vid utnyttjande av underskottsavdrag	-13	-9	0	1
Upplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning	-7	0	—	—
Totalt redovisad skatt	-416	-56	-32	5

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen, Mkr	2010, %	2010	2009, %	2009
Resultat före skatt		1 754		304
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	26	-461	26	-80
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet/kommanditbolag	0	-5	-1	4
Skatt på andel i resultat från intressebolag	-1	18	-7	21
Skatt hänförlig till tidigare år	0	2	0	1
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc	-2	31	1	-2
Redovisad effektiv skatt	24	-416	19	-56

Moderbolaget, Mkr	2010, %	2010	2009, %	2009
Resultat före skatt		282		-11
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	26	-74	26	3
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-6	16	0	-0
Ej skattepliktig realisationsvinst, aktier	-9	26	14	2
Skatt hänförlig till tidigare år	0	1	1	0
Redovisad effektiv skatt	11	-32	41,5	5

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Koncernen 2010, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	—	-669	-669
Derivat	107	—	107
Underskottsavdrag	581	—	581
Periodiseringsfonder etc	—	-5	-5
Kvittning	-674	674	0
Summa	14	0	14

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Moderbolaget 2010, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	56	—	56
Underskottsavdrag	85	—	85
Finansiella placeringar	—	-1	-1
Kvittning	-1	1	0
Summa	140	0	140

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen, Mkr	Balans per 2009-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2009-12-31
Fastigheter	-213	-49	-61	-323
Derivat	86	2	73	160
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	330	-9	274	595
Periodiseringfonder etc	-2	0	—	-1
Summa	202	-57	285	430

Koncernen, Mkr	Balans per 2010-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2010-12-31
Fastigheter	-323	-346	—	-669
Derivat	160	-53	0	107
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	595	-13	—	581
Periodiseringfonder etc	-1	-1	-3	-5
Summa	430	-413	-3	14

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2009-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2009-12-31
Derivat	86	4	—	90
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	84	0	—	85
Summa	170	4	—	175

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2010-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2010-12-31
Derivat	90	-34	—	56
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	85	0	—	85
Finansiella placeringar	—	-1	—	-1
Summa	175	-35	—	140

Moderbolaget har under året genomgått en skatterevision. Revisionen har avslutats utan någon resultateffekt.

Not 12 · Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 1 338 Mkr (248) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 99 658 168 stycken (75 268 020).

Vägt genomsnitt antal utestående aktier

Moderbolaget, Tusental aktier	2010	2009
Totalt antal aktier 1 januari	99 658	62 972
Effekt av nyemitterade aktier	—	12 296
Vägt genomsnittligt antal aktier under året	99 658	75 268

Not 13 · Förvaltningsfastigheter

Koncernen, Mkr	2010	2009
Ingående verkligt värde	12 623	7 038
Förvärv	835	5 679
Investeringar i befintliga fastigheter	160	53
Värdeförändring ¹⁾	1 046	-12
Försäljningar	-322	-136
Omklassificering rörelsefastighet	46	—
Utgående verkligt värde	14 389	12 623

1) Inklusive vinst förvaltningsfastigheter till försäljning 2009.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent.

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 marknadshyresnivå 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.

forts. not 13

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömningen av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls-, budget- 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 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Region	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Stockholm	6,5–10,2	4,5–8,2	6,1
Väst/Göteborg	6,5–11,0	4,5–9,0	6,4
Öresund	6,3–9,8	5,3–7,8	6,2
Öst	7,0–12,0	5,0–10,0	6,2
Norr	7,3–12,0	5,3–10,0	6,6

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick per bokslutsdagen till 6,3 procent. Vid en förändring av direktavkastningskravet med +/- 0,25 procent påverkas koncernens fastighetsvärde med cirka 500 Mkr.

För att säkerställa den interna värderingen har Balder per bokslutsdagen låtit Savills Sweden AB värdera cirka en fjärdedel av det totala fastighetsbeståndet med ett marknadsvärde om cirka 3,1 Mdkr. Urvalet har gjorts med utgångspunkt att fastigheterna skall representera vår samlade portfölj avseende såväl geografisk placering, fastighetskategori som teknisk standard. De externa värderingarnas marknadsvärde översteg Balders med 3 Mkr.

Under året har en omklassificering skett av rörelsefastigheter till förvaltningsfastigheter och värdeförändringarna på dessa redovisas nu under orealiserade värdeförändringar.

Per 31 december, efter Balders värdering, uppgick Balders totala fastighetsvärde till 14 389 Mkr (12 669).

Förvaltningsfastigheter – påverkan på periodens resultat

Koncernen, Mkr	2010	2009
Hyresintäkter	1 333	854
Fastighetskostnader	–454	–261
Summa	880	593

Taxeringsvärden – förvaltningsfastigheter

Koncernen, Mkr	2010	2009
Byggnader	6 627	5 451
Mark	2 107	1 462
Summa	8 734	6 913

Not 14 · Materiella anläggningstillgångar**Inventarier**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	24	9	8	9
Årets anskaffningar	24	16	2	0
Utrangerat	–7	–0	–3	–0
Utgående balans	41	24	7	8

Avskrivningar

Ingående balans	–16	–5	–6	–5
Förvärv	–13	–9	–	–
Utrangerat	6	0	3	0
Årets avskrivningar	–6	–2	–1	–2
Utgående balans	–29	–16	–4	–6

Redovisat värde

13	8	3	2
-----------	----------	----------	----------

Vindkraftverk

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	11	–	–	–
Förvärv	19	11	30	–
Utgående balans	30	11	30	–

Avskrivningar

Ingående balans	–0	0	0	–
Årets avskrivningar	–2	–0	–2	–
Utgående balans	–2	–0	–2	–

Redovisat värde

28	10	28	–
-----------	-----------	-----------	----------

Rörelsefastigheter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	51	51	—	—
Förvärv	—	—	—	—
Investeringar	—	0	—	—
Omklassificering	-51	—	—	—
Utgående balans	—	51	—	—
Avskrivningar				
Ingående balans	-4	-3	—	—
Årets avskrivningar	—	-1	—	—
Omklassificering	4	—	—	—
Utgående balans	—	-4	—	—
Redovisat värde	—	46	—	—

Not 15 · Andelar i intressebolag

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ingående balans	512	528	422	513
Förvärv av intressebolag	6	—	6	—
Avyttring av intressebolag	-387	-88	-322	-81
Utdelning från intressebolag	—	-10	—	-10
Eliminering internhyra	3	3	—	—
Andel i intressebolagens resultat efter skatt	68	80	—	—
Förändring av intressebolags eget kapital	—	-2	—	—
Utgående balans	202	512	107	422

Ägarandel av koncernens rapport över totalresultat

Koncernen, Mkr	2010	2009
Hyresintäkter	64	196
Fastighetskostnader	-25	-53
Driftsöverskott	40	143
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	0	1
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	78	-16
Värdeförändringar aktier, orealiserade	0	26
Försäljning av aktier/Utspädningseffekt	0	-2
Förvaltnings- och administrationskostnader	0	-7
Övriga rörelseintäkter	0	2
Rörelseresultat	118	149
Räntenetto	-22	-67
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-3	10
Resultat före skatt	93	93
Skatt	-25	-12
Årets resultat	68	80
Förvaltningsresultat före skatt	18	72

Sammandrag av ägarandel av koncernens rapport över totalresultat

Koncernen, Mkr	2010	2009
Tillgångar	808	2 110
Eget kapital	121	499
Skulder	687	1 610

forts. not 15

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2010

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50,0	63	—
Akroterion Fastighets AB	556714-5478	Stockholm	500	50,0	133	100
Egby Vindkraftverk AB	556760-5919	Stockholm	500	50,0	6	6
Bergsspiran AB	556736-4475	Göteborg	250	25,0	0	0
Summa					202	107

Koncernens innehav av andelar i intressebolag 2009

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50,0	8	—
Akroterion Fastighets AB	556714-5478	Stockholm	500	50,0	116	100
Corem Property Group AB	556463-9440	Stockholm	7 888 340	25,5	387	322
Summa					512	422

Corem Property Group är inte längre något intressebolag beroende på att merparten av aktierna har sålts under 2010. Kvarvarande aktier redovisas som finansiella placeringar.

Not 16 • Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar bedöms individuellt avseende förlustrisk, se även avsnitt hyror och kunder sidan 47. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar. Årets resultat har belastats

Åldersfördelning kundfordringar

Koncernen, Mkr	2010	2009
– 30 dagar	12	3
31–60 dagar	3	3
61–90 dagar	1	2
91 dagar–	29	19
Summa	45	26
Osäkra kundfordringar	–29	–12
Kundfordringar netto	16	14

med 17 Mkr (8) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt värde.

Osäkra kundfordringar

Koncernen, Mkr	2010	2009
Ingående balans	–12	–6
Förvärvad ingående balans	–4	–2
Årets konstaterade kundförluster	10	3
Årets osäkra kundfordringar	–23	–8
Utgående balans	–29	–12

Not 17 • Övriga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Fordringar på intressebolag	87	92	87	92
Övriga fordringar	29	21	10	5
Summa	117	113	97	97

Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt värde.

Not 18 • Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Försäkringar	2	1	—	—
Ränteintäkter	2	1	2	1
Hysesintäkter	16	3	1	1
Fastighetskostnader	11	6	—	—
Övriga finansiella intäkter	3	5	1	2
Övriga poster	—	3	2	2
Summa	33	19	5	5

Not 19 · Aktiekapital

Per den 31 december 2010 omfattade det registrerade aktiekapitalet 101 564 568 stamaktier, varav 7 486 288 av serie A och 94 078 280 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av

serie B berättigar till en tiondels röst. Innehavaren av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman.

Aktiekapitalets utveckling

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal ute- stående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktie- kapital, 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 aktie- kapitalet 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
11	januari	2006	Apportemission	1 000 000	14 839 640	14 839 640	1,00	1 000 000	14 839 640
16	maj	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			16 219 640
31	aug	2009	Apportemission	9 171 502	25 391 142	24 914 542	1,00	9 171 502	25 391 142
4	juli	2010	Fondemission	76 173 426	101 564 568	99 658 168	1,00	—	101 564 568
31	dec	2010		—	101 564 568	99 658 168	1,00	—	101 564 568

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning (—) lämnas för verksamhetsåret 2010. Alla emitterade aktier är betalda.

Not 20 · Finansiella risker och finanspolicies

Finanspolicy

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

Målen i finanspolicyen är att:

- Soliditeten bör över tiden överstiga 30 procent.
- Räntetäckningsgraden bör inte understiga 1,5 gånger.
- Säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning.
- Uppnå en långsiktig stabil kapitalstruktur.

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

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

Finansiella mål	Mål 2011	Mål	Utfall	
			2010	2009
Soliditet, %	30	25,0	30,9	24,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,5	2,1	3,2
Avkastning eget kapital, % ¹⁾			33,6	9,6

1) Målet för avkastning på eget kapital är att det över tiden med god marginal skall överstiga den riskfria räntan. Vid årsskiftet uppgick den riskfria räntan, årsgenomsnitt av en femårig statsobligation, till 2,9 procent.

Kapitalrisk

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

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Balder inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp

nya lån och omförhandla befintliga lån. Av låneportföljen skall över tid 50 procent inneha en kreditid på mer än två år och inte mer än 35 procent av lånen bör förfalla på ett enskilt år.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Enligt finans- policyen skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka en månads betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick Balders likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade krediter till 507 Mkr (177).

Löptidsanalys finansiella skulder

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

Koncernen 2010-12-31

Mkr	Mindre än 1 år	1–5 år	Mer än 5 år
Upplåning	395	544	8 692
Räntekostnader	440	1 659	
Långfristiga ej räntebärande skulder	60	69	
Leverantörsskulder	62		
Övriga skulder	32		
Summa	989	2 272	8 692

Koncernen 2009-12-31

Mkr	Mindre än 1 år	1–5 år	Mer än 5 år
Upplåning	131	783	8 614
Räntekostnader	343	1 295	
Långfristiga ej räntebärande skulder	52	133	
Leverantörsskulder	60		
Övriga skulder	20		
Summa	606	2 211	8 614

forts. not 20

Moderbolaget 2010-12-31

Mkr	Mindre än 1 år	1–5 år	Mer än 5 år
Upplåning	309	200	2 677
Räntekostnader	134	471	
Långfristiga ej räntebärande skulder	42	44	
Leverantörsskulder	3		
Övriga skulder	18		
Summa	506	715	2 677

Moderbolaget 2009-12-31

Mkr	Mindre än 1 år	1–5 år	Mer än 5 år
Upplåning	46	443	2 478
Räntekostnader	110	394	
Långfristiga ej räntebärande skulder	35	85	
Leverantörsskulder	2		
Övriga skulder	7		
Summa	200	922	2 478

Ränterisk

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

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

Balder har i huvudsak använt sig av swappar samt räntetak för att hantera ränterisken, vilka förfaller mellan 2012 och 2018. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är direkt kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Derivaten värderas även i år utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringarna uppgick under 2010 till 148 Mkr (–23). Det verkliga värdet för finansiella instrument baseras på förmedlade kreditinstituts värderingar. Rimligheten i värderingen har prövats genom att låta annat kreditinstitut värdera liknande instrument på balansdagen.

Prisrisk

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av hyresnivån eller den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 14 Mkr.

Kreditrisk

Kundfordringar

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokal-anpassning för befintlig kund. I kreditpolicyen anges beslutsnivåer för olika kreditrisker, hur värdering av krediter och osäkra fordringar skall hanteras. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredit-historik.

I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Finansiell verksamhet

Den finansiella verksamheten i Balder medför exponering för kreditrisker. Det är främst motpartsrisker i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid handel med derivatinstrument. Balders finanspolicy innehåller ett särskilt motpartsreglemente i vilket maximal kreditexponering för olika motparter anges. Motparterna skall ha ett kreditbetyg från Standard & Poor om lägst A- eller A3 från Moody's.

Skulder i utländsk valuta är säkrade genom derivat, varför ingen valutarisk föreligger.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade Balder bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 9 631 Mkr (9 681) inklusive ett förlagslån om 259 Mkr (259). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 48 Mkr (24) uppgick till 9 583 Mkr (9 504). Under året har nya lån tagits upp om 662 Mkr (4 442) i samband med förvärv och 353 Mkr (455) amorterats, huvudsakligen i samband med fastighetsförsäljningar.

Avtalen kan delas upp i fyra kategorier:

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

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

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 5,9 år (4,9). Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av tabell, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 4,2 procent (3,7) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,4 år (2,2). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 25,0 procent (42,3). I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 2 743 Mkr (5 186). I moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 512 Mkr (1 530).

Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 19 Mkr.

Räntebindning

År	Redovisat värde, Mkr	Ränta, %	Andel, %	Verkligt värde, Mkr
Inom ett år	2 407	4,6	25,0	2 410
1–2 år	826	4,6	8,6	826
2–3 år	4 107	5,1	42,6	4 107
3–4 år	6	5,0	0,1	6
4–5 år	1 785	3,4	18,5	1 783
>5 år	500	5,7	5,2	500
Summa	9 631	4,2	100,0	9 632

Verkligt värde för finansiella skulder som inte är derivatinstrument har beräknats genom att diskontera det framtida kassaflödet med aktuell marknadsränta på balansdagen. Diskonteringsräntan som använts till beräkningen av verkligt värde ligger mellan 3,5 procent och 4,6 procent.

Kreditbindning

År	Redovisat värde, Mkr	Andel, %
Inom ett år ¹⁾	3 154	32,7
1–2 år	3 081	32,0
2–3 år	1 571	16,3
3–4 år	6	0,1
4–5 år	291	3,0
>5 år	1 528	15,9
Summa	9 631	100,0

1) Se avsnitt löptidsanalys finansiella skulder sidan 73.

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument

Koncernen, Mkr	Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen Derivat ¹⁾		Övriga skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Andra långfristiga värdepappersinnehav	—	—	—	1	—	—	—	—	—	1	—	1
Kundfordringar	16	14	—	—	—	—	—	—	16	14	16	14
Övriga fordringar	—	96	—	—	—	—	—	—	—	96	—	96
Finansiella placeringar	—	—	—	—	204	—	—	—	204	—	204	—
Summa fordringar	16	110	—	1	204	—	—	—	220	112	220	112

Långfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	—	—	6 403	3 955	6 403	3 955	6 403	3 991
Derivat	—	—	—	—	277	426	—	—	277	426	277	426
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	—	—	3 225	5 394	3 225	5 394	3 227	5 394
Checkräkningskredit	—	—	—	—	—	—	95	250	95	250	95	250
Leverantörsskulder	—	—	—	—	—	—	62	59	62	59	62	59
Summa skulder	—	—	—	—	277	426	9 785	9 659	10 062	10 084	10 064	10 120

Moderbolaget, Mkr	Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen Derivat ¹⁾		Övriga skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Andra långfristiga värdepappersinnehav	—	—	—	1	—	—	—	—	—	1	—	1
Övriga fordringar	50	96	—	—	—	—	—	—	50	96	50	96
Finansiella placeringar	—	—	—	—	204	—	—	—	204	—	204	—
Summa fordringar	50	96	—	1	204	—	—	—	254	98	254	98

Långfristiga skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	—	—	2 016	928	2 016	928	2 017	953
Derivat	—	—	—	—	126	222	—	—	126	222	126	222
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	—	—	1 093	1 877	1 093	1 877	1 093	1 877
Checkräkningskredit	—	—	—	—	—	—	95	205	95	205	95	205
Leverantörsskulder	—	—	—	—	—	—	3	2	3	2	3	2
Summa skulder	—	—	—	—	126	222	3 207	3 012	3 334	3 234	3 334	3 259

1) Finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel.

Not 21 · Finansiella placeringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Noterade värdepapper – innehav för handel				
Aktier i Sverige	204	—	204	—
Summa	204	—	204	—

Finansiella placeringar värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Not 22 · Checkräkningskredit

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Beviljad kreditlimit	350	385	300	335
Outnyttjad del	255	135	205	130
Utnyttjad del	95	250	95	205

Not 23 · Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Personalkostnader	15	8	8	3
Räntekostnader	59	46	38	29
Förskottsbetalda hyror	131	114	—	—
Försäljningsomkostnad	—	14	—	7
Omstruktureringsreserver	—	24	—	—
Fastighetskostnader	57	43	—	—
Övriga poster	12	3	3	2
Summa	275	252	48	41

Not 24 · Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	10 416	9 988	—	—
Aktier i koncernbolag	557	439	—	—
Reverser	—	—	3 170	2 920
Summa	10 973	10 427	3 170	2 920

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Eventalförpliktelser				
Borgen för dotterbolag	—	—	2 439	1 300
Borgen för intressebolag	435	428	435	428
Summa	435	428	2 874	1 727

Not 25 · Kassaflödesanalys

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	48	24	6	18
Summa enligt balansräkningen	48	24	6	18
Summa enligt kassaflödesanalysen	48	24	6	18

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Betalda räntor och derivatkostnader				
Erhållen ränta	27	10	25	8
Betald ränta	–248	–203	–93	–102
Betald derivatkostnad	–163	–100	–83	–79
Summa	–384	–293	–151	–174

Interna ränteintäkter och räntekostnader är ej likviditetspåverkande.

Not 26 · Koncernbolag

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag					Redovisat värde	
Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	2010	2009
Balder Storstad AB	556676-4378	Göteborg	1 001 000	100	1 046	1 046
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	125	125
Din Bostad Sverige AB	556541-1898	Göteborg	18 349 255	100	623	622
					1 794	1 792

Balderkoncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 procent i ytterligare 154 bolag vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Moderbolaget, Mkr	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	1 792	1 101
Ågartillskott	0	70
Förvärv	1	622
Utgående balans	1 794	1 792

Not 27 · Fodringar/skulder på/till koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	Fodringar		Skulder	
	2010	2009	2010	2009
Ingående balans	3 831	3 690	397	—
Förändring utlåning till dotterbolag	2 222	141	1 726	397
Utgående balans	6 053	3 831	2 123	397

Not 28 · Närstående

Närståenderelationer

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från Erik Selin Fastigheter AB som innehar 55,3 procent (55,3) av rösterna i moderbolaget Balder. Moderbolaget i den största koncernen där Balder ingår är Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

Erik Selin Fastigheter AB hyr kontor av Balder för 516 kkr (516). Kontrakten är skrivna enligt marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 61 Mkr (49). Moderbolaget fungerar

som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 6 053 Mkr (3 831). Transaktionerna inom koncernen är prissatta till självkostnadspris.

Intressebolag

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Balder 25 procent i Bergsspiran AB samt 50 procent i Egby Vindkraftverk AB och i Akroterion Fastighets AB. Koncernen har också genom Balder Storstad AB 50 procent i Tulia AB, se not 15, Andelar i intressebolag.

Under verksamhetsåret har Corem och Tulia köpt förvaltnings- och administrativa tjänster av Balder uppgående till 2 Mkr (2). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor. Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 87 Mkr (89).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 72,2 procent (76,7) 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 29 · Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Balder har under januari och februari, i två olika transaktioner, förvärvat och tillträtt 33 fastigheter till ett sammanlagt värde om cirka 2 200 Mkr och med en uthyrningsbar area om cirka 196 000 kvm. Av de förvärvade fastigheterna har åtta fastigheter förvärvats från GE Capital Real Estate och där största delen av fastighetsvärdet ligger i centrala Göteborg.

Övriga förvärv avser 25 handelsfastigheter förvärvade från Catena AB. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

I januari har koncentrationen av koncernens fastigheter fortsatt. I två olika transaktioner har tio fastigheter sålts i Nässjö och Borås för ett försäljningsvärde om cirka 62 Mkr. Efter försäljningarna äger Balder inga fastigheter i Nässjö och Borås.

I slutet av januari har Balder också genomfört en riktad nyemission om 6 700 000 aktier av serie B som tillförde bolaget cirka 278 Mkr efter transaktionskostnader och drygt 60 nya aktieägare. Emissionen övertecknades kraftigt.

Not 30 · Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Balder genomför en intern värdering av fastigheterna vid varje kvartalsrapport. För att säkerställa den interna värderingen i samband med årsbokslutet har Savills Sweden AB värderat fastigheter i fastighetsbeståndet motsvarande drygt 22 procent av Balders internt bedömda verkliga värde.

Skatt

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

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

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Balders förvärv av Din Bostad, genom ett offentligt uppköpserbjudande, har klassificerats som ett rörelseförvärv under gemensamt inflytande. Principen innebär att rörelseförvärv redovisas till historiska anskaffningsvärden. För övriga två förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

Not 31 · Uppgifter om moderbolaget

Fastighets AB Balder (publ) är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Adressen till huvudkontoret är Box 53 121, 400 15 Göteborg. Besöksadressen är Vasagatan 54.

Koncernredovisningen för år 2010 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 15 april 2011. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2011. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning (—) lämnas för verksamhetsåret 2010.

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

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

Göteborg 15 april 2011

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har avlämnats 15 april 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Fastighets AB Balder (publ)
Org nr 556525-6905

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Fastighets AB Balder för år 2010. (Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 46–78). Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade

informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 15 april 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av skrivna regler och praxis. Till regelverket hör i första hand aktiebolagslagen men också Svensk Kod och det regelverk som gäller för noterade bolag.

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 skall hållas tillgänglig på hemsidan.

Bolagsordning

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

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

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

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter kan utövas. Styrelsen och revisorer i bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Årsstämman fattar också beslut om ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapitalet. Vid årsstämman den 10 maj 2010 i Elite Park Aveny Hotel i Göteborg deltog aktieägare som sammanlagt representerade 78 procent av samtliga röster.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2009 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2009. Stämman utsåg Christina Rogestam till ordförande. Till styrelseledamöter omvaldes Christina Rogestam såsom styrelseordförande samt ledamöterna Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Dunér och Anders Wennergren. Samtliga ledamöter är valda till och med årsstämman 2011. Protokoll fört vid årsstämman den 10 maj 2010 finns tillgängligt på bolagets hemsida.

Årsstämman 2011 äger rum den 6 maj i Restaurang Palace i Göteborg. Information om årsstämman publiceras på hemsidan.

Aktiekapital

Balders aktiekapital uppgick per 31 december 2010 till 101 564 568 kronor fördelat på 101 564 568 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varav 7 486 288 av serie A och 94 078 280 av serie B. Av B-aktien är 1 906 400 återköpta,

vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 99 658 168. 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 9–11, Aktien och ägarna.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och svarar för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsen i Balder består av personer som har en bred erfarenhet och kompetens från fastighetsbranschen, affärsutveckling och finansiering. Flertalet av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag.

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

Styrelsen beslutar bland annat om firmateckningsrätt. Balders firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseordföranden Christina Rogestam, VD Erik Selin och ekonomidirektör Magnus Björndahl två i förening.

Styrelsen i Balder har upprättat en arbetsordning avseende arbetsfördelningen, styrelsemöten och ekonomisk rapportering i enlighet med aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar. Arbetsordningen omfattar följande:

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 skall utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Styrelsen skall 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 skall 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 policies 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 skall offentliggöra
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan

Styrelsens ordförande

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

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

Styrelsemöte

Styrelsen skall, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla styrelsemöte vid minst fyra tillfällen årligen.

VD och/eller ekonomidirektör skall som huvudregel vara föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult skall 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 under 2010 har haft 8 styrelsemöten, varav ett konstituerande. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen hålla minst fem ordinarie styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte, per kalenderår. Styrelsemöten hålls i samband med bolagets rapportering. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt finansieringsfrågor.

Ersättningsutskott

För årsstämmans beslut skall ersättningsutskottet föreslå principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Utifrån årsstämmans beslut åligger det ersättningsutskottet att besluta om ersättning till VD och övriga befattningshavare. Ersättningsutskottet består av samtliga externa styrelseledamöter. För ytterligare information se not 4, Anställda och personalkostnader.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet skall 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 skall träffa bolagets revisorer minst en gång per kalenderår. Under 2010 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor två gånger samt erhållit en rapport över utförd granskning. Vid sammanträdena med bolagets revisor saknades en ledamot ur Revisionsutskottets vid båda tillfällena.

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro

Namn	Invald	Oberoende	Närvarande möten		
			Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Christina Rogestam	2006	Ja	8/8	2/2	1/1
Erik Selin	2005	Nej	7/8	—	—
Fredrik Svensson	2005	Ja	7/8	1/2	—/1
Sten Dunér	2007	Ja	8/8	2/2	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	8/8	2/2	1/1

Ytterligare information om bolagets styrelse finns på sidan 84 samt på Balders hemsida, www.balder.se.

Jäv

Styrelseledamot eller VD får inte handlägga frågor rörande avtal mellan sig själv och bolaget eller koncernen. Denne får inte heller handlägga 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.

Valberedning

Balders huvudägare har tillsatt en valberedning som har till uppgift att inför årsstämman lämna förslag till antal styrelseledamöter samt förslag till ledamöter. Valberedningen består av Christian Hahne, företrädande Erik Selin Fastigheter AB, Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB, samt ordförande Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare.

Verkställande direktör och ledning

VD ansvarar för den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och policys som styrelsen beslutar om. VD skall rapportera om Balders utveckling till styrelsen och upprätta dagordning för styrelsemöten enligt en fastställd agenda. Inför styrelsemöten skall 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, finans och övergripande förvaltningsfrågor. Koncernledningen består av sex personer och innehåller resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning samt personal.

Revision

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

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

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB med Bengt Kron som huvudansvarig revisor valdes vid den ordinarie årsstämman den 26 maj 2009 till revisor under en period om fyra år till den ordinarie årsstämman 2013.

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 samt offentliggör årsredovisning i god tid före ordinarie årsstämma.

Årsredovisningen för 2010 finns tillgänglig för distribution och på Balders hemsida. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på Balders hemsida, www.balder.se.

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. 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 beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter. Dessa komponenter är kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollnivå

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

I grunden för Balders interna kontroll ligger den decentraliserade organisationen med 432 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 policys, 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 policys och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning. Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

De mest väsentliga riskerna som har identifierats i samband med den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastighetsbeståndet, uppskjuten skatt, räntebärande skulder, refinansiering, skatt och moms.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tidpunkt ger en rättvisande bild finns ett antal kontrollaktiviteter inbyggda. Dessa aktiviteter involverar olika nivåer i organisationen, från styrelse och företagsledning till övriga medarbetare. Kontrollaktiviteterna syftar till att i rätt tid förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna består av godkännande och redovisning av affärstransaktioner, uppföljning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policys, 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 analyser på respektive region. För att säkerställa kvalitén på regionernas finansiella rapportering sker det 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 skall ske för att bolagets informationsgivning skall 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.

Uppföljning

En ändamålsenlig process finns för löpande uppföljning och årlig utvärdering av efterlevnaden av interna policies, riktlinjer,

manualer och koder samt av ändamålsenlighet och funktionalitet i etablerade kontrollaktiviteter. En särskild process finns för uppföljning av att rapporterade brister åtgärdas.

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

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

Behov av internrevision

Balder har en decentraliserad organisation som förvaltar 432 fastigheter från regionkontoren. I moderbolaget bedrivs finansverksamheten och ekonomifunktionen för hela koncernen. I moderbolaget finns en controllerfunktion som följer upp regionkontorens förvaltning samt finansverksamheten i moderbolaget. Balders storlek och den decentraliserade organisationen tillsammans med controllerfunktionen i moderbolaget medför att det inte för tillfället är motiverat att ha en särskild internrevisionsenhet.

Göteborg 15 april 2011

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2010 på sidorna 80-83 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Som underlag för vårt uttalande om att bolagsstyrningsrapporten har upprättats och är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen, har vi läst bolagsstyrningsrapporten

och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget.

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

Göteborg den 15 april 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Styrelse



Överst från vänster:
Christina Rogestam
Fredrik Svensson
Anders Wennergren
Erik Selin
Sten Dunér

Christina Rogestam, född 1943

Styrelsens ordförande sedan 2006.

Utbildning: Fil. kand. Samhällskunskap
Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus AB, ordförande i Kyrkans Pensionskassa, Svevia AB samt ledamot i Statens Bostadsomvandlings AB.

Aktieinnehav i Balder:

43 400 B-aktier samt
2 000 B-aktier via bolag.

Fredrik Svensson, född 1961

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Civilekonom

VD för AB Arvid Svensson, styrelseledamot i Klöver AB, styrelseordförande i Case Investment AB, ledamot i Dagon AB samt United Logistics Group.

Aktieinnehav i Balder:

1 943 928 A-aktier samt
9 028 360 B-aktier, samtliga
via bolag.

Anders Wennergren, född 1956

Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning: Jur. kand.

Advokat och partner i Advokatfirman Glimstedt. Styrelseledamot i RL Nordic AB.

Aktieinnehav i Balder:

2 224 A-aktier samt
139 712 B-aktier,
samtliga via bolag.

Erik Selin, född 1967

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Gymnasieekonom

VD för Fastighets AB Balder.
Styrelseledamot i Skandrenting AB, Catena AB samt Corem Property Group AB.

Aktieinnehav i Balder:

5 532 396 A-aktier samt
38 138 532 B-aktier,
samtliga via bolag.

Sten Dunér, född 1951

Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning: Ekonom

VD för Länsförsäkringar AB. Styrelseledamot i Agria Pet Insurance Ltd samt Garbo Försäkrings AB.

Aktieinnehav i Balder:

Inget aktieinnehav i Balder.

Balders styrelse består av fem personer, inklusive ordföranden. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsen har sitt säte i Göteborg. Intill redovisas nuvarande styrelseledamöter; när de valdes in, utbildning, deras befattning, andra väsentliga uppdrag samt aktieinnehav i Balder den 31 december 2010.

Ledning



Överst från vänster:
Erik Selin
Petra Wing Engström
Marcus Hansson
Magnus Björndahl
Benny Ivarsson
Sharam Rahi

Erik Selin, född 1967

VD.

Anställd sedan 2005.

Utbildning: Gymnasieekonom

Aktieinnehav i Balder:

5 532 396 A-aktier samt

38 138 532 B-aktier,

samtliga via bolag.

Petra Wing Engström, född 1965

Personal- och administrativ chef.

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Gymnasieekonom

Aktieinnehav i Balder:

Inget aktieinnehav i Balder.

Marcus Hansson, född 1974

Finanschef.

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Kandidatexamen

företagsekonomi

Aktieinnehav i Balder:

43 000 B-aktier.

Magnus Björndahl, född 1957

Ekonomidirektör.

Anställd sedan 2008.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav i Balder:

14 000 B-aktier.

Benny Ivarsson, född 1955

Fastighetschef.

Anställd sedan 2006.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav i Balder:

1 900 B-aktier samt 11 600 B-aktier

genom bolag.

Sharam Rahi, född 1973

Vice VD.

Anställd sedan 2005.

Utbildning: Grundskola

Aktieinnehav i Balder:

558 948 B-aktier samt 559 600 B-aktier

via bolag.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Huvudansvarig: Bengt Kron, född 1965.

Revisor i bolaget sedan 2009, vald på ordinarie årsstämma den 26 maj 2009 på fyra år till årsstämman 2013.

Fastighetsförteckning

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
Region Stockholm														
Botkyrka	Freja 2	Balders väg 4–16	1973	Bostad	Ja						7 060	220	7 280	42
Botkyrka	Freja 3	Balders väg 1–5, 9–15	1973	Bostad	Ja						7 060	220	7 280	46
Botkyrka	Hallunda 4:11	Iduns väg 2–16	—	Övrigt									—	—
Botkyrka	Hallunda 4:9	Balders väg 2–16	—	Övrigt									—	—
Botkyrka	Idun 2	Iduns väg 2–8, 12–16	1972	Bostad	Ja						6 970	346	7 316	45
Botkyrka	Idun 3	Iduns väg 1–5, 9–15	1972	Bostad	Ja						7 060		7 060	41
Huddinge	Bäckgården 8	Vårby Allé 8, 10, 14–22	1974	Övrigt	Ja	2 818	1 731					3 805	8 354	47
Huddinge	Vårby Gård 1:16	Krongårdsvägen 3–35, 2–24 m fl	1973	Bostad		222	37				51 857	2 662	54 778	365
Järfälla	Jakobsberg 2:2583	Järfällavägen 100–104 m fl	1985	Övrigt		2 620	1 725	718	15 232			1 759	22 054	—
Järfälla	Säby 3:29, 3:30	Kopralsvägen 2–10 m fl	—	Bostad							5 352		5 352	103
Lidingö	Fjällräven 1	Vesslevägen 3 m fl	1963	Bostad				100	4 300		2 561		6 961	—
Nacka	Sicklaön 354:1	Ektorpsvägen 2–6 m fl	1979	Kontor		8 571	3 925	1 245	4 350			320	18 411	117
Nacka	Älta 9:130	Ältavägen 170, 172	1992	Handel			960				880		1 840	18
Nynäshamn	Musköten 1	Björn Backmans Väg 1–48	1968	Bostad		16		100			22 494	207	22 817	114
Sigtuna	Märsta 1:218	Sönderborgsgatan 2, 4	1993	Handel		775	1 597						2 372	20
Solna	Puman 1	Bangatan 21 m fl	1972	Kontor		2 115							2 115	17
Solna	Sparrisen 2	Anderstorpsvägen 8–16 m fl	1974	Kontor		11 811		511					12 322	95
Stockholm	Berget 2	Västmannagatan 13	1929	Övrigt						1 176	339		1 515	30
Stockholm	Doggen 1	Vinthusdsvägen 157	1974	Kontor		1 650							1 650	7
Stockholm	Doggen 2	Vinthusdsvägen 159 A, B	1984	Kontor	Ja	4 690							4 690	31
Stockholm	Gladan 3	Sankt Göransgatan 159 m fl	1948	Kontor	Ja	5 355		124					5 479	82
Stockholm	Holar 3	Skalholtsgatan 10, 10 B	1985	Övrigt	Ja	2 660			4 545				7 205	—
Stockholm	Islandet 4	Adolf Fredriks Kyrkogata 13 m fl	1908	Kontor		1 845	245	66					2 156	52
Stockholm	Järnplåten 23 ¹⁾	Kungsgatan 37 m fl	1937	Kontor		2 949						2 048	4 997	157
Stockholm	Kilaberg 1	Kilabergsvägen 4, 6, 8 m fl	1975	Kontor	Ja	8 095		4 790				4	12 889	111
Stockholm	Kungsbacken 8	Drottninggatan 108 m fl	1929	Kontor		1 787	563	56					2 406	48
Stockholm	Lindansaren 21, Vasastaden 1:32, 1:38	Saltmätargatan 5–11 m fl	1929	Kontor		7 172	803	498			293		8 766	177
Stockholm	Luftspringaren 10	Saltmätargatan 19	1881	Kontor		498							498	—
Stockholm	Luftspringaren 16	Saltmätargatan 19 A	1929	Kontor		630	372		73		613	794	2 482	36
Stockholm	Lärftet 2	Brommaplan 407–413 m fl	1942	Bostad	Ja	138	530	180			895		1 743	16
Stockholm	Magneten 19	Johannesfredsvägen 9, 11	1923	Kontor		6 905		2 350				70	9 325	47
Stockholm	Magneten 25	Ekbacksvägen 32	1963	Kontor		3 132	1 030	620					4 782	34
Stockholm	Magneten 32	Voltavägen 13, 13 A, 15	1982	Kontor		7 465	450	2 192					10 107	89
Stockholm	Meteorologen 4	Finn Malmgrens Väg 9 m fl	1991	Bostad	Ja		399				725		1 124	14
Stockholm	Meteorologen 5	Finn Malmgrens Väg 11 m fl	1991	Bostad	Ja		1 090	74			1 227		2 391	28
Stockholm	Miklaholt 2	Haukadalsgatan 10	1981	Kontor	Ja	1 128		788					1 916	17
Stockholm	Motståndet 7, 9	Ulvsundavägen 174 m fl	1949	Kontor	Ja	1 906	1 283	888				176	4 253	27
Stockholm	Prästgårdsängen 3	Prästgårdsgränd 1 A–B, 2, 4, 6	1986	Kontor	Ja	5 444	847						6 291	46
Stockholm	Silket 2	Brommaplan 422–426 m fl	1941	Handel	Ja	174	602	94			562		1 432	12
Stockholm	Singeln 9	Sorterargatan 8	1970	Kontor	Ja	5 242		68				5	5 315	23
Stockholm	Spelbomskan 14	Gyldéngatan 6 m fl	1939	Övrigt					2 700				2 700	—
Stockholm	Syllen 3	Förmansvägen 2	1968	Kontor	Ja	3 194		2 026					5 220	38
Stockholm	Tråden 1	Brommaplan 418, 420 m fl	1942	Handel	Ja		555	41			537		1 133	10
Stockholm	Vattenkraften 1	Solkraftsvägen 5, 13–19, 23	1989	Kontor	Ja	7 189	734		2 842			12	10 777	4
Stockholm	Vreten 17	Västberga Allé 11 m fl	1959	Kontor	Ja	6 550							6 550	53
Stockholm	Vreten 25	Västberga Allé 1, 1 A m fl	1950	Kontor	Ja	9 777	580	2 198				55	12 610	97
Stockholm	Vreten 8	Västberga Allé 9 m fl	1952	Kontor	Ja	9 072		2 847					11 919	83
Sundbyberg	Eken 14	Allén 7 m fl	1936	Kontor		8 410		217				286	8 913	97
Uppsala	Berthåga 53:1	Naturstensvägen 41–115 mfl	2007	Bostad							3 814		3 814	41
Uppsala	Årsta 94:1	Stålgatan 57–101	2006	Bostad							5 274	31	5 305	57
Uppsala	Årsta 95:1	Stålgatan 35–39	2005	Bostad							4 117		4 117	45
Vaxholm	Domaren 15	Kapellgatan 4	—	Övrigt									—	—
Vaxholm	Domaren 18	Kapellgatan 2 m fl	1964	Övrigt		140	1 165		1 267				2 572	—
Totalt Stockholm						142 145	21 223	22 791	35 309	1 176	129 690	13 020	365 354	2 676

1) Ägs till 62,3 procent av Balder.

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
Region Göteborg/Väst														
Ale	Nödinge 38:14	Ale Torg 7, 10–16	1969	Handel		3 920	10 419	10					14 349	113
Ale	Surte 1:245	Göteborgsvägen 99 m fl	1967	Bostad		215	337				1 216	90	1 858	13
Ale	Surte 1:293	Göteborgsvägen 93 A–F	1946	Bostad					356		424		780	4
Ale	Surte 1:294	Brattåsstigen 6	1992	Bostad					176		609		785	5
Ale	Surte 4:38, 4:119	Göteborgsvägen 64, 66, 68 m fl	1987	Handel		908	1 320	387			457	139	3 211	11
Alingsås	Bagaren 14	Köpmansgatan 1 m fl	1991	Bostad							556		556	5
Alingsås	Bagaren 2	Hantverksgatan 4	1992	Bostad							424	9	433	4
Alingsås	Björkhagen 1	Skaverydsvägen 132, 136	2008	Bostad							3 212		3 212	38
Alingsås	Bolltorp 4:13	Bolltorpsvägen 19 A–B m fl	2003	Bostad							14 166		14 166	161
Alingsås	Dryckeshornet 1	Bankgatan 1 m fl	1929	Övrigt			177			5 404			5 581	29
Borås	Niten 6	Verkstadsgatan 2, 4	1974	Industri/ Lager			1 750	2 308					4 058	6
Falkenberg	Faktorn 6	Skreavägen 7	1988	Kontor		2 424		1 809				162	4 395	10
Falkenberg	Lästen 2	Krutmakaregatan 24, 26 m fl	1965	Handel		978	1 378	380	542			232	3 510	15
Falköping	Agaten 11	Petter Ryttnings Väg 20 A, B m fl	1962	Bostad							880	51	931	3
Falköping	Agaten 6	Sigrud Kochs Gata 4	1964	Bostad							466		466	2
Falköping	Anden 16	Banérgatan 16	1929	Bostad			135				568		703	2
Falköping	Ansgar 1	Sankt Sigfridsgatan 45–49 A, B	1965	Bostad							2 022	247	2 269	8
Falköping	Apotekaren 2	Sankt Olofgatan 9	1991	Bostad		623					660		1 283	6
Falköping	Avenboken 1	Margaretagatan 44 m fl	1961	Bostad							1 234		1 234	5
Falköping	Avenboken 2	Margaretagatan 42 m fl	1961	Bostad							1 226		1 226	5
Falköping	Bagaren 7	Trätorget 1, 3 m fl	1995	Bostad		994					2 409		3 403	16
Falköping	Byggmästaren 9	Odengatan 16A, B	1959	Bostad		100					2 240		2 340	8
Falköping	Draken 8	Odengatan 31	1929	Bostad							660		660	2
Falköping	Ejdern 14	Banérgatan 1A, B m fl	1962	Bostad							2 236	69	2 305	8
Falköping	Flugsnapparen 1	Kapellsgatan 1	1959	Bostad							570	30	600	2
Falköping	Flugsnapparen 2	Allégatan 3	1959	Bostad							570		570	2
Falköping	Flugsnapparen 6	Kapellgatan 3	1959	Bostad							570		570	2
Falköping	Guldsmeden 21	Trädgårdsgatan 22	1939	Kontor		325	78				220		623	2
Falköping	Guldsmeden 7	Ekmans Gränd 2, 4 m fl	1987	Handel		259	827				468	20	1 574	6
Falköping	Göken 12	Allégatan 9 A, B, 11	1990	Bostad							423		423	2
Falköping	Hammaren 7	Eriksgratan 33 A, B	1943	Bostad							376		376	1
Falköping	Hovslagaren 16	Högaremsgatan 9A, B m fl	1960	Bostad							2 104	87	2 191	7
Falköping	Hytten 1	Storgatan 34 m fl	—	Övrigt									—	—
Falköping	Kemisten 1	Stora Torget 7 m fl	1929	Handel			316				215		531	2
Falköping	Lejonet 2, 3	Hjelmarsrörsgatan 24–46	1971	Bostad							6 724	151	6 875	25
Falköping	Mejseln 4	Sankt Sigfridsgatan 20	1942	Bostad							312		312	1
Falköping	Muraren 15	Sigrud Kochs Gata 16–20	1964	Bostad							1 611	15	1 626	5
Falköping	Muraren 3	Hwassgatan 7A, B	1960	Bostad							960		960	4
Falköping	Muraren 4	Hwassgatan 5A, B	1952	Bostad							745		745	3
Falköping	Muraren 5 , 6	Hwassgatan 3A, B m fl	1959	Bostad							1 574		1 574	6
Falköping	Oden 19	Odengatan 5	1929	Bostad							317		317	1
Falköping	Oxeln 1	Wetterlingsgatan 24 A–C	1952	Bostad							1 357	25	1 382	6
Falköping	Sankt Jakob 14	Sankt Sigfridsgatan 27	1940	Bostad							316		316	2
Falköping	Sankt Jakob 18	Eriksgratan 29	1940	Bostad							293		293	1
Falköping	Sankt Johannes 18	Sankt Sigfridsgatan 5	1939	Bostad							400		400	1
Falköping	Sankt Lars 1	Per Larsgatan 4	1961	Bostad		69					811		880	3
Falköping	Sankt Olof 17, Ranten 2:16	Sankt Olofsgatan 10	—	Övrigt									—	—
Falköping	Sankt Olof 18	Sankt Olofsgatan 14 m fl	1990	Bostad		432					1 599		2 031	9
Falköping	Sankt Staffan 13	Bryngelsgatan 6	1929	Kontor		1 703						366	2 069	7
Falköping	Sankt Tomas 13	Warenbergsgatan 11	1938	Bostad							393		393	1
Falköping	Skalbaggen 1	Scheelegatan 21A, B	1957	Bostad							748	108	856	3
Falköping	Skalbaggen 11	Kapellsgatan 19	1959	Bostad							434		434	1
Falköping	Skalbaggen 12	Kapellsgatan 27	1954	Bostad							540		540	2
Falköping	Skalbaggen 5	Danska Vägen 148	1954	Bostad							540		540	2
Falköping	Skogslinden 3	Margaretagatan 34 m fl	1948	Bostad							716		716	3
Falköping	Skogslinden 4	Margaretagatan 32 m fl	1946	Bostad							712		712	3
Falköping	Spettet 1	Wetterlingsgatan 18 A–C	1952	Bostad							1 308	27	1 335	5
Falköping	Svanen 24	Danska Vägen 129, 131	1970	Bostad							1 180		1 180	4

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
forts. Region Göteborg/Väst														
Falköping	Trädgårdsmästa- ren 18	Marknadsgatan 7A, B	1971	Bostad							1 272	20	1 292	5
Falköping	Trädgårdsmästa- ren 19	Högarenskatan 8 A–C	1989	Bostad							1 018		1 018	5
Falköping	Trädgårdsmästa- ren 22	Marknadsgatan 9, 11	1969	Bostad							2 020		2 020	8
Falköping	Urd 3	Odengatan 19 m fl	1965	Bostad		745	1 186				1 844		3 775	12
Falköping	Vargen 1	Wetterlinsgatan 13 C–E	1955	Bostad							1 441		1 441	6
Falköping	Vargen 2	Dotorpsgatan 67A, B	1955	Bostad							1 163	43	1 206	5
Falköping	Vargen 3	Wetterlinsgatan 13 F–H	1955	Bostad		242					832		1 074	4
Falköping	Vargen 4	Wetterlinsgatan 11 G, H	1957	Bostad							1 130	521	1 651	5
Falköping	Vargen 5	Wetterlinsgatan 11 A, B, I	1956	Bostad							1 086	357	1 443	5
Falköping	Vargen 6, 8	Wetterlinsgatan 11 C–E	1956	Bostad							1 503	23	1 526	6
Falköping	Vargen 7	Wetterlinsgatan 11 F	1957	Bostad							981	51	1 032	4
Falköping	Vitsippan 2	Hagbergsgatan 4	1956	Bostad							532		532	2
Göteborg	Askim 243:20	Askims Torg 4–6	1974	Kontor		1 923	638	433	1 410				4 404	—
Göteborg	Backa 171:3	Backavägen 1	1955	Handel		280	4 137						4 417	51
Göteborg	Backa 21:14	Exportgatan 47 B	1989	Övrigt		564		1 834				108	2 506	9
Göteborg	Bagaregården 5:8	Kungälvsgatan 6 C, D	1929	Bostad							584		584	7
Göteborg	Bagaregården 5:9	Kungälvsgatan 6 A, B	1929	Bostad							581		581	7
Göteborg	Brämaregården 60:3	Virveltorget 6 m fl	1969	Kontor	Ja	2 415	737						3 152	12
Göteborg	Brämaregården 72:4	Brämaregatan 15 m fl	1959	Kontor	Ja	2 492	889	42				11	3 434	22
Göteborg	Bur 134:1	Oxholmsgatan 28	1990	Bostad	Ja						302		302	—
Göteborg	Gamlestaden 25:11	Marieholmsgatan 4 m fl	1990	Kontor	Ja	3 318	681						3 999	22
Göteborg	Gamlestaden 26:13	Vassgatan 3	1988	Kontor	Ja	5 431		5 110				3 530	14 071	34
Göteborg	Gullbergsvass 11:2	Gullbegg Strandgata 38, 40	1977	Övrigt	Ja			5 865					5 865	22
Göteborg	Gårda 15:1	Fabriksgatan 7, 9	1929	Kontor		7 158	207	511					7 876	118
Göteborg	Högsbo 11:10	Victor Hasselblads Gata 8	1975	Kontor		4 050							4 050	18
Göteborg	Högsbo 38:17	Sisjö Kullegata 5, 7	1986	Kontor		1 680							1 680	11
Göteborg	Högsbo 38:20	Sisjö Kullegata 6	1989	Kontor		2 068		792					2 860	20
Göteborg	Högsbo 38:8	Sisjö Kullegata 8	1990	Kontor		4 138		2 948					7 086	42
Göteborg	Inom Vallgraven 14:1	Södra Hamngatan 2	1960	Handel		285	2 637			1 905			4 827	74
Göteborg	Inom Vallgraven 15:3	Drottninggatan 30 m fl	1930	Kontor		3 847	379	169					4 395	95
Göteborg	Inom Vallgraven 19:6	Drottninggatan 35	1929	Kontor		817	305						1 122	19
Göteborg	Inom Vallgraven 4:2	Östra Larmgatan 16 m fl	1929	Kontor		2 068	1 631	62					3 761	61
Göteborg	Inom Vallgraven 4:4	Lilla Kungsgatan 3 m fl	1929	Kontor		5 819							5 819	71
Göteborg	Inom Vallgraven 54:9	Lilla Torget 4	1929	Kontor		836							836	17
Göteborg	Inom Vallgraven 8:1	Östra Hamngatan 46-48 m fl	1947	Handel		1 540	1 629					36	3 205	93
Göteborg	Inom Vallgraven 8:20	Kyrkogatan 33	1940	Handel			803						803	14
Göteborg	Järnbrott 145:6	Svängrumsgatan 45–57	1965	Bostad	Ja						3 844	13	3 857	28
Göteborg	Kobbegården 6:725	Datavägen 12 A	1988	Kontor		3 388							3 388	22
Göteborg	Kålltorp 36:7	Solrosgatan 13 A	1935	Bostad							769	105	874	10
Göteborg	Kålltorp 39:1	Råstensgatan 2 A–C m fl	1936	Bostad							791		791	9
Göteborg	Kålltorp 43:7	Råstensgatan 40 A–F m fl	1937	Bostad							1 064		1 064	14
Göteborg	Lorensberg 46:1	Storgatan 45, 47 m fl	1929	Handel		299	1 288		42			326	1 955	31
Göteborg	Lorensberg 46:10	Vasagatan 54 m fl	1944	Kontor		983	572						1 555	47
Göteborg	Lorensberg 46:11	Vasagatan 52 m fl	1929	Handel			1 203						1 203	21
Göteborg	Lorensberg 46:12	Kungssportsavenyen 11, 13 m fl	1929	Handel			2 394						2 394	60
Göteborg	Sannegården 25:1	Säterigatan 20	1970	Övrigt		782		2 685					3 467	18
Göteborg	Sannegården 28:5	Sjöporten 1–5 m fl	1945	Kontor		1 230	307						1 537	20
Göteborg	Tingstadsvassen 3:6	Krokegårdsgatan 3 m fl	1944	Handel		65	3 493	230				6	3 794	79
Göteborg	Torslanda 153:1	Mossfyndsgatan 15	1990	Övrigt	Ja				362				362	—
Göteborg	Torslanda 155:3	Mossfyndsgatan 10	1990	Övrigt	Ja				300				300	—
Göteborg	Torslanda 95:1	Torslanda Torg 1–4	1973	Handel		244	4 578	16			871	968	6 677	50
Göteborg	Utby 39:11	Västra Tvärskedet 3	1994	Bostad					116		351		467	—
Göteborg	Utby 39:11	Västra Tvärskedet 3	1994	Bostad					116		351		467	—
Kungälv	Klocktornet 36	Västra Gatan 57–61	1972	Handel			3 351					423	3 774	29
Kungälv	Krabbetornet 1, 35	Västra Gatan 84–88, 90, 92	1938	Handel		213	840				430		1 483	14
Kungälv	Nedre Platt 1	Östra Gatan 1	—	Övrigt									—	—
Kungälv	Rhodin 19	Strandgatan 77–79 m fl	1967	Handel			2 822	10				7	2 839	28

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
forts. Region Göteborg/Väst														
Kungälv	Skomakaren 10	Triogatan 5	1988	Kontor		2 461	478	79	794			312	4 124	31
Kungälv	Slottsträdgården 5	Gamla Torget 2 m fl	1958	Övrigt						6 100			6 100	29
Lerum	Floda 3:121	Gamla Vägen 26–32 A–D	1991	Bostad							1 016		1 016	8
Lerum	Lerum 43:21	Skattegårdsbacken 6–38	1991	Bostad							1 383		1 383	14
Lerum	Torp 1:328	Lindvägen 34 A–F	1988	Bostad							428	11	439	3
Mariestad	Enen 23	Stockholmsvägen 11, 16, 18, 20	1985	Handel			3 889				1 952		5 841	42
Mariestad	Furan 11, 12	Stockholmsvägen 23, 25	1962	Bostad		121					5 874	637	6 632	29
Mariestad	Får tickan 1	Bergsgatan 20–34	1967	Bostad							4 632		4 632	21
Mariestad	Granen 8	Viktoriagatan 20	—	Övrigt									—	—
Mariestad	Murklan 1	Bergsgatan 18 m fl	2005	Bostad							12 599		12 599	58
Partille	Skulltorp 1:771, 1:839	Furulund Centrum	1988	Handel			1 745						1 745	7
Skara	Almen 4	Hindsbogatan 16 m fl	1986	Bostad		17					602	90	709	3
Skara	Aspen 1	Malmgatan 9 A–C m fl	1929	Bostad							1 415	50	1 465	7
Skara	Bisittaren 2	Stenåsgatan 4	1989	Bostad							354		354	2
Skara	Bisittaren 6	Härlundagatan 41 m fl	1990	Bostad							300		300	2
Skara	Boken 38	Brinkagatan 2 A–C m fl	1929	Bostad							967		967	4
Skara	Bromsen 5	Richertsgatan 1	1990	Bostad							534		534	3
Skara	Fjärilen 6	Folkungagatan 15 m fl	1929	Bostad							350		350	2
Skara	Frigga 4	Mariebergsgatan 4A, B	1956	Bostad							824		824	4
Skara	Frigga 5	Mariebergsgatan 6A, B	1956	Bostad							828		828	4
Skara	Heimdal 1	Hindsbogatan 43 A–B m fl	1947	Bostad							632	50	682	3
Skara	Heimdal 4	Hindsbogatan 37 A–B m fl	1947	Bostad							647	25	672	3
Skara	Plymen 4, 5	Vallgatan 36 A	1932	Bostad							705		705	3
Skara	Rådhuset 40	Alandersgatan 5 m fl	1929	Bostad		198					1 905		2 103	12
Skara	Sländan 1	Borggatan 8A–C	1954	Bostad							1 434		1 434	8
Skara	Smörberget 2	Stenåsgatan 10	1988	Bostad							410		410	2
Skara	Svårdet 11	Vallgatan 30	1990	Bostad							412		412	2
Skara	Tallen 7	Hindsbogatan 20	1937	Bostad							852		852	5
Skara	Tor 10	Hinsbogatan 17	1929	Bostad							689		689	3
Skara	Tor 6	Marumsgatan 16	1929	Bostad			312				829		1 141	5
Skara	Tyr 1	Hindsbogatan 45 A–B m fl	1947	Bostad							623	57	680	3
Skövde	Dagslåndan 10	Barkvägen 2–32 A–D	1972	Bostad		100					22 202		22 302	98
Skövde	Ekoxen 10	Barkvägen 345 m fl	1974	Bostad		1 504	180			1 429	21 395	5 352	29 860	134
Tidaholm	Ankan 15	Norra Kungsvägen 68 A, B	1990	Bostad							248		248	1
Tidaholm	Ankan 16	Norra Kungsvägen 66 A, B	1990	Bostad							248		248	1
Tidaholm	Drott 16	Norra Kungsvägen 23 A–C , 25 A–C	1987	Bostad							606		606	2
Tidaholm	Gimle 3	Smedjegatan 6 A–F	1989	Bostad							400		400	1
Tidaholm	Linden 4	Långgatan 41 A–D	1989	Bostad							324		324	1
Tidaholm	Sleipner 23	Egnahemsvägen 16 A–F, 18 A–D	1990	Bostad							720		720	3
Tidaholm	Spoven 16	Färgaregatan 3, 5 m fl	1989	Bostad							1 732		1 732	6
Tidaholm	Thule 3	Solkullegatan 11 A–F	1988	Bostad							522		522	2
Tidaholm	Tiljan 5	Västra Drottningvägen 94 A–C	1988	Bostad							352		352	1
Tidaholm	Titanen 12	Hörnviksgatan 9 A–D, 11 A–D	1990	Bostad							656		656	2
Tidaholm	Tordyveln 1	Västra Ringvägen 5A, B	1988	Bostad							224		224	1
Tidaholm	Tordyveln 3	Västra Ringvägen 1A, B	1988	Bostad							224		224	1
Tidaholm	Tumlaren 1	Västra Drottningvägen 64 A, B	1943	Bostad							512		512	2
Trollhättan	Hoppet 1	Drottninggatan 13 m fl	1992	Bostad		295					2 341	265	2 901	23
Trollhättan	Oden 7	Drottninggatan 25–33 m fl	1976	Handel			13 823	1 014				1 416	16 253	109
Trollhättan	Propellern 7	Saabvägen 1	1992	Kontor		4 759						9	4 768	19
Trollhättan	Sjöfrun 5	Magasinsgatan 4 A–B m fl	1936	Bostad			193				1 367	161	1 721	11
Trollhättan	Venus 9	Föreningsgatan 10 A–C m fl	1989	Bostad		1 250	475				1 594		3 319	23
Trollhättan	Verkmästaren 14	Ekholmsgatan 11 m fl	1978	Övrigt					1 421			75	1 496	—
Trollhättan	Västbjörke 2:84, 2:85, 2:88	Djupedalsvägen 1 A–D, 3 A–D, 5 A–D, 7 A–D m fl	1989	Bostad							2 370		2 370	7
Trollhättan	Plankan 12	Bilprovarevägen 4	1984	Kontor		479							479	1
Uddevalla	Bagge 7	Kungsgatan 10 m fl	1968	Handel		1 239	1 380	100					2 719	22
Uddevalla	Fredborg 1	Norra Drottninggatan 30	1909	Handel			200						200	1
Uddevalla	Kålgården 51	Kyrkogårdsgatan 4, 6 m fl	1963	Övrigt		1 189	890	500	294	6 200		10	9 083	47
Vänersborg	Resedan 15	Kungsgatan 5 m fl	1993	Bostad			1 168				1 203	35	2 406	14
Totalt Göteborg/Väst						85 482	78 177	27 294	5 151	21 038	192 278	16 931	426 351	2 842

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
Region Öresund														
Halmstad	Bonden 5	Skånegatan 59 m fl	1947	Övrigt		1 111	140		5 990			376	7 617	—
Halmstad	Eketånga 24:45	Rörkullsvägen 7 m fl	1990	Kontor		1 671		1 259				592	3 522	13
Halmstad	Flygaren 17	Svetsaregatan 17	1987	Övrigt					600				600	—
Halmstad	Hjärtat 4	Nygatan 2 m fl	1987	Handel		214	1 498		597			4	2 313	29
Halmstad	Makrillen 8	Kungsgatan 5	1929	Övrigt		305				1 840			2 145	14
Helsingborg	Amerika Södra 28	Södergatan 101-109 m fl	1950	Bostad			501	23			5 720	1 363	7 607	73
Helsingborg	Skalbaggen 15	Gustav Adolfs Gata 13	1939	Bostad							762	19	781	5
Helsingborg	Skalbaggen 16	Gustav Adolfs Gata 11 m fl	1935	Bostad			195				2 155	30	2 380	16
Helsingborg	Skalbaggen 17	Gasverksgatan 34	1935	Bostad			83				712	32	827	5
Helsingborg	Skalbaggen 18	Gasverksgatan 36	1933	Bostad			34				818	82	934	6
Helsingborg	Skalbaggen 19	Gasverksgatan 38	1935	Bostad							708	72	780	5
Helsingborg	Skalbaggen 20	Gasverksgatan 40	1935	Bostad			83				632	109	824	5
Helsingborg	Skalbaggen 21	Gasverksgatan 42	1935	Bostad							711	117	828	5
Helsingborg	Skalbaggen 22	Gasverksgatan 44 m fl	1930	Bostad			143				1 905	24	2 072	15
Helsingborg	Skalbaggen 23	Gustav Adolfs Gata 17, 19 m fl	1967	Bostad		42					3 643	51	3 736	27
Helsingborg	Skalbaggen 24	Gustav Adolfs Gata 15	1983	Bostad							2 134		2 134	15
Helsingborg	Skalbaggen 7	Nytorgsbacken 43	1929	Bostad							688	96	784	5
Helsingborg	Verdandi 1	Oxievångsvägen 5	2006	Bostad			62				3 763		3 825	44
Helsingborg	Württemberg 20	Gustav Adolfs Torg 8	1937	Handel		1 657	6 123				4 786	1 314	13 880	103
Höganäs	Kaktusen 29, 30, 33	Storgatan 42 A m fl	1962	Kontor		2 348	322	0			1 960		4 630	26
Lund	Dioriten 1	Brunnsgård m fl	1929	Kontor		3 080							3 080	31
Lund	Lagfarten 1, 2	Magistratvägen 10, 12	1968	Kontor		3 302	1 464						4 766	24
Lund	Rivan 4	Odlarevägen 14	1978	Handel		334	579	318					1 231	5
Lund	Rügen 1	Stralsundsvägen 1–25	2006	Bostad							3 083		3 083	41
Lund	Rügen 2	Stralsundsvägen 29–43	2006	Bostad							5 264	528	5 792	79
Malmö	Ledebur 15	Ledeburgsgatan 1–5 m fl		Kontor		6 377						1 235	7 612	61
Malmö	Spinneriet 8	Baltzarsgatan 20, 22 m fl	1957	Övrigt		12 148	3 097	2 346		5 540		1 491	24 622	476
Åstorp	Ekorren 27	Skolgatan 7	1929	Bostad			337				639		976	4
Åstorp	Asken 14	Skolgatan 14	1952	Bostad		167	239	47			771		1 224	5
Åstorp	Blåklockan 9	Fågelsångsgatan 32 A-B	1966	Bostad							808		808	3
Åstorp	Boken 15	Skolgatan 11 A-C	1956	Bostad		264	1 302	139			1 729		3 434	12
Åstorp	Hyllinge 3:73	Postgatan 14 A	1963	Bostad			120	160			3 983	134	4 397	14
Åstorp	Hyllinge 3:76	Örtgatan 13 E	1973	Bostad							2 009		2 009	9
Åstorp	Hyllinge 5:122	Smedgatan 2 m fl	1991	Bostad							1 439		1 439	6
Åstorp	Hästhoven 11	Fabriksgatan 19 A-C m fl	1960	Bostad		455	358	103			2 633		3 549	13
Åstorp	Kastanjen 14	Esplanaden 7	1977	Bostad		1 201	547				1 818	119	3 685	16
Åstorp	Kastanjen 16	Storgatan 30-32	1972	Bostad		758	286				1 594	37	2 675	11
Åstorp	Linden 11	Nyvängsgatan 1-37	1961	Bostad							1 472		1 472	6
Åstorp	Lärksoppen 10	Ekebrogatan 111	1972	Bostad				10			8 050	165	8 225	31
Åstorp	Lärkrådet 10	Ekebrogatan 1-78	1970	Bostad							6 107	142	6 249	24
Åstorp	Moroten 10	Torggatan 35 A	1954	Bostad							818		818	3
Åstorp	Resedan 1	Norra Storgatan 10 A-D	1964	Bostad				28			1 061		1 089	4
Åstorp	Svärdsliljan 1	Östergatan 16 A	1958	Bostad			457				6 457		6 914	25
Åstorp	Tranan 1	Fjällvägen 10-12	1991	Bostad							3 805		3 805	19
Åstorp	Boken 4	Skogsgatan 14	1945	Bostad							584		584	2
Åstorp	Boken 5	Skogsgatan 16	1944	Bostad							592		592	3
Åstorp	Boken 6	Skogsgatan 18	1945	Bostad							586		586	2
Åstorp	Boken 7	Skogsgatan 20 A-B	1945	Bostad							876		876	3
Åstorp	Boken 10	Skolgatan 15	1952	Bostad							760		760	3
Åstorp	Boken 11	Skolgatan 13	1953	Bostad							720		720	3
Åstorp	Boken 13	Esplanaden 19 A-B	1947	Bostad							997		997	4
Åstorp	Boken 14	Skolgatan 17	1948	Bostad							722		722	2
Totalt Öresund						35 434	17 970	4 433	7 187	7 380	90 474	8 132	171 010	1 352

Region Öst

Gotland	Västerhejde Vibble 1:457	Vibble Tvinnaregatan 2–226	1989	Bostad							7 741		7 741	46
Gotland	Soldaten 1	Volontärgatan 1–263	2005	Bostad							3 315		3 315	44
Jönköping	Hålan 6:2	Bågvägen 1–5, 13, 29–41, 2–34, 38–46	1 972	Bostad							9 968		9 968	45
Jönköping	Tigern 7	Backgatan 2 A, B, 4 A–D	1968	Bostad							5 985		5 985	37
Jönköping	Björnen 6	Tormenåsgatan 15	1991	Kontor		773					176		949	6

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
forts. Region Öst														
Jönköping	Lejoninnan 10	Nygatan 2, 4, 6 A–D	1965	Bostad							11 147		11 147	67
Jönköping	Mjälaryd 3:300	Mickels Väg 10 A–H, 12 A–E, 13 A–H, 15 A–C	1991	Bostad							2 611	337	2 948	—
Köping	Disa 1	Stora Torget 3 A, B	1975	Bostad			662				924		1 586	7
Köping	Fenja 10	Västra Åpromenaden 18A, C m fl	1965	Handel		1 473	2 073				1 169	578	5 293	17
Köping	Freja 11	Stora Gatan 8 m fl	1975	Bostad		124	876				1 612	69	2 681	12
Köping	Freja 3	Stora Gatan 6 A, B	1979	Bostad			416				1 324		1 740	9
Köping	Immanuel 2	Tunadalsgatan 28 A–E, 30 A–D, 32 A–E, 34 A–F	1965	Bostad		120					11 131	273	11 524	41
Köping	Inga 1	S:t Olovsgatan 52, 54, 56 A–C	1947	Bostad		177	97				2 271	179	2 724	13
Köping	Tunadal 6-9	Tunadalsgatan 6A	1972	Bostad		330					8 226	990	9 546	48
Norrköping	Gärdet 1	Rågängen 71, 73	1958	Bostad			491				4 609		5 100	29
Norrköping	Lammet 2	Kungstorget 2 m fl	1939	Bostad		173	1 950				2 405	34	4 562	30
Norrköping	Lokatten 12	Hospitalgatan 9, 11 m fl	1992	Bostad		1 693	380				4 804	1 091	7 968	73
Norrköping	Planket 20	Bråddgatan 54	1983	Bostad							1 139		1 139	10
Norrköping	Planket 23	Plankgatan 46	1940	Bostad		25	60				941	599	1 625	9
Norrköping	Prinsen 18	Hospitalgatan 42–52 m fl	1967	Bostad			30				9 558	5	9 593	75
Norrköping	Sprutan 8	Gamla Rådstugugatan 52 m fl	1940	Bostad			346				1 318	92	1 756	14
Norrköping	Stenhuggaren 25	Sandgtatan 28	1960	Bostad							2 914		2 914	23
Norrköping	Storgatan 10	Drottninggatan 10, 12	1929	Bostad		484					1 213	688	2 385	17
Norrköping	Storgatan 9	Drottninggatan 14 m fl	1985	Bostad		252	355				5 968	231	6 806	55
Norrköping	Stävan 2	Rösgången 32	1959	Bostad	Ja						3 639		3 639	22
Norrköping	Tullhuset 1	Gamla Rådstugugatan 11 m fl	1929	Bostad			273				1 320		1 593	13
Nässjö	Dygden 6	Sjögårdsgatan 17 A–C m fl	1929	Bostad							434	180	614	2
Nässjö	Lilla Björn 10	Koltorpsgatan 21	1991	Bostad							240		240	1
Nässjö	Nedre Skansen 1	Queckfeldtsgatan 100	1938	Bostad							308	20	328	1
Nässjö	Pan 1	Gustavsbergsgatan 6 A, B m fl	1942	Bostad		32					1 622	38	1 692	7
Nässjö	Sänket 6	Mariagatan 43	1929	Bostad							575		575	3
Nässjö	Sänket 9	Mariagatan 45	1929	Bostad							353		353	2
Nässjö	Täppan 22	Toftagatan 10	1946	Bostad							294		294	1
Nässjö	Åkersslätt 2	Mellangatan 31 A–C	1939	Bostad							1 002		1 002	4
Nässjö	Älgen 7	Bangårdsgatan 19, 21 m fl	1920	Bostad							1 407	80	1 487	7
Tranås	Bågskytten 4	Grännavägen 21	1949	Bostad							478		478	2
Tranås	Bågskytten 5	Stjärnvägen 13 A	1991	Bostad							500		500	3
Tranås	Falkberget 24	Mjölbyvägen 1 m fl	1969	Bostad							1 017	70	1 087	4
Tranås	Flundran 2	Granitgatan 2	1966	Övrigt									—	—
Tranås	Forellen 3	Beckhemsvägen 23–31, 22–32	1972	Bostad							5 577	125	5 702	22
Tranås	Forellen 4	Beckhemsvägen 21 A, B	1930	Övrigt							150	250	400	—
Tranås	Forellen 5	Beckhemsvägen 14–20	1972	Bostad		348					6 019	10	6 377	37
Tranås	Gäddan 2	Beckhemsvägen 2 A–F	1966	Bostad							3 402		3 402	13
Tranås	Jupiter 17	Tingvägen 20 A–F	1988	Bostad							476		476	2
Tranås	Kometen 10	Nämndemansgatan 6, 8	1944	Bostad							708		708	2
Tranås	Kullen 1	Västra vägen 7 A	1970	Bostad							670	34	704	3
Tranås	Laxen 2	Beckhemsvägen 4, 6 A–E, 8 A–F, 10 A, B	1967	Bostad		324					9 793	308	10 425	35
Tranås	Laxen 3	Beckhemsvägen 8	1973	Övrigt								575	575	1
Tranås	Lejonet 5	Sveagatan 4 A–E	1940	Bostad							1 279	35	1 314	6
Tranås	Lindkullen 12	Majorsgatan 20	1949	Bostad							943	128	1 071	4
Tranås	Lindkullen 13	Majorsgatan 11	1946	Bostad							999	10	1 009	4
Tranås	Nordstjärnan 7	Storgatan 38 m fl	1965	Bostad		265	966				1 504	216	2 951	10
Tranås	Norra Gyllenfors 9	Missionsgatan 6, 8 A, B, 10 m fl	1987	Bostad		369	4 938	30			5 658	35	11 030	54
Tranås	Oden 12	Nygatan 18 m fl	1929	Bostad		367	1 213				1 997	110	3 687	18
Tranås	Sutaren 2	Beckhemsvägen 12 A–I	1968	Bostad		496					2 752	551	3 799	14
Tranås	Södra Framnäs 20	Framnäsgratan 2 A–F	1984	Bostad							402		402	2
Tranås	Tigern 14	Götgatan 29, 31	1960	Bostad							736		736	3
Tranås	Tjädern 23	Framnäsgratan 1 A–K m fl	1983	Bostad							684		684	3
Tranås	Tornsvalan 3	Östra Järnvägsgratan 1 A–B m fl	1988	Bostad							2 073	10	2 083	10
Tranås	Västermalm 23, 24, 25	Storgatan 15, 17, 19, 21 m fl	1947/1955	Bostad			2 560				2 913	1 181	6 654	84
Tranås	Öringen 1	Granitgatan 7, 9	1971	Bostad							3 040		3 040	12
Vetlanda	Karlstorps-råsa 3:116	Paulis Väg 13 A–L, 15 A–H	1990	Bostad							1 540		1 540	3
Vetlanda	Karlstorps-råsa 3:117	Massavägen 3	1991	Övrigt								339	339	—
Totalt Öst						7 825	17 686	30	—	—	169 155	9 471	204 167	1 140

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomt- rätt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt	Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
Region Norr														
Gävle	Furuvik 100:18	Harnäsgatan 2	—	Övrigt									—	—
Gävle	Holmsund 11:1, 11:2, 11:3	Korsnäsvägen 104 A, B	1929	Bostad							1 200	260	1 460	3
Gävle	Holmsund 7:6	Holmsundsvägen 7, 17–29	1929	Bostad							2 948		2 948	9
Gävle	Kastet 6:2-6:4	Korsnäsvägen 142	1924–1943	Bostad							648		648	4
Gävle	Kastet 8:1, 12:1 m fl	Forskarvägen 27	1929	Bostad		1 271	104				12 467	1 781	15 623	45
Gävle	Lillhagen 2:11	Korsnäsvägen 172	1986	Övrigt								305	305	1
Gävle	Lillhagen 5:3	Torkarvägen 2–14	1946	Bostad							2 871		2 871	9
Gävle	Norr 18:6	Hattmakaregatan 11, 13 B, D m fl	1952	Bostad			450				2 641	385	3 476	27
Gävle	Norr 27:2	Stora Esplanadgatan 9 m fl	1929	Bostad		127	480				2 185	40	2 832	19
Gävle	Söder 58:7	Södra Kungsgatan 44 m fl	1969	Bostad		289	535				2 004	658	3 486	21
Gävle	Sörby 10:9	Falkvägen 5 A, B	1994	Bostad							512		512	4
Karlstad	Anden 9	Åttkantsgatan 1, 3 A, B	1983	Bostad							1 492		1 492	14
Karlstad	Braxen 34	Nygatan 1 m fl	1944	Bostad			321				1 198	521	2 040	12
Karlstad	Druvan 1	Drottninggatan 22 m fl	1929	Bostad			459				1 443	681	2 583	29
Karlstad	Ekorren 9	Sandbäcksgatan 5 m fl	1929	Bostad		715	46				1 811		2 572	17
Karlstad	Furan 5	Gillbergsgatan 3 A–D	1951	Bostad			119				1 710		1 829	16
Karlstad	Furan 7	Jössegatan 3 A, B	1968	Bostad							925	97	1 022	6
Karlstad	Granatkastaren 4	Artillerigatan 1–5	1945	Bostad							748		748	6
Karlstad	Gruvan 12	Västra kanalgatan 3	1991	Bostad			126				2 525		2 651	25
Karlstad	Gruvan 2	Östra Kyrkogatan 4	1929	Bostad							1 064	102	1 166	10
Karlstad	Grävlingen 3	Filaregatan 1 m fl	1929	Bostad			138				1 030		1 168	10
Karlstad	Pilbågen 1	Sandelsgatan 2, 4, 6, 8	1942/1985	Bostad							2 184		2 184	18
Karlstad	Registratorn 1	Norra Allén 26 A, B	1949	Bostad							502	56	558	4
Karlstad	Registratorn 8	Norra Allén 30 A, B	1948	Bostad							456	61	517	8
Karlstad	Registratorn 9	Norra Allén 28	1946	Bostad		100					466	29	595	4
Karlstad	Spiran 1-6	Lignellsgatan 1 m fl	1938–1942	Bostad			95				4 456	59	4 610	39
Karlstad	Trätälja 11	Drottninggatan 37 m fl	1959	Bostad			259				4 567	35	4 861	46
Karlstad	Tusenskönan 1	Älvdalsgatan 8 A–C	1950	Bostad	Ja		69				1 288		1 357	13
Karlstad	Våduren 3	Rudsvägen 1 A–D	1942	Bostad							1 344	24	1 368	11
Sundsvall	Aeolus 1	Nybrogatan 19 m fl	1944	Bostad		89	501				872		1 462	9
Sundsvall	Bredsand 1:13	Appelbergsvägen 3	—	Övrigt									—	—
Sundsvall	Bredsand 1:14	Appelbergsvägen 4	—	Övrigt									—	—
Sundsvall	Bredsand 1:3 m fl	Appelbergsvägen 1 A, B	1945	Bostad							7 127	82	7 209	21
Sundsvall	Bredsand 1:4 m fl	Appelbergsvägen 14–18	1945	Bostad							4 479		4 479	13
Sundsvall	Dingersjö 28:27 m fl	Appelbergsvägen 26–32 m fl	1989	Bostad							9 464	50	9 514	30
Sundsvall	Dingersjö 3:131 m fl	Bergsvägen 3 A–J	1959	Bostad							20 176	5 077	25 253	57
Sundsvall	Dingersjö 3:135	Bergsvägen 1 m fl	1954	Övrigt			286					1 391	1 677	3
Sundsvall	Fliten 10	Skolhusallén 9	1990	Kontor		3 125						36	3 161	23
Sundsvall	Fliten 11	Rådhusgatan 39 A, B m fl	1992	Bostad		272					3 371		3 643	32
Sundsvall	Kvissle 2:43, 2:53	Affärsgatan 26 A–D	1962	Bostad							1 468		1 468	4
Sundsvall	Kvissle 22:2, Nolby 39:1	Affärsgatan 22–24 m fl	1968	Bostad		192	137				6 311	45	6 685	17
Sundsvall	Lagmannen 10	Esplanaden 18–22 m fl	1962	Bostad		757	240				3 980	1 169	6 146	32
Sundsvall	Nolby 1:48, 1:108, 40:1	Skolgatan 4	1983	Bostad		1 070					4 079	766	5 915	19
Sundsvall	Nolby 3:268	Brovägen 9	1988	Bostad							997		997	3
Sundsvall	Nolby 40:2	Affärsgatan 18 A–C	1964	Bostad			866				2 166	207	3 239	10
Sundsvall	Nolby 37:1, 41:3	Affärsgatan 14 A–H, 16 A–C, G–I, K–N	1974	Bostad			1 006				5 328	43	6 377	18
Totalt Norr						8 007	6 237	—	—	—	126 503	13 960	154 707	724
Totalt Fastighet AB Balder						276 048	137 647	54 061	47 647	29 594	657 070	60 917	1 321 589	8 734

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har värdena omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten med undantag för värdeförändringar.

Avkastning totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr ¹⁾

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

Risikfri ränta

Årsgenomsnittet av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutning vid periodens slut.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

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

Driftsöverskott, Mkr

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader, Mkr

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

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknads-hyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, Mkr

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkterna.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

Genomsnittligt antal aktier

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

Periodens resultat per aktie, kr

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Kalendarium

Årsstämma

6 maj 2011

Delårsrapport

januari–mars 2011

6 maj 2011

Delårsrapport

januari–juni 2011

26 augusti 2011

Delårsrapport

januari–september 2011

8 november 2011

1) Under perioden har definitionen justerats till såvida att kostnader/intäkter avseende derivat inte längre återläggs. Jämförande siffror har justerats. Ändringen bedöms ge en mer rättvisande bild.

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

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

Områdeskontor

Stockholm Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779
Vårby Allé 14 · 143 40 Vårby · Tel 08-72 11 650 · Fax 08-71 02 270

Göteborg/Väst Storgatan 20B · 521 42 Falköping · Tel 0515-145 15 · Fax 0515-71 12 18
Timmervägen 7A · 541 64 Skövde · Tel 0500-43 64 44 · Fax 0500-42 84 78
Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99

Öst Storgatan 30 · 573 32 Tranås · Tel 0140-654 80 · Fax 0140-530 35
Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90 · Fax 011-12 53 05
Tunadalsgatan 6 · 731 31 Köping · Tel 0221-377 80 · Fax 0221-132 60

Öresund Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40 · Fax 042-569 41
Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 64
Södergatan 10 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30 · Fax 042-14 04 34

Norr Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80 · Fax 026-51 92 20
Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80 · Fax 054-15 42 55
Skolhusallén 9 · 851 02 Sundsvall · Tel 060-55 47 10 · Fax 060-55 43 38

Uthyrning 020-151 151

Kundservice 0774-49 49 49