

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING **2025**



o | BAL
DER



Göteborg
Inom Vallgraven 15:4
Antikhallarna
Kommersiellt

INNEHÅLL

ÖVERSIKT

Om Balder	1
Händelser under 2025	2
VD-ord	4
Balders affärsmodell	5
Finansiella mål	6
Hållbarhetsmål	7
Aktuell intjäningsförmåga	8
Balders aktie och ägare	9
Varför investera i Balder?	10

VERKSAMHET

Ett diversifierat fastighetsbestånd	15
Balders geografiska marknader	16
Utveckling 2025	17
Värdeskapande förvaltning	19
Ökad kundnöjdhet	20
Fastighetsutveckling	21
Från förvärv och projekt till egen förvaltning	22
Intressebolag	23
Balders fastighetsbestånd	25
Värdering	26

FINANSIERING

Finansiering	29
--------------------	----

Balder års- och hållbarhetsredovisning för 2025 avges av styrelsen och verkställande direktören. Den legala årsredovisningen återfinns på sida 11 samt 31–150. Hållbarhetsrapporten återfinns på sida 42–108 och utgör en integrerad del av förvaltningsberättelsen. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (6 kap.) och Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2022/2464 Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och standarden European Sustainability Reporting Standard (ESRS).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	31
Förvaltningsberättelse	33
Möjligheter och risker	37

HÅLLBARHETSREDOVISNING	42
Hållbarhet hos Balder	44
Allmänna upplysningar	45
Miljömässig hållbarhet	59
Social hållbarhet	86
Ansvarsfullt företagande	101
Appendix	105

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER	109
Finansiella rapporter	110
Noter till de finansiella rapporterna	118

BOLAGSSTYRNING

Styrelsens ordförande har ordet	152
Bolagsstyrningsrapport	153
Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen	157
Inför årsstämman 2026	158
Styrelse	159
Ledning	160

ÖVRIG INFORMATION

Revisionsberättelse	162
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	166
Revisorns granskningsberättelse av hållbarhetsrapporten	167
Projektförteckning	169
Definitioner	170
Årsstämma	171
Kontaktuppgifter och kalendarium	171

OM BALDER

Fastighets AB Balder är en börsnoterad fastighetskoncern som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Med ett fastighetsvärde om 229 miljarder kronor och en diversifierad portfölj erbjuder Balder bostäder, kommersiella fastigheter och nyproduktionsprojekt i huvudstäder och andra större städer. Genom att vara en långsiktig och stabil ägare skapar Balder attraktiva och trygga områden för människor att bo och göra goda affärer i.

Antal anställda

1151

Antal fastigheter

2023

Fastighetsbestånd, Mkr

228 580

Ekonomisk uthyrningsgrad

95%

Hyresintäkter, Mkr

13 721

Förvaltningsresultat, Mkr

6 389

S&P Rating

BBB

stable outlook

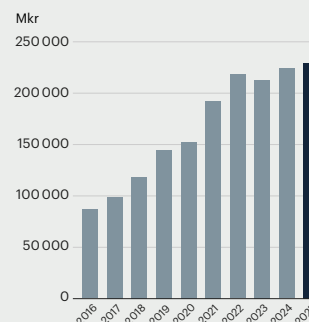
MSCI

BBB

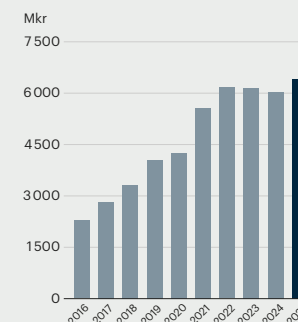
ESG Risk Rating

Köpenhamn
Danmark
Fyrkanten
107 hyresrätter

FASTIGHETSBESTÅND



FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾



1) Avser förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare.

HÄNDELSE UNDER 2025



SATO VÄXER MED 1 000 HYRESRÄTTER

I juli förvärvade Balders finska dotterbolag SATO Oyj närmare 1 000 hyresrätter från OP-Rental Yield Fund. Affären omfattade 16 bostadsfastigheter i Storhelsingfors, Åbo, Tammerfors, Uleåborg och Jyväskylä.

Efter förvärvet äger SATO cirka 27 000 hyresrätter. Bolaget har under många år växt genom egen produktion, vilket gjorde detta förvärv extra intressant.



SHARAM RAHI UTSES TILL NY VD

I slutet av sommaren meddelade Balders grundare och vd Erik Selin att han kommer att avgå som vd i samband med årsstämman 2026. Tillträdande vd blir Balders nuvarande vice vd Sharam Rahi som arbetat på Balder sedan start och kan bolaget mycket väl. Till årsstämman kommer valberedningen också föreslå att nuvarande vd, Erik Selin, väljs till arbetande styrelseordförande.

MALMÖ ARENA TAS ÖVER

I januari tillträdde Balder kvarteret Malmö Arena, vilket var en del av förvärvet från Doxa som genomfördes vid årsskiftet 2024/2025. I kvarteret finns bland annat ett hotell, kontor, restauranger och själva arenan där ett stort antal events och sportevenemang arrangeras. Under senare år har Malmö Arena exempelvis stått värd för evenemang som Eurovision Song Contest, Junior Hockey VM och kongressen Röntgenveckan.





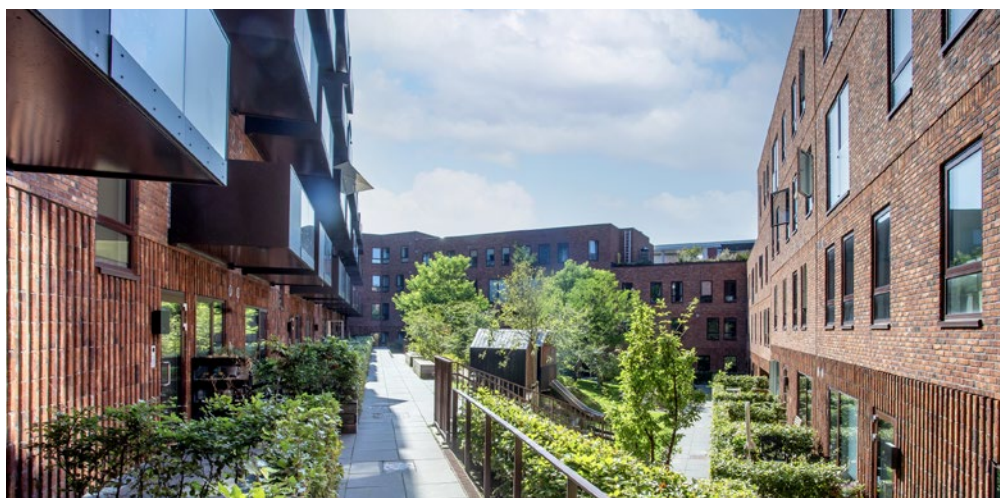
UTÖKAD STYRELSE

Under årsstämman 2025 valdes Carina Edblad in som ny styrelseledamot. Carina är sedan 2011 vd för Thomas Betong AB och har stor erfarenhet av styrelseuppdrag. I och med detta utökades Balders styrelse till sex personer, alla med stor erfarenhet av bolagsstyrning och näringsliv.

GAMLA ARKITEKTHÖGSKOLAN BYGGS UT

Balder förvärvade gamla arkitekt högskolan på Östermalm i Stockholm från Akademiska Hus 2019 och har förvaltat byggnaden sedan dess. Idén till utbyggnaden har funnits i flera år och 2025 startade

projektet. Utbyggnaden, som går under namnet A Wing, integreras med befintlig byggnad och tillför cirka 1 000 kvm kontorsyta till det redan populära huset. Utbyggnaden tas i bruk i slutet av 2026.



SJÆLSØ MANAGEMENT – NU ETT HELÄGT BOLAG

Balder Danmark har varit delägare i Sjælsø Management ApS sedan 2016 och samarbetet har resulterat i gemensam utveckling och byggnation av många attraktiva bostadsfastigheter i Storköpenhamn. Sommaren 2025 sålde Sjælsø Managements ledningsgrupp sin ägarandel på 51% till Balder Danmark som därmed äger bolaget till fullo. Sjælsø Management fortsätter även efter förändringen att utföra utvecklings- och byggledningsuppdrag för fler kunder än Balder.

NYTT OCH UTÖKAT RAMVERK FÖR GRÖN OCH SOCIAL FINANSIERING

Under året presenterade Balder ett nytt och utökat ramverk för grön och social finansiering. Ramverket syftar till att finansiera projekt som bidrar till minskad miljöpåverkan och främjar en positiv samhällsutveckling. Det ersätter tidigare gröna ramverk och bygger på miljöcertifierade byggnader, ambitiösa mål för energiförbrukning och ekonomiskt överkomliga hyresbostäder.

LÅG ESG-RISK

Balder utvärderas kontinuerligt av flera av världens mest etablerade ESG-analysföretag. Bedömningarna ger en oberoende granskning av bolagets arbete inom miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning, och visar hur verksamheten presterar i relation till branschkollegor med hjälp av olika metoder och betygsskalor. 2025 behöll Balder betyget BBB från MSCI vilket indikerar en genomsnittlig prestation, samt förbättrade betyget från Sustainalytics till 14,3 (14,9), vilket placerar verksamheten väl inom ramen för låg risk. Under året började Balder även att rapportera till S&P Global CSA och erhöll poängen 47/100, vilket är över medelvärdet för jämförbara bolag. Balder fick för första gången ett officiellt resultat från CDP för räkenskapsåret 2025, se sida 70.

S&P Global



MSCI
ESG RATINGS

CCC B BB **BBB** A AA AAA



Copyright: se sida 171.

20 ÅR AV VÄRDESKAPANDE OCH FRAMTIDSTRO

Efter några år med snabb förändring i vår omvärld ser vi nu en mer balanserad marknad, där långsiktighet, disciplin och lokalt engagemang åter står i tydligt fokus. För Balder har året inneburit fortsatt konsolidering, stärkt finansiell position och ett oförändrat högt engagemang i vår dagliga förvaltning.

I somras fyllde Balder 20 år och vilken resa det har varit! Resan från ett fåtal fastigheter i Sverige till över 2 000 fastigheter på sex marknader är resultatet av uthållighet, entreprenörsanda och ett starkt lagarbete. Jag är stolt över vad vi har byggt upp tillsammans och ser med tillförsikt på framtiden. Vid årsstämman 2026 lämnar jag över vd-titeln till min parhäst och Balders nuvarande vice vd Sharam Rahi men kommer fortsatt att vara engagerad i bolaget, om än i annan roll – om stämman så väljer att anta mig som arbetande styrelseordförande.

Stabil verksamhet och goda relationer

Verksamheten utvecklades ungefär som väntat under 2025, givet omvärldsläget och fastighetsmarknadens förutsättningar. Såväl hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultatet ökade, och trots lite tuffare tider inom vissa segment var uthyrningsgraden 95 procent. Det är ett kvitto på kvaliteten i vårt bestånd och styrkan i våra kundrelationer.

Nöjda kunder är väsentligt för vår långsiktiga framgång och något som mäts löpande. Årets svenska kundmätningar visar en fortsatt positiv utveckling och stabilt goda nivåer. De fina resultaten är ett resultat av många medarbetares hårda arbete, i allt från dagliga verksamheten till att ta hand om kunder och fastighetsbestånd på bästa sätt.

Finansiell styrka och ansvarsfullt agerande

Under året har vi fortsatt att prioritera balansräkningen och en effektiv kapitalanvändning. Investerings takten har anpassats till marknadsläget, samtidigt som vi färdigställt pågående projekt och genomfört investeringar där vi ser tydlig potential.

Finansieringsmarknaden har fungerat väl och vi har varit aktiva i såväl bank- som obligationsmarknaden i olika valutor. Under hösten beslutade styrelsen att nyttja årsstämmans bemyndigande att återköpa egna aktier, och vid årsskiftet hade vi återköpt fyra miljoner aktier. Detta görs för att skapa så god avkastning som möjligt för våra aktieägare.

Styrelsen föreslår att hela Balders innehav i Norion Bank delas ut till aktieägarna i samband med årsstämman 2026. Balder äger för närvarande cirka 90,5 miljoner aktier, motsvarande 44,1%, i Norion Bank. Vid årsskiftet motsvarade innehavet ett värde om cirka 6,2 miljarder kr, eller 5,26 kr per Balderaktie. Detaljer kring utdelningen kommer i samband med kallelsen till årsstämman.

Finansiering till bra villkor är en förutsättning för långsiktig lönsamhet och bland annat kan nämnas att i maj 2025 uppdaterade vi Balders gröna ramverk. Samtidigt kompletterades det med möjligheten att ge ut sociala obligationer, med fokus på hyresbostäder i socioekonomiskt utsatta områden. I februari i år inves-

“JAG ÄR STOLT ÖVER VAD VI HAR
BYGGT UPP TILLSAMMANS OCH SER
MED TILLFÖRSIKT PÅ FRAMTIDEN.”

terade AP7 i vår sociala obligation och Balder blev då det första fastighetsbolaget i Sverige att emittera en sådan obligation.

Tack!

Jag vill rikta ett varmt tack till alla er som bidrar till Balders utveckling. Tack för förtroendet och för att ni är en del av vår resa!

Sharam och jag har arbetat tillsammans i mer än 20 år och utvecklat Balder till det bolaget är idag. Jag är övertygad om att han, tillsammans med våra engagerade medarbetare och styrelse, kommer att leda bolaget vidare på bästa sätt.

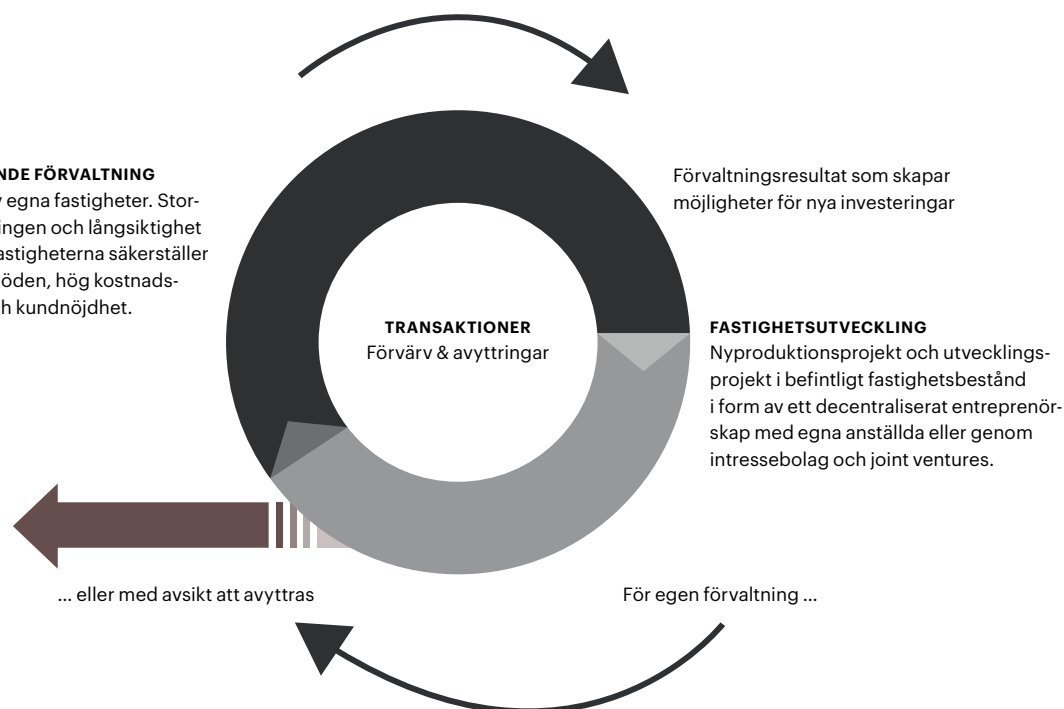
Trevlig läsning!

ERIK SELIN
VD



BALDER'S AFFÄRSMODELL

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



KOLLEKTIVT ENTREPRENÖRSKAP

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

INTRESSENTER

Balder arbetar kontinuerligt med att möta sina intressenters förväntningar och att upprätthålla långsiktigt starka relationer. För att säkerställa en god förståelse för behov och förbättringsområden genomförs regelbundet kund- och medarbetarundersökningar. Nedan sammanfattas aktuella resultat från årets svenska mätningar, samt Balders prioriterade fokusområden för respektive intressentgrupp.

NKI BOSTAD 68 NKI KOMMERSIELLT 76	KUNDER Långsiktigt relationsbyggande för ömsesidiga affärsmöjligheter. Aktiv områdesutveckling som skapar trygghet och trivsel såväl som möjligheter för hyresgästen att vara delaktig och ha inflytande samt göra hållbara val.
	ÄGARE OCH FINANSMARKNADEN Långsiktiga ekonomiska och hållbarhetsrelaterade resultat samt värdeutveckling. Balansräkning som uppfyller kriterierna för en investment grade rating genom en konjunkturcykel.
eNPS¹⁾ 53	MEDARBETARE Stark företagskultur med ett inkluderande och mångfaldsorienterat synsätt. En god arbetsmiljö med jämställda villkor och rättvis ersättning. Möjligheter till kompetensutveckling och en bra balans mellan arbete och fritid.
	SAMARBETSPARTNERS Fokus på affärsetik och ansvarsfull samverkan samt sociala och miljömässiga krav i leverantörskedjan.
	SAMHÄLLE Del av omställningen till ett hållbart samhälle genom närvarande förvaltning och långsiktig stadsutveckling. Utveckling och inverkan på stadsdelar och lokalsamhällen genom aktiv områdesutveckling och sociala investeringar.

1) eNPS (Employee Net Promotor Score) är ett övergripande mått för ambassadörskap som har stark korrelation med lojalitet, engagemang och medarbetarnöjdhet. Skalan är -100 till +100, där ett resultat lägre än -20 är mycket lågt och lägre än 0 är lågt, medan överstigande 0 är relativt högt, över 20 är mycket högt och över 50 bedöms exceptionellt högt. Genomsnitt för medarbetare inom fastighetsbranschen 2025 är -1. Källa: Netigate.

Läs mer om Balders medarbetarundersökningar på sida 87.

FINANSIELLA MÅL

Utöver att skapa aktieägarvärde genom att öka intjäningen per aktie, har Balder även ett antal finansiella mål som syftar till att ha ett konservativt och transparent riskramverk.

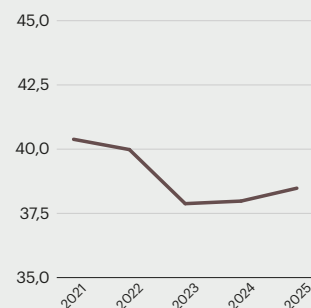
Balders övergripande mål är att i kraft av ett väldiversifierat fastighetsbestånd, affärsmodell och kompetens generera en högre riskjusterad avkastning än andra fastighetsbolag. Risknivån i upplåning och räntesäkring ska vara sådan att Balder med trygghet kan behålla en investment grade rating genom en konjunkturcykel. Balder har under lång tid varit framgångsrikt i att bygga en fastighetsverksamhet med en storlek och diversifiering som lämpar sig väl för både obligationsfinansiering och säkerställda banklån. Att ha en balansräkning som uppfyller kriterierna för en investment grade rating och kontinuerlig tillgång till obligationsfinansiering är inte bara en fråga om finansieringsstrategi, det ligger också väl i linje med den riskprofil som styrelsen strävar efter i bolaget i stort. Samtliga finansiella mål ligger i linje med den långsiktiga målsättningen. Nettoskuld i relation till EBITDA för rullande 12 månader är nu på 12,0 gentemot 13,5 när målet om 11 gånger infördes.

SOLIDITET

MÅL
> 40%

UTFALL 2025
38,5%

SOLIDITET, %

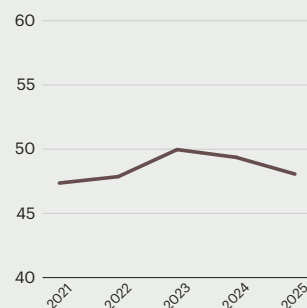


BELÅNINGSGRAD

MÅL
< 50%

UTFALL 2025
48,1%

BELÅNINGSGRAD, %

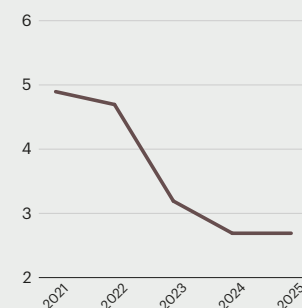


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MÅL
> 2 ggr

UTFALL 2025
2,7 ggr

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

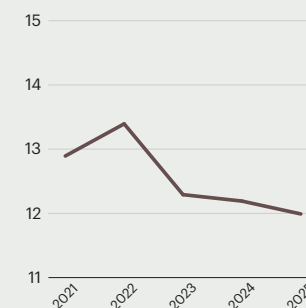


NETTOSKULD/EBITDA

MÅL
< 11 ggr

UTFALL 2025
12,0 ggr

NETTOSKULD/EBITDA, GGR



HÅLLBARHETSMÅL

MILJÖ	
Mål	Utfall 2025
Halvering av utsläpp 2030 och nettonollutsläpp 2045	51% minskning i totala utsläpp sedan 2022 Balder har fortsatt att minska de totala koldioxidutsläppen sedan basåret 2022 utifrån lokalbaserad beräkningsmetod. Reducering i utsläpp mellan år 2024 och 2025 uppgick till 36%.
Energieffektivisering 2% per kvm och år	6% minskning i energianvändning Balder har minskat sin energianvändning (kWh per kvm) mellan 2024 och 2025. Koncernens energianvändning ökar i lägre takt än ökningen av uthyrbar yta.
Reducerad vattenanvändning med 2% per kvm och år	2% minskning i vattenanvändning Vattenanvändning per kvm har minskat med 2% under året i linje med Balders hållbarhetsmål.
Miljöcertifiera all nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande	110 miljöcertifierade byggnader Samtlig (100%) nyproduktion som färdigställdes under året har miljöcertifierats. Totalt har Balder 110 miljöcertifierade byggnader i fastighetsbeståndet.
Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheter	Totalt 3 985 laddpunkter för el- och hybridbilar Balder har under 2025 en installerad effekt på 31,5 MW för fordonsladdning. Antalet laddpunkter har ökat med 627 och den installerade effekten har ökat med 9,3 MW.

Ovan visas ett xplock av Balders hållbarhetsmål och utfall. Se hållbarhetsredovisning på sida 42–108 för mer information.

SOCIALT	
Mål	Utfall 2025
Skapa arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar	594 arbetstillfällen och 40 praktikanter Balder har sysselsatt många ungdomar och unga vuxna under räkenskapsåret. Av 594 arbetstillfällen avser 67 sommarjobb skapade av Balder och 527 arbetstillfällen som är skapade via samverkan med externa samarbetspartners.
Inga incidenter av diskriminering	4 incidenter Under 2025 har 4 (0) diskrimineringsfall kommit till bolagets kännedom, där samtliga fall hanterats arbetsrättsligt av HR i samverkan med berörda chefer.

STYRNING	
Mål	Utfall 2025
Inga incidenter av korruption	0 incidenter Balder har inte haft några bekräftade fall av korruption under 2025.
Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden	944 (82%) medarbetare i koncernen har fått utbildning i uppförandekoden under 2025 Av alla medarbetare i koncernen har samtliga 1 151 (100%) fått information om uppförandekod och antikorruption.



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Balders intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen. Den aktuella intjäningsförmågan ska inte jämnställas med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteför-

ändring. Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet liksom av kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighets-kostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Hyresintäkter	13 800	13 800	12 400	11 600	9 710	8 545
Fastighetskostnader	-3 300	-3 400	-3 050	-2 735	-2 370	-2 225
Driftsöverskott	10 500	10 400	9 350	8 865	7 340	6 320
Överskottsgrad, %	76%	75%	75%	76%	76%	74%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 100	-1 100	-1 100	-1 035	-830	-675
Förvaltningsresultat från intressebolag ¹⁾	1 200	1 900	1 950	1 850	1 650	1 110
Rörelseresultat	10 600	11 200	10 200	9 680	8 160	6 755
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-4 200	-4 200	-4 000	-2 900	-1 750	-1 450
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-400	-500	-400	-560	-630	-630
Förvaltningsresultat²⁾	6 000	6 500	5 800	6 220	5 780	4 675
Skatt ³⁾	-1 200	-1 300	-1 200	-1 305	-1 230	-970
Resultat efter skatt	4 800	5 200	4 600	4 915	4 550	3 705
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,06	5,46	5,03	5,39	5,17	4,18

1) I Balders intjäningsförmåga per 31 december 2025 ingår inte längre Norion Bank under raden "Förvaltningsresultat från intressebolag", detta då redovisning enligt kapitalandelsmetoden upphör i och med styrelsens förslag att till årsstämman den 8 maj 2026 besluta om utdelning av Balders samtliga aktier i Norion Bank.
2) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.
3) Avser huvudsakligen uppskjuten skatt, vilket inte är kassaflödespåverkande.
I aktuell intjäningsförmåga har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter: EUR: 10,82 DKK: 1,45 NOK: 0,91 GBP: 12,42.



BALDERS AKTIE OCH ÄGARE

Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Substansvärdet per aktie har under året utvecklats positivt och uppgick vid årsskiftet till 93,96 kr.

Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Balders börsvärde per den 31 december uppgick till 80 885 Mkr (91 392). Kursen på Balders B-aktie var vid årsskiftet 68,20 kr (76,80), motsvarande en nedgång med 11% under året.

Återköp egna aktier

Under 2025 fick styrelsen mandat från bolagsstämman att köpa tillbaka egna aktier. Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att som längst fram till nästa årsstämma förvärva egna aktier av serie B. Förvärv får ske av högst så många aktier av serie B att bolagets innehav av egna aktier efter förvärvet uppgår till högst 10% av samtliga aktier i bolaget. Syftet med återköp är att bidra till ökat aktieägarvärde. Förvärv av bolagets egna aktier har

skett på Nasdaq Stockholm. Under året har Balder återköpt 4 000 000 aktier till en genomsnittskurs av 66,78 kronor. Balder ägde inga egna aktier före återköpen.

Aktiekapital

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 198 333 333 kr fördelat på 1 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 122 623 408 av serie B. Av B-aktien är 4 000 000 återköpta per den 31 december 2025, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 1 186 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.



ANALYTIKER SOM FÖLJER BALDER

Erik Granström	DNB Carnegie	Stefan Andersson.....	Danske Bank
Fredric Cyon	DNB Carnegie	Lars Norrby	SEB
Fredrik Stensved.....	ABG Sundal Collier	Emil Ekholm	Pareto
Jan Ihrfelt.....	Kepler Cheuvreux	John Vuong	Van Lanschot Kempen
Johan Edberg	Handelsbanken	Niklas Wetterling	SB1 Markets

BALDERAKTIENS UTVECKLING	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Data per aktie										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 189 740	1 171 361	1 154 000	1 119 192	1 119 000	1 083 090	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 041 588
Årets resultat, kr	6,41	2,82	-5,85	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62	6,45	5,06
Förvaltningsresultat, kr	5,37	5,13	5,32	5,48	4,95	3,92	3,73	3,06	2,46	1,98
Utestående antal aktier, tusental	1 186 000	1 190 000	1 154 000	1 154 000	1 119 000	1 119 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Eget kapital, kr	79,13	74,30	71,33	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17	28,98	23,20
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	93,96	88,31	85,06	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27	36,35	30,02
Börskurs per bokslutsdag, kr	68,20	76,80	71,52	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00	36,57	30,68
Börskurs förändring, %	-11	7	47	-55	52	-1	72	15	19	-12
Utdelning, kr	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Börsvärde										
Börsvärde, Mkr	80 885	91 392	82 534	55 992	121 561	79 990	77 976	45 360	39 492	36 371

VARFÖR INVESTERA I BALDER?

1. HISTORISKT LYCKADE INVESTERINGAR

Balder har en storlek och diversifiering som gör att kapital idag kan allokeras effektivt mellan olika marknader och segment, samt mellan projektutveckling och förvärv. Kapital ska allokeras där den långsiktiga avkastningspotentialen är bäst, och vara värdeskapande i förhållande till existerande portfölj. Investeringar görs

framförallt i områden där bolaget redan verkar, med tyngdpunkt på Stockholm, Göteborg, Helsingfors och Köpenhamn.

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

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



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

● Bostäder, 54 ● Handel, 12
● Kontor, 15 ● Industri/Logistik, 7
● Övrigt, 12



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

● Helsingfors, 24 ● Köpenhamn, 11
● Göteborg, 21 ● Norr, 9
● Stockholm, 15 ● Syd, 8
● Öst, 12



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

● Helsingfors, 21 ● Stockholm, 13
● Göteborg, 20 ● Syd, 10
● Öst, 16 ● Köpenhamn, 6
● Norr, 15



Stockholm
Lindansaren 23
Kommersiellt

3. EN STARK BALANSRÄKNING OCH LÅGT FINANSIELLT RISKTAGANDE

FLERÅRSÖVERSIKT	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter, Mkr	13 721	12 876	11 944	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	6 389	6 011	6 135	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	2 498	-760	-9 995	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932
Värdeförändringar derivat, Mkr	399	-21	-1 899	1 617	511	-141	-180	-34	144	-114
Årets resultat, Mkr ¹⁾	7 621	3 304	-6 746	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474
Förvaltningsfastigheter, Mkr	225 196	221 261	209 000	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 384	1 955	2 750	3 421	2 697	2 803	2 344	1 598	—	—
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 168	2 236	2 158	2 060	1 836	1 893	1 921	1 802	1 724	1 583
Hysesintäkter helår, kr/kvm	2 056	2 145	2 064	1 982	1 758	1 809	1 850	1 737	1 651	1 507
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	96	96	96	96	96	96	96	95
Vakansgrad, %	5	4	4	4	4	4	4	4	4	5
Överskottsgrad, %	75	75	75	74	75	76	74	73	71	68
Redovisat värde, kr/kvm	33 153	33 963	33 929	34 540	32 979	32 114	31 613	28 013	24 952	21 473
Antal förvaltningsfastigheter	2 023	1 962	1 901	1 841	1 678	1 362	1 298	1 185	1 148	1 220
Uthyrningsbar yta, tkvm	6 703	6 425	6 004	5 837	5 509	4 502	4 304	4 025	3 739	3 806
Finansiella nyckeltal										
Avkastning eget kapital, %	8,4	3,9	-7,8	12,1	27,3	12,4	20,1	26,1	24,7	24,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	3,2	4,7	4,9	5,3	5,2	4,6	4,3	3,7
Soliditet, %	38,5	38,0	37,9	40,0	40,4	38,6	38,3	38,4	35,5	36,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5
Belåningsgrad, %	48,1	49,4	50,0	47,9	47,4	46,1	48,4	50,1	51,8	51,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,0	12,2	12,3	13,4	12,9	12,7	13,0	12,9	12,9	13,2

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.



4.

LÅNGSIKTIGA OCH
ENGAGERADE ÄGARE

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 33,0% av kapitalet och 46,9% av rösterna och Arvid Svensson Invest AB som äger 7,7% av kapitalet och 13,8% av rösterna, samt ett antal institutionella investerare. Vid utgången av 2025 uppgick det totala antalet aktieägare till cirka 29 000 (30 300) och 41% (41) av aktiekapitalet innehades av styrelse och ledning.

UTDELNINGSPOLICY

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

Balder kommer istället fortsätta att förbättra viktiga finansiella nyckeltal, att investera i befintliga fastigheter och nybyggnation samt förvärv av nya fastigheter. Däremot föreslår styrelsen till årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna i form av sakutdelning bestående av aktier i Norion Bank AB.

ÄGARFÖRTECKNING, 2025-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49 855 968	343 265 400	393 121 368	33,0	46,9
Arvid Svensson Invest AB	17 495 352	73 799 819	91 295 171	7,7	13,8
Swedbank Robur Fonder	—	63 729 681	63 729 681	5,4	3,5
AMF Fonder & Pension	—	59 569 418	59 569 418	5,0	3,3
Länsförsäkringar Fondförvaltning	—	39 639 107	39 639 107	3,3	2,2
Handelsbanken Fonder	—	29 963 544	29 963 544	2,5	1,7
Folksam	—	19 158 229	19 158 229	1,6	1,1
SEB Investment Management	—	16 855 595	16 855 595	1,4	0,9
Cliens Kapitalförvaltning	—	14 802 744	14 802 744	1,2	0,8
Nordea Funds	—	13 017 260	13 017 260	1,1	0,7
Övrigt	25 272	444 822 611	444 847 883	37,4	24,8
Totalt utestående aktier	67 376 592	1 118 623 408	1 186 000 000	99,7	99,8
Återköpta egna aktier	—	4 000 000	4 000 000	0,3	0,2
Totalt registrerade aktier	67 376 592	1 122 623 408	1 190 000 000	100	100

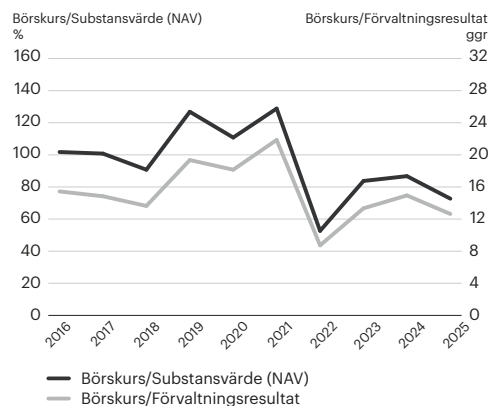
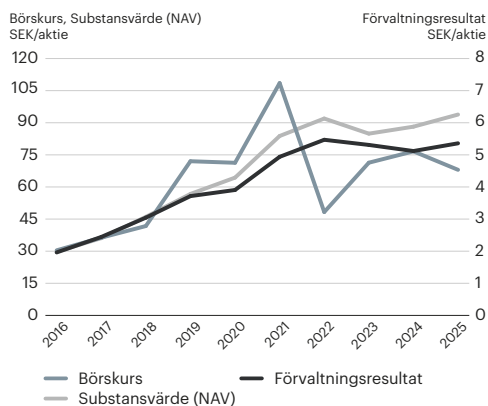
5. TILLVÄXT FÖR BALDERAKTIEN SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN

Balders viktigaste mål är att över tid öka förvaltningsresultatet per aktie. De senaste fem åren har förvaltningsresultatet ökat med i genomsnitt 7% per år och substansvärdet med i genomsnitt 8% per år. Under samma tidsperiod har aktien handlats till i genomsnitt 85% av substansvärdet och 14 gånger förvaltningsresultatet. I takt med att bolaget blir större, kommer det bli svårare att uppnå en hög tillväxt av substansvärde och förvaltningsresultat per aktie. Det är dock fortsatt bolagets övertygelse att kunna nå avkastnings-tal väl över normala avkastningskrav i marknaden.

Utveckling under året

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december till 79,13 kr (74,30) motsvarande en ökning om 7% (4) under året. Substansvärdet per aktie (NAV) har under samma period ökat med 6% (4) till 93,96 kr (88,31). Skillnaden mellan eget kapital och substansvärde är att i substansvärde återläggs derivat, nettot av uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran.

Förhållandet mellan börskursen och substansvärdet var per årsskiftet 73% (87).



Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 389 Mkr (6 011), vilket motsvarar en ökning per aktie med 5% till 5,37 kr (5,13).

Under året har 406 miljoner aktier omsatts (415), vilket motsvarar i genomsnitt cirka 1 632 000 aktier per handelsdag (1 654 000) eller 113 Mkr (125) baserat på snittkursen under året. Omsättningen motsvarar en årlig omsättningshastighet om 34% (35) och om Erik Selin Fastigheter AB:s aktier exkluderas uppgår årsomsättningen till cirka 51% (52) av utestående aktier. Andelen utlandsägda aktier uppgår till 28% (27).

AKTIENS UTVECKLING ÖVER TID

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

6. HÅLLBAR FINANSIERING

EU-taxonomi sätter ytterligare fokus på vikten av hållbarhetsarbete i fastighetsbeståndet i form av bland annat energieffektivisering, klimatanpassningsåtgärder och sociala hållbarhetsfrågor i leverantörsled. Balder har länge investerat i energibesparande åtgärder genom dedikerade team internt, och har en lång historik av att förbättra äldre byggnation och skapa betydande sociala och miljömässiga effekter. Balder fortsätter att investera i sociala och miljömässiga aktiviteter och rapportering kring dessa. Balder är väl positionerat för att möta de kommande EU-kraven på energieffektivitet.

Balder har också sedan flera år grön finansiering i form av gröna lån och gröna obligationer. Alla fastigheter som byggs i egen regi ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Under 2025 ägde Balder 110 miljöcertifierade byggnader i Sverige, Danmark, Finland, Norge och Storbritannien, vilket motsvarar 495 805 miljöcertifierade kvadratmeter.

Balder har 2025 en ESG risk rating från Sustainalytics på 14,3 vilket placerar bolaget väl inom ramen för låg risk.



VERKSAMHET

Stockholm
Kathavet 8
Kommersiellt



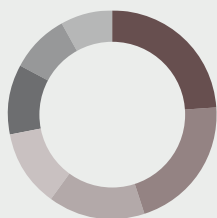
ETT DIVERSIFIERAT FASTIGHETSBESTÅND

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

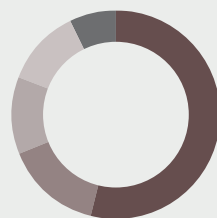
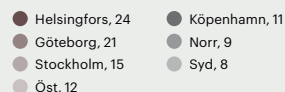
Balders fastighetsbestånd präglas av diversifiering. Sammantaget erbjuds ett omfattande och brett utbud av bostäder och lokaler i olika lägen, utföranden, storlekar och till olika hyresnivåer.

Bostadsfastigheterna är huvudsakligen belägna i storstads- eller tillväxtregioner i Sverige, Danmark, Finland och Norge. I beståndet finns lägenheter i såväl centrala lägen som i utkanten av städer, i nyproducerade fastigheter och i äldre fastigheter. Sammantaget hade Balder i slutet av 2025 cirka 51 000 bostadsavtal fördelade på cirka 1 440 bostadsfastigheter.

I Balders fastighetsbestånd finns en stor variation av kommersiella ytor innehållande allt från kontors-, butiks- och lagerytor till exempelvis ytor anpassade för restaurang- eller skolverksamhet. De kommersiella fastigheterna finns i huvudsak i storstädernas centrala delar i Norden samt i London och ett antal större städer i Tyskland. I Tyskland består portföljen av ett antal hotellfastigheter. I London består portföljen av fastigheter för kontor och handel.



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



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



**Göteborg
Bohusgatan**
326 bostadsrätter
Inflytt 2026–2027



BALDERS GEOGRAFISKA MARKNADER

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

	Sverige	Danmark	Finland	Norge
Balder etablerat sedan	2005	2012	2014	2016
Fokus	Bostäder, kommersiella fastigheter och projekt-utveckling, främst i Stockholm, Göteborg och Malmö.	Bostäder, kommersiella fastigheter och projekt-utveckling, främst i Köpenhamnsregionen.	Bostäder, kommersiella fastigheter och projekt-utveckling, främst i Helsingfors, Tammerfors och Åbo.	Bostäder, kommersiella fastigheter och projekt-utveckling, främst i Osloregionen.
Redovisat värde totalt fastighetsbestånd, 2025-12-31	112 220 Mkr	25 524 Mkr	76 053 Mkr	12 469 Mkr
Uthyrningsbar yta, 2025-12-31	3 491 214 kvm	408 473 kvm	2 180 386 kvm	554 755 kvm
Hysesintäkter, 2025	6 534 Mkr	1 220 Mkr	4 983 Mkr	804 Mkr

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



Göteborg
Bergsjön
Hyresrätter

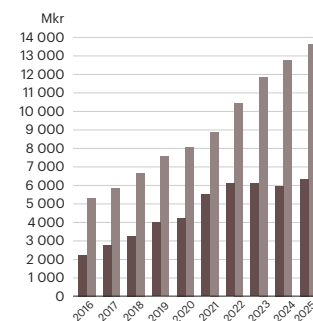
UTVECKLING 2025

STIGANDE HYRESINTÄKTER OCH STABILT FÖRVALTNINGSRESULTAT

Hyresintäkterna ökade under 2025 med 7% till 13 721 Mkr (12 876), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -245 Mkr (-40). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

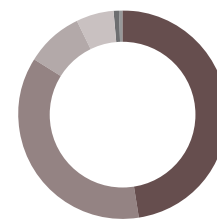
I slutet av året uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut uppgick till 751 Mkr (585). Förvaltningsresultatet för 2025 uppgick till 6 855 Mkr (6 458).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

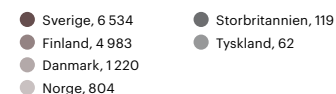


Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 389 Mkr (6 011), vilket motsvarar en ökning per aktie med 5% till 5,37 kr (5,13). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 933 Mkr (2 015).

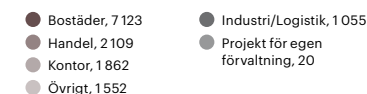
● Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare
● Hyresintäkter



HYRESINTÄKTER per land, Mkr



HYRESINTÄKTER per fastighetskategori, Mkr



HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR

2025-12-31

Förfallo-tidpunkt	Antal hyres-kontrakt	Andel, %	Kontrak-terad hyra, Mkr	Andel, %
2026	1 895	37	620	4
2027	1 119	22	834	6
2028	709	14	660	5
2029	509	10	781	6
2030–	871	17	3 838	28
Summa	5 103	100	6 733	49
Bostad ¹⁾	51 004		6 897	50
P-plats ¹⁾	11 338		58	0
Garageplats ¹⁾	6 484		112	1
Summa	73 929		13 800	100

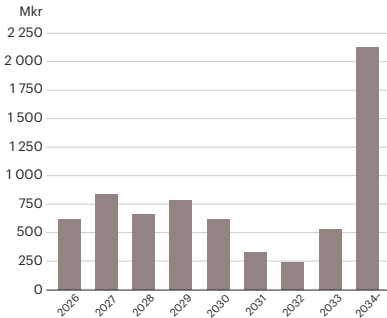
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

GOD RISKSPRIDNING I DET KOMMERSIELLA BESTÅNDET

Balders kommersiella kontrakt hade i slutet av 2025 en genom-snittlig kontraktstid om 6,7 år (6,8). De tio största kontrakten svarade vid samma tid för 4,2% (4,1) av de totala hyresintäkterna, med en genomsnittlig kontraktstid på 13,9 år (14,8).

Inom det kommersiella beståndet uppgick uthyrningsgraden i slutet av 2025 till 94% (95). Totalt hade Balder cirka 3 300 kommersiella kunder och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till cirka 3 543 tkvm.

FÖRFALLOSTRUKTUR KOMMERSIELLA AVTAL



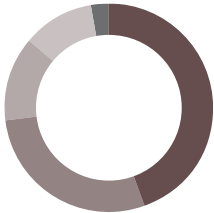
TRANSAKTIONER

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

Fastighetsbeståndets utveckling 2025

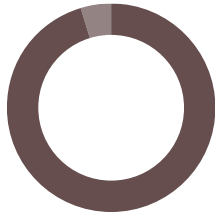
Sammantaget investerades 11 953 Mkr (9 419) i förvaltnings-fastigheter, varav 9 770 Mkr (7 164) avsåg förvärv och 2 183 Mkr (2 255) investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning.

Under året såldes förvaltningsfastigheter och mark till ett försälj-ningsvärde om 2 490 Mkr (294). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till 58 Mkr (–4).



FÖRVÄRV per fastighetskategori, Mkr

- Bostäder, 4 366
- Handel, 2 791
- Övrigt, 1 264
- Industri/Logistik, 1 092
- Kontor, 257



FÖRSÄLJNING per fastighetskategori, Mkr

- Förvaltningsfastigheter, 2 490
- Exploateringsfastigheter, 123



VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

Nöjda kunder är ett av Balders främsta mål. Alla medarbetare, oavsett yrkesroll, arbetar för att skapa kundnytta och att alla kunder ska känna sig hörda och sedda. Genom långsiktighet, ansvarstagande förvaltning och lokal kännedom vill bolaget skapa bestående värden.

Balder har ett väldiversifierat fastighetsbestånd, såväl geografiskt som sett till segment, och erbjuder bostäder och lokaler i olika lägen och hyresnivåer. Bolaget arbetar brett för att skapa trygga och attraktiva miljöer för hyresgästerna och har lokala kontor med egna medarbetare för nära och snabb service.

Kombinationen av bolagets storlek och starka lokala förankring ger Balder en unik position som stabil och trygg, men samtidigt närvarande hyresvärd med god lokal kännedom och vilja att bidra till områdesutvecklingen. Målet är att skapa bestående värden för kunderna, fastigheterna och samhället i stort.

Områdesutvecklingen präglas av långsiktighet och ansvarstagande, där insatser utformas efter områdes-specifika behov och förutsättningar. För bostadskunderna är målet trivsel och varaktiga boenderelationer, medan kommersiella hyresgäster ska erbjudas ändamålsenliga och flexibla lokaler som kan anpassas när behoven förändras.

Nära och engagerade medarbetare

I områden där Balder verkar finns lokala kontor och medarbetare som ansvarar för förvaltning, uthyrning och drift. Lokalkontoren fungerar som nav för dialogen med hyresgästerna och närheten till kunderna är viktig för framgångsrik områdesutveckling. Den bidrar till korta beslutsvägar, god service och djupare förståelse för områdets förutsättningar, samtidigt som hyresgästernas möjligheter till delaktighet och inflytande ökar.

Alla medarbetare arbetar för att skapa kundnytta och se till att kunderna känner sig hörda och sedda. Genom löpande dialog, möten och kundundersökningar fångas hyresgästernas behov och synpunkter upp och omsätts i konkreta åtgärder. Parallellt görs kontinuerliga investeringar i fastigheterna, från uppgraderingar av enskilda lägenheter till utveckling av gemensamma utrymmen och utemiljöer – allt i syfte att stärka kundnöjdhet och områdenas långsiktiga värde.

Händelser inom förvaltningen under året

I Sverige växte förvaltningsbeståndet bland annat genom förvärv av ett dussin bostadsfastigheter i Norrköping, tre kommersiella fastigheter i Uppsala och tillträdet av Malmö Arena. 2025 färdigställdes även intressebolaget Trenums projekt Skutan i Karlstad och Balder har förvaltningsuppdraget för de 460 hyresrätterna. Hyresgästerna har flyttat in och för att ta hand om dem på bästa sätt har Balders lokala områdeskontor flyttats till området.

I Stockholm påbörjades utbyggnaden av den före detta Arkitekt högskolan, vilken tillför cirka 1 000 kvm kommersiella förvaltningsytor. I Göteborg startade uthyrningen av kvarteret Urbana, som ägs av Trenum och ska förvaltas av Balder. Urbana ska stå inflyttningsklart våren 2026 och bidrar med cirka 130 hyresrätter.

Förvaltningsorganisationen har haft fokus på kundvård och vidareutveckling av arbetssätt. Arbetet har främst inriktats på fördjupad hyresgästdialog, stärkt lokal närvaro och konkreta åtgärder baserade på kundundersökningar. Resultatet är snabbare återkoppling, tydligare prioriteringar och en mer enhetlig service-nivå i hela landet. Förvaltningen har under året också fortsatt att effektivisera interna rutiner och driftsprocesser för att ge bättre stöd åt såväl medarbetare som hyresgäster.

I Danmark har förvaltningsorganisationen fortsatt att stärka kundrelationerna genom nära dialog, ökad närvaro i bostadsområdena och lokala aktiviteter som främjar gemenskap och trivsel. Det var bland annat dessa insatser som uppmärksammades när Ejendom-Danmark utsåg Balder Danmark till Årets Fastighetsbolag 2025 – en milstolpe som speglar bolagets målmedvetna arbete för hög kundnöjdhet och kvalitet i förvaltningen.

Under året har även digital utveckling haft en framträdande roll. Nya teknologiska möjligheter, däribland

AI, har analyserats och testats i syfte att förenkla interna processer och ytterligare förbättra kundupplevelsen.

Hållbarhetsengagemanget har fortsatt varit högt prioriterat, med fokus på sociala insatser, ökad transparens samt åtgärder för att minska utsläppen i både befintliga fastigheter och kommande byggprojekt.

En annan betydelsefull händelse under 2025 var antagandet av detaljplanen för det kommande projektet Fortkvarteret i Köpenhamn. Med detaljplanen på plats bedöms det första spadtaget kunna tas under 2026.

SATO Oyj är ett av Finlands största fastighetsbolag och dotterbolag till Balder. Verksamheten fokuserar på bostäder i storstadsregionerna Storhelsingfors, Tammerfors och Åbo. Balder är även majoritetsägare i Joo Group Oy som erbjuder lägenheter på ett antal

finska tillväxtorter. Vid årsskiftet ägde Balder 58,5% i SATO och 75% i Joo Group.

Utöver delägandet i SATO och Joo Group har Balder sedan 2023 en finsk förvaltningsorganisation som idag äger ett 80-tal kommersiella fastigheter på ett 40-tal orter runtom i Finland. Dessa hanteras av Balder Finland som sedan starten närmare har fördubblat sin organisation. Under 2025 förvärvades fastigheter till ett värde av cirka 70 MEUR. Vidare har året präglats av aktiviteter för att stärka uthyrningen, effektivisera arbetsflöden och av hög kostnadsmedvetenhet. Den finska förvaltningen har även arbetat med åtgärder för ökad energieffektivitet och mer hållbar fastighetsförvaltning. Under året har också ett antal renoveringsprojekt inom det kommersiella beståndet genomförts.

REKORDMÅNGA SOMMARJOBBARE HOS BALDER I SVERIGE

Sommaren 2025 tog Balder, i egen regi och genom samarbeten med andra aktörer, emot nära 330 ungdomar som arbetade i Göteborg, Stockholm och Sundsvall.

Sommarjobb ger inte bara värdefull arbetslivserfarenhet utan stärker också många relationer och bidrar till meningsfull fritid, ökad trivsel och gemenskap.

Ungdomarna som jobbade hos Balder var 15–20 år och arbetade med allt från fastighetsskötsel och odling till glassförsäljning och aktiviteter för områdenas barn. Liksom Balders sociala hållbarhetsarbete generellt, anpassas uppgifter och aktiviteter utifrån förutsättningar och behov i respektive område men gemensamt för alla var som alltid att bidra till ökad trivsel och trygghet.



ÖKAD KUNDNÖJDHET

Balder möter sina kunder på många sätt och vid olika tillfällen, från en första intresseanmälan till uppföljning av genomförda serviceärenden. För att veta vad som fungerar bra under kundresan, och vad som kan bli bättre, genomförs kontinuerliga kundundersökningar. Årets svenska mätningar visar fortsatt positiv utveckling och kundnöjdhet på en god och stabil nivå.

Balder driver ett långsiktigt och målinriktat arbete för att förstå vad kunderna tycker och behöver i sina bostäder och lokaler. Målsättningen är att öka kundnöjdheten på både kort och lång sikt. Som en del i arbetet genomförs kontinuerliga kundundersökningar där resultaten ligger till grund för aktiviteter och åtgärder på både central och lokal nivå. Insikterna blir en del av beslutsunderlaget för förvaltningsorganisationen och befintligt fastighetsbestånd, liksom för fastighetsutveckling och kommande projekt.

Balders stora och diversifierade fastighetsbestånd innebär ett stort antal kunder på många orter och att behov, efterfrågan och förutsättningar skiljer sig åt. Därför arbetar bolaget lokalt med områdesutveckling och att möta kundernas önskemål. Genom en kombination av snabba åtgärder och långsiktiga initiativ arbetar Balder för att vårda och stärka kundrelationerna såväl som fastighetsbeståndet.

I Sverige mäts kundnöjdheten inom de tre kundkategorierna Bostad, Bostad Nyproduktion och Kommersiellt. För att säkerställa en hög servicenivå inom samtliga kundkategorier har Balder de senaste åren fokuserat mycket på dessa frågor. Årets resultat visar på en fortsatt uppgång i majoriteten av servicefrågorna, och en särskilt positiv utveckling i frågor kopplade till felhantering och städning i fastigheterna.

NKI Bostad

Nästan hälften av Balders bostadshyresgäster valde att delta i 2025 års rikstäckande undersökning och gav där sina personliga tankar och svar. Resultatet ligger i linje med föregående år och visar en fortsatt medelhög kundnöjdhet. Svaren visar på förbättringar inom flera områden, bland annat fick frågor kopplade till trygghet och städ högre omdömen än tidigare. Båda dessa frågeområden är viktiga för boendemiljön och Balder har återigen fått ett kvitto på att det målmedvetna arbetet kring trygghet och trivsel ger resultat och uppskattas av hyresgästerna.

NKI Bostad Nyproduktion

Balder har inte färdigställt några egna hyresrättsprojekt i Sverige under 2025, och projekt som drivs inom joint ventures och intressebolag ingår inte i denna redovisning. Därför redovisas inte något NKI-resultat för kategorin Bostad Nyproduktion 2025.

NKI Kommersiellt

Även bland Balders kommersiella hyresgäster har en riksomfattande undersökning genomförts under året. Resultatet visar inte bara på öknings jämfört med tidigare år utan en ny rekordnivå av kundnöjdhet inom denna kundgrupp.

De kommersiella hyresgästerna är denna gång mer positiva i näst intill samtliga service- och produktfrågor. Närmare alla svarande är nöjda med bemötandet från Balders personal och resultatet visar en stor förbättring och högt resultat i att hålla givna löften. Extra glädjande är dessutom ökningen i komfortrelaterade frågor där Balder de senaste åren har arbetat med energieffektiveringar för att minska miljöavtrycket, förbättra fastigheterna och öka lönsamheten.

Fokus framåt

Det fina resultatet till trots, fortsätter arbetet för att bli en än mer attraktiv hyresvärd. Fokus framåt ligger på att arbeta ännu närmare hyresgästerna för fortsatt ökad kundnytta och service, bland annat inom hållbarhet.

Årets undersökningar visar att kunderna anser att det är viktigt med en miljömedveten hyresvärd. Dessutom uttrycker många att de har goda möjligheter att agera miljömedvetet i sina bostäder och även från kommersiella hyresgäster fortsätter dessa resultat att öka.

NÖJD-KUND-INDEX 2025

NKI BOSTAD 68	NKI för Balders befintliga bostadshyresgäster uppgår till ett genomsnitt på 68 (68), vilket motsvarar en medelhög kundnöjdhet.
NKI BOSTAD NYPRODUKTION —	Inget resultat att redovisa för 2025. NKI för Balders nyproducerade hyresrätter som färdigställdes 2024 uppgick till ett genomsnitt på 81, vilket motsvarar en mycket hög kundnöjdhet.
NKI KOMMERSIELLT 76	NKI för Balders kommersiella hyresgäster uppgår till ett genomsnitt på 76 (75), vilket motsvarar en hög kundnöjdhet.

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

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

FASTIGHETSUTVECKLING

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

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

Färdigställda och pågående projekt 2025

Färdigställda projekt har genomförts enligt plan. Ombyggnationer och renoveringar har pågått kontinuerligt under året men med en viss återhållsamhet. De nyproducerade fastigheterna certifieras enligt minst Miljöbyggnad Silver, LEED Platinum eller motsvarande.

Nyproduktion för egen förvaltning

Under året färdigställdes cirka 300 hyresbostäder i Finland.

Merparten av de större pågående projekten avser bostadsprojekt som hyrs ut och omfattar cirka 100 lägenheter i Sverige.

Vid årsskiftet uppgick investeringarna i pågående projekt för egen förvaltning till 0,6 Mdkr (0,5), varav 0,1 Mdkr (0,4) var nedlagt och 0,5 Mdkr (0,1) återstår att investera.

Nyproduktion för avyttring

Bland projekten återfinns även exploateringsfastigheter avsedda att avyttras efter utveckling eller förädling. Investeringarna i pågående projekt avsedda för avyttring uppgick vid årets slut till 2,0 Mdkr (1,3), varav 1,2 Mdkr (0,7) var nedlagt och 0,8 Mdkr (0,6) återstår att investera.

Samtliga pågående projekt avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar cirka 330 lägenheter vid Heden i centrala Göteborg samt cirka 70 lägenheter i Kv. Garbo i Sundbyberg, Stockholm.

Stor byggrättsportfölj

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



CIRKUSBYGGNINGEN, KÖPENHAMN RESTAURERING

I nära samarbete med hyresgäst, arkitekter, entreprenörer med flera har Balder Danmark varsamt återskapat en av Köpenhamns mest ikoniska byggnader – Cirkusbyggnaden. Syftet var att återskapa den kulturminnesmärkta byggnadens forna prakt och samtidigt anpassa den efter dagens behov. Såväl fasad och fönster som den karakteristiska relieffrisen och kupoltaket har renoverats. Samtidigt har tekniska installationer uppdaterats och omfattande restaureringsarbete gjorts i bland annat foajé och barområden. Efter fem månaders intensivt arbetet öppnades dörrarna igen i augusti 2025.



TORIHOTELLI, ULEÅBORG FÖRVARV OCH FÄRDIGSTÄLLANDE

Sommaren 2025 förvärvade Balder Finland fastigheten Oulu Torihotelli i centrala Uleåborg. Affären gjordes med SRV som var projektets huvudentreprenör och största borgenär i den tidigare byggherrens konkursbo. Förvärvet möjliggjorde att byggnationen kunde återupptas och hotellet beräknas stå klart sommaren 2026, då Uleåborg är Europas kulturhuvudstad. I lokalerna kommer, förutom ett Scandic Go-hotell med 144 rum, även att finnas ett restaurang- och evenemangskomplex och två affärslokaler. Projektet omfattar också ett underjordiskt parkeringsgarage.



GRANIT, GÖTEBORG BYGGSTART

Hösten 2025 startade byggnationen av bostadsprojektet Granit på Långströmsallén i Göteborg. I och med detta fortsätter Balder den områdesomvandling som inleddes 2017 och visionen om ett grönt, levande och inkluderande kvarter med närbutiker och lättillgänglig infrastruktur. Granit blir Balders femte nyproduktion i området och byggs i 6–9 våningar med närmare 100 lägenheter, två lokaler, ett underliggande garage och en grön innegård. Kvarteret byggs enligt certifieringen Miljöbyggnad Silver. Första inflyttning är planerad till våren 2027.

FRÖLUNDA PARK – FRÅN FÖRVARV OCH PROJEKT TILL EGEN FÖRVALTNING

Balder har sedan 2013 utvecklat Frölunda Park kring de ikoniska Stjärnhusen i Västra Frölunda, Göteborg. Genom nya bostäder, sociala satsningar och välkomnande utemiljöer har bolaget arbetat för en levande och attraktiv stadsdel.

2013 förvärvade Balder de karaktäristiska Stjärnhusen i Västra Frölunda, Göteborg. Dessa femuddiga punkthus byggdes på 1960-talet och omfattar sammanlagt 560 hyresrätter. Snart efter förvärvet inleddes arbetet med att utveckla området. Förutom löpande underhåll och renovering av befintligt bestånd har fler bostäder tillförts, såväl hyresrätter som bostadsrätter och kommersiella lokaler. Satsningen har gått under namnet Frölunda Park.

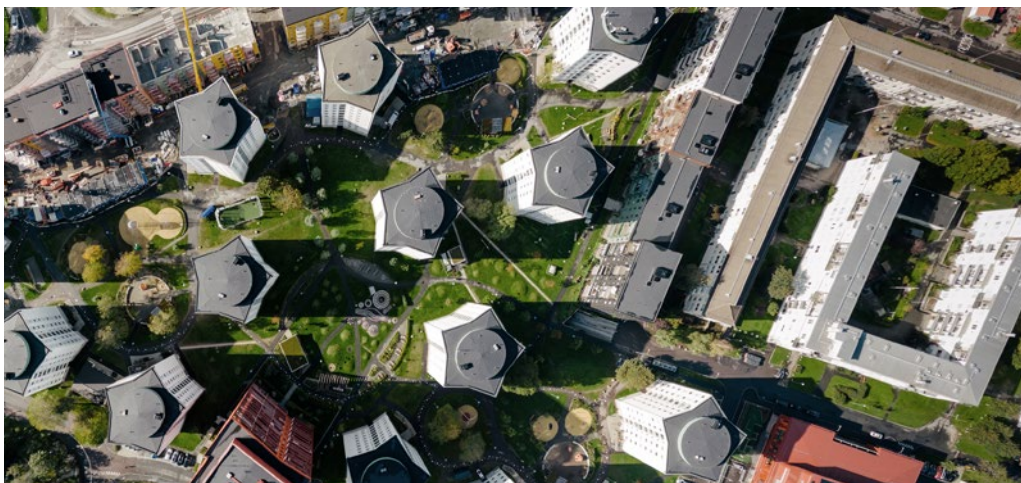
Först ut var bostadsrättsprojektet Sjöstjärnan som stod klart 2019 och året därpå färdigställdes Strandsnäckan. Sammanlagt består de båda projekten av närmare 280 bostadsrätter. 2024 färdigställdes det sista kvarteret i Frölunda Park bestående av Korallen, Sandstenen och Sjöljiljan – en blandning av bostadsrätter, hyresrätter och konceptet HyrKöp. Tillsammans

omfattar de cirka 330 hyresrätter, 65 bostadsrätter och en handfull kommersiella lokaler. Sammanlagt äger och förvaltar Balder idag cirka 880 hyresrätter, sex kommersiella lokaler och ett parkeringshus i området. För att ta hand om hyresgästerna på bästa sätt har Balder också ett lokalt förvaltningskontor i Frölunda Park.

Frölunda är ett av de områden där Balder, utöver traditionellt förvaltningsarbete, även arbetar med aktiv områdesutveckling genom sociala insatser. I området tillhandahåller bolaget bland annat en aktivitetslokal med verksamhet framförallt riktad till barn och unga. Sociala insatser bedrivs i egen regi och i samverkan med exempelvis andra lokala fastighetsägare, föreningar och Göteborgs stad för att skapa en attraktiv och trygg boendemiljö.



Stor vikt har under åren också lagts vid att utforma en välkomnande innergård. Där finns plats för stora och små, för aktivitet liksom en lugn stund. Där finns sociala ytor och plats för lek men också träd, buskar och planteringar.



INTRESSEBOLAG

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

De fastighetsförvaltande intressebolagen äger tillsammans 449 förvaltningsfastigheter (515) samt projekt-fastigheter. Balders andel av redovisat värde uppgick i slutet av 2025 till 45 525 Mkr (45 404), uthyrningsbar yta om cirka 1 148 tkvm (1 151) och ett hyresvärde uppgående till 2 525 Mkr (2 532). Förvaltningsresultatet för samtliga intressebolag, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 4 434 Mkr

(4 365), varav Balders andel uppgick till 1 933 Mkr (2 015). Bolagens resultat efter skatt uppgick till 4 056 Mkr (1 581), varav Balders andel uppgick till 1 779 Mkr (901).

Utveckling 2025

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



Mölnlycke
Wendelstrand
Lakehouse
Kommersiellt

WENDELSTRANDS NAV INVIGT

Sydväst om Landvettersjön, i Mölnlycke utanför Göteborg, växer den nya stadsdelen Wendelstrand fram. Där omvandlas ett före detta stenbrott till en grönskande och hållbar stadsdel med över 1 300 bostäder och en del kommersiella lokaler. Balder är genom sitt hälftenägda intressebolag Next Step Group en av aktörerna som driver utvecklingen tillsammans med HSB, OBOS och Klöver.

Först om några år kan de första boende välkomnas till området men redan i juni 2025 invigdes Lakehouse som är stadsdelens hjärta och centrala mötesplats. Byggnaden är ritad av den världskända arkitektbyrån Snøhetta och rymmer såväl restaurang och gemensamhetsytor som gym och kontor.



Göteborg
Södra Änggården
128 hyresrätter

NYPRODUCERADE HYRESRÄTTER I SÖDRA ÄNGGÅRDEN

Hösten 2022 förvärvade Balder, genom intressebolaget Trenum, ett blivande bostadskvarter i Södra Änggården i Västra Göteborg. Säljaren Månsson Fastigheter har ansvaret för färdigställande och våren 2026 tillträder Trenum fastigheten.

Projektet har fått namnet Urbana och omfattar närmare 130 hyreslägenheter, ett 20-tal longstay-lägenheter, garage samt några kommersiella lokaler i markplan. Trenum, som ägs till lika stora delar av Balder och Tredje AP-fonden, äger fastigheten

medan Balder ansvarar för förvaltning och uthyrning av bostäderna och lokalerna. Uthyrningen av hyresrätterna startade i mitten av september och drygt en månad senare var samtliga bostäder uthyrda.

Initiativtagare till Södra Änggården var Platzer Fastigheter som för cirka tio år sedan fick idén att omvandla Högsbo industriområde till en ny urban stadsdel. Idag är även Skanska, Peab, Hökerum Bygg, Bonava och Balder verksamma i området. Totalt planeras för närmare 2 000 lägenheter.

BALDER'S ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND^{1,2)}

	Antal förvaltnings- fastigheter ³⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
2025-12-31								
Fördelat per region								
Stockholm	127	180 663	451	2 494	415	92	8 076	18
Göteborg	89	253 215	398	1 574	383	96	5 614	12
Syd	76	95 482	169	1 771	165	97	2 897	6
Öst	62	125 488	176	1 400	160	91	2 592	6
Norr	26	87 014	197	2 259	182	92	3 300	7
Oslo	69	405 851	1 134	2 795	1 072	95	20 334	45
Totalt exklusive projekt	449	1 147 712	2 525	2 200	2 376	94	42 813	94
Projekt för egen förvaltning			—		—		2 712	6
Totalt fastighetsbestånd	449	1 147 712	2 525	2 200	2 376	94	45 525	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	144	269 737	599	2 221	574	96	11 203	25
Kontor	123	551 900	1 442	2 612	1 345	93	24 997	55
Handel	40	90 585	148	1 635	142	96	1 866	4
Övrigt	142	235 491	336	1 426	314	94	4 747	10
Totalt exklusive projekt	449	1 147 712	2 525	2 200	2 376	94	42 813	94
Projekt för egen förvaltning			—		—		2 712	6
Totalt fastighetsbestånd	449	1 147 712	2 525	2 200	2 376	94	45 525	100

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

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

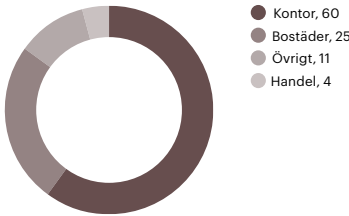
3) Avser hela intressebolagsbeståndet.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Fastigheter	45 525	45 404
Övriga tillgångar	1 668	3 575
Likvida medel	835	571
Summa tillgångar	48 028	49 550
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	19 982	21 001
Uppskjuten skatteskuld	3 535	3 492
Räntebärande skulder	23 218	23 530
Övriga skulder	1 294	1 527
Summa eget kapital och skulder	48 028	49 550

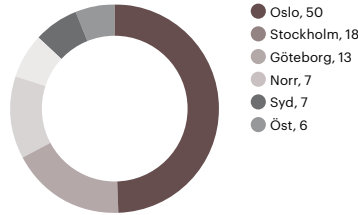
Mkr	2025	2024
Hyresintäkter	2 333	2 651
Fastighetskostnader	−346	−384
Driftsöverskott	1 987	2 267



REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI
Intressebolag, %



REDOVISAT VÄRDE PER REGION
Intressebolag, %



BALDERS FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSBESTÅND PER 2025-12-31¹⁾

	Antal förvaltnings- fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region²⁾								
Helsingfors	784	1 380 132	3 666	2 656	3 505	96	54 279	24
Stockholm	103	864 173	2 107	2 438	1 936	92	33 209	15
Göteborg	219	1 316 130	2 706	2 056	2 574	95	44 012	19
Köpenhamn	29	408 473	1 226	3 001	1 221	100	25 193	11
Syd	113	646 114	1 224	1 894	1 114	91	17 598	8
Öst	505	1 086 448	2 118	1 949	2 047	97	28 041	12
Norr	270	1 001 677	1 485	1 482	1 382	93	19 898	9
Totalt exklusive projekt	2 023	6 703 146	14 531	2 168	13 780	95	222 230	97
Projekt för egen förvaltning			20		20		2 966	1
Totalt förvaltningsfastigheter	2 023	6 703 146	14 551	2 168	13 800	95	225 196	99
Exploateringsfastigheter							3 384	1
Totalt fastighetsbestånd	2 023	6 703 146	14 551	2 168	13 800	95	228 580	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 437	3 160 165	7 370	2 332	7 080	96	117 258	51
Kontor	112	705 046	2 110	2 992	1 853	88	34 193	15
Handel	186	1 303 650	2 230	1 711	2 152	97	28 434	12
Industri/Logistik	192	862 435	1 163	1 348	1 075	92	14 435	6
Övrigt	96	671 850	1 658	2 468	1 619	98	27 910	12
Totalt exklusive projekt	2 023	6 703 146	14 531	2 168	13 780	95	222 230	97
Projekt för egen förvaltning			20		20		2 966	1
Totalt förvaltningsfastigheter	2 023	6 703 146	14 551	2 168	13 800	95	225 196	99
Exploateringsfastigheter							3 384	1
Totalt fastighetsbestånd	2 023	6 703 146	14 551	2 168	13 800	95	228 580	100

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

2) Fastigheterna i Danmark klassificeras under region Köpenhamn. Det finländska fastighetsbeståndet fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr och fastigheterna i Tyskland och Storbritannien under region Syd.



VÄRDERING

Balder äger drygt 2 000 förvaltningsfastigheter varav 1 400 är bostadsfastigheter. Vid utgången av 2025 uppgick förvaltningsfastigheternas marknadsvärde till 225 196 Mkr.

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

Bostäder har historiskt sett utvecklats lite bättre än KPI, men i värderingarna har Balder antagit att hyran utvecklas i takt med inflationsmålet. Det totala hyresvärdet för Balders fastighetsportfölj uppgick per den 31 december till 14 551 Mkr.

Värderingsmetod

Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden.

Avkastningsmetoden

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

Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 6,7 år. De 10 största kontrakten svarar för 4,2% av de totala hyresintäkterna med en genomsnittlig kontraktstid om 13,9 år. Dessa omständigheter medför att en stor mängd av Balders framtida kassaflöden som ligger till grund för marknadsvärdet är kända.

De fastigheter där det framtida kassaflödet är minst förutsägbart är i huvudsak koncentrerat till de centrala

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

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

Drifts- och underhållsutbetalningar

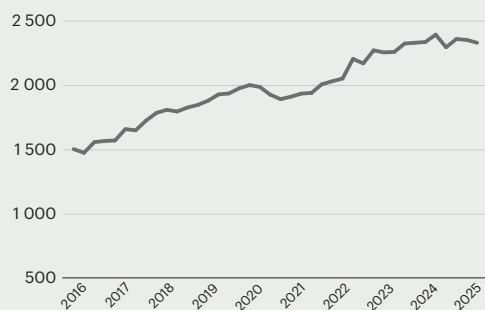
Vid värdering görs antaganden om framtida drifts- och underhållsutbetalningar. Antagandena är baserade på historiska utfall och framtida prognoser samt beräknade normaliserade kostnader. Drifts- och underhållsutbetalningar räknas årligen upp med inflationen.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

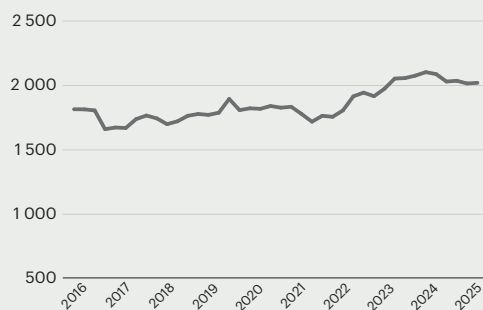
De direktavkastningskrav och kalkylräntor som används vid värdering har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av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

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10%. Balder

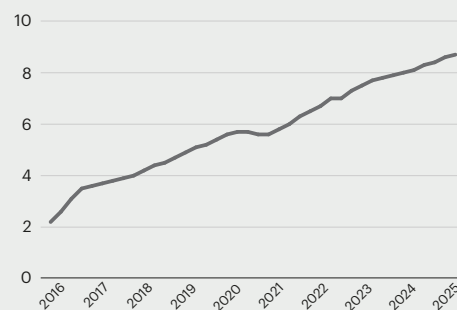
HYRESVÄRDE BOSTAD, KR/KVM



HYRESVÄRDE KOMMERSIELLT, KR/KVM



DRIFTSÖVERSKOTT RULLANDE ÅRSVÄRDE, KR/AKTIE



BOSTÄDER OCH KOMMERSIELLA FASTIGHETER

	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Helsingfors	4,69
Stockholm	4,80
Göteborg	4,86
Köpenhamn	3,83
Syd	5,41
Öst	5,53
Norr	5,91

följer löpande de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa de interna värderingarna. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar av fastigheter, vilket ger ytterligare vägledning.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastning till 4,9% (4,9). Avkastningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 5,5% (5,6) och för bostadsfastigheter till 4,4% (4,4).

Förvaltningsfastigheternas värdeförändring

Balder har under 2025 förvärvat fastigheter för totalt 9 770 Mkr (7 164). Försäljningarna under året uppgick till 2 432 Mkr (298), vilket genererade ett resultat om 58 Mkr (–4). Enligt Balders interna värderingar uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, per årsskiftet, till 225 196 Mkr (221 261), vilket motsvarar en realiserad värdeförändring om 2 440 Mkr (–756).

Den största andelen av marknadsvärdet återfinns i region Stockholm, region Helsingfors och region Göteborg, som tillsammans representerar ett fastighetsvärde om 131 500 Mkr exklusive projekt.



Helsingør
Danmark
Ofeliahaven
109 hyresrätter



Göteborg
Bö 93:2
Kommersiellt

Externa värderingar

För att kvalitetssäkra de interna värderingarna använder sig Balder av externa värderingsfirmor i syfte att externvärdera delar av beståndet samt säkerställa parametrar och antaganden i värderingskalkyler. Under året har 60% (60) av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderingsfirmor. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har varit obetydliga.

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

Exploateringsfastigheter

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde, resultatet redovisas när fastigheten färdigställt, sålts och lämnats över till köparen. Per den 31 december uppgick värdet på Balders exploateringsfastigheter till 3 384 Mkr (1 955).

FINANSIERING

Köpenhamn
Danmark
Rubinhaven
124 hyresrätter

FINANSIERING

Med en diversifierad finansieringsstruktur säkrar Balder en långsiktigt hållbar finansiering.

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

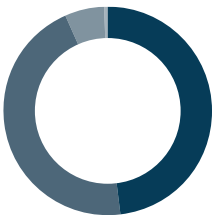
Vid en kreditgivares bedömning av kreditrisken beaktas bland annat fastigheternas läge och diversifieringen av fastighetsportföljen avseende geografi och tillgångsslag. Balders tillgångar utgörs till största delen av bostäder, vilka kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden eftersom risken är utspridd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

Balders fastighetsbestånd består idag av 54% bostadsfastigheter och en stor del av dessa är belägna i Stockholm, Göteborg, Helsingfors, Köpenhamn och några övriga tillväxtorter i Sverige och Finland. Majoriteten av Balders kommersiella fastigheter är belägna i de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö.

Flera finansieringskällor

Den enskilt största finansieringskällan är obligationer i euro emitterade på den europeiska obligationsmarknaden under Balders EMTN-program, följt av banklån i flera valutor, ett inhemskt MTN-program samt ett certifikatprogram i euro och svenska kronor. Under 2025 har Balder utökat sin närvaro på den svenska kapitalmarknaden och har emitterat 2,3 Mdkr.

Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat konvertibla skuldebrev om 480 MEUR samt emitterat hybridkapital som har en ursprunglig löptid



FINANSIERINGSKÄLLOR, %

- Icke säkerställda obligationer, 48
- Säkerställda banklån, 45
- Icke säkerställda banklån, 6
- Certifikat, 0



FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR

- Icke säkerställda lån, 78 691
- Säkerställda lån, 64 616

om 60 år och har historiskt betraktats till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstituten. Under 2024 återköptes ytterligare del av hybridkapitalet, vilket medfört att hela hybridkapitalet efter återköpet betraktas som räntebärande skuld. Per den 31 december var cirka 80% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

Balder har ett grönt och socialt ramverk som ger möjlighet att emittera gröna samt sociala obligationer, med syfte att finansiera gröna och energieffektiva byggnader, men också investeringar i energieffektiva investeringsåtgärder och förnybar energi samt hyresbostäder i socioekonomiskt utsatta områden.



FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0	38,5
Belåningsgrad, %	högst	50,0	48,1
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	lägst	2,0	2,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr (rullande 12 månader)	högst	11,0	12,0

FINANSIELLA NYCKELTAL	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande skulder, Mkr	143 307	138 851
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	23 724	20 726
Genomsnittlig kreditbindning, år	4,6	5,0
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	3,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,0	12,2

Finansiella åtaganden		
Belåningsgrad < 65, %	48,1	49,4
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr (rullande 12 månader)	2,7	2,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	23,4	23,6
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook

Balders första gröna ramverk lanserades 2019 och uppdaterades 2023. Under 2025 utvecklades ramverket ytterligare genom att omfatta byggnader som är EU-taxonominlinjerade eller miljöcertifierade, i linje med ICMA's Green Bond Principles 2021. Ramverket har också utvecklats för att möjliggöra emissioner av sociala obligationer i enlighet med ICMA's Social Bond Principles 2023, med fokus på hyresbostäder i socioekonomiskt utsatta områden. Ramverket har granskats av ISS Corporate Solutions som utfärdat en second opinion med betyget "positive". Det är bästa möjliga utfall och innebär att Balder bedöms bidra positivt till FN:s globala hållbarhetsmål och Agenda 2030. Det finansiella ramverket finns publicerat på Balders hemsida. Årligen publiceras även en Green and Social Financing Impact Report med en redovisning över hur medlen har använts.

Utöver gröna obligationer har Balder gröna lån med svenska banker både inom Balderkoncernen och i intressebolag.

Balders MTN-program har en ram om 20 000 Mkr och EMTN-programmet har en ram om 6 000 MEUR. Vid årsskiftet var totalt 11 422 Mkr utestående inom MTN-programmet och 3 711 MEUR utestående inom EMTN-programmet.

Per årsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 23 724 Mkr (20 726).

Vid årsskiftet uppgick andel säkerställd skuld av totala tillgångar till 23,4%. Samtliga finansiella mål ligger i linje med den långsiktiga målsättningen. Nettoskuld i relation till EBITDA för rullande 12 månader är nu på 12,0 gentemot 13,5 när målet om 11 gånger infördes. Belåningsgraden uppgick till 48,1%, soliditeten till 38,5% och räntetäckningsgraden till 2,7 gånger. Kreditbindningen uppgick vid årsskiftet till 4,6 år.

De finansiella åtaganden, covenant, som Balder har gentemot sina finansörer är belåningsgrad om 65%, räntetäckningsgrad om 1,8 gånger och säkerställda skulder i förhållande till totala tillgångar om 45%. Covenant rapporteras kvartalsvis till finansörerna och per årsskiftet var samtliga covenant uppfyllda med god marginal.

Investment grade rating

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

Genom en investment grade rating från S&P kan Balder fortsätta att nyttja både den europeiska och den inhemska kapitalmarknaden, erhålla lång kapitalbindning, utöka antalet finansieringskällor och därmed långsiktigt säkra kapital för fortsatt tillväxt. Att ha en balans-

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2025-12-31

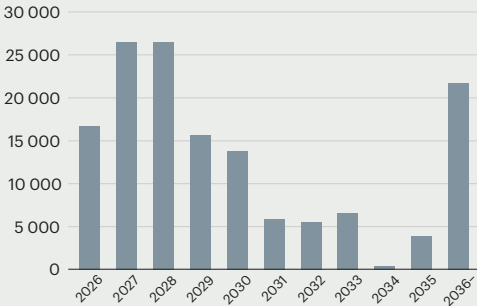
År	Mkr	Andel, %
2026	16 745	12
2027	26 457	18
2028	26 559	19
2029	15 670	11
2030	13 783	10
2031	5 917	4
2032	5 572	4
2033	6 641	5
2034	365	0
2035	3 894	3
2036–	21 703	15
Summa	143 307	100

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR 2025-12-31

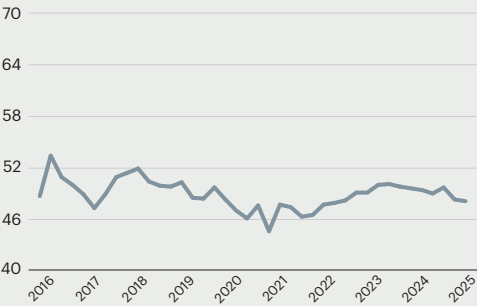
År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2026	43 470	3,1 ¹⁾	30
2027	15 715	2,0	11
2028	22 561	3,0	16
2029	16 353	2,1	11
2030	12 399	2,2	9
2031	7 261	2,2	5
2032	8 213	3,5	6
2033	5 409	4,1	4
2034	1 212	2,8	1
2035	—	—	—
2036–	10 714	2,9	7
Summa	143 307	2,9	100

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

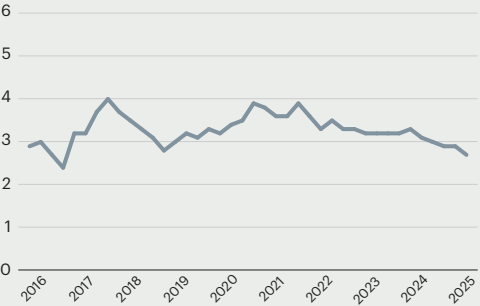
FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2025-12-31, MKR



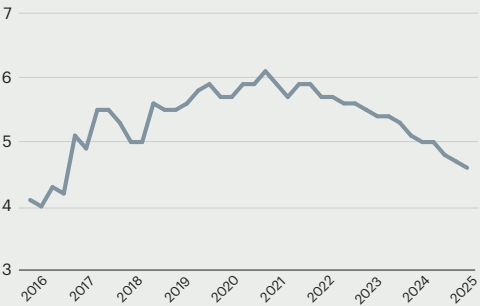
BELÅNINGSGRAD, %



GENOMSnittlig RÄNTEBINDNING, ÅR



GENOMSnittlig LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER, ÅR



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Göteborg
Karlartornet
Nordens högsta
byggnad

Göteborg
Inom Vallgraven 14:1
Kommersiellt

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	33
-------------------------------------	-----------

MÖJLIGHETER OCH RISKER	37
-------------------------------------	-----------

HÅLLBARHETSREDOVISNING	42
-------------------------------------	-----------

Hållbarhet hos Balder	44
-----------------------------	----

Allmänna upplysningar	45
-----------------------------	----

Miljömässig hållbarhet	59
------------------------------	----

Social hållbarhet.....	86
------------------------	----

Ansvarsfullt företagande	101
--------------------------------	-----

Appendix.....	105
---------------	-----

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER	109
--	------------

Finansiella rapporter	110
-----------------------------	-----

Noter till de finansiella rapporterna.....	118
--	-----

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed års- och hållbarhetsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2025.

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

Verksamheten

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

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

Finansiella mål

Balders målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital samtidigt som soliditeten över tid ska vara lägst 40%, räntetäckningsgraden lägst 2,0 gånger, belåningsgraden bör inte överstiga 50% samt att Nettoskuld/EBITDA över tid inte ska överstiga 11,0 gånger. För 2025 var utfallet för soliditet 38,5% (38,0), räntetäckningsgrad 2,7 gånger (2,7), belåningsgrad 48,1% (49,4) samt Nettoskuld/EBITDA 12,0 gånger (12,2).

Personal och organisation

Balders affärsområden utgörs av regionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Köpenhamn, Syd, Öst och Norr. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Regionkontoren ansvarar för uthyrning, drift, miljö och teknisk förvaltning.

Balderkoncernen, med Fastighets AB Balder som moderbolag, består av ett stort antal aktiebolag och kommanditbolag. Balders operativa organisation stöds av centrala ekonomi-, förvaltnings- och finansfunktioner. Sammantaget hade koncernen den 31 december

1151 anställda (1 058), varav 451 kvinnor (428). Balders ledningsgrupp har under året bestått av fem personer, varav tre kvinnor.

För upplysningar om beslutade riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare se not 4, Anställda och personalkostnader. Styrelsen kommer ej att föreslå några ändringar i riktlinjerna till årsstämmen 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvärv

Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 9 770 Mkr (7 164).

Försäljningar

Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 2 490 Mkr (294).

Övrigt

Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 8 maj 2025 fattade stämman beslut om att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier fram till nästkommande årsstämma. Styrelsen har under det fjärde kvartalet beslutat att utnyttja detta bemyndigande utifrån årsstämmans beslutade villkor. Under det fjärde kvartalet har 4 000 000 aktier återköpts till ett totalt belopp om 267 Mkr.

Styrelsen har tidigare fattat ett inriktningsbeslut om att föreslå en utdelning av bolagets hela innehav i Norion Bank till Balders aktieägare. Styrelsen föreslår att aktieägarna vid årsstämman den 8 maj 2026 beslutar att dela ut hela innehavet i Norion Bank till Balders aktieägare. Förslaget ska ses som ett led i arbetet med att förenkla och renodla Balders verksamhet.

Fastighets AB Balders största aktieägare, Erik Selin Fastigheter AB och Arvid Svensson Invest AB, har meddelat att de avser att till valberedningen föreslå att nuvarande vd, Erik Selin, väljs till arbetande styrelse-

ordförande vid årsstämman 2026. Samtidigt utser styrelsen nuvarande vice vd, Sharam Rahi, till ny vd. Erik Selin fortsätter som vd fram till årsstämman 2026.

Förvaltningsfastigheter

Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Per den 31 december ägde Balder 2 023 förvaltningsfastigheter (1 962) med en uthyrningsbar yta om 6 703 tkvm (6 425) till ett redovisat värde om 225,2 Mdkr (221,3), inklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Under året har 72 förvaltningsfastigheter (43) samt ägarlägenheter och mark med en uthyrningsbar yta om 337 tkvm (346) förvärvats för 9 770 Mkr (7 164). Under året har försäljning av 11 förvaltningsfastigheter (1) skett till ett värde om 2 490 Mkr (294), vilket genererade ett resultat om 58 Mkr (–4).

Vid fördelning av det totala fastighetsbeståndets redovisade värde per region uppgick respektive andel till; Helsingfors 24% (25), Göteborg 21% (20), Stockholm 15% (15), Öst 12% (13), Köpenhamn 11% (12), och Norr 9% (9) och Syd 8% (7). Av redovisat värde avser 46% (46) kommersiella fastigheter och 54% (54) bostäder.

Exploateringsfastigheter

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde, resultatet redovisas när fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till köparen. Per den 31 december uppgick värdet på Balders exploateringsfastigheter till 3 384 Mkr (1 955).

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 6 855 Mkr (6 458). Förvaltningsresultatet hänförligt till moder-

bolagets aktieägare uppgick till 6 389 Mkr (6 011), vilket motsvarar en ökning per aktie med 5% till 5,37 kr (5,13). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 933 Mkr (2 015), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 7 991 Mkr (3 640). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 7 621 Mkr (3 304), motsvarande 6,41 kr per aktie (2,82). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 2 440 Mkr (–756), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 58 Mkr (–4), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med –17 Mkr (122), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 399 Mkr (–21) samt resultat från andelar i intressebolag om 1 779 Mkr (901).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 7% till 13 721 Mkr (12 876), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –245 Mkr (–40). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 14 551 Mkr (14 385). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 168 kr per kvm (2 236) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 2,7% (3,5) efter justering för valutakursförändring. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 95% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick den 31 december till 751 Mkr (585) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –3 407 Mkr (–3 263) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 60 Mkr (8). Driftsöverskottet har ökat med 7% till 10 314 Mkr (9 613), vilket innebär en överskottsgrad om 75% (75). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Under ett normalår har första och fjärde kvartalen högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under året till –1 160 Mkr (–1 080), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 25 Mkr (4).

Andelar i resultat från intressebolag och joint ventures

Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick under året till 1 779 Mkr (901) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 1 933 Mkr (2 015).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 297 Mkr (–909). Årets skatt uppgick till –450 Mkr (–204).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot, exklusive värdeförändringar derivat, uppgick till –4 235 Mkr (–4 079), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 71 Mkr (13).

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 138
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 146
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	-/+ 481
Fastighetskostnader	+/- 1%	-/+ 33
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	+/- 5%	+/- 11 260

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 399 Mkr (–21).

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

Värdet av räntederivaten uppgick vid årsskiftet till 459 Mkr (485). Värdet av valutaderivaten och optionskomponent konvertibel uppgick vid årsskiftet till –1 044 Mkr (–1 341). Genomsnittlig ränta för finansnettot var på bokslutsdagen 2,9% (3,0).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

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

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

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



Projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenad-utgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde. För en mer detaljerad beskrivning gällande Balders fastighetsvärdering se not 12, Förvaltningsfastigheter.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna använder sig Balder av externa värderingsfirmor i syfte att externvärdera delar av beståndet samt säkerställa parametrar och antaganden i värderingskalkyler.

Under året har 60% (60) av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderingsfirmor. Avvikelsen mellan externa och interna värderingar har varit obetydliga.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,9% (4,9) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet föregående år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,4% (4,4) och för kommersiella fastigheter till 5,5% (5,6).

Den 31 december uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, enligt den individuella interna värderingen, till 225 196 Mkr (221 261), vilket inkluderar en orealiserad värdeförändring under året om 2 440 Mkr (–756). Årets värdeförändring är i huvudsak hänförligt till förbättrat driftsöverskott.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknadsförings- och försäljningsomkostnader, vilka kostnadsförs löpande, dessa uppgick under året till –28 Mkr (–28).

Inga projekt (2) har resultatavräknats under året. Årets försäljningsresultat uppgick till –17 Mkr (122) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av enskilda bostadsrätter.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till –1 591 Mkr (–1 045), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 26 Mkr (2). Aktuell skattekostnad för året uppgick till –577 Mkr (–352). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –500 Mkr (–286).

Uppskjuten skattekostnad för året uppgick till –1 013 Mkr (–694).

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

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 18 046 Mkr (17 159). För mer detaljerad information se not 10, Inkomstskatt.

Majoriteten av bolagen i koncernen är verksamma i länder som har antagit och implementerat den globala minimiskatten, kallad Pelare 2. Koncernens beräkningar av effektiv skatt per land indikerar inte någon väsentlig effekt på koncernen.

Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar den 31 december uppgick till 276 292 Mkr (267 926). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 106 491 Mkr (101 735), dels med skulder om 169 801 Mkr (166 191), varav 143 307 Mkr (138 851) är räntebärande.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4 589 Mkr (4 273). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto –9 857 Mkr (–9 435). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 8 223 Mkr (5 650). Totalt uppgick årets kassaflöde till 2 405 Mkr (953). Kursdifferens i likvida medel uppgick till –71 Mkr (25).

Likviditet

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 12 660 Mkr (13 872) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 11 064 Mkr (6 854). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 23 724 Mkr (20 726). Bolaget bevakar löpande likviditetsutvecklingen på kort och lång sikt, koncernens likviditetsbehov kommande år tryggas genom koncernens starka kassaflöde och bindande kreditlöften.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 december till 106 491 Mkr (101 735) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 12 639 Mkr (13 315), motsvarande 79,13 kr per aktie (74,30) exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Soliditeten uppgick till 38,5% (38,0).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 143 307 Mkr (138 851). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 30% (29) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 4,6 år (5,0).

Per årsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 23 724 Mkr (20 726), motsvarande 1,4 gånger Balders förfall av räntebärande skulder inom 12 månader.

Derivatavtal har tecknats för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Nämnade derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Värdeförändringar under året uppgick till 399 Mkr (–21).

Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 22, Finansiell riskhantering.

Rating

Balder har en investment grade rating från kreditvärderingsinstitutet S&P om BBB med stable outlook.

Bolaget har under lång tid varit lyckosamt i att bygga en fastighetsverksamhet med en storlek och diversifiering som lämpar sig väl för både obligationsfinansiering och säkerställda banklån. Att ha en balans-

räkning som uppfyller kriterierna för en investment grade rating och kontinuerlig tillgång till obligationsfinansiering är inte bara en fråga om finansieringsstrategi, det ligger också väl i linje med den riskprofil som styrelsen strävar efter i bolaget i stort.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 11 953 Mkr (9 419), varav 9 770 Mkr (7 164) avser förvärv och 2 183 Mkr (2 255) avser investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och projekt för egen förvaltning. Av de totala investeringarna i förvaltningsfastigheterna avser 2 393 Mkr (1 150) Helsingfors, 712 Mkr (1 500) Stockholm, 1 980 Mkr (3 413) Göteborg, 67 Mkr (172) Köpenhamn, 3 415 Mkr (1 167) Syd, 2 083 Mkr (1 660) Öst och 1 302 Mkr (357) Norr.

Intressebolag och joint ventures

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

På sida 24 redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper. De fastighetsförvaltande intressebolagen äger totalt 449 förvaltningsfastigheter (515). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 1 148 tkvm (1 151) med ett hyresvärde om 2 525 Mkr (2 532). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94% (95).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Balder har centraliserat koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cash management genom att moderbolaget innehar funktionen som internbank. Omsättningen i moderbolaget uppgick för året till 587 Mkr (527), varav koncerninterna tjänster utgjorde 459 Mkr (390) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 855 Mkr (2 289). Utdelning från dotterbolag uppgick till 2 452 Mkr (1 598), nedskrivning av dotterbolagsaktier uppgick till –570 Mkr (–), räntenettot uppgick till 3 491 Mkr (–85) varav valutakursdifferenser uppgick till 1 272 Mkr (–1 927), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 362 Mkr (26) och erhållna/lämnade koncernbidrag uppgick till –1 837 Mkr (433). Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i euro och danska kronor. Moderbolaget tillämpar säkringsredovisning av nettoinvesteringar i utlandet avseende delar av bolagets euroobligationer.

Moderbolaget ingår i en skatterättslig kommission med ett urval av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mer värdesskattegrupp. Moderbolaget har lämnat/erhållit –54 Mkr (358) i kommittentresultat till/från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen.

Moderbolagets finansiella placeringar och likvida medel, inklusive outnyttjade checkkrediter, uppgick den 31 december till 8 883 Mkr (4 925). Nettofordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 66 981 Mkr (57 281) och räntebärande skulder till 67 691 Mkr (57 080).

Flerårsöversikt

Se sida 11.

Aktien och ägarerna

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 198 333 333 kr fördelat på 1 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 122 623 408 av serie B. Av B-aktien är 4 000 000 återköpta per den 31 december 2025, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 1 186 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Största ägare är Erik Selin med bolag med 46,9% av rösterna och Arvid Svensson Invest AB med 13,8% av rösterna. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende överlåtelse av aktier eller rösträtt på stämman.

Redogörelse för styrelsearbetet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 styrelsemöten varav ett konstituerande. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelse och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen. Under året har avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor, förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisorer deltog vid ett styrelsemöte och redogjorde för genomförd förvaltnings- och räkenskapsrevision.

Bolagsstyrning

Balder styrs enligt de regler för bolagsstyrning som anges i Aktiebolagslagen, bolagsordningen och noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Styrelsen strävar efter att underlätta för den enskilde aktieägaren att förstå var i organisationen ansvar och befogenheter ligger. Bolagsstyrningen inom företaget utgår från svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen, Stockholmsbörsens noteringsavtal, Svensk kod för bolagsstyrning samt andra regler och riktlinjer.

Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv maktbalans mellan ägare, styrelse och ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten. För bolagsstyrningsrapporten se sida 153–158.

Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2023 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen ska tillämpas marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning ska utgå i form av fast lön.

Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga motsvarande 18 månadslöner för bolagets VD och för övriga bolagsledningen högst sex månader och inget avgångsvederlag. Med bolagsledning avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Styrelsen ska äga rätt att frånga riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för det.

De nuvarande riktlinjerna ska gälla fram till årsstämman 2027 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. Se även not 4, Anställda och personalkostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se not 29, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	30 866 371 715
Årets resultat	3 854 905 623
Summa¹⁾	34 721 277 338

1) Se förändring i moderbolagets eget kapital, sida 116.

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägarna i form av sakutdelning bestående av aktier i Norion Bank AB, org.nr 556597-0513	1 196 082 224
I ny räkning balanseras	33 525 195 114
Summa	34 721 277 338

Yttrande från styrelsen enligt

18 kap. 4 § aktiebolagslagen

Styrelsen har granskat Bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en vinstutdelning i enlighet med styrelsens förslag är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap 3 § andra och tredje stycket i aktiebolagslagen (2005:551).

Styrelsens uppfattning är att verksamhetens art, omfattning och risker för närvarande är av en sådan omfattning att den föreslagna utdelningen inte påverkar denna bedömning.

Efter föreslagen vinstutdelning har Bolaget fortfarande en god soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för den bransch inom vilken Bolaget är verksamt. Bolaget bedöms efter vinstutdelningen ha en tillfredsställande likviditet och ett konsolideringsbehov som kan anses tillgodosett.

Styrelsens bedömning är att den föreslagna vinstutdelningen inte påverkar Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas den föreslagna värdeöverföringen påverka Bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.

Vid en samlad bedömning av Bolagets ekonomiska förhållanden anser styrelsen inga hinder föreligga för att genomföra den föreslagna vinstutdelningen, i enlighet med styrelsens förslag.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

I likhet med alla bolag är Balders organisation och verksamhet exponerade för ett antal risker. Dessa risker ligger i olika grad inom bolagets kontroll och hanteras därmed till viss del på olika sätt. Huvudstrategin är dock att i så stor utsträckning som möjligt sträva efter att identifiera såväl risker som möjligheter och utforma handlingsplaner utifrån detta. Riskanalysen genomförs kontinuerligt, på flera nivåer inom bolaget, beroende på var olika risker och möjligheter uppstår och vilka delar av verksamheten som kan komma att påverkas. Nedan följer en sammanställning över de huvudsakliga möjligheter och risker som identifierats, tillsammans med en kort beskrivning av hur Balder bedömer och hanterar dem.

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

Låg påverkan eller sannolikhet

Medelhög påverkan eller sannolikhet

Hög påverkan eller sannolikhet

↗ Uppåtgående trend

→ Oförändrad trend

↘ Nedåtgående trend

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

OPERATIVA RISKER

Område	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Förändring riskbedömning
Risk för negativ värdeutveckling på fastigheterna	Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Såväl fastighets- som marknads-specifika förändringar påverkar värdet på förvaltningsfastigheter, vilket i sin tur inverkar på koncernens finansiella ställning och resultat. Av Balders fastighets-bestånd finns 71% av värdet i de fyra storstadsregionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg och Köpenhamn. Värdet på fastigheterna kan också påverkas nega-tivt om de tekniska hindren för utveckling, exempelvis omställning för att minska utsläpp och hantera klimatförändringar, är för höga och kostsamma.	Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbe-ståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen. Under 2025 har en stor andel, 60% av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderare. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 11 260 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/-5%. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 40,1% och vid en negativ värdeförändring uppgå till 36,8%. Se även not 12, Förvaltningsfastigheter. Balder har också inlett en analys av klimatförändringarnas påverkan på fastigheterna, inklusive värdeutvecklingen, vilken ytterligare kommer att fördjupas framöver.			→
Risk för minskad uthyrningsgrad, minskade hyresintäkter och negativ hyres-utveckling	Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet.	Balders tio största kontrakt svarar för 4,2% av de totala hyresintäkterna och deras genom-snittliga kontraktstid uppgår till 13,9 år. Balders lokalhyreskontrakt är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex. Året som gått har präglats av geopolitiska oroshärder och tidigare års stigande infla-tion, vilket påverkar såväl intäkter som kostnader. Under året har bostadshyrorna för kommande år förhandlats fram. Hyreshöjningarna i delar av bostadshyresbeståndet är högre än inflationen, vilket påverkar Balder positivt.			→
Risk för ökade fastighets-kostnader på grund av ökade drifts- och underhållskostnader	I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Omfattande reparationsbehov kan påverka resul-tatet negativt. Driftskostnader är huvudsakligen kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Regulatoriska faktorer såsom ökade krav på utsläppsminskningar och över-gång till fossilfria energislag kan också påverka kostnader för energi. Andra kon-sekvenser av klimatförändringar, såsom ökad risk för översvämningar och extrema väderförhållanden kan också innebära ökade kostnader för försäkringar av fastigheter i riskområden. Kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling kan påverka resultatet negativt. En förändring med +/- 1% av fastighetskostnaderna skulle påverka de totala kostnaderna med +/- 33 Mkr.	Balder arbetar kontinuerligt för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. Varje region ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal när-varo ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Ett viktigt steg är utveck-lingen av en riskhanteringsstrategi som inkluderar både förebyggande och reaktiva åtgärder för att hantera kostnadsökningar. Implementering av systematiska processer för att övervaka och hantera risker kontinuerligt är centralt. Regelbundna inspektioner och underhåll av fastigheter förhindrar kostsamma reparationer och säkerställer att fast-igheterna hålls i gott skick. Användningen av teknologi för att övervaka fastigheter i real-tid bidrar till att identifiera problem innan de blir kostsamma och optimera energiförbruk-ningen för att minska driftskostnader. Kommunikation och utbildning av personal är avgörande för att säkerställa att alla är medvetna om risker och vet hur man hanterar dem effektivt. Drygt 92% av all el som köps in till fastigheterna i koncernen är grön el från för-nybara källor. Balder har också påbörjat en analys av fastighetsbeståndet utifrån möjliga effekter av klimatförändringar, för att ta fram handlingsplaner för fastigheter där riskerna för påverkan bedöms vara störst.			→
Risk för felaktig bedömning av hyres-marknadens utveckling samt utförande av projekt	Att nyproducera fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring marknadens utveckling, men också i utformningen av produkten samt själva projektets genomförande.	Kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer att såväl genomförande som produkt håller hög kvalitet. Vid uppförande av kommersiella byggnader ställs alltid krav på att större delen av fastigheten ska vara uthyrd innan investeringen påbörjas. Merparten av de pågående kommersiella projekten har därför hög uthyrningsgrad. Riskerna begränsas också genom att investeringar enbart görs på marknader där Balder har god marknadskännedom och där det finns stark efterfrågan på bostäder och lokaler. Förutsättningarna för nyproducerade hyresrätter har förbättrats under året i bra lägen. I sämre lägen är förutsättningarna fortsatt ogynnsamma. Balder har valt att starta ett fåtal projekt i strategiska lägen.			→

Forts. Operativa risker

Område	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Förändring riskbedömning
Risk för bristande digital utveckling	Digitalisering i fastighetsbranschen handlar främst om att digitalisera själva fastigheterna för att exempelvis förbättra uppföljning av förbrukning och liknande och om att bygga smarta hem och erbjuda lokalkunderna affärsdrivande digitala tjänster.	Processen för digitalisering är relativt enkel att genomföra vid nyproduktion där mycket kan planeras in redan under projekteringen, exempelvis fibernät och sensorer. Arbetet med att digitalisera en befintlig fastighet är en större utmaning men Balder är rustat för detta. För att driva utvecklingen framåt har bolaget fortsatt att utöka verksamheten med fler tjänster med fokus på digitalisering och AI.			→
Risk för bristande IT-säkerhet	Bristande IT-säkerhet kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd eller förlorad data, läckt konfidentiell information etc. Risken för cyberattacker har ökat i samhället i stort och kan orsaka skada direkt eller indirekt. Det finns också en viss risk för brott mot lagstadgade bestämmelser om hantering av personuppgifter.	Balder arbetar med lager-på-lager-principen för att minimera intrångsytan och har de senaste åren kontinuerligt utökat skyddsnivån. Förutom beprövade tekniker som brandvägg, antivirus och backupsystem har Balder även kompletterat med sandboxingsystem, avancerad epost-filtrering, virtualisering samt etablerat ett Security operations center (SOC) för att säkra den interna IT-miljön. Balder har också genomfört ett omfattande internt arbete för att säkerställa uppfyllande av kraven i GDPR, både när det gäller interna system och strukturer samt utbildning av medarbetare.			→

FINANSIELLA RISKER

Område	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Förändring riskbedömning
Refinansieringsrisk	Balders största finansiella risk är avsaknad av finansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Beaktat att fastighetsbranschen är kapitalintensiv är det av stor vikt att ha tillgång till finansiering via banker samt en välfungerande kapitalmarknad. Villkoren både i bank och kapitalmarknad har förbättrats löpande under 2025.	Balder för kontinuerligt diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att trygga den långsiktiga finansieringen och omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen. Refinansieringsrisken hanteras genom diversifierade finansieringskällor, ändamålsenliga bindningstider och löptider. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick vid årsskiftet till 4,6 år (5,0).			→
Ränterisk	Räntekostnaden är Balders enskilt största kostnadspost. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Balder väljer för bindningstid av räntorna. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men den sammanfaller också ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt.	Ökade räntekostnader kompenseras delvis av färdigställda projekt, hyreshöjningar och en bättre kostnadseffektivitet. Balder har också valt att använda räntederivat för att begränsa risken för att finansieringskostnaderna ökar markant vid en ökad marknadsränta. Vid en ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 481 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 70% (71) en räntebindning som överstiger ett år. De senaste årens höga räntenivåer har inneburit en lägre investeringstakt för Balder.			→
Kreditrisk	Kreditrisk definieras som risken att Balders motparter, exempelvis hyresgäster, inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Balder. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswap-avtal samt vid utställda kreditavtal.	Balder genomför sedvanliga kreditprövningar innan ett nytt hyresavtal tecknas och beräknar kreditrisken i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Inom finansverksamheten gör Balder enbart affärer med nordiska banker med lägst S&P-rating om A-. Med övriga banker görs enbart affärer med de som har lägst S&P-rating om AA-.			→
Valutarisk	Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta och är därmed utsatta för valutakursfluktuationer ur koncernens synvinkel. Valutakursfluktuationer återfinns också i omräkningen av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta.	Omräkningsdifferenserna hanteras framförallt genom att upplåningen fördelats på olika valutor utifrån nettotillgångarna i respektive valuta. Lån som tas upp i samma valuta som det finns nettotillgångar i koncernen minskar dessa nettotillgångar och därmed minskar omräkningsexponeringen.			→

OMVÄRLDSRISKER

Område	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Förändring riskbedömning
Risk för förändringar i skattelagstiftning	Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar i de statliga systemen påverkar fastighetsägandet. Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, till exempel nya regler avseende global minimibeskattning (Pelare 2), värdeminskingsavdrag, förbud för paketering av fastigheter, samt möjlighet att utnyttja underskottsavdrag, kan påverka Balders framtida skattekostnad och därigenom påverka resultatet.	Balder följer utvecklingen av lagstiftningen på de marknader där bolaget är verksamt och förbereder i förekommande fall verksamheten och den finansiella rapporteringen för de anpassningar som kan bli nödvändiga.			→
Risk för allvarliga händelser i omvärlden som förändrar förutsättningarna för verksamheten	Året som gått har präglats av geopolitiska oroshärdar och tidigare års stigande inflation där centralbanker världen över har sänkt styrräntorna. Det har under året inneburit stabiliserade finansieringskostnader men fortsatt en avvaktande bostadsmarknad.	Balder har till följd av den avvaktande bostadsmarknaden under året endast valt att starta ett fåtal nya projekt i strategiska lägen. Aktiviteten i investeringsverksamheten fortsatte att öka under året. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.			→

HÅLLBARHETSRISKER

Område	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Förändring riskbedömning
Klimatutsläpp och ökade krav på utsläppsreduktion	Utsläpp av växthusgaser sker i flera delar av verksamheten, däribland till följd av energianvändning, nyproduktion, renoveringar och transporter. Höjda krav på utsläppsberäkningar, gränsnivåer för utsläpp inom nyproduktion och möjlig framtida klimatskatt kan påverka.	Balder beräknar bolagets klimatutsläpp för att få kännedom om var den väsentliga påverkan finns och arbetar aktivt för att minska utsläppen. Balder har implementerat vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet och validering av Science Based Target initiative erhöles i mars 2024. Balder kommer öka takten i omställningen och har tagit fram en klimatifärdplan.			→
Klimatanpassningsrelaterade risker	Ökad frekvens av extremväder, förhöjda havsnivåer, värmestress och ökad nederbörd är klimatrisker som kan skapa skador på infrastruktur och fastigheter. Det kan föra med sig ökade försäkringskostnader, förhöjda utgifter kopplat till kyla samt ökade kostnader för sanering och renovering vid extremväder.	Balder arbetar aktivt med att hantera de risker som medföljer klimatiförändringar. De vanligaste klimatriskerna för Balders fastighetsbestånd är skyfall, värmerelaterade risker samt ras och skred. Under 2025 har Balder fortsatt arbetet med att upprätta fullständiga klimatriskanalyser för byggnader i linje med EU-taxonomin riktlinjer. För att öka transparensen i klimatriskarbetet fortsätter Balder också att kontinuerligt utveckla redovisningen av klimatrelaterade mätetal och bolaget följer rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Läs mer om klimatanpassning på sida 60–64.			→
Risk för brister inom arbetsvillkor och ikabehandling	Då Balder vuxit, både geografiskt och sett till antal kollegor finns utmaningar, bland annat när det gäller att rekrytera nya och att behålla befintliga kollegor, hitta och dra nytta av koncerngemensamma resurser samt utveckla gemensamma arbetssätt.	Balder strävar efter att fortsätta öka jämlikhet och mångfald i organisationen, för att på bästa sätt spegla samhället. För att attrahera nya medarbetare deltar Balder löpande i arbetsmarknadsmässor på högskolor och universitet, samt erbjuder praktikplatser och möjligheter till examensarbeten för studenter. Majoriteten av alla anställda i koncernen har mottagit enkät med medarbetarundersökning, ett av flera arbetssätt för uppföljning. Läs mer om bolagets arbetsmiljöarbetet på sida 87–91.			→

Forts. Hållbarhetsrisker

Område	Beskrivning	Hantering	Sannolikhet	Påverkan	Förändring riskbedömning
Leverantörskedja och respekt för mänskliga rättigheter	De tjänster, material och produkter som används i bygg- och fastighetsprojekt är en del av en global leverantörskedja där det kan finnas risker utifrån mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och affärsetik.	Tydliga inköps- och upphandlingsrutiner, kravställning och kontinuerlig uppföljning är väsentliga aktiviteter för att hantera risker i leverantörskedjan. Uppförandekod för samarbetspartners ska bifogas vid upphandling och nya avtal med entreprenörer. Balder genomlyser årligen om bolaget har processer och policyer på plats för att efterleva sociala minimiskyddsåtgärder enligt EU-taxonomi. Inga lagöverträdelser inom områdena mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter, antikorruption, beskattning och rättvis konkurrens har inträffat och bolaget bedöms efterleva kraven. Läs mer på sida 95–96.			→
Risk för korruption, bedrägeri och mutbrott	I fastighetsbolag finns det risker att medarbetare begår överträdelser inom yrkesrollen samt i relationer med kunder, leverantörer och samarbetspartners.	Balder har en uppförandekod för medarbetare som förtydligar grundläggande krav samt ansvarsfullt agerande i interna och externa relationer. Balder har också en insiderpolicy samt informerat samtliga medarbetare om koncernövergripande styrdokument. Under året har Balder även fortsatt uppdatera avtal, vidareutvecklat processer och rutiner avseende leverantörsuppföljning, säkerställande av arbetsvillkor och arbetsrätt. För rapportering av överträdelser finns en oberoende visselblåsarfunktion.			→

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025

Köpenhamn
Danmark
Lavetten
241 hyresrätter

Göteborg
Näst Innovation
Destination Torslanda
Kommersiellt

INNEHÅLL

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025

HÅLLBARHET HOS BALDER 44

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR 45

Grund för hållbarhetsredovisningen 45

Styrning 47

Strategi 49

Balders värdekedja 49

Intressenter och intressentdialog 50

Viktiga intressentfrågor och dialogkanaler 50

Påverkan, risker och möjligheter 51

Dubbel väsentlighetsanalys 51

Väsentliga hållbarhetsfrågor 54

FN:s Globala Hållbarhetsmål 57

E ENVIRONMENT

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET 59

E1 Klimatförändringar 60

Anpassning till klimatförändringar 60

Begränsning av klimatförändringar 65

Energi 71

E3 Vatten 75

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi 77

EU-taxonomin 79

S SOCIAL

SOCIAL HÅLLBARHET 86

S1 Egna medarbetare 87

Arbetsvillkor 88

Likabehandling och lika möjligheter för alla 92

S2 Arbetskraft i värdekedjan 95

S4 Kunder och områdesutveckling 97

Lokalpåverkan och områdesutveckling 97

Informations- och datasäkerhet 99

G GOVERNANCE

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE 101

G1 Affärsetik 102

APPENDIX 105

ESRS upplysningskrav 105

Upplysningar som härrör från annan lagstiftning 106

REVISORNS GRANSKNINGSBERÄTTELSE AV DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN 167

Balders hållbarhetsredovisning för 2025 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL). ÅRL har från och med juli 2024 uppdaterats till följd av införlivandet av EU:s hållbarhetsdirektiv Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Bolaget tillämpar därmed de krav som följer av ÅRL och rapporterar för räkenskapsår 2025 i enlighet med European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

HÅLLBARHET HOS BALDER

Balder utvecklar städer och fastigheter där människor ska leva och verka under många år framöver. Hållbarhetsarbetet fokuseras till de områden där bolaget bedömer att det finns störst möjlighet att påverka. Samtidigt prioriteras proaktiva aktiviteter som kan minska bolagets risker inom sociala, klimatrelaterade och miljömässiga samt ekonomiska hållbarhetsfrågor. Balder arbetar för att bidra till FN:s globala hållbarhetsmål och har valt ut sex mål där bolaget har störst möjlighet att påverka.

E ENVIRONMENT	S SOCIAL	G GOVERNANCE
E1 Klimatförändringar E3 Vatten E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi 	S1 Egna medarbetare S2 Arbetskraft i värdekedjan S4 Kunder och områdesutveckling 	G1 Ansvarsfullt företagande 
Mål • 50% utsläppsminskning i egna verksamheten till 2030 och nå nettonollutsläpp i värdekedjan till 2045 • Energieffektivisering 2% per kvm och år samt ökad mängd förnybar energiproduktion • Genomföra klimatriskanalyser för fastighetsbeståndet • Kunder och medarbetare ges goda förutsättningar till miljövänliga och fossilfria transporter • Öka andelen grön finansiering • Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifiering • Öka andelen miljöcertifierade byggnader i Balders befintliga fastighetsbestånd • Reducerad vattenanvändning 2% per kvm och år • Aktivt bidra till att bevara och öka den biologisk mångfalden i förvaltning av fastigheter och i samband med fastighetsutveckling • Reducera avfallsmängder, öka sorteringsgraden och verka för ökat återbruk av material	Mål • Inga incidenter av diskriminering eller kränkande särbehandling • Genomföra olika sociala insatser som bidrar till utveckling av Balders fem sociala pelare • Skapa arbetstillfällen för unga i förvaltningsorganisationen	Mål • Inga fall av korruption • Samtliga medarbetare ska utbildas i bolagets uppförandekod
		

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

GRUND FÖR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Balder har upprättat en hållbarhetsrapport för koncernen i enlighet med 6 kap. 10 § samt 10 a–10 f §§ årsredovisningslagen (1995:1554), vilka genomför Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2022/2464 (CSRD). Rapporten inkluderar även upplysningar enligt EU-taxonomin, artikel 8 i Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2020/852 samt gällande delegerade akter (EU taxonomiförordning). Rapporteringen tar även stöd av standarder som Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) och Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Balder fokuserar på de hållbarhetsområden som bolaget bedömer vara mest väsentliga utifrån bolagets affärsmodell, värdekedja och intressenter.

Det här är Balders nionde hållbarhetsredovisning och den första i enlighet med ESRS. Hållbarhetsredovisningen följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Balders hållbarhetsredovisning för 2025 publiceras i april 2026. Hållbarhetsredovisningen består av sida 42–108.

Revisorns granskningsberättelse avseende den lagstadgade hållbarhetsredovisningen återfinns på sida 167. Kontaktperson för Balders hållbarhetsredovisning är Klara Appelqvist, hållbarhetschef, klara.appelqvist@balder.se.

Avgränsningar och konsolidering

Informationen som presenteras i hållbarhetsredovisningen är utarbetad på en konsoliderad grund. Informationen har samlats in och sammanställts från samtliga konsoliderade dotterbolag, vilket innebär att de är ägda till mer än 50% och Balder har en majoritet i röstandel, se not 27 på sida 148 för lista. Bolaget utgår från finansiell konsolidering och avgränsning där intressebolag eller joint ventures inte ingår i hållbarhetsrapporteringen. Avsteg kan förekomma och förtydligas i de fall denna grundprincip frångås.

För de bolag Balder definierar som mindre dotterbolag har avgränsningar gjorts vid insamling och redovisning av hållbarhetsdata. Konsoliderade mindre bolag

som saknar egna anställda rapporterar miljödata, men inte data kopplat till affärsetik och egna medarbetare om inget annat anges.

Balder delar upp värdekedjan i tidigare och senare led samt egen verksamhet. Balders värdekedja beskrivs i mer detalj under Strategi på sida 49. Hållbarhetsredovisningen täcker påverkan, risker och möjligheter i både tidigare och senare led i värdekedjan, samt egen verksamhet, och inkluderar miljömässig och social hållbarhet, samt bolagsstyrning. Balders värdekedja i tidigare led inkluderar aktiviteter inom energi och vattenförbrukning, arbetskraft hos Balder och i värdekedjan samt ansvarsfullt företagande. Balders aktiviteter i senare led inkluderar klimatutsläpp och områdesutveckling. Balder redovisar policyer, åtgärder, mål och mått för hela värdekedjan där bolaget har väsentlig påverkan, risk och möjligheter och arbetar för att vidareutveckla delar av områden. Avgränsningar av datainsamling i värdekedjan utgår från Balders väsentliga hållbarhetsfrågor som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen. Läs mer på sida 51–56.

Koppling till den finansiella rapporteringen

Hållbarhetsredovisningen har sedan 2023 redovisat hållbarhetsinformation uppdelat på geografiska regioner som avser de sex länder som Balder verkar i, vilket innefattar Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Den finansiella rapporteringen bygger huvudsakligen på en segmentsrapportering baserad på sju segment, Helsingfors, Göteborg, Stockholm, Köpenhamn, Öst, Norr och Syd. För ytterligare information om segmentsuppdelning, se not 2 på sida 120–121. Balders verksamhet kan skilja sig åt i de olika länderna beroende på lokala förutsättningar och organisationers storlek. Se tabell till höger som redogör för hållbarhetsredovisningens regionsuppdelning. Uppgifter och antaganden i hållbarhetsrapporteringen är konsekventa med motsvarande uppgifter i Balders finansiella rapportering, såvida inget annat anges.

REGIONSUPPDELNING HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025-12-31

	Sverige	Danmark	Finland	Norge	Tyskland	Storbritannien
Region enligt finansiell rapport	Göteborg, Norr, Stockholm, Syd och Öst	Köpenhamn	Helsingfors, Öst	Norr	Syd	Syd
Antal anställda	626	125	371	29	0	0
Antal fastigheter	617	29	1 238	128	7	4
Area uthyrbar, kvm	3 491 214	408 473	2 180 386	554 755	49 592	18 726

Förändringar mot tidigare rapportering

Till följd av förvärv och försäljningar genomförs årligen en intern analys om bolaget bör göra en basårskorrigeri i klimatbokslutet för år 2022. Under redovisningsperioden har bolaget ej behövt korrigera sina basårsberäkningar i klimatbokslutet. Årets förvärv och försäljningar har ej föranlett några övriga ändringar i den historiska hållbarhetsredovisningen eller omräkning av jämförelsetal.

Balders resa för att ställa om hållbarhetsredovisningen enligt ESRS påbörjades under 2023 och har fortsatt under 2024 och 2025, med särskilt fokus på informationsväsentlighetsanalys, datainsamling och efterlevnad av ESRS-upplysningskrav. Då Balder från och med 2025 rapporterar i enlighet med ESRS har information som tidigare rapporterades i hållbarhetsredovisningen i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) separerats från årets rapport. Index för GRI går i stället att hitta på Balders hemsida.

Under 2025 har en revidering genomförts av den dubbla väsentlighetsanalysen där bolaget har gått igenom sin väsentliga påverkan, risker och möjligheter. Förändringar i den dubbla väsentlighetsanalysen har lett till att E4 Biologisk mångfald och S3 Påverkade samhällen har fasats ut. S4 Kunder och områdesutveckling har inkluderats och innehåller stor del av datan som tidigare redovisades i S3. Det presenteras mer i detalj under Påverkan, risker och möjligheter på sida 51–56. Övriga förändringar av redovisad hållbar-

hetsinformation upplyses löpande genom hållbarhetsredovisningen, i fotnoter eller i löpande text.

Rättelse av fel i tidigare rapportering

Inga väsentliga fel av hållbarhetsinformationen för 2024 har upptäckts eller kommit till bolagets kännedom under räkenskapsåret. Justeringar har skett för vissa historiska uppgifter, vilket upplyses i förekommande fall i fotnoter.

Händelser efter rapporteringsperiodens slut

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

Utelämnande av känslig information

Enligt europeisk och svensk lagstiftning med lagar såsom dataskyddsförordningen (GDPR) och Diskrimineringslagen (2008:567) har bolaget historiskt och framgent valt att inte samla in någon känslig mångfald- och jämlikhetsinformation kopplat till etnicitet, funktionsvariationer eller minoritetstillhörighet. Ingen hemligstämplad information kopplat till hållbarhetsredovisningen har utelämnats för räkenskapsåret. Balder har inte utelämnat någon information rörande immateriella rättigheter, know-how eller innovationsresultat på grund av sekretess eller känslighet.

Osäkerheter i uppskattningar av hållbarhetsinformation

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

Vid datainsamling av Balders hållbarhetsdata efterfrågas i första hand data från direkta källor med styrkande underlag. I förekommande fall där tillgången till direkt data är begränsad eller otillgänglig estimeras hållbarhetsinformation delvis eller helt, antingen via externa schabloner eller interna estimeringsberäkningar. Uppskattningar används för mätningar i hela värdekedjan, men främst för beräkningar av indirekta utsläpp i Scope 3 kopplat till hyresgästers energianvändning, avfall, fastighetsförvärv och fastighetsutveckling. Redovisad data för Scope 3 är generellt det område där bolaget bedömer att risken för mätosäkerhet är som störst, eftersom beräkningarna i huvudsak baseras på schablonmetoder. I övrigt har bolaget inte identifierat några andra kvalitativa mått eller monetära belopp med hög osäkerhet. Läs mer om uppskattningar och beräkningar under respektive tematisk standard. Bolagets bedömning av datakvaliteten där uppskattningar eller externa data använts indikeras i respektive mätetal. Brutet räkenskapsår används vid viss insamling av energi- och vattendata från ett fåtal internationella dotterbolag. Mätning sker manuellt eller på grund av levereras med sen eftersläpning från exempelvis myndigheter, branschorganisationer och energibolag. Balder Danmark rapporterar exempelvis energidata från december till november, istället för januari till december, då data för årets sista månad inte hinner summeras i tid innan hållbarhetsrapporten ska sammanställas. Balder arbetar löpande med att förbättra och kvalitetssäkra hållbarhetsdata genom att uppdatera mätningar och eftersträva mer precisa data med tillhörande styrkande dokumentation.

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

Infasning i hållbarhetsredovisningen till följd av Omnibus

I och med Omnibus har Balder möjlighet att utnyttja infasning av upplysningar i enlighet med den av EU föreslagna "Quick Fix". Se tabell för upplysning om vilka upplysningskrav som bolaget valt att fasa in under 2025. Balder har valt att fortsatt inkludera information som bolaget tidigare har rapporterat på, men att tillämpa infasning där man tidigare inte har rapporterat någon information. Detta avser främst, men inte enbart, kvantitativa upplysningskrav. För mer information om infasning, se respektive tematisk standard.

Hållbarhetsrapportering framöver

Datakvalitet är avgörande för att ge en representativ bild av Balders hållbarhetsarbete. För att kvalitetssäkra datainsamlingsprocesser och innehåll har bolaget som grundläggande princip att datainsamling sker i två år internt innan den publiceras externt. Obligatoriska upplysningar enligt ESRS utesluts ej från rapporten till förmån för denna princip utan bolaget har upprättat insamling av data för denna typ av upplysningar sedan 2024. Bolagets ambition är att fortsätta utveckla och standardisera processerna för insamling, kontroll och uppföljning av data, bland annat med hjälp av befintliga systemstöd. Andra förbättringsåtgärder av hållbarhetsrapporteringsprocessen är att minska mängden uppskattade data samt fortsätta erbjuda löpande utbildningar och informationsmöten till alla involverade parter inom Balder samt fokusera på kunskaps- och informationsdelning mellan koncernens bolag.

INFASNING AV UPPLYSNINGSKRAV

ESRS	Upplysningskrav	Infasning
Allmänna upplysningar		
ESRS 2	SBM-3	Information som föreskrivs i ESRS 2 SBM-3 punkt 48d-e (nuvarande och förväntade finansiella effekter).
Miljömässig hållbarhet		
ESRS E1	E1-9	Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter.
Social hållbarhet		
ESRS S1	S1-7	Uppgifter om icke-anställda enligt punkt 55a.
ESRS S1	S1-14	Uppgifter om icke-anställda medarbetare.
ESRS S1	S1-15	Uppgifter om andel anställda som har tagit ledigt av familjeskäl uppdelat efter könstillhörighet enligt punkt 93b.

INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING

Väsentligt område	Upplysningskrav	Hänvisning
ESRS 2	SBM-1	Förvaltningsberättelse
ESRS S1	S1-6	Not 4 Anställda och personalkostnader.

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

STYRNING

Hållbarhetsarbetet är integrerat i Balders dagliga verksamhet. Styrningen utgår från koncernövergripande styrdokument och hållbarhetsmål. I bolagets process för styrning och uppföljning ingår dels att identifiera och hantera såväl risker som möjligheter, dels att säkerställa progression mot de mål och åtaganden som har antagits. Fokus ligger på de prioriterade och väsentliga hållbarhetsområden som identifierats i Balders dubbla väsentlighetsanalys, se sida 51–56.

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

Styrelsens arbete med hållbarhetsfrågor

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

Styrelsen reviderar och antar årligen koncernövergripande policyer, vilket inkluderar bolagets hållbarhetsmål. Mer information om bolagets policyer återfinns under rubriken Policyer på sida 48. Styrelsen följer regelbundet upp såväl utvecklingen gentemot uppsatta mål som bolagets risker och potentiella påverkan relaterad till miljö, sociala aspekter och övergripande styrning.

Balders hållbarhetschef har till uppgift att kvartalsvis delge styrelsen information om bolagets hållbarhetsarbete. Rapporteringen sker vanligtvis i samband med ordinarie styrelsemöten. Inför dessa möten får styrelsen en rapport från hållbarhetschefen kring pågående projekt, kommande lagändringar, intressenters håll-

barhetsrelaterade synpunkter, utveckling av uppsatta mål, utfall och hållbarhetsrapporten. Styrelsen och även ledningen tar exempelvis del av resultatet från kundundersökningar och medarbetarundersökningar. Väsentliga avvikelser och åtgärder kopplade till Balders hållbarhetspolicy och uppförandekod rapporteras till styrelsen när sådana inträffar. Genom ett kontinuerligt arbete strävar styrelsen efter att säkerställa dels en strategisk och resiliant hållbarhetsstyrning, dels att hållbarhetsrapporteringen är transparent, relevant och tillförlitlig.

Under räkenskapsåret har styrelsen, bland annat behandlat följande hållbarhetsfrågor identifierade i den dubbla väsentlighetsanalysen kopplat till bolagets väsentliga påverkan, risker och möjligheter:

- Säkerställa krav på hållbarhetsrapportering (CSRD) och efterlevnad av ESRS upplysningskrav
- Förenlighet med EU-taxonomin
- Uppdatering av koncernövergripande policyer
- Införandet av en Risk- och kriskommitté
- Klimatriskanalyser
- EU-direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD)
- Översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten
- Grön och social finansiering
- Miljöcertifieringar av byggnader
- ESG-ratings

Styrelsen består av fem icke verkställande ledamöter som därmed inte deltar i den dagliga ledningen av organisationen och en verkställande styrelseledamot. Den verkställande styrelseledamoten innehar rollen som VD.

Styrelsen besitter en bred erfarenhet inom bolagsstyrning från relevanta sektorer så som bygg- och fastighetsbranschen med tidigare roller som såväl VD som styrelseordförande och styrelseledamot. Styrelsen besitter även relevant erfarenhet rörande frågor kopplat till miljömässig och social hållbarhet genom sina tidigare befattningar från försäkrings- och advokatbranschen. Se även styrelsens tidigare erfarenhet på sida 159. Styrelsens sammansättning och mångfald presenteras på sida 94. Styrelsen består av oberoende (67%) och beroende (33%) ledamöter, se även sida 156. Oberoende definieras av bolaget som oberoende till

bolaget, bolagsledningen samt de större aktieägarna (>10%).

Styrelsen utsåg 2023 Anders Wennergren, styrelseledamot sedan 2009, särskilt ansvar för ESG-relaterade frågor i styrelsen. Anders Wennergren har det övergripande ansvaret för att leda styrelsens hållbarhetsstyrning och säkerställa att bolagets påverkan, risker och möjligheter reflekteras i policyer och rapportering. Anders Wennergren är advokat och besitter därigenom omfattande juridisk erfarenhet samt har tidigare erfarenhet från advokatfirman NORMA Advokater samt har suttit i flera styrelser inom byggbranschen vilket gör honom väl lämpad som ESG ansvarig i styrelsen. I sin roll med särskilt ansvar för ESG-relaterade frågor har Anders Wennergren kvartalsvisa möten med Balders hållbarhetschef. Som ett resultat av dessa möten har bolaget 2025 exempelvis inrättat en särskild Risk- och kriskommitté med ansvar för samordning på koncernnivå.

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

Koncernledningen

Balders VD och ledning är ansvariga för att verksamheten drivs på ett hållbart sätt, med en tydlig delegering till hållbarhetschefen att driva och utveckla hållbarhetsarbetet. VD och ledningsgrupp följer kontinuerligt upp efterlevnaden av policyer och utvecklingen gentemot satta mål. Även bolagets dubbla väsentlighetsanalys ska ses över och revideras regelbundet. Ledningen är även ansvarig för att bolagets verksamhet drivs på ett affärsetiskt sätt.

Koncernledningen består av (100%) verkställande chefer med olika ansvarsområden som besitter en bred kompetens inom styrning, miljömässiga och sociala hållbarhetsfrågor. Majoriteten av koncernledningen, finanschef, ekonomichef och HR-chef, har genomgått extern utbildning inom CSRD/ESRS och/eller deltagit i workshops gällande dubbel väsentlighetsanalys. Ledningens sammansättning och mångfald presenteras på sida 94.

Balders finanschef har ansvar för bolagets hållbarhetsavdelning och kan därigenom utöva verksamhetsnära tillsyn över sättandet av mål kopplade till väsentlig påverkan, risker och möjligheter, och framsteg mot uppsatta hållbarhetsmål. Hållbarhetschef rapporterar det löpande arbetet som sker i samverkan med bolagets andra interna funktioner till finanschef veckovis.

Ledningen får kontinuerligt information om hur bolagets hållbarhetsarbete fortlöper och underlag för att ta beslut om framtida utveckling. Balders hållbarhetschef har under 2025 exempelvis informerat ledningen om arbetet med att uppdatera bolagets dubbla väsentlighetsanalys, kommande EU-direktiv inom energiprestanda för byggnader (EPBD), tillbörlig aktsamhet i leverantörsled (CSDDD) och hållbarhetsrapportering (CSRD). Påverkan, risker och möjligheter som identifierats som en del av bolagets dubbla väsentlighetsanalys 2025 har beaktats på ledningsnivå, exempelvis hur bolaget på ett strategiskt sätt kan arbeta med att öka den gröna och sociala finansieringen av beståndet som en del av bolagets riskhantering. Ekonomichef har ansvar för att upprätta års- och hållbarhetsredovisning samt revision av finansiell information.

Hållbarhetsavdelningen

Genom delegering ansvarar Balders hållbarhetschef för att regelbundet följa upp och förbättra det koncernövergripande hållbarhetsarbetet med ambition att hållbarhetsmålen nås. Balders hållbarhetschef ansvarar för att årligen uppdatera hållbarhetspolicyn och uppförandekoder. Hållbarhetschefen har även delegerats ansvar för sammanställning och framtagande av hållbarhetsrapporten.

Hållbarhetschefen leder hållbarhetsavdelningen på Balder. Denna koncernfunktion utökades under 2025 med ytterligare två fastanställningar som fokuserar på insamling och kvalitetssäkring av hållbarhetsdata samt driver interna projekt kopplat till hållbarhet, bland annat genom att förbättra bolagets interna rutiner för miljöcertifiering av fastigheter.

Vidare ansvarar koncernfunktionen hållbarhet för att, på operativ nivå, identifiera och bedöma hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter samt ge förslag på åtgärder för att hantera dessa. Detta görs i samverkan

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR / STYRNING

med olika avdelningar inom bolaget så som energi, miljö och teknik, HR samt ansvariga för förvaltning och fastighetsutveckling. Som en del i det operativa arbetet under 2025 har bolaget inrättat en koncernövergripande Risk- och kriskommitté. Syftet med kommittén är att förtydliga arbetssätt, samordna och utveckla kontinuitet i verksamhetens risk- och krishantering och säkerställa organisationens beredskap vid kriser och nödsituationer. Beredskap är av största betydelse för hela bolaget, men även externa intressenter så som kunder, leverantörer och samarbetspartners. Risk- och kriskommittén ansvarar även för att sammanställa och rapportera från respektive krisledning till bolagets styrelse. Läs mer om ansvarsfullt företagande på sida 101.

Hållbarhetsarbetet i organisationen

De övergripande mål som fastställs i styrdokument ska utgöra övergripande ramar för den affärsutveckling som genomförs i koncernen och dess dotterbolag. Ansvariga inom fastighetsutvecklings- och förvaltningsorganisationerna ansvarar för att säkerställa att väsentliga miljömässiga aspekter beaktas i den dagliga verksamheten, liksom aspekter som rör social hållbarhet och affärsetisk bolagsstyrning. HR-funktionen ansvarar, i nära samarbete med samtliga chefer med personalansvar, för identifiering av sociala och arbetsplatsrelaterade risker.

Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Tillbörlig aktsamhet innebär att bolaget på ett strukturerat sätt identifierar, hanterar och följer upp sina mest väsentliga faktiska och potentiella negativa konsekvenser för människor och miljö, i den egna verksamheten och i värdekedjan. Rapporteringen av Balders arbete med tillbörlig aktsamhet är integrerat i hållbarhetsredovisningen och presenteras i tabellen nedan.

Tabellen refererar till de upplysningskrav där det framgår vilka processer för tillbörlig aktsamhet som finns integrerade i Balders verksamhet.

Riskhantering och intern kontroll

Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. Styrelsen har delegerat ansvaret för det löpande arbetet till ledningen som ansvarar för bland annat uppföljning och utveckling av interna kontroller. Bedömningen av risker sker utifrån, av ESRS definierade, tidshorisonter kort, medellång och lång sikt. Balder tar utgångspunkt i Organisationen för ekonomiskt samarbete och utvecklings (OECD) riktlinjer för ansvarsfullt företagande vid processer för tillbörlig aktsamhet och stödåtgärder. Vid uppföljning av exempelvis minimiskyddsåtgärderna i enlighet med EU-taxonomin sker genomlysning utifrån OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Koncernfunktionen hållbarhet samordnar riskhantering och intern kontroll över bolagets hållbarhetsrapportering. Balder har implementerat ett rapporteringssystem som ligger till grund för en standardiserad och koncernövergripande rapporteringsstruktur. Genom systemstödet kan Balder säkerställa att all rapportering är enhetlig, ändamålsenlig och spårbar. Datainsamling avseende EU-taxonomin, klimatriskanalyser och energideklarationer sker separat med stöd av Balders ekonomisystem och andra interna funktioner. Då avsaknad av automatisering gör att majoriteten av all rapporterad data samlas in eller hanteras manuellt bedöms detta som den största risken för fel. Som en del i att mitigera risken för fel kvalitetsgranskas all hållbarhetsrelaterad data av hållbarhetsavdelningen genom bland annat kontrollberäkningar och stickprov. Eventu-

ella avvikelser och fluktuationer i data mellan åren följs upp och dokumenteras. För mer information om redovisningsprinciper, se respektive tematisk standard.

Policyer och mål

Samtliga policyer är koncernövergripande och varje konsoliderat bolag ska utveckla riktlinjer och handlingsplaner i linje med dessa utifrån sin organisation, verksamhet och geografi. Hållbarhetspolicyn reglerar Balders styrning, ställningstagande, agerande och mål när det gäller miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Ansvar och befogenheter för bolagets hållbarhetsstyrning delegeras från styrelse till koncernledning och vidare till respektive konsoliderat bolag. Alla anställda i Balderkoncernen omfattas av de policyer och hållbarhetsmål som antagits av styrelsen. Relevanta policyer tas upp under respektive tematisk standard. Balders policyer riktar sig primärt till bolagets medarbetare. Undantag gäller för uppförandekoden för samarbetspartners, som även riktar sig till de samarbetspartners som bolaget ingår avtal med. Uppförandekoden distribueras till samarbetspartners hos Balder för att ge riktlinjer för ansvarsfullt agerande i interna och externa relationer samt säkerställa vilka grundläggande krav som ställs i alla situationer. Uppförandekoderna samt Balders skattepolicy bygger på internationella riktlinjer som FN:s Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och antikorruption, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Vid framtagandet av uppförandekod har även Näringslivskoden från Institutet Mot Mutor (IMM) beaktats.

Bolaget beaktar input från huvudgrupper av intressenter via olika dialogforum vid uppförande och revidering av policyer, se vidare beskrivning av intressentdialog på sida 50 samt under respektive tematisk standard. Under 2025 antog Balder en risk- och krishanteringspolicy som kopplar an till arbetet som genomförs av Risk- och kriskommittén, se beskrivning under Hållbarhetsavdelningen på sida 47 samt under Ansvarsfullt företagande på sida 101. Balders koncernövergripande hållbarhetsmål revideras årligen, i samband med uppdatering av hållbarhetspolicyn, och godkänns av både koncernledning samt styrelse. Mål och mått har tagits fram internt i samverkan mellan medarbetare och inte i direkt samverkan med externa intressenter eller tredjepart. Undantag gäller för bolagets klimatmål som är vetenskapligt baserat och har validerats av extern part i form av SBTi. Inga väsentliga ändringar i bolagets hållbarhetsmål har skett under 2025. Mål och mått som inte är vetenskapsbaserat eller kopplat till extern reglering benämns i respektive tematiskt kapitel som företagsspecifikt. Resultaten, i förhållande till de hållbarhetsmål som beslutats, övervakas löpande av ansvarig avdelning inom respektive bolag, samt följs årligen upp i samband med hållbarhetsredovisningen. Samtliga mått som redovisas i hållbarhetsrapporten omfattar hela koncernen och har inte validerats av en extern part. Mer information om styrdokument, policyer och mål kopplat till bolagets väsentliga hållbarhetsområden finns att läsa under respektive tematiskt kapitel i hållbarhetsredovisningen. Policyer finns bland annat tillgängliga på bolagets hemsida och kan läsas av både interna och externa intressenter.

FÖRKLARING OM TILLBÖRLIG AKTSAMHET

Centrala delar av tillbörlig aktsamhet

	Hänvisning till upplysningskrav							
	ESRS 2	E1	E3	E5	S1	S2	S4	G1
a) Att bygga in tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell	GOV-1-2, SBM-3							
b) Att samarbeta med påverkade intressenter i alla huvudstegen i tillbörlig aktsamhet	GOV-2, IRO-1, SBM-2-3	E1-2, E1-4	E3-1, E3-3	E5-1, E5-3	S1-1, S1-5	S2-1, S2-5	S4-1, S4-5	G1-1, G1-4
c) Att identifiera och bedöma negativ påverkan	IRO-1, SBM-3							
d) Att vidta åtgärder för att behandla negativ påverkan	MDR-A	E1-3	E3-2	E5-2	S1-3-4	S2-3-4	S4-3-4	G1-4
e) Att följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det	MDR-T	E1-5-6	E3-4	E5-5	S1-6-11, S1-13-17	S2-5	S4-5	

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

STRATEGI

Balders övergripande affärsidé är att skapa värde genom att äga, förvalta och utveckla fastigheter belägna i storstäder eller större städer med positiv befolkningstillväxt. Till följd av Balders diversifierade verksamhet har bolaget direkt och indirekt påverkan på ekonomiskt resultat, samt miljö och samhälle i värdekedjan. Samtidigt påverkar faktorer i omvärlden bolaget, i form av såväl risker som möjligheter. Med sin verksamhet bidrar Balder till att vara en aktiv och stabil samhällsaktör för sina kunder och hyresgäster. Genom nybyggnation och förvaltning med lokal närvaro skapas goda förutsättningar för utveckling av områden i nära samverkan med bolagets intressenter. Med kontinuerlig förädling av det befintliga fastighetsbeståndet i

kombination med tillväxt genom förvärv och fastighetsutveckling är Balder en långsiktig och ansvarstagande aktör. Läs mer om Balders affärsmodell och verksamhet på sida 33–36.

Påverkan i värdekedjan

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

Bolaget är beroende av olika resurser, produkter och tjänster för att kunna bedriva sin verksamhet och skapa värde för sina kunder och ägare. Kopplat till miljö avser detta främst tillhandahållande av material vid renovering, material- och markanvändning vid nyproduk-

tion samt vatten- och energianvändning i den dagliga driften av fastigheter. Hur effektivt Balders verksamhet använder dessa resurser påverkar i senare led exempelvis klimatutsläpp och avfallsmängder. Bolaget har även en social påverkan genom arbetsvillkor för medarbetare och anställda i leverantörskedjan, men också genom de aktiviteter som bedrivs för att medverka till positiv social områdesutveckling samt trygghet och trivsel för de som bor och verkar i bolagets fastigheter. Hur bolaget styrs, genom exempelvis styrdokument, rutiner och leverantörskrav, påverkar bolagets företagskultur och affärsetiskt agerande.

Balder arbetar med en stor mängd samarbetspartners inom produkt- och tjänstesektorn, både i tidigare och

senare led i bolagets värdekedja. Samarbetspartners återfinns framför allt inom byggbranschen, fastighetsbranschen och energibranschen. Balders verksamhet och dess värdekedja är förenade med risker och möjligheter, vilket utmanar bolaget och kräver anpassning av verksamheten för att skapa resiliens över tid.

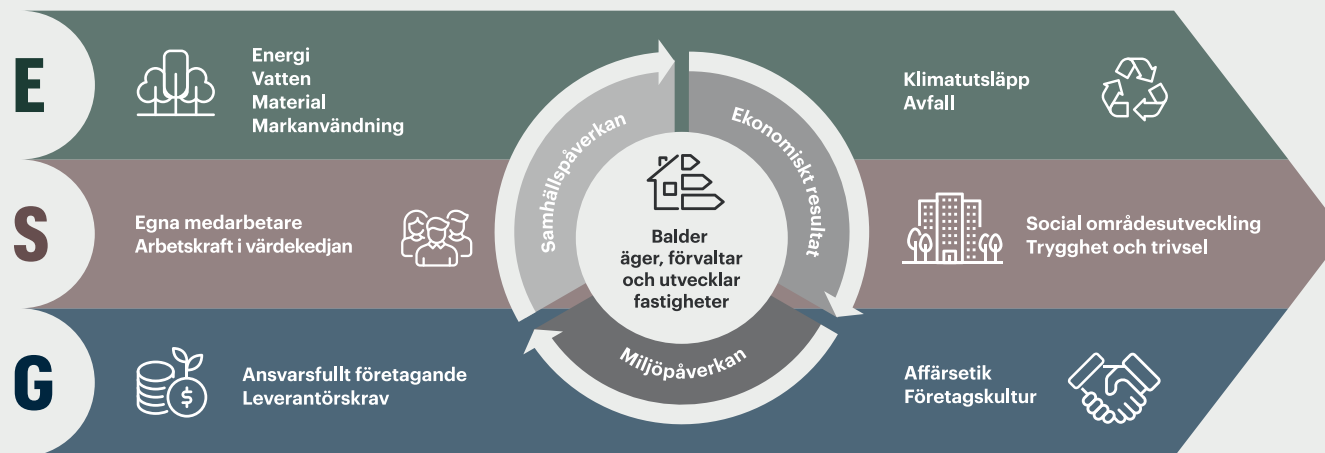
Balders väsentliga hållbarhetsfrågor i bolagets värdekedja har identifierats utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv som kortfattat avser vilken påverkan Balder har på omvärlden och vilken påverkan omvärlden har på Balder, läs mer om Balders dubbla väsentlighetsanalys på sida 51–56.

BALDERS VÄRDEKEDJA

UR ETT HÅLLBARHETSPERSPEKTIV

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

Illustrationen redogör för hållbarhetsfrågor inom miljö, socialt ansvar och styrning i Balders värdekedja. Miljömässiga (E), sociala (S) och styrningsrelaterade (G) hållbarhetsfrågor kan benämnas som ESG, vilket presenteras i form av tre parallella men samtidigt sammanvävda processer.

**TIDIGARE LED**

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

EGEN VERKSAMHET

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

SENARE LED

De avtryck och effekter som Balders verksamhet bidrar till.

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

INTRESSENTER OCH INTRESSENTDIALOG

Att kartlägga och analysera intressenternas förväntningar på verksamheten är en viktig del för att nå uppsatta mål och skapa långsiktigt värde. Syftet med intressentdialogen är att få en större förståelse kring Balders intressenters behov och krav kopplat till hållbarhet och vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga för bolagets intressenter. De huvudgrupper av intressenter som identifierats omfattar kunder, medarbetare, ägare och finansiella aktörer, samarbetspartners i leverantörskedjan samt samhället. I den sistnämnda ingår

också fastighetsområdet och lokalsamhället på de platser där Balder har verksamhet, exempelvis myndigheter, kommuner och organisationer såsom svenska Hyresgästföreningen.

Dialoger med intressentgrupperna sker i flera forum och med olika frekvens, se exempel i nedan tabell. Dialoger med kunder sker exempelvis löpande i Balders dagliga verksamhet och i samband med de årliga kundundersökningar som genomförs i flertalet bolag inom koncernen. Andra intressenter såsom investerare

och finansiella aktörer kan däremot variera i frekvens till en eller någon gång per år beroende på behov.

Intressenternas synpunkter är en viktig del i utvecklingen av Balders verksamhet och resultatet från dessa beaktas löpande när de uppkommer via de olika kanalerna som finns till förfogande. Detta kan exempelvis vara förfrågningar om bättre belysning i utomhusområden, tillgång till kompetensutveckling för medarbetare eller information som efterfrågas av banker och ratinginstitut.

Eftersom olika intressentgrupper lyfter fram olika frågor har deras perspektiv analyserats och sammanvägts för att säkerställa att intressenternas synpunkter beaktas i den väsentlighetsanalys som ligger till grund för Balders strategiska hållbarhetsarbete, inklusive mål, policyer och denna rapport.

För specifika intressentdialoger, se sida 87 för S1 Egna medarbetare, sida 96 för S2 Arbetskraft i värdekedjan, sida 98 och 100 för S4 Kunder och områdesutveckling.

VIKTIGA INTRESSENTFRÅGOR OCH DIALOGKANALER

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

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

Balders hållbarhetsarbete ska utgå från de frågor där företaget har störst påverkan, positiv såväl som negativ, och de risker eller möjligheter som i sin tur kan påverka bolaget.

Under 2025 har bolaget uppdaterat sin dubbla väsentlighetsanalys som togs fram för första gången 2023. Utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen fastslogs av Balders ledning och styrelse i oktober 2025, och revideras årligen.

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

Den dubbla väsentlighetsanalysen syftar också till att identifiera hållbarhetsfrågor som medför, eller rimligen kan förväntas medföra, väsentliga finansiella effekter för bolaget och därigenom generera risker eller möjligheter på kort, medellång och lång sikt (finansiell väsentlighet). Balder har för innevarande år inte utfört en utvärdering av nuvarande kortsiktiga finansiella effekter av de väsentliga risker och möjligheter som identifierats i den dubbla väsentlighetsbedömningen kopplat till koncernens affärsmodell och strategi.

Övervakning, ansvarsfördelning och beslutsfattande kring hantering av bolagets faktiska och potentiella påverkan, risker och möjligheter sker löpande där processen kan se olika ut beroende på hållbarhetsfråga. Balders hållbarhetsrisker ingår i bolagets övergripande riskarbete, läs mer på sida 37–41. Hållbarhetsrisker är direkt eller indirekt kopplade till finansiella risker och prioriteras därefter på liknande sätt.

Någon koncernövergripande kvalitativ eller kvantitativ resiliensanalys av bolagets strategi och affärsmodell har inte genomförts. Däremot har bolaget inom ramen för ESRS E1 Klimatförändringar genomfört en resiliensanalys kopplat specifikt till klimatförändringar. För att läsa mer om bolagets resiliensanalys se sida 63–64.

Metod och antaganden

Till grund för uppdateringen av den dubbla väsentlighetsanalysen 2025 användes frågor från intressenter, tidigare genomförd väsentlighetsanalys, analys av värdekedjan samt befintliga policyer och arbetsdokument. Balder har utvecklat en metod för genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen i enlighet med ESRS och vägledning från EFRAG.

Den dubbla väsentlighetsanalysen ser till aktiviteter i Balders egna verksamhet på samtliga geografiska marknader där Balder är verksam, samt i tidigare och senare led. Värdekedjan omfattar inte enbart direkta avtalsförbindelser under Balders kontroll eller inflytande. Intressebolag, joint ventures och andra finansiella innehav har beaktats i den dubbla väsentlighetsanalysen om Balder har finansiell kontroll eller om de ingår i värdekedjan. Bolaget utgick från en bedömningsbaserad metod vid utvärdering av bolagets olika faktiska och potentiella påverkan, risker och möjligheter i synnerhet kopplat till aktiviteter i värdekedjan.

Process för genomförande

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

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

1. Analys av värdekedja och intressenter

Som ett första steg genomfördes en mer detaljerad kartläggning och efterföljande analys av bolagets hela värdekedja, inkluderande olika typer av verksamheter, intressenter och geografiska områden där bolaget direkt eller indirekt verkar eller har väsentliga affärsförbindelser. Under processen har påverkade intressenters perspektiv och synpunkter fångats upp genom intervjuer och dialog med interna intressenter och externa intressenter. Dessutom har frågor från investerare och andra intressenter som inkommit till Balder inkluderats i analysen. Läs mer om intressentdialogen på sida 50.

2. Identifiering av väsentliga hållbarhetsfrågor

Utifrån diskussionerna som förts med interna och externa intressenter samt de hållbarhetsämnen som definieras i ESRS skapades en bruttolista av hållbarhetsfrågor för Balder. Hållbarhetsfrågorna specificerades därefter mer i detalj för att fastställa var i värdekedjan påverkan, risken eller möjligheten uppstår, om den är positiv/negativ, faktisk/potentiell, geografisk omfattning samt dess tidshorisont. Balder använder sig av kort, medellång och lång sikt vilka definieras enligt ESRS som ett år, upp till fem år och mer än fem år. Tids-horisonterna används både vid identifiering av påverkan, risker och möjligheter samt i Balders arbete med åtgärder kopplat till dessa. Genom processen för bedömning av väsentlighet kopplat till påverkan, risker och möjligheter har samtliga ämnen bedömts enligt samma metodik och resulterat i Balders väsentliga hållbarhetsfrågor.

3. Bedömning av väsentlighet

Balders dubbla väsentlighetsanalys 2023 arbetades fram genom en workshop tillsammans med nyckelpersoner inom koncernen där det genomfördes en bedömning av påverkan och finansiell väsentlighet för respektive hållbarhetsfråga. Bedömningen från 2023 låg till grund för uppdateringen av den dubbla väsentlighetsanalysen som genomfördes under 2025. Likt 2023 års analys genomfördes uppdateringen av den dubbla väsentlighetsanalysen av Balders hållbarhets-

avdelning i samverkan med nyckelpersoner inom koncernen. Bedömningskriterierna har upprättats i enlighet med kraven i ESRS-standard (ESRS 1). Den bedömningsbaserade metoden som använts vid utvärdering av påverkan, risker och möjligheter har influerats av FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Intressenternas perspektiv har vägts in i väsentlighetsbedömningen baserat på insikter från intressentdialogen. För specifika bedömningar av påverkan, risker och möjligheter avseende de tematiska standarderna, se sida 60 för E1 Anpassning till klimatförändringar, sida 75 för E3 Vatten, sida 77 för E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi, samt sida 102 för G1 Affärsetik.

Fokus för den dubbla väsentlighetsanalysen 2025 har varit att använda internt insamlad data som tillkommit sedan analysen gjordes 2023 för bedömningar av påverkan, risker och möjligheter, där detta har varit möjligt. Den interna datan användes som ett komplement till information från externa datakällor för att skapa en mer datadriven bedömning. Ett exempel där detta har varit möjligt är för ämnen kopplat till E1 Klimatförändringar, där bolaget har data i form av klimatbokslut, klimatriskanalyser samt scenario- och resiliensanalyser som underlag för bedömningen. Detta bidrar till transparens och jämförbarhet över tid i bolagets arbete med att bedöma väsentliga påverkan, risker och möjligheter. Bedömningar görs med en femgradig skala, se mer detaljerade beskrivningar avseende

BEDÖMNINGSKRITERIER

PÅVERKANSVÄSENTLIGHET	
ALLVARLIGHETSGRAD	Skala (Hur svår/fördelaktig påverkan är för människor eller miljön)
	Omfattning (Hur utbredd påverkan är)
	Återställbarhet (Svårighet att åtgärda/återställa)
Sannolikhet	

FINANSIELL VÄSENTLIGHET
Omfattning (Omfattning av potentiella finansiella effekter)
Sannolikhet

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR / PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

bedömning för påverkan och finansiell väsentlighet. Bedömning av sannolikhet görs genom den förväntade sannolikheten att en händelse inträffar, där 1 bedöms som inte troligt och 5 har mer än 90% sannolikhet att inträffa, eller har redan skett.

Balder har en intern informationsväsentlighetsanalys som är baserad på EFRAGs lista med ESRS datapunkter som revideras årligen. Utöver att dokumentera bolagets bedömning av väsentlighet av hållbarhetsdata på datapunktsnivå, är syftet med analysen att identifiera gap i hållbarhetsdaten och säkerställa att nödvändiga upplysningar kompletteras med i enlighet med ESRS. Informationsväsentlighetsanalysen redogör bland annat vilka infasningsmöjligheter Balder nyttjar, när företagsspecifika upplysningar är tillämpliga samt var och varför bolaget väljer att redovisa frivilliga upplysningar. Det slutliga utfallet på aggregerad nivå som kan ses på sida 53 baseras på den detaljerade analys som utförts i informationsväsentlighetsanalysen.

Påverkansväsentlighet

I bedömningen av påverkansväsentlighet sett till bolagets potentiella och faktiska påverkan beaktades bedömningskriterierna allvarlighetsgrad och sannolikhet, se matris på sida 53. Allvarlighetsgraden för positiva konsekvenser har beräknats som maxvärde av skala och omfattning. Allvarlighetsgraden för negativa konsekvenser har beräknats som maxvärde av skala, omfattning och återställbarhet. Bedömningen av ämnets väsentlighet beräknas som medelvärde av allvarlighetsgrad multiplicerat med sannolikhet. Vid bedömning av negativ påverkan, exempelvis för underämnena som avser mänskliga rättigheter (primärt inom ESRS S1–S4) har allvarlighetsgraden bedömts före sannolikheten i enlighet med vad som framgår av ESRS.

Finansiell väsentlighet

Vid bedömning av finansiell väsentlighet har bolaget utgått från omfattning respektive sannolikhet av faktiska och potentiella risker och möjligheter. Omfattningen inkluderar potentiell påverkan på förvaltningsresultat, totala tillgångar samt ryktesspridning. Finansiell väsentlighet bedöms bland annat utifrån positiva och negativa konsekvenser och beroenden som kan leda



till potentiella finansiella risker och möjligheter. Detta kan man läsa mer om på sida 37–41 i Balders bedömningar om respektive ämne samt deras beskrivningar. Beaktande har tagits till hur risker generellt bedöms inom Balder. Bedömning av finansiell väsentlighet har upprättats baserat på materialitetstal som används inom den finansiella redovisningen, därmed har inget separat riskhanteringsramverk upprättats. Bedömningen av ämnets väsentlighet beräknas som medelvärde av omfattning/påverkan multiplicerat med sannolikhet.

Justering och beslut

Den första bedömningens utfall analyserades per hållbarhetsfråga i förhållande till varandra av nyckelpersoner inom koncernen. Vid behov har rimlighetsbedömningar utförts som lett till justeringar som påverkat det slutliga utfallet. Uppdatering av Balders väsentliga ämnen presenterades av Balders hållbarhetschef och godkändes under hösten 2025 av ledning och styrelse.

Tröskelvärden

Bedömningen av påverkan och finansiell väsentlighet har tre olika tröskelvärden; hög, medel och låg. Gränsdragningen har använts för att identifiera vilka frågor som anses vara väsentliga och således prioriterade i Balders hållbarhetsarbete samt bolagets rapportering.

4. Sammanställning av väsentliga hållbarhetsfrågor

Det slutliga resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen presenteras i efterföljande matris och summeras i nästkommande tabell på sida 53.

Mer information om bolagets hållbarhetsmål och dess utfall finns under respektive kapitel i hållbarhetsredovisningen. Se sammanställning av Balders hållbarhetsmål i bolagets hållbarhetsramverk på sida 44.

Ikke-väsentliga hållbarhetsfrågor

Som en del av bolagets övergripande process för att identifiera och bedöma väsentliga faktiska och potentiell påverkan, risker och möjligheter har områdena E2 Föreningar samt E4 Biologisk mångfald och ekosystem analyserats.

Bedömningen genomfördes inom ramen för bolagets dubbla väsentlighetsanalys och omfattade den egna verksamheten samt tidigare och senare led i värdekedjan. Analysen baserades på bolagets art, omfattning och de geografiska marknader där Balder bedriver verksamhet. Bedömningen inkluderar potentiella utsläpp till luft, vatten och mark, användning av kemikalier och material, samt eventuell påverkan på skyddade eller ekologiskt känsliga områden vid fastighetsförvaltning och nyproduktion.

Identifieringen av påverkan, risker och möjligheter följde bolagets process för genomförande av den

dubbla väsentlighetsanalysen, vilket man kan läsa mer om på sida 51–56.

Baserat på genomförd analys har bolaget bedömt att varken föroreningar eller biologisk mångfald och ekosystem utgör väsentliga hållbarhetsområden, då verksamheten inte medför betydande utsläpp eller påverkan på biologisk mångfald och inte bedrivs i eller i närheten av skyddade eller ekologiskt känsliga områden. Inga väsentliga faktiska eller potentiella negativa påverkan, risker eller möjligheter har identifierats inom dessa områden. Se sida 53 för bolagets bedömning av respektive område.

Balder har inte bedömt politisk involvering som ett väsentligt område enligt den dubbla väsentlighetsanalysen. Balder ska inte stödja politiska partier genom donationer, lobbying eller på annat sätt. Lokal samverkan kan ske via politiskt och religiöst oberoende organisationer.

Bolaget följer utvecklingen inom respektive område och kan ompröva bedömningen vid förändringar i verksamheten, värdekedjan eller externa krav, i samband med årlig översyn av den dubbla väsentlighetsanalysen.

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR / PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

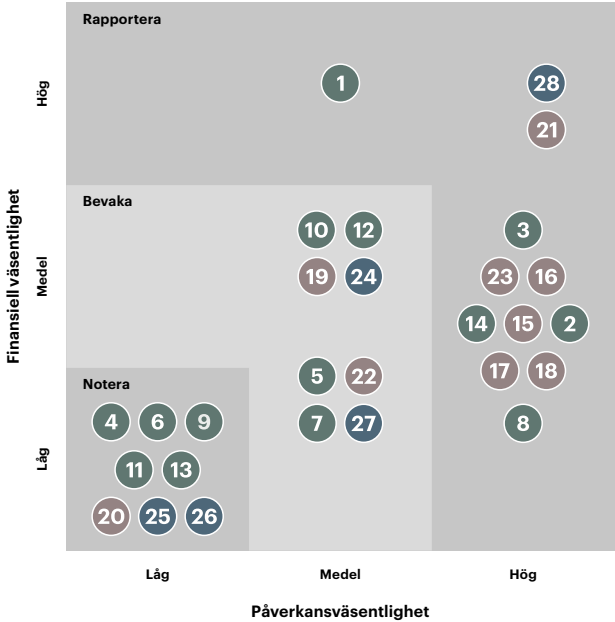
VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

#	ESRS standard	Hållbarhetsfrågor ¹⁾	Bedömning väsentlighet
1	ESRS E1	Anpassning till klimatförändringar	Hög
2	ESRS E1	Begränsning av klimatförändringar	Hög
3	ESRS E1	Energi	Hög
4	ESRS E2	Förorening av luft och vatten samt levande organismer och livsmedelsresurser ²⁾	Låg
5	ESRS E2	Förorening av mark	Medel
6	ESRS E2	Ämnen som inger betänkligheter och mikroplast ²⁾	Låg
7	ESRS E2	Ämnen som inger mycket stora betänkligheter	Medel
8	ESRS E3	Vatten	Hög
9	ESRS E3	Marina resurser	Låg
10	ESRS E4	Biologisk mångfald	Medel
11	ESRS E4	Konsekvenser för arters tillstånd, ekosystem och ekosystemtjänster ²⁾	Låg
12	ESRS E5	Resursinflöden och resursanvändning	Medel
13	ESRS E5	Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	Låg
14	ESRS E5	Avfall	Hög
15	ESRS S1	Arbetsvillkor i egen verksamhet	Hög
16	ESRS S1	Likabehandling och lika möjligheter för alla i egen verksamhet	Hög
17	ESRS S2	Arbetsvillkor i värdekedjan	Hög
18	ESRS S2	Likabehandling och lika möjligheter för alla i värdekedjan	Hög
19	ESRS S3	Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter samt urfolksrättigheter ²⁾	Medel
20	ESRS S3	Samhällens civila och politiska rättigheter	Låg
21	ESRS S4	Informations- och datasäkerhet	Hög
22	ESRS S4	Personlig säkerhet för kunder	Medel
23	ESRS S4	Lokalpåverkan och områdesutveckling	Hög
24	ESRS G1	Företagskultur	Medel
25	ESRS G1	Skydd för visselblåsare och förvaltning av förbindelser med leverantörer ²⁾	Låg
26	ESRS G1	Djurskydd	Låg
27	ESRS G1	Politiskt engagemang	Medel
28	ESRS G1	Korruption och mutor	Hög

1) Benämningar i tabellen är justerade för följande tematiska standarder: ESRS E5 Resursinflöden, inklusive resursanvändning; ESRS S1 Arbetsvillkor; ESRS S1 Likabehandling och lika möjligheter för alla; ESRS S2 Arbetsvillkor; ESRS S2 Likabehandling och lika möjligheter för alla; ESRS S2 Andra arbetsrelaterade rättigheter; ESRS S3 Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter; ESRS S4 Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare; ESRS S4 Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare; ESRS S4 Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare; ESRS G1 Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner.

2) Underämnena i ESRS E2, E4, S3 och G1 har slagits samman där bedömningen varit densamma.

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS



Väsentliga hållbarhetsfrågor

Utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen är summerat i tabellen till vänster. Ordningsföljden i tabellen motsvarar den i ESRS och visar således inte någon specifik rangordning av väsentliga ämnen. Samma ordningsföljd används för respektive ämne i hållbarhetsredovisningen. Respektive hållbarhetsfråga i tabellen har en sammanställd bedömning av påverkan och finansiell väsentlighet utifrån tre nivåer; hög, medel och låg.

I ovan matris förklaras väsentligheten av varje hållbarhetsfråga av låg, medel eller hög finansiell väsentlighet på y-axeln samt låg, medel eller hög påverkansväsentlighet på x-axeln. Hållbarhetsfrågor med hög väsentlighet är prioriterade. Hållbarhetsfrågor med låg respektive medel väsentlighet är noterade men inte prioriterade, dock är de under uppsikt utifall eventuella förändringar sker framgent.

Förändringar i bedömning av väsentliga hållbarhetsfrågor och påverkan, risker och möjligheter har skett jämfört med föregående räkenskapsperiod i och med

Balders uppdatering av den dubbla väsentlighetsanalysen. Detta har resulterat i att miljöcertifieringar har tillkommit som en möjlighet inom E1 Klimatförändringar, samt en reducering av identifierade påverkansområden i E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi och G1 Ansvarsfullt företagande. E4 Biologisk mångfald har fasats ut 2025 som ett resultat av bolagets minskade nyproduktionsprojekt. S3 Påverkade samhällen har bytts ut till S4 Kunder och områdesutveckling som blivit väsentligt. Detta för att inkludera bolagets identifierade påverkan inom Informations- och datasäkerhet, utöver bolagets positiva påverkan på Lokalsamhälle och områdesutveckling. Balders hållbarhetsmål beslutas i samband med bolagets hållbarhetspolicy av Balders styrelse årligen i februari och följs upp kontinuerligt. Arbetet med att anpassa de koncernövergripande målen utifrån den uppdaterade väsentlighetsanalys som genomfördes 2025 påbörjades under året och väntas fortlöpa under 2026.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

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



E ENVIRONMENT					
Väsentlig påverkan, risk eller möjlighet	Beskrivning	Värdekedja	Tidsram	Sida	
1 ESR E1	ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR				
Potentiell risk	Balder ser en potentiell risk för begränsad omställning av bolagets fastigheter relaterat till klimatiförändringar, inklusive ökade kostnader för växthusgasutsläpp, rapporteringskrav, förändrade regelverk och kundbeteenden, felaktiga investeringar i ny teknik och ökade materialpriser, vilket kan leda till minskade intäkter, ökade kostnader, begränsad kapitaltillgång och skadat rykte.	Tidigare led, egen verksamhet, senare led	Medel och lång sikt	60–64	
2 ESR E1	BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR				
Faktisk negativ påverkan	Balders fastigheter har en faktisk negativ påverkan på människor och miljön genom direkta och indirekta växthusgasutsläpp från egen verksamhet, i leverantörskedjan och hos kunder. Exempelvis värmeproduktion, energianvändning, företagsfordon och företagsresor samt i värdekedjan vid nyproduktion, ombyggnation, inköp av material, varor, tjänster och transporter av gods och personal.	Tidigare led, egen verksamhet, senare led	Kort, medel och lång sikt	65–70	
3 ESR E1	ENERGI				
Faktisk negativ påverkan och potentiell risk	Energiförbrukning motsvarar koncernens största klimatpåverkan. Den finns en faktisk negativ påverkan på miljön på grund av hög energianvändning genom fastigheternas och kundernas energiförbrukning samt vid nyproduktion, renovering och produktion av byggnadsmaterial. Det finns även en potentiell risk för framtida energibrist, ökad energianvändning och begränsad tillgång till förnybar energi, samt förändrad lagstiftning om energiprestanda och energideklaration, vilket kan leda till missade klimatmål, lägre kundnöjdhet, ökade kostnader för energieffektivisering och renovering och reducerat fastighetsvärde.	Tidigare led, egen verksamhet, senare led	Kort, medel och lång sikt	71–74	
Potentiell möjlighet	Miljöcertifierade fastigheter utgör en potentiell möjlighet för Balders verksamhet då de kan ha en positiv finansiell påverkan. Miljöcertifierade fastigheter skapar en möjlighet för Balder att minska räntekostnader genom gröna lån och obligationer. Fokus på miljöcertifiering av fastigheter har ökat från både interna och externa intressenter.	Egen verksamhet	Kort, medel och lång sikt	71–74	

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR / VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Forts. Environment

Väsentlig påverkan, risk eller möjlighet	Beskrivning	Värdekedja	Tidsram	Sida
8 ESRSE3	VATTEN			
Faktiskt negativ påverkan	Med ett diversifierat fastighetsbestånd ser Balder en faktisk negativ påverkan på miljön genom fastigheternas och kundernas vattenförbrukning. Detta inkluderar industrianvändning, vardagskonsumtion och bevattnig.	Egen verksamhet och senare led	Kort, medel och lång sikt	75–76
14 ESRSE5	AVFALL			
Faktiskt negativ påverkan	Balder bedömer att det finns faktiskt negativ påverkan relaterat till avfall som uppkommer nedströms från hyresgäster. Detta kan röra sig om hushållsavfall från bostäder samt avfall från kommersiella fastigheter i form av exempelvis restaurang, hotell, köpcen-ter, butiker samt olika typer av industriverksamhet.	Senare led	Kort, medel och lång sikt	77–78



S SOCIAL				
Väsentlig påverkan, risk eller möjlighet	Beskrivning	Värdekedja	Tidsram	Sida
15 ESRSE1	ARBETSVILLKOR I EGEN VERKSAMHET			
Potentiell negativ påverkan	Med stark tillväxt, geografisk spridning och decentraliserad styrning finns en ökad risk för negativ påverkan på medarbetarna genom bristande arbetsvillkor. Negativ påverkan kan avse trygg anställning, konkurrenskraftig lönesättning, arbetstid, föreningsfrihet samt hälsa och säkerhet.	Egen verksamhet	Kort, medel och lång sikt	87–91
16 ESRSE1	LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER FÖR ALLA I EGEN VERKSAMHET			
Potentiell negativ påverkan	Balder är en stor arbetsgivare med flera olika typer av yrkesroller över fyra nordiska länder, där det finns en potentiell negativ påverkan på medarbetarna avseende jämlikhet och mångfald. Påverkan varierar inom organisationen men fokuserar främst på att säkerställa inkludering, jämlik lön, lika möjligheter till kompetensutveckling samt nolltolerans mot diskriminering och trakasserier.	Egen verksamhet	Kort, medel och lång sikt	87, 92–94
17 ESRSE2	ARBETSVILLKOR I VÄRDEKEDJAN			
Potentiell negativ påverkan	Som en stor aktör inom fastighetsbranschen kan Balder potentiellt påverka arbetskraften negativt genom otillräckliga arbetsvillkor längs värdekedjan, särskilt när det gäller totalentreprenörer och underentreprenörer vid nybyggnation, ombyggnation eller renovering. Detta inkluderar rättvisa arbetsvillkor, facklig frihet, kollektivavtal samt hälsa och säkerhet på arbetsplatsen.	Tidigare led och senare led	Kort, medel och lång sikt	95–96

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR / VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Forts. Social

Väsentlig påverkan, risk eller möjlighet	Beskrivning	Värdekedja	Tidsram	Sida
18 ESRS S2	LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER FÖR ALLA I VÄRDEKEDJAN			
Potentiell negativ påverkan	Balder kan potentiellt ha en negativ påverkan genom bristande likabehandling och mångfald bland arbetskraften i värdekedjan, särskilt när det gäller totalentreprenörer och underentreprenörer vid nyproduktion, ombyggnation eller renovering. Detta omfattar rättvis ersättning, lika lön för lika arbete, mångfald, utbildning samt frågor om våld, diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen.	Tidigare led och senare led	Kort, medel och lång sikt	95–96
21 ESRS S4	INFORMATIONSSÄKERHET			
Faktisk negativ påverkan	I en allt mer digitaliserad värld där många delar av samhället är uppkopplade blir data- och informationssäkerhetsfrågor allt viktigare. Balder bedömer att det finns faktisk negativ påverkan kopplat till data- och informationssäkerhet då bolaget historiskt har haft incidenter med läckage av kunddata.	Egen verksamhet och senare led	Kort, medel och lång sikt	99–100
23 ESRS S4	LOKALPÅVERKAN OCH OMRÅDEsutveckling			
Faktisk positiv påverkan	Genom Balders affärsmodell att äga, utveckla och förvalta fastigheter har bolaget en faktisk positiv påverkan på samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter i områden där bolaget verkar. Påverkan sker genom att bidra till fler bostäder och lokaler till samhällen i stort, och inom socioekonomiskt utsatta områden i synnerhet, genom sociala insatser, erbjuda utbildning och sysselsättning i förvaltningen.	Egen verksamhet och senare led	Kort, medel och lång sikt	97–98



G GOVERNANCE				
Väsentlig påverkan, risk eller möjlighet	Beskrivning	Värdekedja	Tidsram	Sida
28 ESRS G1	KORRUPTION OCH MUTOR			
Potentiell negativ påverkan och risk	Balder verkar inom en bransch där det finns en potentiell risk för negativ påverkan på medarbetare och samarbetspartners vid incidenter som involverar oegentligheter, korruption, utpressning, mutor, givande av muta eller insiderhandel. Det finns även en risk för bristande affärsetik, inklusive bedrägeri, vilket kan leda till merkostnader, böter och/eller skadat rykte.	Tidigare led, egen verksamhet och senare led	Kort, medel och lång sikt	102–104

BALDERS BIDRAG TILL FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

Agenda 2030 är vägledande i arbetet för att den globala utvecklingen ska vara långsiktigt hållbar. Näringslivet har en viktig roll att spela, inte minst bygg- och fastighetssektorn.

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

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

Balders hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med standarden ESRS. Balders mått och mål ska redovisas med tydliga kontextuella beskrivningar och ge förståelse för förväntade resultat hos människor, miljön och bolaget. De globala mål och delmål från FN som presenteras här syftar till att belysa Balders bidrag till det globala hållbarhetsarbetet och är därför inte direkt kopplade till resultatet av bolagets dubbla väsentlighetsanalys. Hur de globala målen kopplas ihop med Balders hållbarhetsmål och redovisas ytterligare med ikoner under avsnitt mått och mål i respektive kapitel.



11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
Enligt Balders hållbarhetspolicy kan bolaget som stor fastighetsförvaltare bidra till områdesutveckling och positiv lokalpåverkan kring sina fastigheter. Genom att bygga nya bostäder med blandade upplåtelseformer bidrar Balder till att utveckla bostadsområden och öka tryggheten.



11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering
En blandning av arbetsplatser och bostäder ger fler arbetsmöjligheter lokalt och skapar nya mötesplatser. Som en del av Balders hållbarhetspolicy arbetar bolaget sedan många år med särskilda insatser i bolagets bostadsområden och har dedikerade områdesutvecklare på plats i flera socioekonomiskt utsatta fastighetsområden i Sverige. Balders målsättning inom social hållbarhet är att genomföra olika sociala insatser och aktiviteter som bidrar till utveckling av följande fem sociala pelare; sysselsättning, utbildning, meningsfull fritid, trygghet och trivsel eller delaktighet och inflytande.



11.6 Minska städernas miljöpåverkan
Lösningar för ökad mobilitet med lägre klimatpåverkan, exempelvis elbilpooler och laddinfrastruktur, prioriteras i utvecklingen av fastigheter och områden, liksom grönområden och yta för hälsa och rekreation. Balder arbetar också för att främja en effektiv avfallshantering och minskad nedskräpning genom att hålla rent och fint i områdena.



7. HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA



7.2 Öka andelen förnybar energi i världen
81% av all energi som köps in till fastigheterna i koncernen är förnybar och Balder äger även flera vindkraftverk i Sverige. I allt fler fastigheter installeras också solceller och laddstationer. På koncernnivå arbetar bolaget enligt Balders hållbarhetspolicy för att öka andelen förnybar energiproduktion.



7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet
Balder har ett starkt fokus på effektiv energianvändning och arbetar kontinuerligt med driftoptimering och effektivisering, bland annat genom injustering eller byte av ventilationsaggregat, byte av värmesystem, tilläggsisolering och liknande åtgärder. Balders målsättning är 2% energieffektivisering per kvadratmeter årligen. Vidare arbetar Balder för att öka andelen miljöcertifierade byggnader med låg miljöpåverkan.



8. ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



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



8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik
Koncernen har som målsättning att skapa olika arbetstillfällen för unga inom förvaltningen och genom samverkan. Balder erbjuder därför möjlighet till arbetslivserfarenhet och praktik till unga på fastighetsrelaterade utbildningar och inom ramen för olika lokala initiativ.



8.8 Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla
Utifrån Balders jämlikhet- och mångfaldspolitik och uppförandekod för medarbetare strävar bolaget efter ökad mångfald och jämlikhet och en god arbetsmiljö, där alla anställda och icke-anställda har goda arbetsvillkor och likabehandling sker. Balders uppförandekod för samarbetspartners baseras på internationella riktlinjer som FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt ILO:s kärnkonventioner. I framtagandet av denna uppförandekod har Näringslivskoden från Institutet Mot Mutor (IMM) beaktats.

BALDERS ARBETE MED FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



9. HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR



9.2 Främja inkluderande och hållbar industrialisering

Balder stödjer hållbar industrialisering och innovation och arbetar kontinuerligt med effektivare resursanvändning, bland annat genom investeringar i fastighetsbeståndet med fokus på energieffektiviseringar och miljöcertifieringar. Under 2025 utvecklades nya riktlinjer för hållbart byggande inom Balder Sverige för att sätta tydliga indikatorskrav inom miljöcertifiering, med exempelvis mål för utsläpp av växthusgaser per kvadratmeter och skapare energikrav än vad nationell lag kräver.



9.4 Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet

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



12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall

Vid nyproduktion som byggs enligt Miljöbyggnad i Sverige ställs krav på loggbok av material och produkter. I loggboken bedöms och sammanställs byggrelaterade produkter utifrån deras kemiska innehåll och miljöpåverkan under livscykeln. Balder strävar efter att minimera mängden kemikalier och avfall, att använda mindre skadliga material samt beakta försiktighetsprincipen vid materialval och kemikaliehantering, i enlighet med bolagets hållbarhetspolicy.



12.5 Minska mängden avfall markant

För att främja hållbar konsumtion och produktion, strävar Balder i linje med bolagets hållbarhetspolicy efter en varsam konsumtion av material, med fokus på ökad återvinning. Hyresgäster uppmuntras också att källsortera och på olika sätt öka återvinningen.



13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



13.1 Stärka motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer

Balder utvecklar kontinuerligt kartläggning av klimatrelaterade risker på byggnadsnivå i linje med EU-taxonomin riktlinjer. Inom Balders fastighetsutveckling och löpande förvaltning finns flera exempel på insatser som genomförs i syfte att bevara och stärka naturbaserade lösningar vid bolagets fastigheter för att bidra till klimatanpassning och hantering av extremväder såsom skyfall och värmeböljor.



13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar

Bolagets vetenskapsbaserade klimatmål validerades av Science Based Target initiative i februari 2024. En färdplan togs fram under 2024 för att tydliggöra vilka klimatutsläppsreducerande åtgärder verksamheten behöver genomföra samt aktiviteter som krävs för att utvecklas i linje med Parisavtalet. I den fortsatta kartläggningen av klimatrelaterade risker och möjligheter har Balder som målsättning att bland annat utarbeta fler handlingsplaner på fastighetsnivå, i respektive bolag och utifrån regionala förutsättningar, samt att säkerställa att medarbetare har relevanta kunskaper inom området.



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

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

För mer information om det övergripande förfarandet för den dubbla väsentlighetsanalysen, se sida 51–56.

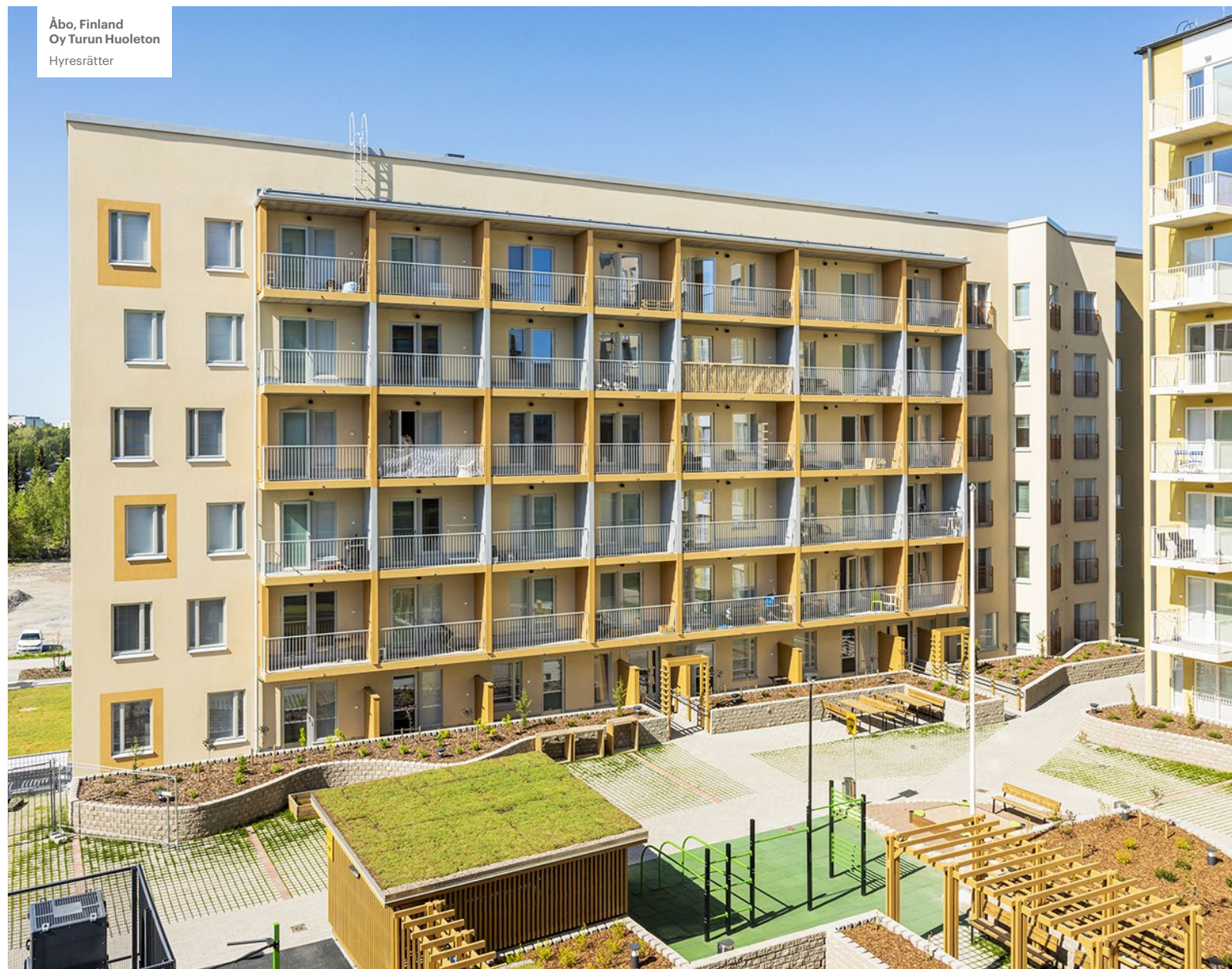
KAPITLET BESKRIVER BALDERS HÅLLBARHETS- ARBETE KOPPLAT TILL:

- E1 Klimatförändringar
 - Anpassning till klimatförändringar
 - Begränsning av klimatförändringar
 - Energi
- E3 Vatten
- E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- EU-taxonomi

STYRDOKUMENT OCH POLICYER

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

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



E1 KLIMATFÖRÄNDRINGAR

ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

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

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

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

Fysiska klimatrisker har inte bedömts vara väsentligt i den dubbla väsentlighetsanalysen. Det huvudsakliga arbetet med att identifiera klimatrelaterade fysiska risker på byggnads- och fastighetsnivå sker inom ramen för arbetet med EU-taxonomin. Detta härrör från kriteriet för att inte orsaka betydande skada gentemot anpassning mot klimatförändringar. Vilket inkluderar, men är inte begränsat till, översvämningar, värmestress, gräs- och skogsbrand samt erosion och skred. För mer information om påverkan, risker och möjligheter, se Balders dubbla väsentlighetsanalys på sida 51–56.

Utöver den analys som gjorts i den dubbla väsentlighetsanalysen redovisar bolaget också de rekommendationer som föreslagits av Task Force on Climate-Related Financial Disclosure (TCFD), vilket inkluderar scenarioanalys och potentiella klimatrelaterade fysiska risker och omställningsrisker. För mer information om bolagets scenarioanalys kopplat till bedömningen av risker och möjligheter, samt den resiliensanalys som bygger på dess resultat, se sida 63–64.

STRATEGI

Balder utvärderar kontinuerligt risker som kan uppstå till följd av klimatförändringar och analyserar samtidigt organisationens motståndskraft och förmåga att hantera dessa risker. Fokus i arbetet ligger på att säkerställa

fastighetsbeståndets motståndskraft mot effekterna av klimatförändringar på både kort, medel och lång sikt. Balder arbetar löpande med fysisk klimatanpassning av fastigheter. Detta kan ske genom exempelvis att hårdtytor konverteras till grönytor, öppen dagvattenhantering och etablering av gröna tak. Sådana åtgärder kan resultera i ökad kundnytta och trivsel.

I bolagets hållbarhetspolicy tydliggörs arbetet och ambitionen kring klimatanpassning. Bolagets huvudsakliga målsättning är att genomföra klimatriskanalyser för fastighetsbeståndet. Klimatanpassning lyfts även i ett bredare perspektiv i policyns målsättningar kopplat till exempelvis miljöcertifieringar. Policyn omfattar alla dotterbolag i de länder där Balder är verksamt och inkluderar samtliga hyresgäster, både inom bostäder och kommersiella fastigheter.

För mer information om bolagets policyer, se sida 48.

ÅTGÄRDER

Inom Balders fastighetsutveckling och löpande förvaltning finns flera konkreta exempel på insatser som genomförs i syfte att dels minska och förhindra negativa effekter kopplade till klimatförändringar, dels stärka och möjliggöra bolagets anpassningsbarhet och motståndskraft gentemot klimatrisker.

Balder har ingen koncernövergripande åtgärdsplan kopplat till anpassning till klimatförändringar och har därmed inte identifierat några betydande drifts- eller kapitalutgifter. Utgifter kopplat till följande åtgärder är integrerade i bolagets löpande verksamhet.

Det finns en variation i de åtgärder som bolaget genomför utifrån dess verksamhetsländer, och åtgärder nas omfattning är ofta på lokal- eller fastighetsnivå. Åtgärderna genomförs vid behov eller är kontinuerligt pågående som en del av den dagliga verksamheten.

För mer information om åtgärder kopplat till omställningsrisker, se även sida 65–70 för Begränsning av klimatförändringar och sida 71–74 för Energi. Detta inkluderar uppföljning av växthusgasutsläpp och energianvändning.

Nedan följer en lista över bolagets löpande nyckelåtgärder inom anpassning till klimatförändringar som syftar till att långsiktigt bidra till bolagets hållbarhetsstrategi:

- Klimatriskanalys av byggnader
- Klimatanpassning inom fastighetsförvaltning
- Klimatanpassning genom ekosystemtjänster

Klimatriskanalys av byggnader

Balder arbetar aktivt med klimatriskanalyser av fastighetsbeståndet. Genomförandet och arbetet med klimatriskanalyser genomförs av vardera konsoliderat bolag, i enlighet med Balders beslutade mål i hållbarhetspolicyn. Dessa klimatriskanalyser följer den metod som fastställts i EU-taxonomin och utförs i tre steg: klimatriskscreening (steg A), sårbarhetsanalys (steg B) och framtagande av åtgärdsplaner (steg C). Genomförande av klimatriskanalyser görs löpande och vid behov. Implementering av åtgärdsplaner ska ske inom fem år efter att de har tagits fram. De första fastigheterna planeras ha implementerade åtgärdsplaner till slutet av 2027.

Under 2025 har Balder fortsatt arbetet med att upprätta fullständiga klimatriskanalyser för byggnader i beståndet. I tabellen på sida 62 redogörs i vilken utsträckning Balders fastighetsportfölj har genomgått klimatriskanalyser från 2022 fram till 2025, och antalet som genomgått respektive steg av klimatriskanalysen. Balder har valt att prioritera en fullständig analys av nyproducerade byggnader och de befintliga byggnader som också är förenliga med EU-taxonomin. Detta beror på att en fullständig klimatriskanalys (enligt steg A–C) är ett av de grundläggande kraven för att byggnader ska klassas som förenliga med EU-taxonomin.

Klimatanpassning inom fastighetsförvaltning

Bolaget arbetar med att minska sina växthusgasutsläpp, men även med att hantera de risker som följer av klimatförändringar. Därför arbetar Balder med klimatanpassning för att stärka verksamhetens motståndskraft.

Exempel på åtgärder som genomförs inom verksamheten är installation av avstängningsbara golvbrunnar och bakvattenstopp, men även förvaltningsarbete i form av ronderingar och skötsel av utemiljö.

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

Klimatanpassning genom ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är naturens förmåga att leverera nyttor till människor och samhälle. Det kan exempelvis vara hur träd och växtlighet bidrar till vatten- och luftrening, temperaturreglering samt skydd mot översvämning och erosion. Ekosystemtjänster är centralt för klimatanpassning och för att rusta samhället för klimatförändringar. Genom att bevara och stärka naturbaserade lösningar blir bolagets fastigheter, och städerna de ligger i, mer motståndskraftiga för hantering av extremväder såsom skyfall och värmeböljor.

Balder har flera exempel på naturbaserade lösningar och åtgärder avseende ekosystemtjänster för att bidra till anpassning gentemot klimatförändringar, vilket går i linje med bolagets ambition, och är i enlighet med hållbarhetspolicyn, att aktivt bidra till att bevara och öka den biologiska mångfalden i förvaltningen av fastigheter och i samband med fastighetsutveckling.

På mindre byggnader, såsom miljörum och cykelparkeringar, i Sverige, Danmark och Finland, anlägger bolaget gröna tak med sedumväxter. I flera bostadsfastigheter skapas också ytor för fastighetsnära odling. Det pågår även pilotprojekt hos det finska bolaget SATO Oy, i Finland, där det anläggs ängsmark i närhet till fastigheter.

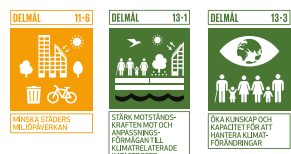
Dessa åtgärder ämnar bidra med flera värden, däribland begränsa påverkan av värmestress, skapa naturlig vattenreglering vid skyfall och översvämning samt agera som naturliga kolsänkor. Utöver detta bidrar också åtgärderna till habitatskydd och att bevara artrikedom.

E1

KLIMATFÖRÄNDRINGAR / ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



För att stödja syftet med Balders hållbarhetspolicy har bolaget fastställt ett kvantitativt, relativt och löpande mål kopplat till fysiska klimatrisker. Bolaget har som mål att genomföra klimatriskanalyser för fastighetsbeståndet och arbeta med klimatanpassning för att skapa en motståndskraftig verksamhet. Målet har inget basår eller baslinjevärde, men arbetet påbörjades 2022 och har fortlöpt sedan dess. Mål och tillhörande mått är företagsspecifikt, inte vetenskapsbaserat, men kopplat till EU-reglering i form av EU-taxonomin. Det omfattar samtliga bolag i den konsoliderade koncernen och avser bolagets egen verksamhet.

Bolaget samlar årligen in information om antalet klimatriskanalyser som genomförts för respektive bolag i koncernen. Dessa analyser summeras, på fastig-

hets- och byggnadsnivå. Avseende andel av fastighetsbestånd som genomgått respektive steg av analyserna används antalet fastigheter i koncernen som presenteras på sida 45 i ESRS 2 Allmänna upplysningar.

I tabellen på sida 62 presenteras antal klimatriskanalyser på både fastighets- och byggnadsnivå, uppdelat per land. Då de tre stegen följer på varandra innebär det att en byggnad som genomgått steg C eller steg B också genomgått steg A. En fastighet kan innehålla flera byggnader, varför analys har gjorts på både fastighets- och byggnadsnivå. Totalt har 899 (723) fastigheter screenats för klimatrisker, 357 (283) har genomgått en sårbarhetsanalys och 338 (269) fastigheter har fått en preliminär åtgärdsplan upprättad. Av totalt 2 023 (1 962) fastigheter i koncernen har 44% (37) genomgått klimatriskscreening. Antalet byggnader och fastigheter som genomgått klimatriskanalys i beståndet har ökat. Detta beror på att fler analyser har genomförts i Sverige, Finland och Norge. Storbritannien och Tyskland ingår inte i sammanställningen då inga klimatriskanalyser har genomförts. Det upptäcktes också att antalet analyser hade summerats felaktigt för 2024, vilket också förklarar ökningen.

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



E1

KLIMATFÖRÄNDRINGAR / ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

KLIMATRISKANALYSER AV FASTIGHETER OCH BYGGNADER

Antal genomförda klimatriskanalyser 2022–2025¹⁾

	Sverige		Danmark		Finland		Norge		Totalt 2022–2025		Andel av fastighetsbestånd, %
	Fastigheter	Byggnader	Fastigheter	Byggnader	Fastigheter	Byggnader	Fastigheter	Byggnader	Fastigheter	Byggnader	
Steg A: Klimatriskscreening	638	1 814	29	119	187	312	45	186	899	2 431	44
Steg B: Sårbarhetsanalys	139	233	29	119	187	312	2	2	357	666	18
Steg C: Åtgärdsplan	133	216	29	119	174	299	2	2	338	636	17

1) Företagsspecifika upplysningar.

STEGA

Screening och kategorisering av klimatrisker

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

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

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

De byggnader som har tillräckligt hög risk utvärderas även i steg B, sårbarhetsanalys. Om en enskild byggnad på en fastighet anses vara exponerad mot en klimatrisk anses hela fastigheten vara exponerad för risken.

STEG B

Sårbarhetsanalys

För de byggnader som har en tillräckligt hög riskklassning, gentemot någon av de utvärderade klimatriskerna, genomförs också sårbarhetsanalyser. En byggnad som inte har, eller har mycket låg, exponering mot de utvärderade klimatriskerna genomgår inte sårbarhetsanalysen.

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

Ett exempel på sårbarhet kan vara en byggnad som ligger lågt placerad i anslutning till ett vattendrag. Då finns det en potentiell risk att byggnaden tar skada vid högvattenhändelse i det närliggande vattendraget. Det kan då krävas omfattande reparationer för att återställa dess bruklighet.

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

STEG C

Åtgärdsplan

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

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

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

E1

KLIMATFÖRÄNDRINGAR / ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

SCENARIO- OCH RESILIENSANALYS

Balders scenario- och resiliensanalys uppdaterades under hösten 2025 och bygger på bolagets tidigare rapportering enligt TCFD:s rekommendationer. Analysen har använts för att informera bedömningar avseende ESRS E1 i den dubbla väsentlighetsanalysen.

I analysen definieras fysiska risker som klimatrelaterade risker som vilka kan orsaka skada på en tillgång, såsom översvämning eller skred. En omställningsrisk definieras som en risk som kan agera som ett hinder för att begränsa utsläpp, såsom prisökning på byggmaterial.

Scenario- och riskanalys

Analysen är gjord internt hos bolaget och bygger på flera underlag, såsom utsläppsscenarioer, bolagets klimatriskanalyser och klimatfärdplan, information från andra branschaktörer och publik information. Bolaget har därefter, utifrån den nuvarande verksamhetens

styrning, konsoliderat informationen från samtliga källor för att identifiera riskerna och möjligheterna.

Själva scenarioanalysen bygger på den tidigare TCFD-rapporteringen som presenterats i tidigare hållbarhetsredovisning. Bolaget har utvärderat om de identifierade riskerna och möjligheterna från denna kan styrkas utifrån bolagets nuvarande struktur. De bolag och geografier som inkluderas i analysen motsvarar den avgränsning som görs för övrig hållbarhetsredovisning. För mer information om bedömningar i den dubbla väsentlighetsanalysen, se sida 51–56, inbegripet hur bedömning av konsekvens och sannolikhet gjorts.

Som lågutsläppsscenario används representative concentration pathways (RCP) 2,6. Detta scenario utgår från att de globala utsläppen kulminerar runt år 2020, för att fram till 2100 vara negativa och är linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala temperaturökningen. Som högutsläppsscenario an-

vänds RCP 8,5. Detta scenario utgår från att de globala utsläppen är drygt tre gånger högre år 2100 än idag. Scenarierna som valts innehåller inneboende osäkerheter då de också är baserade på antaganden om framtida ekonomiska trender och tekniska framsteg. Globala skeenden, såsom konflikter och förlust av biologisk mångfald, inkluderas inte i scenarierna.

De tidshorisonter som appliceras för klimat- och omställningsrisker följer de tidshorisonter som används i den dubbla väsentlighetsanalysen. Enligt ESRS definieras dessa som ett år, upp till fem år och mer än fem år. För mer information om metoden för den dubbla väsentlighetsanalysen, se sida 51. Scenarier sträcker sig fram till 2100. Det specifika nedslag som görs är runt år 2050. Dessa tidshorisonter är applicerbara för bolagets fysiska tillgångar, då fastigheter bedöms ha långa livstider. De är längre än den planerade strategiska och finansiella planeringen. De enligt ESRS definierade tidshorisonterna är inte lika långa och i linje med de

som används för strategisk och finansiell planering.

För mer information om bolagets övriga risker och möjligheter, se sida 37–41. De klimatrelaterade antagandena som görs i den finansiella riskanalysen bygger på samma material som används i scenarioanalysen.

Det finns osäkerheter gällande om och när omställningsriskerna kommer inträffa, samt deras omfattning. Därför kommer kontinuerlig översyn och revidering av analysen att ske.

De risker som har identifierats i scenarierna kopplar till de identifierade potentiella riskerna i ESRS E1. Detta avser risken för begränsad omställning, som beskrivs på sida 60, samt risken för energibrist, ökad energianvändning och begränsad tillgång till förnybar energi, som beskrivs på sida 71. De möjligheter som beskrivs i bilden nedan är potentiella möjligheter som bolaget ser kopplat till de identifierade riskerna. Dessa möjligheter är benämnda som potentiella, då den enda väsentliga möjlighet som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen kopplar till miljöcertifieringar.

SCENARIO- OCH RESILIENSANALYS

	Scenariobeskrivning Hur det kan se ut år 2100	Risker Potentiella risker för fastighetsbolag	Möjligheter Potentiella möjligheter för fastighetsbolag	
Lågutsläpps- scenario RCP 2,6	- Global medeltemperatur har ökat med 1,6 grader år 2100. - Mer stringent klimatpolitik. - Energiomställning till förnybart och låg intensitet. - Lägre sårbarhet från kroniska klimatrelaterade risker. - Lägre antal extremvädershändelser. - Teknikutveckling, exempelvis CCS och fossilfria transporter. - Jämnare befolkningsutveckling.	- Hårdare myndighetsbeslut och reglering avseende utsläppsbegränsningar och rapporteringskrav. - Ökade fastighetskostnader kopplat till teknikutbyte. - Ökade kostnader för omställning till förnybar energi. - Högre vakans till följd av hårdare krav. - Prisökning på byggmaterial.	- Ökad energieffektivitet, det vill säga lägre driftskostnader och minskade utsläpp. - Ökad produktion av egen förnybar energi. - Effektiva transporter. - Ökad återvinning. - Högre värdering och mer förmånlig finansiering. - Möta nya kund- och investerarpreferenser.	
Högutsläpps- scenario RCP 8,5	- Globala medeltemperaturen har ökat med 4,3 grader år 2100. - Fortsatt stort fossilberoende. - Långsammare teknikutveckling. - Energi fortsatt fossilbaserad. - Större sårbarhet mot kroniska klimatrelaterade risker. - Mer frekventa och omfattande extremvädershändelser. - Kraftig befolkningsökning.	- Fastigheter påverkas av klimatrelaterade fysiska risker. - Ökade försäkringskostnader för fastigheter i riskzoner. - Osäker marknadsutveckling. - Ökade krav från kunder. - Risk för obrukliga fastigheter. - Ökade kostnader för återställande av skadade fastigheter. - Ökade energikostnader för kyla.	- Ökad produktion av egen förnybar energi. - Lönsammare energieffektiviseringsåtgärder. - Klimatanpassning gör bolaget mer attraktivt. - Ökat kundintresse för fastigheter i områden med låg risk.	Resiliens Hur motståndskraft skapas i bolaget: - Lågt beroende av fossil inköpt energi. - Vetenskapsbaserad klimatfärdplan med föreslagna åtgärder och tydliga mål. - Proaktivt arbete med regelefterlevnad. - Differentierat fastighetsbestånd i flera länder. - Samverkan för teknikutveckling i värdekedjan.

E1

KLIMATFÖRÄNDRINGAR / ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Fysiska risker

Bolaget kan se idag att fastighetsbeståndet är exponerat för ett flertal fysiska klimatrisker, däribland översvämning, skred, gräs- och skogsbrand samt skyfall. Riskerna är identifierade på en scenariorvid bas, då analysen av fysiska klimatrisker inom ramen för klimatriskanalyser också bygger på scenarioanalys. För 18% av bolagets fastigheter har sårbarhet bedömts. Exponering mot en risk innebär oftast även sårbarhet. Få av bolagets analyserade fastigheter står helt utan potentiell risk. Klimatriskanalyser har genomförts för delar av beståndet i Sverige, Danmark, Finland och Norge. Fastigheter i Storbritannien och Tyskland har inte analyserats, men motsvarar en liten del av bolagets totala bestånd. Utifrån den kännedom bolaget har om sitt fastighetsbestånd bedöms sannolikheten för fysiska klimatrisker måttlig, både till omfattning och var den inträffar. Det finns en spridning i typer fysiska klimatrisker som beståndet kan utsättas för. Bolaget bedömer också att det inte finns någon större risk för störningar i leverantörsled.

För mer information om bedömning av fysiska klimatrisker, se sida 60–62.

Omställningsrisker

Avseende omställningsrisker finns risker som kan påverka bolagets tillgångar, och därmed dess verksamheter då funktionalitet av fastigheterna är grundläggande för bolaget. Omställningsrisker är identifierade på en scenariorvid bas, då de bygger på antaganden som görs inom ramen för scenarierna. En risk är kopplad exempelvis till förändring i lagstiftning, vilket kan innebära ökade krav på energieffektivisering och

utsläppsminskning. För att möta dessa förändringar kan bolaget behöva investera kapital i fastigheterna, både avseende förbättringar i drift och utrustning, men även i ny teknik. Kopplat till fastighetsutveckling och hårdare reglering kan bolaget komma att behöva investera i andra byggmaterial och tekniker, vilket kan leda till ökade kostnader och risk för olönsamma investeringar. Bolaget bedömer att det finns tydliga indikationer på förändringar i regelverk som kommer leda till omställningskostnader. Det finns även indikation på förändrade förväntningar från hyresgäster. Slutligen finns det också en koppling mellan fysiska klimatrisker och omställningsrisker, där beståndet storlek gör att det kan förekomma en finansiell risk för ökade kostnader.

Resiliensanalys

Resiliensanalysen bygger på den uppdaterade scenarioanalysen som beskrivs tidigare i detta avsnitt och använder samma grundläggande scenarion. Analysen är genomförd internt hos bolaget genom en kvalitativ desktoptanalys av bolagets nuvarande affärsmodell, styrdokumentsportfolio, finansieringsmöjligheter och utfall av historiska hållbarhetsdata. Varje identifierade risk och möjlighet har utvärderats utifrån ovanstående underlag för att få en så tydlig helhetsbild av resiliensen som möjligt. Bland de antaganden som görs kan nämnas att den utveckling som respektive scenario beskriver antas komma ske. Bolaget antar också att de målsättningar som ställs upp i policyer genomförs, såsom att öka mängden förnybar energi och minska utsläpp i linje med klimatmålet.

De tidshorisonter som används i resiliensanalysen följer samma tidshorisonter som används i den dubbla väsentlighetsanalysen. Omfattningen av resiliensanalysen följer den avgränsning som tillämpas i övrig redovisning avseende inkluderade bolag, fastighetsbestånd och geografier, vilket utgår från finansiell kontroll. Påverkan och beroenden i värdekedjan i tidigare och senare led har tagits hänsyn till i de fall då risker som bolaget har låg rådighet över har identifierats.

Bolagets resiliensanalys bygger på nuvarande kunskap. Samtliga fastigheter i beståndet har heller inte analyserats fullständigt. Avseende fysiska risker bygger analysen på prognoser, vilka i sin tur är baserade på scenarierna. Dessa prognoser beskriver risk för att exempelvis extremvädershändelser sker mer frekvent eller bibehålls på samma nivå som idag. Exempel på omställningsrisker som är osäkra inkluderar förändringar i reglering.

Bolagets motståndskraft

Utifrån de identifierade riskerna och möjligheterna bedöms bolaget ha relativt god motståndskraft. Balder har redan idag ett lågt fossilt inslag i i sin inköpta energi och har historiskt ökat sin egenproducerade förnybara energi. Detta resulterar i att omställningen från fossila källor bedöms drabba bolaget i relativt låg utsträckning, samtidigt som bolaget rustar för förändringar i energinäten genom att på egen hand producera den energin. Bolaget har satt ett ambitiöst, vetenskapsbaserat nettonollmål med en tillhörande klimafärdplan för hur utsläppen över tid ska begränsas. Genom årlig uppföljning av framsteg gentemot dessa klimat-

mål kan Balder över tid justera affärsmodell och strategi vid behov. Bolaget är beroende av förändringar i värdekedjan, och är därmed beroende av teknikutveckling och att andra aktörer också arbetar med utsläppsminskningar och anpassningsåtgärder.

Balder har ett differentierat fastighetsbestånd i flera länder, vilket innebär att riskerna är spridda över olika geografier. Ett fastighetsbestånd av ungefär lika delar bostäder och kommersiella fastigheter gör att bolaget blir mer resiliент eftersom risker sprids.

Bolaget har i dagsläget inte kvantifierat kostnaderna för att implementera åtgärder för att bemöta fysiska klimatrisker som fastighetsbeståndet kan utsättas för. För att implementera de föreslagna åtgärdsplanerna kopplade till klimatriskanalyserna har bolaget antagit riktningen att börja med mindre åtgärder som kan införlivas i den dagliga verksamheten. Implementering av större åtgärder, som kräver samarbete med externa parter, utvärderas framgent.

TCFD

För att utvärdera risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar har Balder officiellt tagit ställning att följa rekommendationerna i Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), och arbetar för att implementera rekommendationerna inom de områden som ingår. Balder kommer att fortsätta arbetet med risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s senaste rekommendation. Detta innebär framför allt fortsatt arbete med att förfinas analysen på fastighetsnivå och identifiera konkreta åtgärder för varje byggnad.

TCFD:S REKOMMENDATIONER

Styrning	Sida	Strategi	Sida	Riskhantering	Sida	Mål och mätetal	Sida
Styrelsens överblick av klimatrelaterade risker och möjligheter.	47–48	Identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter på kort, medellång och lång sikt.	60–64	Process för att identifiera, bedöma och åtgärda klimatrelaterade risker.	58, 60–64, 80	Mätetal för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.	61–62, 41
Ledningens roll vid analys och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	47–48	Påverkan av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.	60–64, 80	Organisationens process för att hantera klimatrelaterade risker.	58, 60–64	Rapportering av Scope 1, Scope 2 och Scope 3, inklusive relaterade risker.	67, 69
		Organisationens motståndskraft i relation till olika klimatrelaterade scenarion.	60–64	Integrering av hantering av klimatrelaterade risker i organisationens övergripande riskhantering.	41	Mål och utfall för hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	61–62, 80

E1 KLIMATFÖRÄNDRINGAR

BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

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

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

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

Balders verksamhet har faktisk negativ påverkan på kort, medellång och lång sikt, genom växthusgasutsläpp i den egna verksamheten samt i värdekedjan i tidigare och senare led. Då bolaget ser påverkan i alla tidshorisonter har det tagits höjd för potentiella framtida utsläpp i bedömningen av väsentlighet. I den egna verksamheten innefattas både direkta och indirekta utsläpp relaterat till exempelvis egen värmeproduktion, energianvändning och företagsfordon. I värdekedjan innefattas indirekta växthusgasutsläpp i leverantörsled och hos kunder, genom exempelvis nyproduktion samt ombyggnads- och renoveringsprojekt.

Bolagets bedömning i väsentlighetsanalysen utgår från en kvalitativ granskning, men tar även avstamp i bolagets klimatbokslut från 2022, som är bolagets basår för utsläppsberäkningar.

För mer information om den dubbla väsentlighetsanalysen, se sida 51–56.

STRATEGI

Bolagets arbete med att begränsa klimatförändringar styrs av flera policyer i bolagets styrdokumentsporfölj. Policyer omfattar alla dotterbolag i de länder där Balder är verksam och inkluderar samtliga hyresgäster, både inom bostäder och kommersiella fastigheter.

Hållbarhetspolicy

I bolagets hållbarhetspolicy tydliggörs arbetet och målsättningarna kring begränsning av klimatförändringar. Policyn hänvisar till bolagets vetenskapsbaserade klimatmål, men även till andra målsättningar som relaterar till utsläppsminskningar inom organisationen.

Målsättningar är bland annat att fasa ut fossila bränslen i verksamheten, prioritera förnybara källor för energi och transporter, miljöcertifiera byggnader och skapa goda förutsättningar för fossilfria och miljövänliga transporter för kunder och medarbetare. Andra mål är att reducera energi- och vattenanvändning i bolaget, öka mängden förnybar energiproduktion, reducera avfallsmängder och öka sorterings- och återbruksgrad.

Policy för transport och resor

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

Uppförandekod för samarbetspartners och för medarbetare

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

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

Mer information om bolagets policyer finns på sida 48.

Klimatfärdplan

Balders har som klimatmål att halvera utsläppen till 2030 och att nå nettonollutsläpp 2045, vilket bygger på basårsberäkningar från 2022. Bolagets klimatmål godkändes av Science Based Targets initiative (SBTi) i februari 2024. Genom denna validering bedöms bolagets klimatmål ligga i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Balder är inte exkluderat från EU:s referensvärden för anpassning till Parisavtalet.

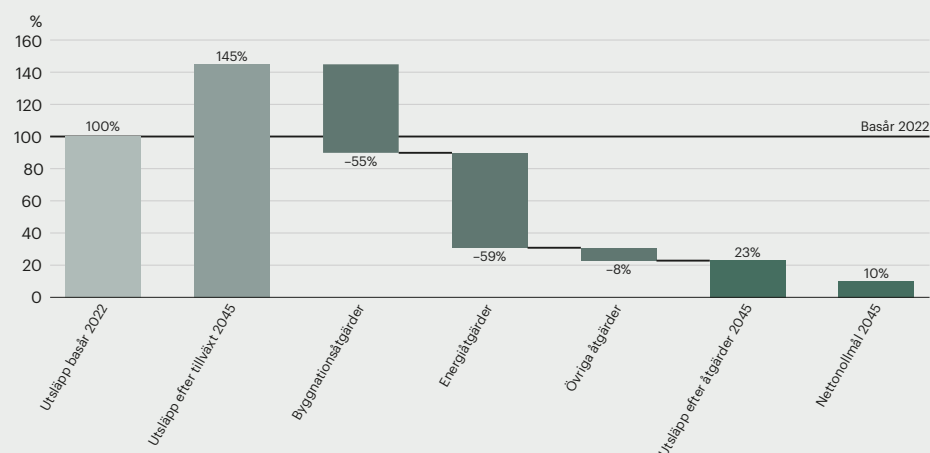
För att nå klimatmålen har Balder tagit fram en klimatfärdplan med potentiella åtgärder, uppdelat på olika områden, bolaget kan genomföra för att minska sina utsläpp. Klimatfärdplanen godkändes av bolagets koncernledning och bolagets styrelse 2024.

Klimatfärdplanen är baserad på lokalbaserad beräkningsmetod. Färdplanen har även brutits ner på bolagsnivå för att underlätta implementering i respektive bolag i den konsoliderade koncerngruppen. Klimatfärdplanen tar hänsyn till organisk årlig tillväxt, avseende total uthyrningsbar yta vilket inbegriper ökad energianvändning, till följd av fortsatt nyproduktion och förvärv av fastigheter.

I grafen visas prognosen för bolagets utsläpp, inklusive tillväxt och utsläppsminskningar, fram till 2045. En närmare beskrivning av åtgärder följer nedan. Med den nuvarande utformningen av klimatfärdplanen når bolaget inte klimatmålet för 2045 om inte marknaden förändras med fler klimatsmarta alternativ inom bygg-

FÄRDPLAN KLIMATMÅL

Potentiella utsläppsminskningar (ton CO₂e) fram till 2045, inklusive naturlig tillväxt



nation. Detta beror till stor del på att vissa åtgärder inte anses vara möjliga att implementera i någon större utsträckning fram till 2030. Det bedöms inte bero på inlåsta utsläpp. Dessutom är prognosen fram till 2045 osäker och kommer sannolikt vara föremål för revidering efter 2030.

Implementering av klimatfärdplan

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

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

Åtgärder kopplade till energi inkluderar minskad energianvändning, återanvändning av energi samt ersättning av energi- och bränslekällor. Även investeringar i bättre mät- och styrteknik inkluderas i färdplanen. Som en del av åtgärder för energi inkluderas också en allmän förbättring av energisystemet. Bolaget är därmed beroende av aktörer i värdekedjan avseende mer hållbara material samt omställning till förnybart i energinäten. Dessa utsläpp har bolaget relativt låg rådgighet över.

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

Klimatfärdplanen är det första steget mot att nå bolagets klimatmål, och beskriver vilka övergripande åtgärder som kan genomföras i ett bredare perspektiv. Då arbetet med klimatfärdplanen fortfarande är i ett tidigt stadium har ingen kvantifiering ännu gjorts över betydande investeringar som kommer krävas för att genomföra denna. Åtgärderna som föreslagits i åtgärdsplanen har utvärderats kvalitativt om huruvida de kan anses vara en besparing, kostnad eller ingetdera. Bolaget har i dagsläget inte kopplat klimatfärdplanen till de nyckeltal eller aktiviteter som presenteras i samband med EU-taxonomin.

Klimatfärdplanen är i huvudsak implementerad i bolagets affärsstrategi genom hållbarhetspolicyn och de mål som bolaget har kopplat till utsläppsminskningar. Utöver nettonollmålet till 2045 har bolaget andra målsättningar kopplat till klimatfärdplanen, däribland energieffektivisering av fastighetsbeståndet och utfasning av fossila bränslen i fastigheter och egna fordon.

Bolaget har i dagsläget inte några betydande kapitalutgifter kopplade till kol, olja och gas, även om en mindre del av bolagets fastighetsbestånd använder egen fossil uppvärmning. Bolaget arbetar i dagsläget inte med någon form av växthusgasupptagning eller internprissättning på koldioxid.

På sida 69 presenteras en tabell med utsläpp av växthusgaser samt utsläppsreduktion som krävs för att arbeta gentemot klimatmålen för 2030 och 2045. Genom denna tabell mäter bolaget framsteg mot de föreslagna utsläppsminskningarna i klimatfärdplanen.

Bolaget har ett ramverk för grön och social finansiering, där bland annat energieffektiva och miljöcertifierade byggnader kan kvala in. Med Balders målsättning om att öka andelen grön finansiering, blir klimatarbetet en integrerad del av bolagets finansiering. För att läsa mer om bolagets gröna och sociala ramverk för hållbar finansiering, se sida 79.

ÅTGÄRDER

Inom Balders fastighetsutveckling och löpande förvaltning finns flera konkreta exempel på insatser som genomförs i syfte att reducera utsläpp i både den egna verksamheten och i värdekedjan i tidigare och senare led.

De åtgärder som presenteras kopplade till begränsningsåtgärderna bygger på de föreslagna åtgärderna i bolagets klimatfärdplan, men bolaget har inte identifierat några betydande drifts- eller kapitalutgifter, inbegripet CapEx-planer inom ramen för EU-taxonomin. Utgifter kopplat till följande åtgärder är i dagsläget integrerade i bolagets löpande verksamhet.

Det finns en variation i de åtgärder som bolaget genomför utifrån dess verksamhetsländer, och åtgärdernas omfattning är ofta på lokal- eller fastighetsnivå. Åtgärderna är kontinuerligt pågående, såvida inte ett definierat målår beskrivs under respektive åtgärden.

För de förväntade utsläppsminskningarna för respektive beskriven åtgärd, se tabellen för klimatbokslutet på sida 69, specifikt den framåtblickande delen av tabellen. För utfasning av fossila bränslen, se Scope 1 Egen uppvärmning och för transporter, se Scope 1 Företagsfordon.

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

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

Bolagsspecifika klimatfärdplaner

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

Då bolagets klimatmål är uppdelat med ett delmål för 2030 och ett slutligt mål för 2045 har bolaget valt

att börja fokusera på åtgärder som kan genomföras fram till 2030. Balder har valt att initialt ta ansatsen att varje konsoliderat bolag i koncernen har ansvar för att genomföra åtgärder inom ramen för den egna verksamheten.

I Sverige har exempelvis bolaget valt att börja fokusera på utsläpp till följd av energianvändning och utsläpp kopplade till fastighetsutveckling. I Finland har två dotterbolag tagit fram egna klimatfärdplaner baserad på den koncerngemensamma med mer konkreta åtgärder för verksamheterna fram till 2030. Exempel på åtgärder i dessa färdplaner är att utöka mängden egenproducerad förnybar energi, öka mängden inköpt förnybar elektricitet och skapa förutsättningar för hållbara transporter.

Utfasning av fossila bränslen

Bolaget har en mindre mängd fastigheter som använder fossil uppvärmning i form av olja eller gas, vilket står för en relativt liten del av de totala utsläppen. Samtidigt har Balder, i enlighet med hållbarhetspolicyn, satt ett delmål om att fasa ut fossila bränslen i verksamheten. Bolaget arbetar löpande med att fasa ut fossil uppvärmning i sina fastigheter, vilket är en viktig åtgärd för att minska bolagets Scope 1-utsläpp.

Vid utfasning ställer bolaget om till det uppvärmningssystem som bedöms mer klimatsmart, energieffektivt och finns tillgängligt på de lokala marknaderna, exempelvis fjärrvärme och olika typer av värmepumpar.

Utfasning av fossila bränslen är en av de föreslagna aktiviteterna avseende energi i klimatfärdplanen.

Bolaget följer årligen upp denna åtgärd genom klimatbokslutet, se tabellen på sida 69, specifikt avseende utsläpp i Scope 1. Enligt klimatfärdplanen ska utsläpp från egen fossil värmeproduktion reduceras till 0 år 2030.

Gröna bilagor i kommersiella hyreskontrakt

Energianvändning från hyresgäster är en betydande källa till Balders indirekta utsläpp i Scope 3. Hur bolagen inom Balderkoncernen arbetar med program för att uppmuntra hyresgäster att göra hållbara val och aktiviteter skiljer sig åt. Ett företagsspecifikt mått som

E1

KLIMATFÖRÄNDRINGAR / BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

används är uppföljning av gröna bilagor som biläggs i hyreskontrakt i Sverige och Norge. Totalt har bolaget 697 (477) gröna hyresavtal 2025.

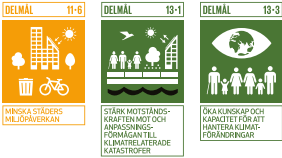
I Sverige används gröna bilagor, även kallade gröna avtal. Detta är kommersiella hyresavtal där hyresgäster förbinder sig att bidra till vatten- och energibesparing, fossilfria transporter eller andra åtgärder som reducerar klimatutsläpp. Sedan 2021 ska alla nya kommersiella hyresavtal i Sverige ha en grön bilaga.

Hållbara och ansvarsfulla transporter

Utöver Balders ambition att fasa ut fossila bränslen i den egna verksamheten, ska bolaget även verka för att hyresgäster som bor och arbetar i Balders fastigheter ges goda förutsättningar till miljövänliga och fossilfria transporter. Som fastighetsägare är det viktigt att skapa förutsättningar för att optimera resande och för hållbara transporter. Balder utvecklar såväl elbils-pooler som cykelpooler och cykelverkstäder i nya fastigheter. Under året har Balder fortsatt att installera laddplatser för elbilar för att underlätta omställningen till fossilfria resor. Bolagets utsläpp i Scope 1 är i dagsläget en relativt liten del av de totala utsläppen, och klimatfärdplanen utgår från fullständig utfasning av fossila bränslen.

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



För att stödja syftet med Balders hållbarhetspolicy har bolaget fastställt ett antal koncernövergripande kvantitativa mål kopplat till begränsning av utsläpp i egen verksamhet och i värdekedjan i tidigare och senare led. Respektive mål är beskrivet under nedanstående rubriker. Målen omfattar samtliga bolag i den konsoliderade gruppen.

Hållbarhetsmål hållbara transporter

Bolaget har ett relativt, kvantitativt och löpande mål för att ge bättre förutsättningar till fossilfria transporter för kunder och medarbetare. Målet har ingen förväntad målnivå eller basår, utan jämförs mot föregående år för att mäta utvecklingen över tid. Målet är inte vetenskapligt baserat utan är företagsspecifikt. Framsteg mot detta mål görs dels genom hänvisning till utsläpp i Scope 1 kopplat till ägda och leasade fordon i bolagets klimatbokslut, dels genom företagsspecifik uppföljning av antalet laddpunkter för el- och hybridbilsladdning på eller i anslutning till bolagets fastigheter. Med laddpunkter avses uttag som möjliggör laddning av el- och hybridfordon. En laddplats kan därför ha flera laddpunkter.

Bolaget har 3 985 (3 358) laddpunkter fördelat mellan Sverige, Danmark, Finland och Norge. Antalet och den installerade effekten har ökat till följd av fler installerade laddpunkter, men också på grund av att kartläggning av laddinfrastruktur genomförts under året. Delar av den installerade effekten beräknas med schablon där den faktiska effekten inte är tillgänglig.

HÅLLBARHETSMÅL

Hållbara transporter ¹⁾	Utfall 2025	Utfall 2024
Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheterna	3 985 laddpunkter och 31,5 MW installerad effekt	3 358 laddpunkter och 22,2 MW installerad effekt

1) Företagsspecifik upplysning.

INTENSITET VÄXTHUSGASUTSLÄPP

	2025	2024	Förändring, %
Intensitet per omsättning, kg CO₂e/SEK			
Totala växthusgasutsläpp per nettoomsättning (lokalbaserad metod)	0,008	0,013	-41
Totala växthusgasutsläpp per nettoomsättning (marknadsbaserad metod)	0,008	0,013	-41
Intensitet per kvadratmeter, kg CO₂e/ kvm¹⁾			
Scope 1	0,2	0,2	0
Scope 2 ²⁾	5	7 ³⁾	-17
Scope 3	12	22 ³⁾	-46
Scope 3, exklusive nyproduktion	10	12 ⁴⁾	-13
Totalt, Scope 1, 2 och 3	17	28⁵⁾	-39

- 1) Företagsspecifika upplysningar.
2) Avser lokalbaserad beräkningsmetod. Om marknadsbaserad beräkningsmetod används är utsläppen 4 kg CO₂e/kvm (5) i Scope 2, motsvarande 15% minskning, och 16 kg CO₂e/kvm totalt (27), motsvarande 39% minskning.
3) Intensitet Scope 2 2024 har korrigerats till 7 (6), då nya uppgifter inkommit, och för Scope 3 2024 har korrigerats till 22 (20) till följd av felaktig rapportering.
4) Exkluderat Scope 3.2 Kapitalvaror – Nyproduktion. Intensitet i Scope 3, exklusive nyproduktion 2024 har korrigerats till 12 (11), till följd avkomplettering.
5) Intensitet för total 2024 har korrigerats till 28 (27) till följd av felaktig rapportering.

Hållbarhetsmål minskade växthusgasutsläpp

Balder har som ett absolut mål att halvera utsläppen i den egna verksamheten (Scope 1 och 2) till 2030, med 2022 som basår, vilket innebär 50% minskning av absoluta CO₂e-utsläpp. Balder ska även mäta och minska utsläppen i värdekedjan (Scope 3) samt minska utsläppen med 55% per kvadratmeter till 2030. Bolaget ämnar uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3) till 2045, genom minskning med 90% jämfört med basåret. De resterande 10% kan neutraliseras. Målet är godkänt av SBTi och är i linje med Parisavtalets målsättning om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader. Någon sektoriell avkarboniseringsväg har inte använts. En sektoriell avkarboniseringsväg avser en sektorsgemensam färdplan för att övergå till ett fossilfritt samhälle och för att nå Paris-

avtalets mål. Då målet ligger i linje med Parisavtalets målsättning följer att omvärlden förändras i enlighet med IPCC:s scenario RCP 2,6. För mer information om klimatscenario, se sida 63.

Vid upprättande av klimatmålet och den tillhörande klimatfärdplanen gjordes antaganden om att verksamheten kommer fortsätta växa avseende bland annat uthyrbar yta, energianvändning och ekonomisk tillväxt. Utsläppen från Scope 2 som beräknas för uppföljning av klimatmål avser lokalbaserad metod. Basåret 2022 har valts då det har bedömts motsvara ett genomsnittligt år för bolaget kopplat till de största utsläppskategorierna, avseende bland annat utsläpp från Scope 2 samt utsläpp i Scope 3 kopplat till nyproduktion och fastighetsförvärv. Inkluderade bolag samt utsläppskategorier i Scope 3 har inte förändrats sedan baslinje-

E1

KLIMATFÖRÄNDRINGAR / BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

värdet bestämdes. Exempelvis ligger basåret innan bolaget såg stora förändringar i aktivitet inom bygg- och fastighetssektorn. För att läsa mer om förväntade drivkrafter för att reducera bolagets utsläpp, se avsnitten om klimatfärdplanen samt om åtgärder i detta kapitel. Mer information om åtgärder kopplat specifikt till energi återfinns på sida 71–72.

Omsättning motsvarar nettoomsättning från bolagets hyresintäkter, som presenteras i not 3 i den finansiella redovisningen på sida 122.

I tabell på sida 67 redovisas intensitetstal för bolagets växthusgasutsläpp. Samtliga intensitetsmått, förutom för Scope 1 avseende uthyrbar yta, har minskat under 2025, till följd av att bolaget har minskat sina utsläpp i Scope 2 och Scope 3. Minskning eller ökning per Scope, samt vilka relevanta kategorier som styr denna förändring, beskrivs i nedan text.

I klimatbokslutet på sida 69 redovisas utsläpp enligt GHG-protokollet samt förväntade minskningar enligt bolagets klimatfärdplan, både procentuellt per år, och med förväntade totalutsläpp per kategori som tillåts för 2030 och 2045.

Bolagets totala utsläpp av växthusgaser har minskat med 36% mellan år 2024 och 2025, vid beräkning med lokalbaserad metod. Detta beror i stort på marknads-effekter, som lett till reducerad takt inom nyproduktion och projektutveckling. Energieffektivisering ligger också till grund för minskningen. I jämförelse med basåret 2022 har bolagets totala utsläpp minskat med 51%. Nedan följer beskrivning av utsläppskategorier som förändrats mellan 2024 och 2025.

Utsläpp i Scope 1 från egen värmeproduktion har minskat under året till följd av att anläggningar och uppvärmningslösningar har bytts från fossila källor till högre andel förnybara. Utsläpp från företagsfordon har ökat 2025 i jämförelse med 2024. Detta beror på att andelen HVO100 som tankats i bilar inom Balder Sverige har justerats ner, till följd av tydligare underlag från leverantör.

Avseende Scope 2 har bolaget haft en minskning i både lokalbaserade och marknadsbaserade utsläpp. Minskningen i lokalbaserade utsläpp beror på energi-

effektiviseringar under året, där bolaget har minskat inköpt mängd värme. Dessutom har fler bolag i koncernen redovisat inköpt el med leverantörsspecifika emissionsfaktorer, vilka generellt är mer fördelaktigt jämfört med genomsnittsfaktorer. Avseende marknadsbaserade utsläpp har fler bolag i koncernen anskaffat ursprungsgarantier för inköpt el, vilket resulterar i en total minskning. Ungefär 97% av utsläppen från inköpt el, med marknadsbaserad metod, i Scope 2 täcks av ursprungsgarantier avseende vattenkraft, vindkraft och förnybar mix. Dessa är en del av de elavtal bolaget har. Det finns en variation mellan verksamhetsländerna i var dessa garantier används.

De totala utsläppen i Scope 3 har minskat i stor omfattning, vilket främst beror av utsläpp kopplade till Kategori 2: Kapitalvaror och Kategori 13: Hyresgästers energiförbrukning. Kategori 2 är utsläpp som härrör från nyproduktion, värdehöjande renoveringar samt fastighetsförvärv. Dessa utsläpp kan fluktuera mellan år beroende på antal avslutade nybyggnadsprojekt, då bolaget redovisar samtliga utsläpp från projektutveckling när byggnaden färdigställs. Under 2025 har färre byggnader färdigställts jämfört med föregående år. De förvärv som gjorts i koncernen har också varit sådana där Balder inte är första ägare. Utsläpp i Kategori 13 har minskat främst till följd av att fler bolag i koncernen inte längre använder schablon baserat på uthyrbar yta, utan faktiskt verksamhetsenergi vid redovisning.

I dagsläget är det ingen kategori i Scope 3 som beräknas helt med primärdata. Vissa kategorier beräknas dock delvis med primärdata, och avser de kategorier på sida 69 som använder hybridmetod. Detta inkluderar Kategori 2, där vissa nyproducerade fastigheter har klimatberäkningar, Kategori 5, där delar av datan kommer från faktiska avfallsfraktioner, samt Kategori 6, som inkluderar data direkt från resebolagen.

Biogena utsläpp har ökat marginellt under 2025. Det beror på ökade utsläpp från fordon i scope 1 samt förbättrade beräkningsmetoder med leverantörsspecifik data inom Scope 3: Kategori 13: Hyresgästernas energianvändning.



E1

KLIMATFÖRÄNDRINGAR / BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER OCH KLIMATMÅL

		Retrospektivt (tillbakablickande)						Milstolpar och målår (framåtblickande)			
Utsläppskategorier i GHG-protokollet, ton koldioxidekvivalenter (ton CO ₂ e)	Utsläppskälla	Basår 2022	2024 ¹⁾	2025 ¹⁾	Förändring 2024–2025, %	Förändring 2022–2025, % ²⁾	Beräkningsmetod	2030	2045	Årligt mål, %	
Scope 1 Direkta utsläpp											
	Egen värmeproduktion	793	712	583	–18	–26	Genomsnittsmetod	0	0	–13	
	Företagsfordon	612	261	385	47	–37	Genomsnittsmetod	430	193	–4	
	Köldmedieläckage	79	257	320	25	304	Leverantörsspecifik	93	125	2	
Totalt Scope 1		1 484	1 231	1 289	5	–13		136	64	–11	
Scope 2 Indirekta utsläpp											
	El	8 482	11 615 ³⁾	8 644	–26	2	Hybrid	3 869	488	–7	
	Värme	50 103	31 161 ³⁾	27 039	–13	–46	Hybrid	17 664	5 455	–8	
	Kyla	16	0,16	0	–100	–100	Hybrid	18	25	2	
Totalt Scope 2 – Lokalbaserat (LB)		58 601	42 775 ³⁾	36 426	–15	–38		21 899	5 767	–8	
Totalt Scope 2 – Marknadsbaserat (MB)		77 037	33 790 ³⁾	30 045	–11	–61		Utvärderas ej i klimafärdplanen			
Scope 3 Övriga indirekta utsläpp											
3.1 Inköpta varor och tjänster		2 298	2 858 ⁴⁾	3 107	9	35	Genomsnittsmetod	1 750	906	–3	
3.2 Kapitalvaror		117 267	67 521	21 025	–69	–82		59 327	35 238	–6	
	Nyproduktion	58 679	51 966	8 692	–83	–85	Hybrid	28 966	16 441	–6	
	Ombyggnads- och renoveringsprojekt	13 056	6 910	10 186	47	–22	Kostnadsmetod	7 571	5 522	–5	
	Fastighetsförvärv – första ägare	45 532	8 644	2 146	–75	–95	Genomsnittsmetod	22 476	12 757	–6	
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter		4 725	14 114 ⁵⁾	12 307	–13	161	Genomsnittsmetod	1 637	488	–8	
3.4 Uppströms transport och distribution		4 621	3 794	635	–83	–86	Genomsnittsmetod	2 103	1 285	–7	
3.5 Avfallshantering i egen verksamhet		1 082	1 833 ⁵⁾	1 164	–12	49	Hybrid	824	341	–3	
3.6 Tjänsteresor		225	240	325	36	45	Hybrid	162	74	–3	
3.7 Pendlingsresor		1 617	1 502	1 614	7	0	Genomsnittsmetod	1 326	1 020	–2	
3.8 Uppströms hyrda tillgångar		2	31	12	–61	679	Genomsnittsmetod	2	2	2	
3.9 Nedströms transport och distribution		ET	ET	ET	ET	ET		ET	ET	ET	
3.10 Bearbetning av såld produkt		ET	ET	ET	ET	ET		ET	ET	ET	
3.11 Användning av såld produkt		Framtida energianvändning i sålda fastigheter	5 484	0	14	1 400	–100	Genomsnittsmetod	2 790	1 176	–6
3.12 Avfallshantering av såld produkt		Framtida rivning av sålda fastigheter	979	0	3	300	–100	Genomsnittsmetod	636	263	–4
3.13 Nedströms hyrda tillgångar		Hyresgästernas energianvändning	35 703	44 396 ⁵⁾	35 772	–19	0	Genomsnittsmetod	18 152	2 958	–6
3.14 Franchise		ET	ET	ET	ET	ET		ET	ET	ET	
3.15 Investeringar		2 356	2 168	2 168	0	–8	Kostnadsmetod	1 794	1 114	–3	
Totalt Scope 3		176 357	138 456 ⁶⁾	78 597	–43	–55		91 801	45 741	–6	
Växthusgasutsläpp, totalt (LB)		236 442	182 463 ⁶⁾	116 311	–36	–51		115 468	53 519	–6	
Växthusgasutsläpp, totalt (MB)		254 877	173 478 ⁶⁾	109 930	–37	–57		Utvärderas ej i klimafärdplanen			

1) Biogena utsläpp (i ton CO₂e) har beräknats 2025 för Scope 1 till 491 (430), Scope 2 78 309 (83 992) och Scope 3 55 951 (44 981). Totala biogena utsläpp för samtliga Scope uppgår 2025 till 134 751 (129 404). Biogena utsläpp 2024 för samtliga Scope har korrigerats på grund av felaktig rapportering. Biogena utsläpp för 2024 har förändrats för Scope 2 till 83 992 (83 890), Scope 3 till 44 981 (16 541) och totalt till 129 404 (100 861).

2) Företagsspecifika upplysningar.

3) Utsläpp från Scope 2-kategorier 2024 har korrigerats på grund av felaktig rapportering. Utsläppen för el har förändrats till 11 615 (11 452), för värme till 31 161 (31 150), totalt för Scope 2 lokalbaserad metod till 42 775 (42 602) och totalt för Scope 2 marknadsbaserad metod till 33 790 (33 791).

4) Utsläpp från inköpta varor och tjänster 2024 har korrigerats till 2 858 (2 618), då ett dotterbolag i Finland har förfinat sin metodik för framtagande av underlag.

5) Utsläpp i följande Scope 3-kategorier för 2024 har korrigerats på grund av felaktig rapportering: 3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter 2024 har korrigerats till 14 114 (14 059) och 3.13 Hyresgästernas energianvändning till 44 396 (36 142). För utsläpp från avfall 2024 har data korrigerats till 1 833 (1 832) till följd av ett avrundningsfel.

6) Totala utsläpp i Scope 3 2024 förändras till 138 456 (129 906), totala lokalbaserade utsläpp till 182 463 (173 739) respektive marknadsbaserade utsläpp till 173 478 (164 929), till följd av felaktig rapportering 2024.

Redovisningsprinciper klimatberäkningar

Balder rapporterar utsläppsdata för Scope 1, 2 och 3. Utsläppen rapporteras enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet), metoden finansiell kontroll, samt med rekommendationer från Fastighetsägarna. Sedan 2022 inkluderas hela koncernen med fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien som konsolideras av Fastighets AB Balder. Inga väsentliga förändringar i gränsdragningar eller utsläppskategorier har skett under 2025.

De fyra beräkningsmetoder som används i bolagets klimatberäkningar, utifrån prioriteringsordning är: leverantörsspecifik metod, hybrid, kostnadsmetod, genomsnittsmetod. Varje utsläppskategori har flera möjliga metodval kopplade till sig, för att möjliggöra en så fullständig rapportering som möjligt. Leverantörsspecifik metod avser beräkning med data inhämtad direkt från leverantör. Hybrid avser att delar av den rapporterade data är leverantörsspecifik, men viss del utgör schablon. Kostnadsmetod avser rapportering genom ekonomiska data tagen antingen ur ekonomisystem eller från faktura, vilket multipliceras med emissionsfaktor. Vid behov av valutaomvandling används samma valutakurs som i den finansiella redovisningen. Genomsnittsmetod avser beräkning med schablon, främst baserat på uthyrbar yta och fastighetstyp. Exakt vilken typ av schablon kan variera mellan utsläppskategori, men genomgående avser det att direkt indata saknas, varpå en uppskattning måste göras. Andelen metoder som kan tillämpas för beräkning av utsläpp per kategori kan variera, där framför allt Scope 3 erbjuder flera olika metodval. För en överblick över vilken metod som används vid beräkning av respektive kategori i klimatbokslutet, se tabellen på sida 69, specifikt kolumnen Beräkningsmetod. De metoder som beskrivs i tabellen är den huvudsakliga metod som används vid beräkning. Andra metoder kan också förekomma för kategorierna.

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

Omsättning motsvarar nettoomsättning från bolagets hyresintäkter, som presenteras i not 3 i den finansiella redovisningen på sida 122. Kvadratmeter avser total mängd uthyrbar yta i bolaget.

Samtliga beräkningar för utsläpp görs i bolagets systemstöd Position Green och följer Fastighetsägarnas rekommendationer, inbegripet de prioriteringsordningar för beräkning och avsteg från GHG-protokollet som föreslås.

Biogena utsläpp redovisas enligt metodiken i GHG-protokollet separat från övriga utsläpp, för att undvika dubbelräkning. De biogena utsläppen härstammar från Scope 1-utsläpp från egna och leasade fordon kopplade till användning av biobränslen, utsläpp i Scope 2 kopplade till inköpt el och fjärrvärme, samt i Scope 3 kopplat till kategorier avseende energirelaterade utsläpp från tillgångar som bolaget hyr av andra och tillgångar bolaget hyr ut till hyresgäster. Denna typ av utsläpp sker i värdekedjan och motsvarar utsläpp som till skillnad från fossila utsläpp redan är en del av den naturliga kolcykeln. De emissionsfaktorer som används vid beräkning av biogena utsläpp kommer främst från DEFRA eller från svenska myndigheter.

Scope 1 består till största delen av utsläpp från egen värmeproduktion. Detta avser fastigheter som använder naturgas eller eldningsolja för uppvärmning. Här redovisas även direkta utsläpp från fordon som ägs eller leasas av bolaget samt utsläpp från köldmedieläckage. Avseende Scope 1-beräkningar används inga specifika schabloneringar, utan redovisning av data avser antingen rapportering av faktiskt bränsleförbrukning, kostnad för inköp av bränslen eller avstånd för ägda och leasade fordon. Köldmedium redovisas med data från leverantör. Emissionsfaktorer för Scope 1-beräkningar är leverantörsspecifika eller baserade på erkända källor såsom DEFRA.

Scope 2 består av utsläpp från köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Utsläppen baseras till största delen på specifika emissionsdata för energiförbrukning, även om antaganden har gjorts baserat på kvadratmeter för vissa fastigheter. Avseende Scope 2-beräkningar redovisas faktisk inköpt energi (el, värme, kyla). Det enda exemplet på schablon avser inköpt el, där uppskattning baserat på genomsnittlig användning per kvadratmeter yta och fastighetstyp. Emissionsfaktorer för Scope 2-beräkningar är antingen leverantörsspecifika, baserade på nationella källor från myndigheter, branschorganisationer samt från DEFRA.

Scope 3 redovisar indirekta utsläpp i värdekedjan. Beräkningar bygger till stor del på uppskattningar baserade på kostnadsanalys och branschspecifika data. Specifika emissionsdata har använts från exempelvis klimatberäkningar i nyproduktion, rese- samt energidata. Avseende Scope 3-beräkningar finns flera möjliga metodval, vilka följer den ovan beskrivna prioriteringsordning som finns beskriven i Fastighetsägarnas rekommendation för utsläppsberäkningar. Genomgående rapporteras dessa utsläpp utifrån leverantörsspecifika data, baserat på kostnad, antal anställda eller uthyrbar yta. Emissionsfaktorer för Scope 3-beräkningar kommer från flera källor, däribland DEFRA, nationella myndigheter eller branschpublikationer. Bolaget använder principen om första ägare, vilket innebär att utsläpp endast inkluderas vid förvärv och avyttring om bolaget är den första ägaren av fastigheten. Bolaget redovisar utsläpp från nyproduktion, fastighetsförvärv och avyttringar där bolaget bedömts ha haft rådighet över byggnationen.

Balder följer Fastighetsägarnas rekommendationer för redovisning av Scope 3 och nedan nämnda kategorier i Scope 3 exkluderas då de inte anses väsentliga för fastighetsbolag:

- Scope 3: Kategori 9: Nedströms transport och distribution exkluderas då kategorin främst är relevant för företag som säljer produkter som transporteras i värdekedjan i senare led. Fastighetsägares utvecklade produkter, byggnader, transporteras i regel ej.

- Scope 3: Kategori 10: Bearbetning av såld produkt bedöms ej relevant för fastighetsägare då sålda produkter, byggnader, inte vidarebearbetas.
- Scope 3: Kategori 14: Franchise bedöms ej relevant då bolaget inte bedriver franchiseverksamhet.

Övriga kategorier i Scope 3 bedöms väsentliga och följer samma avgränsningar som övrig redovisning av klimatbokslutet. Undantag görs dock för bolag som inte har egna anställda då de inte inkluderas i utsläppskategorier som rapporteras baserat på medarbetar-data. Detta inkluderar Scope 3: Kategori 6: Tjänstesor och Scope 3: Kategori 7: Pendlingsresor. Utsläpp motsvarande Scope 1 och 2 för intressebolag och joint ventures inkluderas i klimatbokslutet i Scope 3: Kategori 15: Investeringar. Intressebolag och joint ventures inkluderas inte i övrig redovisning i klimatbokslutet, då Balder inte bedöms ha operationell kontroll över dessa. För mer information om intressebolag och joint ventures, se not 14 på sida 136.

**Transparent klimatredovisning**

Balder fick sin första officiella rating C från CDP för räkenskapsåret 2025. Carbon Disclosure Project (CDP) är en global organisation som driver en plattform för transparent miljörapportering och klimatrelaterade styrning.



ENERGI

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

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

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

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

Bolaget ser potentiell risk, på medellång och lång sikt, kopplat till energilagstiftning i den egna verksamheten, vilket kan leda till ökade kostnader för energieffektivisering och renovering, obrukliga fastigheter samt minskat fastighetsvärde. Slutligen ser bolaget en potentiell möjlighet i egen verksamhet på kort, medellång och lång sikt kopplat till miljöcertifiering av fastigheter. Denna möjlighet relaterar till mer gynnsam finansiering och reducerade räntekostnader i samband med gröna lån och obligationer.

För mer information om bolagets dubbla väsentlighetsanalys, se sida 51–56.

STRATEGI

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

de länder där Balder är verksam och inkluderar samtliga hyresgäster, både inom bostäder och kommersiella fastigheter.

För mer information om bolagets hållbarhetspolicy, se sida 48.

ÅTGÄRDER

Inom Balders fastighetsutveckling och löpande förvaltning finns flera konkreta exempel på insatser som genomförs i syfte att dels minska energianvändning, ge en överblick över hur förändrad lagstiftning kan påverka fastighetsbeståndet, samt skapa möjlighet för mer gynnsam finansiering.

Balder har ingen koncernövergripande åtgärdsplan kopplat till energi eller miljöcertifieringar och har därmed inte identifierat några betydande drifts- eller kapitalutgifter. Utgifter kopplat till nedan åtgärder är integrerade i bolagets löpande verksamhet.

Det finns en variation i de åtgärder som bolaget genomför utifrån dess verksamhetsländer, och åtgärdernas omfattning är ofta på lokal- eller fastighetsnivå. Åtgärderna genomförs vid behov eller är kontinuerligt pågående som en del av den dagliga verksamheten.

För mer information om de förväntade utsläppsminskningarna kopplade till bolagets klimatmål, se klimatboks slutet på sida 69, specifikt den framåtblickande delen av tabellen. Dessa utsläpp hör till Scope 1 Egen uppvärmning, Scope 2, samt främst Scope 3: Kategori 2 avseende nyproduktion.

Nedan följer en lista över bolagets löpande nyckelåtgärder inom energi som syftar till att långsiktigt bidra till bolagets hållbarhetsstrategi:

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

Energieffektivisering

Balder har som målsättning att reducera användningen av el, värme och kyla med 2% per kvadratmeter och år. Detta kopplar an till den identifierade påverkan och risk avseende energianvändning. För att minska energianvändningen genomförs exempelvis fönsterbyten, tilläggsisolering av fasader, injustering eller byte av ventilationsaggregat och byte av värmesystem. Inom Balder pågår kontinuerligt installation av smarta tekniska styrsystem som både förbättrar komfort och energianvändning. Ett aktuellt exempel är de kommersiella fastigheterna Grytan 4 och 9 i Malmö som genom åtgärder sedan 2019 har förbättrat sin energianvändning från 110 kWh/kvm till 66 kWh/kvm. I fastigheten har tak tilläggsisolerats och nya värme- och ventilationssystem har installerats. Ett annat exempel är den kommersiella fastigheten Inom Vallgraven 36:4 i Göteborg, som gjort energieffektiviseringar genom styr- och kylmaskinsbyte. Detta ledde till en besparing på 13% i energianvändning mellan 2024 och 2025 vilket innebär att den genomsnittliga energianvändning minskade från 149 kWh/kvm till 129 kWh/kvm.

Balder gör energieffektiviserande åtgärder löpande vid tillfälle och behov, främst inom ramen för planerade renoveringar eller ombyggnationer. Att energieffektivera byggnader är en viktig del av arbetet för att uppnå bolagets klimatmål och minska utsläppen i Scope 2 kopplat till inköpt energi samt i Scope 3 kopplat till hyresgästernas energianvändning.

Sammanställning av energideklarationer

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

Energiprestandadirektivet för byggnader (EPBD), vilket är en åtgärd som kopplar an till den identifierade risken avseende förändringar i energilagstiftning.

Sammanställningen för 2025 innehåller fler byggnader än i sammanställningen för 2024. Detta beror på att bolaget har energideklarerat flertalet byggnader under året samt samlat in mer fullständig information.

För mer information om bolagets fastighetsbestånd fördelat efter energiklass, se sida 74.

Övergång till förnybara energikällor

Balder äger och förvaltar fastigheter i sex länder med skilda förutsättningar avseende tillgång till förnybar el, värme och kyla. Samtidigt har Balder, i enlighet med hållbarhetspolicyn, satt en ambition om att prioritera förnybara källor inom energianvändningen. Det handlar exempelvis om att utöka energiproduktionen från solceller. Detta kopplar an till den identifierade påverkan och risk avseende förändrad energianvändning, samt den potentiella risken avseende energilagstiftning.

Balder äger och förvaltar också fem vindkraftverk som årligen bidrar med förnybar energi. Att övergå till förnybara energikällor är också en viktig drivkraft för att minska bolagets utsläpp.

Miljöcertifiering av byggnader

Genom miljöcertifiering säkerställer Balder att fastigheterna uppfyller höga krav på energianvändning, inomhusmiljö och materialval. Det stärker samtidigt bolagets möjligheter till förmånlig finansiering, bland annat genom gröna lån.

Balder certifierar all nyproduktion enligt minst Miljöbyggnad Silver, BREEAM Very Good, LEED Gold, DGNB Silver eller Svanen. Åtgärden tillämpas löpande i samtliga länder där bolaget är verksam. Samtliga nyproduktionsprojekt som färdigställdes under 2025 miljöcertifierades, se utfall på sida 73.

Under året implementerade Balder i Sverige riktlinjer för hållbart byggande som förtydligar bolagets hållbarhetsambitioner och ställer högre krav inom exempelvis

E1

KLIMATFÖRÄNDRINGAR / ENERGI

energianvändning, klimatpåverkan och klimatrisker. Riktlinjer gäller samtlig nyproduktion i Sverige, både för fastigheter i egen förvaltning och fastigheter för avyttring. All nyproduktion i egen regi ska linjera med miljökraven inom EU-taxonomin kategori 7.7 och eftersträva energieffektivisering som är minst 20% bättre än NZEB (nära noll-energibyggnad).

Balder är medlem i Green Building Council i Sverige, Danmark och Finland och har miljöcertifierade byggnader i Sverige, Danmark, Finland, Norge och Storbritannien.

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSRARBETE



DEL MÅL 7-2
ÖKA ANDelen FÖRNYBAR ENERGI Världen



DEL MÅL 7-3
FÖRÖKA Den Ökning av ENERGIeffektivitet

För att stödja syftet med Balders hållbarhetspolicy har bolaget fastställt ett antal concernövergripande mål kopplat till energi och miljöcertifieringar. Respektive mål beskrivs under vardera rubriken. Målen är företagsspecifika, och inte vetenskapsbaserade eller kopplade till extern reglering eller EU-direktiv. Målen saknar basår och basvärde om inte annat anges. Inga bolag i den konsoliderade koncernen har exkluderats.

Balders energidata baseras främst på mätning med de huvudmätare som finns för respektive medieslag i fastigheterna. Dessa mätare redovisar faktisk energi som används i fastigheten. I de fall då hyresgästen själv står för samtliga fastighetstekniska installationer och inköp ingår detta inte i sammanställningen av energikonsumtionen. Endast energiuppföljning kopplat till bolagets energimål är normalårskorrigerad 2025, övrig energisammanställning är inte normalårskorrigerad.

Energikonsumtion och energimix

Balder har ett kvantitativt, relativt och löpande mål att öka mängden förnybar energi som används av bolaget vilket fastställs i bolagets hållbarhetspolicy och kopplar till de för energi identifierade väsentliga områdena. Detta mål följs årligen upp och jämförs med föregående års data. Målet hör till den identifierade risken avseende fastigheters energianvändning.

Balders energimix är till 81% förnybar. Den totala mängden fossila bränslen har minskat sedan 2024 till följd minskning av egen fossil uppvärmning i fastigheter, vilket också kan ses i klimatbokslutet på sida 69. Bolaget ser också en ökning i mängden energi från kärnenergi, samtidigt som den förnybara andelen minskat. I tabellen för energimix till höger redovisas bolagets både direkta och indirekta energi- och bränsleanvändning relaterat till Scope 1 och Scope 2. Detta innebär bränslen och el för fordon, egen produktion av förnybar energi, egen fossil uppvärmning i fastigheter och inköpt energi. Detta skiljer sig från tabellen avseende energikonsumtion, som endast inkluderar inköpt energi.

Bolaget är verksamt i två sektorer som anses ha hög klimatpåverkan: byggsektorn och fastighetssektorn. All energi som redovisas kommer från fastighetssektorn, då energianvändning från byggsektorn landar i tidigare led av värdekedjan. Även den nettoomsättning som används för beräkning av intensitet bedöms enbart härröra från sektorer med hög klimatpåverkan, fastighetssektorn.

Hållbarhetsmål energieffektivisering

Balders har ett kvantitativt, relativt och löpande mål att kontinuerligt minska energiförbrukningen med 2% per kvadratmeter och år, vilket fastställts i bolagets hållbarhetspolicy och kopplar an till den identifierade risken avseende fastigheters energianvändning. Jämförelsen görs mellan år.

Bolaget uppnår sitt årliga mål om 2% energieffektivisering per kvm, då minskningen mellan 2024 och 2025 uppgår till 6%. Detta beror på att en lägre andel fjärrvärme köpts in under året, samt att den uthyrbara ytan har ökat till följd av fastighetsförvärv under året. Balder redovisar också för första gången 2025 klimatkorrigeringar.

ENERGIMIX	2025		2024	
	MWh	Andel, %	MWh	Andel, %
Energi och bränsle, totalt	628 228		635 852	
Förnybar energi och bränsle, totalt	509 894	81	536 808	84
Förnybar inköpt energi	501 154	98,28	530 020	99
Förnybart bränsle	1 825	0,36	1 625	0
Egenproducerad förnybar energi	6 915	1,36	5 164	1
Kärnenergi, totalt	8 269	1	3 367	1
Fossil energi och bränsle, totalt	110 064	18	95 677	15
Fossil inköpt energi	106 046	96	91 574	96
Fossilt bränsle, totalt	4 019	4	4 103	4
– varav kol	0	0	0	0
– varav olja	2 390	59	2 097	51
– varav naturgas	1 629	41	2 006	49
– varav andra fossila källor	0	0	0	0

ENERGIKONSUMTION	2025		2024 ¹⁾	
	MWh	Andel, %	MWh	Andel, %
Inköpt energi totalt	616 802		630 585	
– varav förnybar	496 877	81	530 014	84
Inköpt el	178 567		157 969	
– varav förnybar	164 491	92	147 860	94
Inköpt värme	427 877		462 181	
– varav förnybar	322 030	75	371 778	80
Inköpt kyla	10 358		10 434	
– varav förnybar	10 356	100	10 376	99

1) 2024 års data har korrigerats då data rapporterats felaktigt för ett bolag i Norge. Total inköpt energi har justerats till 630 585 (630 188), total inköpt el har korrigerats till 157 969 (158 177), total inköpt fjärrvärme 462 181 (461 577) och den förnybara andelen inköpt värme till 94% (93).

ENERGIINTENSITET	2025		2024	
Inköpt energi per kvadratmeter, kWh/kvm ¹⁾	92		98	
Inköpt energi per omsättning, kWh/SEK	0,04		0,05	

1) Företagsspecifik upplysning.

HÅLLBARHETSMÅL	Utfall 2025		Utfall 2024	
Energieffektivisering 2% per kvm/år	6% minskning		4% minskning	
Energieffektivisering 2% per kvm/år, klimatkorrigerad energi	6% minskning		—	

1) Företagsspecifika upplysningar.

72 FASTIGHETS AB BALDER ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025

E1

KLIMATFÖRÄNDRINGAR / ENERGI

rad energi kopplat till sitt energieffektiviseringsmål. Även när energin klimatkorrigeras ses en minskning om 6% mellan 2024 och 2025.

Energiintensitet avseende uthyrbar yta har minskat, och intensiteten per nettoomsättning minskar marginellt mellan 2024 och 2025. Detta till följd av att den uthyrbara ytan ökar och att den totala mängden inköpt energi minskar.

Omsättning motsvarar nettoomsättning från bolagets hyresintäkter, som presenteras i not 3 i den finansiella redovisningen på sida 122.

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

Förnybar energiproduktion

Balder har ett kvantitativt, relativt och löpande mål att öka mängden förnybar energiproduktion, vilket fastställts i bolagets hållbarhetspolicy och kopplar till de för energi identifierade väsentliga områdena. Detta görs, enligt beskrivna åtgärder, främst genom installation av solceller på byggnader, samt genom att äga och förvalta vindkraft. Ett sätt för bolaget att minska beroendet av inköpt energi och således minska utsläpp i Scope 2 är att installera mer egenproducerad energi.

Balder har ingen egen icke-förnybar energiproduktion, varpå detta inte presenteras i tabellen till höger. Den icke-förnybara energi som används i fastigheter bedöms vara konsumtion.

Den producerade energin från bolagets vindkraft minskade under 2025 i jämförelse med 2024, till följd av naturliga förhållanden.

Den installerade effekten och totala produktionen från bolagets solcellsanläggningar har ökat under 2025. Detta beror på att bolaget har utökat antalet solcellsanläggningar samt att delar av bolagets solceller från 2024 producerade energi för helår först under 2025. Ett stort antal nya anläggningar har installerats i Sverige, Finland och Norge. För mer information, se tabellen för förnybar energiproduktion till höger.

Hållbarhetsmål miljöcertifieringar

Balder har ett kvantitativt, relativt och löpande mål att miljöcertifiera all nyproduktion i egen regi och att öka andel miljöcertifierade fastigheter i det befintliga beståndet enligt minst Miljöbyggnad Silver, BREEAM Very Good, LEED Gold, DGNB Silver eller Svanen. Från och med 2025 redovisar Balder antal och andel miljöcertifieringar i nyproduktion.

Samtlig nyproduktion som färdigställdes under 2025 har miljöcertifierats. Det motsvarar 4 byggnader som har certifierats enligt LEED Platinum i dotterbolaget Joo Group i Finland.

Antal miljöcertifierade byggnader har ökat till 110 (106), där ökningen beror på nya certifikat från nyproduktion. Det innebär att 7% (8) av Balders befintliga fastighetsbestånd är miljöcertifierat. Bolaget har 2025 miljöcertifierade byggnader i Sverige, Danmark, Finland, Norge och Storbritannien.

Data har samlats in från konsoliderade bolag i samtliga verksamhetsländer och per sista datum i räkenskapsåret. Endast byggnader med giltiga certifikatsbevis redovisas i tabellen. Den redovisade arean motsvarar den totala certifierade uthyrbara arean. Andelen beräknas genom att dividera certifierade arean med Balders totala uthyrbara area.



FÖRNYBAR ENERGIPRODUKTION

Energiproduktion vindkraft ¹⁾	Utfall 2025	Utfall 2024
Total energiproduktion, MWh/år	15 757	16 719
Antal vindkraftverk, st	5	5
Energiproduktion solceller ¹⁾		
Total installerad effekt, MW	5	3 ²⁾
Energiproduktion, MWh/år	4 534	2 621 ²⁾

1) Företagsspecifika upplysningar.
2) Total installerade effekt 2024 har justerats till 3 (28) MW och energiproduktion till 2 621 (3 413) MWh/år, på grund av felaktighet i rapportering.

HÅLLBARHETSMÅL

Nyproduktion ¹⁾	Utfall 2025	Utfall 2024
Antal färdigställda byggnader i nyproduktion	4	—
Andel miljöcertifierad nyproduktion, %	100	—
Befintligt fastighetsbestånd ¹⁾		
Antal miljöcertifierade byggnader	110	106 ²⁾
Total miljöcertifierad yta, kvm	495 805	486 120 ²⁾
Andel miljöcertifierad yta, %	7	8

1) Företagsspecifika upplysningar.
2) Antalet miljöcertifierade byggnader och den totala miljöcertifierade ytan för 2024 har reviderats till följd av korrigerade uppgifter. Antal miljöcertifierade fastigheter har ändrats till 106 (107) och den certifierade ytan till 486 120 (517 102) kvm.



Energiklasser i fastighetsbeståndet

Balder har sammanställt fördelning av energideklarationer inom bolagets byggnadsbestånd per energiklass och region, uppdelat på antal byggnader samt hur stor del av den uppvärmda ytan varje energiklass utgör. Denna uppföljning relaterar till den identifierade risken avseende förändrad energilagstiftning.

Redovisningsprinciper

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

ENERGIKLASSER I FASTIGHETSBESTÅNDET 2025¹⁾

Land	Sverige		Danmark		Finland		Norge		Tyskland		Storbritannien	
Energiklass	% av PET och kWh/kvm, år	Antal byggnader och % av kvm	kWh/kvm, år	Antal byggnader och % av kvm	E-nummer ²⁾ kWh/kvm, år	Antal byggnader och % av kvm	kWh/kvm, år	Antal byggnader och % av kvm	kWh/kvm, år	Antal byggnader och % av kvm	SAP Assessment-score ³⁾ kWh/kvm, år	Antal byggnader och % av kvm
A2020			B: 20 K: 25	79 57%								
A2015			B: < 30 + 1000/kvm K: < 41 + 1000/kvm	9 9%								
A2010			B: < 52,5 + 1650/kvm K: < 71,3 + 1650/kvm	12 23%								
A	≤ 50% B: ≤ 37 K: ≤ 35	2 0%			E-nummer ≤ 75	118 14%	B: < 85 + 600/kvm K: < 95 + 800/kvm	3 2%	< 50		92–100	1 24%
B	≤ 75% B: 38–56 K: 36–52	28 3%	B: < 70 + 2200/kvm K: < 95 + 2200/kvm	4 4%	76 ≤ E-nummer ≤ 100	191 20%	B: < 95 + 1000/kvm K: < 120 + 1600/kvm	31 21%	< 75		81–91	1 10%
C	≤ 100% B: 57–75 K: 53–70	143 16%	B: < 110 + 3200/kvm K: < 135 + 3200/kvm	6 4%	101 ≤ E-nummer ≤ 130	131 14%	B: < 110 + 1500/kvm K: < 145 + 2500/kvm	31 32%	< 100		69–80	1 12%
D	≤ 135% B: 76–101 K: 71–94	453 38%	B: < 150 + 4200/kvm K: < 175 + 4200/kvm	3 2%	131 ≤ E-nummer ≤ 160	191 13%	B: < 135 + 2200/kvm K: < 175 + 4100/kvm	14 8%	< 130		55–68	1 53%
E	≤ 180% B: 102–135 K: 95–126	294 28%	B: < 190 + 5200/kvm K: < 215 + 5200/kvm	2 1%	161 ≤ E-nummer ≤ 190	344 34%	B: < 160 + 3000/kvm K: < 205 + 5800/kvm	20 15%	< 160		39–54	
F	≤ 235% B: 136–176 K: 127–164	142 11%	B: < 240 + 6500/kvm K: < 265 + 6500/kvm		191 ≤ E-nummer ≤ 240	28 4%	B: < 200 + 4000/kvm K: < 250 + 8000/kvm	12 8%	< 200		21–38	
G	> 235% B: 177 ≤ K: 165 ≤	108 4%	B: > 240 + 6500/kvm K: > 265 + 6500/kvm	1 0%	241 ≤ E-nummer	3 0%	> F	27 14%	< 250		1–20	
H									> 250			
Deklaration under uppförande		17		0		4		4		7		0
Undantagna energideklaration		24		12		0		61		0		0
% i (A–C) area		20		97		49		55		0		47
% i (F–G) area		15		0		4		21		0		0

1) Företagsspecifika upplysningar.
2) Beteckningen E-nummer för energiprestanda används i Finland istället för beteckningen primärenergital.
3) SAP Assessment Score (SAP = Standard Assessment Procedure) är ett mått som delvis skiljer sig från hur resten av Europa (och EU) bestämmer en byggnads energiklass. SAP inbegriper både ett mått på energianvändning och ett mått på växthusgasutsläpp. Skalan är från 0–100.

B= Bostäder
K= Kommersiellt

E3

VATTEN

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

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

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

Bolaget bedöms inte vara verksamt i områden med hög vattenrisk eller vattenstress. Som ett resultat av detta har bolaget inte genomfört något samråd.

Bedömning för vattenstress i bolagets verksamhetsländer genomförs årligen genom att använda källor från World Resources Institute (WRI). Bolagets bedömning utgår från om landet har hög eller extremt hög vattenstress.

Marina resurser har bedömts inte vara väsentligt för bolaget, inbegripet i värdekedjan i tidigare och senare led, då dessa inte nyttjas av bolaget i någon större omfattning. För mer information om påverkan, risker och möjligheter, se Balders dubbla väsentlighetsanalys på sida 51–56.

STRATEGI

Arbetet med vatten styrs av bolagets koncernövergripande hållbarhetspolicy. Balders strategi kopplat till vatten grundar sig främst i att minska sin vattenkonsumtion i den egna verksamheten avseende förvaltning av fastigheter.

Bolaget har som målsättning att minska sin vattenkonsumtion varje år, vilket syftar till att hantera negativ påverkan från verksamheten. Bolagets hållbarhets-

policy inkluderar även målsättningen om att miljöcertifiera byggnader och att använda mer resurseffektiva material, vilka indirekt kopplar an till vattenanvändning i verksamheten och värdekedjan. För mer information om bolagets hållbarhetsarbete med policyer och mål, se sida 48.

ÅTGÄRDER

Inom Balders fastighetsutveckling och löpande förvaltning finns flera konkreta exempel på insatser som genomförs i syfte att dels minska bolagets vattenkonsumtion. Balder har ingen koncernövergripande åtgärdsplan kopplat till vatten och har därmed inte identifierat några betydande drifts- eller kapitalutgifter. Utgifter kopplat till nedan åtgärder är integrerade i bolagets löpande verksamhet.

Det finns en variation i de åtgärder som bolaget genomför utifrån dess verksamhetsländer, och åtgärdernas omfattning är ofta på lokal- eller fastighetsnivå. Åtgärderna genomförs vid behov eller är kontinuerligt pågående som en del av den dagliga verksamheten.

Nedan följer en lista över bolagets löpande nyckelåtgärder som syftar till att långsiktigt bidra till bolagets hållbarhetsstrategi:

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

Smart mätning och uppföljning av vattenanvändning

Balders arbete med att förbättra uppföljningen av vattenkonsumtionen innefattar bland annat montering av konstantflödesventiler på blandare och duschmunstycken. Ett proaktivt arbete för att kartlägga risk för läckor genomförs. Under året fortsatte även arbetet

med att digitalisera fastigheter, bland annat genom uppgradering och uppkoppling av vattenmätare för bättre uppföljning.

I nya byggnader installeras anordningar för individuell mätning av kall- och varmvatten, och detsamma görs löpande i befintligt bestånd. Mätning av vatten är viktigt ur flera aspekter, däribland för att bolaget ska kunna följa upp eventuella avvikelser. Genom att fånga upp avvikelser kan bolaget minska onödig vattenkonsumtion samt upptäcka läckage. I exempelvis Sverige har arbetet med att installera uppkopplade vattenmätare fortgått under året.

Stöd till hyresgäster för minskad vattenkonsumtion

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

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



För att stödja syftet i Balders hållbarhetspolicy har bolaget fastställt ett kvantitativt, relativt och löpande mål kopplat till vatten. Målet är att minska bolagets vattenkonsumtion med 2% per kvadratmeter och år. Målet är företagsspecifikt och är varken vetenskapsbaserat eller kopplat till extern reglering eller EU-direktiv. Det omfattar samtliga bolag i den konsoliderade koncernen och avser bolagets egen verksamhet samt senare led i värdekedjan.

Under 2025 har 0 m³ återvunnet eller återanvänt vatten rapporterats inom koncernen. Även vattenmängd som lagras samt förändring i lagrad vattenmängd uppgick till 0 m³. Återanvändning, återvinning och lagring av vatten ingår inte i Balders verksamhet som ägare och förvaltare av fastigheter. Mot denna bakgrund har bolaget inte bedömt det som nödvändigt att etablera särskilda processer för mätning av dessa flöden.

Se utfall av bolagets hållbarhetsmål, totala vattenkonsumtion och intensitetsmått på sida 76.

E3

VATTEN

Mått vattenkonsumtion

Balders totala vattenkonsumtion uppgick till 5 610 489 m³ under året, vilket innebär en ökning jämfört med 2024. Ökningen förklaras delvis av ett utökat fastighetsbestånd samt av att ytterligare ett dotterbolag har börjat rapportera vattenkonsumtion och från och med 2025 inkluderas i statistiken.

Den totala vattenkonsumtionen per kvm har minskat till 0,84 (0,86), vilket motsvarar en minskning om 2% och är i linje med Balders hållbarhetsmål. Vattenkonsumtionen per omsättning har minskat till 0,00041 (0,00042).

Information om vattenanvändning inhämtas genom fjärravläsning eller manuell avläsning av mätare. I många kommersiella fastigheter ansvarar hyresgästen eller samfälligheten för hela eller delar av mediakostnaderna. I dessa fall anses Balder inte vara inköpare av

kallvatten, och vattenanvändningen i dessa fastigheter inkluderas därför inte i bolagets redovisade vattendata. Ett av koncernens mindre dotterbolag rapporterar utifrån ett brutet räkenskapsår, avseende perioden december 2024 till november 2025, istället för helt kalenderår för 2025. I de fall då information inte finns tillgänglig samlas data in från hyresgästsavier eller genom uppskattning baserade på fakturor avseende förväntad vattenanvändning.

Intensitetsmåten beräknas genom att vattenkonsumtionen fördelas på bolagens uthyrbara yta i kvm respektive omsättning. Omsättning avser nettoomsättning från hyresintäkter och presenteras i not 3 i den finansiella redovisningen på sida 122.

Från och med 2025 inkluderas samtliga dotterbolag i redovisning av vattenanvändning till följd av förbättrad datatillgänglighet.

HÅLLBARHETSMÅL

Vatten	Utfall 2025	Utfall 2024 ²⁾
Reducerad vattenanvändning 2% per kvm/år ¹⁾	2% minskning	11% minskning

1) Företagsspecifika upplysningar.
2) Utfallet för hållbarhetsmålet för 2024 har korrigerats till följd av tidigare felaktig rapportering. Det reviderade utfallet har ändrats till 11% (5).

VATTENANVÄNDNING

Vattenkonsumtion	2025	2024 ²⁾
Total vattenkonsumtion, m³	5 610 489	5 136 075
Intensitet vattenkonsumtion		
Vattenkonsumtion per kvadratmeter, m³/kvm ¹⁾	0,84	0,86
Vattenkonsumtion per omsättning m³/ SEK	0,00041	0,00042

1) Företagsspecifika upplysningar.
2) Statistik för 2024 har reviderats till följd av tidigare felaktig rapportering. Vattenkonsumtionen har justerats till 5 136 075 (5 848 620), vattenkonsumtionen per kvm till 0,86 (0,98) och vattenkonsumtionen per nettoomsättning till 0,00042 (0,00048).



E5

RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

Balder har ett stort fastighetsbestånd med många hyresgäster som tillsammans genererar en stor mängd avfall. Genom att skapa förutsättningar för återvinning, återanvändning och tydlig källsortering i bolagets fastigheter bidrar Balder till att minska hyresgästernas avfallsmängd och öka sorteringsgraden.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

I samband med bolagets dubbla väsentlighetsanalys genomförde Balder en kvalitativ analys av sin verksamhet och tillgångar för att identifiera faktiska och potentiella påverkan, risker och möjligheter kopplade till resursinflöden, resursutflöden och avfall. Bedömningen omfattade fastighets- och projektverksamhet, den egna verksamheten i form av bolagets kontor samt senare led kopplat till hyresgästernas avfallsgenerering. Antaganden har gjorts utifrån verksamheternas omfattning, där den egna verksamhetens resursanvändning bedöms vara begränsad jämfört med entreprenörers och leverantörers påverkan i värdekedjan. Tidigare led i värdekedjan bedöms ha lägre påverkan till följd av en period av ett begränsat antal uppstartade projekt. Den mest väsentliga resurs- och avfallspåverkan bedöms uppstå i senare led genom hyresgästernas avfall.

Balder har identifierat en faktisk negativ påverkan i senare led i värdekedjan på kort, medel och lång sikt. Påverkan uppstår via hyresgästernas hushålls- och verksamhetsavfall, både från bostäder och kommersiella fastigheter. Det genererade avfallet orsakar klimatutsläpp vid avfallsbehandling, ineffektiv resursanvändning när avfall inte återvinns eller återanvänds, samt risk för föroreningar om avfallet inte sorteras eller hanteras korrekt. Bolaget har inte genomfört samråd med externa intressenter eller berörda samhällen, utöver etablerad intressentdialog, i samband med identifieringen av påverkan, risker och möjligheter kopplat till resursanvändning och cirkulär ekonomi.

För mer information om den övergripande processen för den dubbla väsentlighetsanalysen, se sida 51–56.

STRATEGI

Balder har ett stort fastighetsbestånd med många hyresgäster som tillsammans genererar en stor mängd avfall. Genom olika insatser och i samverkan med hyresgäster arbetar Balder för att reducera mängden genererat avfall, öka sorteringsgraden och återvinning samt främja återanvändning i bolagets fastigheter.

Hållbarhetspolicy

Enligt Balders hållbarhetspolicy ska bolaget verka för att öka medvetenhet samt uppmuntra och underlätta för hyresgäster att göra hållbara val. Bolaget ska arbeta för att reducera avfallsmängder, öka sorteringsgraden och främja ökat återbruk av material i fastigheter. Hållbar anskaffning och användning av förnybara resurser behandlas inte uttryckligen i policyn, men resurseffektivitet och minskat avfall utgör centrala delar av bolagets övergripande strategi för resursanvändning och cirkulär ekonomi. Policyn omfattar alla dotterbolag i de länder där Balder är verksamt och inkluderar samtliga hyresgäster, både inom bostäder och kommersiella fastigheter.

Uppförandekod med ansvar för miljö

Enligt Balders uppförandekod för medarbetare ska varje anställd vara delaktig i och sträva efter att minska bolagets miljöpåverkan och klimatutsläpp. Bolagets medarbetare förväntas att bidra till utveckling av fastigheter som bland annat leder till förbättrade möjligheter till avfallsortering och återvinning för hyresgäster.

Balders uppförandekod för samarbetspartners tydliggör vilka förväntningar bolaget ställer på samarbetspartners. Enligt uppförandekoden ska samtliga samarbetspartners arbeta för att minska miljöpåverkan och klimatutsläpp och bidra till förbättring av avfallsåtervinning.

För mer information om uppförandekoder och bolagets policyer, se sida 48.

ÅTGÄRDER

Inom Balders fastighetsutveckling och löpande förvaltning finns det flera exempel på insatser som genomförs i syfte att reducera avfallsmängder, öka sorteringsgraden och verka för ökat återbruk av material bland hyresgäster. Det finns en variation i de åtgärder som bolaget genomför utifrån dess verksamhetsländer, och åtgärdernas omfattning är ofta bolags- eller fastighetsspecifika. Åtgärderna genomförs vid behov eller är löpande i fastighetsutveckling eller förvaltningen av fastigheterna. Balder har ingen koncernövergripande åtgärdsplan kopplat till hyresgästernas avfall och har därmed inte några betydande drifts- eller kapitalutgifter. Utgifter kopplat till nämnda åtgärder är integrerade i bolagets löpande verksamhet.

Nedan följer en lista över bolagets pågående nyckelåtgärder kopplade till hyresgästernas avfall:

- Miljöcertifiering av fastigheter
- Gröna bilagor i kommersiella hyreskontrakt
- Tydlig information och välvårdade avfallsrum

Miljöcertifiering av byggnader

Balder certifierar samtlig nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande, vilket innefattar BREAM Very Good, LEED Gold, DGNB Silver eller Svanen. I certifieringssystemen exempelvis DGNB, LEED och BREAM premieras och ställs krav på att det finns tillräckligt med utrymme för avfallshantering i enlighet med källsorteringsbehov och kommunala återvinningskrav. Genom att certifiera fastigheter främjas att avfallshantering integreras redan i byggnadens utformning och drift, med syfte att underlätta för hyresgäster att sortera återvinna och minska mängden restavfall i den dagliga verksamheten.

Bolaget certifierar samtlig nyproduktion vilket omfattar både kommersiella fastigheter och bostäder. Miljöcertifierade fastigheter finns i Sverige, Danmark, Norge, Finland och Storbritannien.

Gröna bilagor i hyreskontrakt

För att öka medvetenhet och uppmuntra hyresgäster till att göra hållbara val använder Balder gröna bilagor i kommersiella hyreskontrakt. Gröna bilagor är ett tilläggsavtal som reglerar miljö- och hållbarhetsfrågor mellan hyresvärd och hyresgäst. Syftet är att minska lokalens miljöpåverkan och tydliggöra parternas ansvar gällande energi, avfall, klimat och andra hållbarhetsaspekter. Genom gröna bilagor förbinder sig Balders hyresgäster att arbeta för att minska avfallsmängder, öka sorteringsgrad och att främja återbruk och återvinning i bolagets fastigheter.

Gröna bilagor läggs till i kommersiella hyresgästernas kontrakt och omfattar inte bostadskontrakt. I dagsläget är det bolag i Sverige och Norge som arbetar med gröna bilagor i kommersiella hyreskontrakt. Totalt hade Balder 697 (477) gröna bilagor i hyreskontrakt 2025. Måttet kopplat till åtgärden är företagsspecifikt.

Tydlig information och välvårdade avfallsrum

Under året fortsatte arbetet med att säkerställa att avfallsstationer är rena, ljusa och trygga. Därutöver fortsatte även arbetet med att genom tydlig information uppmuntra och underlätta hyresgästernas avfallssortering. Krav på källsortering anpassas utifrån olika nationella och lokala bestämmelser och ansvaret för detta ligger hos den lokala förvaltningsorganisationen. Exempelvis finns det krav i de nordiska länder på möjlighet till fastighetsnära avfallshantering.

E5 RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE

DEL MÅL 8-4	DEL MÅL 9-2	DEL MÅL 9-4	DEL MÅL 12-4	DEL MÅL 12-5
				
FÖRBÄTTRA RESURSEFFektivITETEN I KONSUMTION OCH PRODUKTION	FÖRVALTANDE OCH INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR INDUSTRIALISERING	UPPBYGGA ALL INFRASTRUKTUR FÖR ÖKAD HÅLLBARHET	ANVÄRDA HÅLLBAR HANTERING AV FÖRVALTARE OCH AVFALL	FÖRVALTANDE AVFALL MÅLKANT

Balders koncernövergripande miljömål är att reducera avfallsmängder, öka sorteringsgraden och verka för ökat återbruk av material. Målet är relativt, löpande och omfattar Balders samtliga konsoliderade bolag. Det bemöter flera nivåer av avfallshierarkin, däribland steget för att minimera uppkomst av avfall, förberedning för återanvändning och materialåtervinning. Avfallsmålet kopplar an till bedömningen i den dubbla väsentlighetsanalysen, med syftet att underlätta för hyresgäster att källsortera, ökad cirkulär materialanvändning och hållbar användning av resurser. Målet är företagsspecifikt, men påskyndas delvis av tillämplig nationell lagstiftning, speciellt med avseende på möjliggörande av fastighetsnära källsortering. Balder har inte antagit något mätbart och utfallsinriktat mål, i enlighet med ESRS, kopplat till resursanvändning och följer i dagsläget inte upp ändamålsenligheten av policyer och åtgärder.

Balder följer upp mått kopplade till de åtgärder som redovisas ovan. För utfall av miljöcertifierade byggnader och gröna bilagor i hyreskontrakt, se sida 73 och 77. Avfall redovisas även indirekt i klimatkavslutet i Scope 3: Kategori 5 Avfallshantering i egen verksamhet och Kategori 12 Avfallshantering av såld produkt, se sida 69.

Balder saknar i dagsläget en koncernövergripande struktur för datainsamling av hyresgästernas avfallsmängder, och uppföljningen sker därför endast på lokal nivå. Detta beror på att det för närvarande inte finns tillräckligt robust metod som passar samtliga verksamhetsländer. Bolaget har därför valt att nyttja infasningslättnader för insamling av data i värdekedjan och redovisar därmed inte utfall på hyresgästernas avfallsmängder. Metod för att samla in, beräkna och redovisa hyresgästernas avfallsmängd på koncernnivå kommer att utvecklas framgent.



Helsingör
Danmark
Ofeliahaven
109 hyresrätter

RAPPORTERING ENLIGT EU-TAXONOMIN

EU-taxonomin är ett gemensamt klassificeringssystem framtaget av EU i syfte att styra finansmarknaden mot mer hållbara investeringar. Genom att öka andelen av verksamhetens aktiviteter som linjerar med EU-taxonomin tillgängliggörs fler gröna finansieringsmöjligheter.

Långsiktig finansiering är en förutsättning för bolagets lönsamhet och Balder har som mål att öka andelen grön finansiering. Under 2025 uppdaterades Balders ramverk för grön och social finansiering, vilket är tätt sammankopplat med bolagets förenlighet inom EU-taxonomin. Byggnader kan kvalificeras till ramverket om de bedöms uppfylla det väsentliga bidraget för miljömål 1 avseende aktivitet 7.7. Dessa byggnader behöver också genomgå en klimatriskanalys, steg A, som ingår i kriterium om att inte orsaka betydande skada. Att öka andelen av verksamhetens aktiviteter som är förenliga med EU-taxonomin bidrar därmed dels till Balders arbete med hållbar utveckling, och samtidigt till en rad finansieringsmöjligheter.

Omfattning och bedömning av EU-taxonomin

Balder omfattas av upplysningskraven enligt taxonomiförordningen och rapporterar både andel av verksamheten som omfattas av EU-taxonomin (eligibility) och den andel som är förenlig med EU-taxonomin (alignment).

- De aktiviteter som Balder omfattas av avseende miljömål 1 och miljömål 2 tillhör avsnitt 4 Energi och avsnitt 7 Bygg- och fastighetsverksamhet:
- 7.1 Uppförande av nya byggnader
 - 7.2 Renovering av befintliga byggnader
 - 7.3–7.6 Aktiviteter rörande installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning, laddstationer för elfordon, måtanordningar och tekniker för förnybar energi
 - 7.7 Förvärv och ägande av byggnader
 - 4.1 Elproduktion från solcellsteknik
 - 4.3 Elproduktion från vindkraft

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

Den uppskattade omfattningen av respektive miljömål kan ses i tabellen på denna sida och bygger på tillämplig omsättning, CapEx och OpEx. Balder bibehåller för 2025 att bolaget omfattas av miljömål 1, miljömål 2, miljömål 4 och miljömål 6.

Under miljömål 4 omfattas bolaget av aktiviteter i avsnitt 3 Bygg- och fastighetsverksamhet. Dessa aktiviteter är jämförliga med aktiviteter som finns beskrivna i punktlista för miljömål 1 och 2.

Slutligen, under miljömål 6, omfattas bolaget av aktiviteter i avsnitt 2 Logiverksamheter. Bolaget förvaltar ett fåtal hotell i egen regi, vilket gör aktivitet 2.1 Hotell, semesteranläggningar, campingplatser och liknande logi tillämpligt. Under 2025 tydliggjorde EU-kommissionen att denna aktivitet inte enbart avser ekoturism, utan även går att tillämpa på hotell i stadsmiljö.

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

Bolaget rapporterar endast förenlighet med aktivitet 4.3 Elproduktion från vindkraft och aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader i de tillhörande tabeller för omsättning, CapEx och OpEx. Detta beror på att bolaget i sin genomlysning ännu inte har infrastrukturen på

plats för att rapportera ekonomiska nyckeltal för övriga aktiviteter nämnda i detta avsnitt. Bolaget arbetar med att inkludera ekonomiska nyckeltal (omsättning, CapEx och OpEx) avseende förenlighet för fler aktiviteter, exempelvis någon av de aktiviteter som nämns tidigare, men väljer att vidare bibehålla en försiktig hållning till regelverket.

Bolaget har för rapporteringen 2025 valt att tillämpa den nya delegerade rättsakten (delegerad förordning 2026/73) som fastställdes i EU Officiella tidning i januari 2026. Det innebär för samtliga KPI:er att nya förenklade tabeller för rapporteringen tillämpas och att en del aktiviteter inte längre analyseras för tillämplighet och förenlighet då de är oväsentliga enligt de nya reglerna. Som ett resultat har tabeller för total förenlighet per KPI tillkommit och utformningen av tabellerna för respektive KPI har förändrats jämfört med föregående år. Vidare är upplysningar avseende att inte orsaka betydande skada och minimiskyddsåtgärder inte längre en del av tabellerna, utan presenteras under rubrikerna Klimatriskanalyser och Minimiskyddsåtgärder senare i detta avsnitt.



HUR BALDER OMFATTAS (ELIGIBILITY) AV EU-TAXONOMIN

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

RAPPORTERING ENLIGT EU-TAXONOMIN

En förändring mot tidigare års rapportering är också att tabellen som är kopplad till kärn- och fossilgasenergi har tagits bort. Balder bedriver inte verksamhet inom kärnkraft eller fossil gas, och vidhåller därmed att dessa aktiviteter inte omfattar bolaget.

Tekniska granskningskriterier till miljömål

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

Aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Även om det finns möjlighet till allokering mot miljömål 2 har Balder valt att prioritera allokering mot miljömål 1 även under 2025.

För att vara förenlig med miljömål 2 krävs att en byggnad antingen befinner sig i minst energiklass C eller i topp 30% i det nationella eller regionala beståndet uttryckt i primärenergital. De ekonomiska nyckeltal som kan tillgodoräknas miljömål 2 inkluderar endast investeringar (CapEx och OpEx) kopplat till att byggnader anpassas för klimatförändringar. Detta gör att nyckeltalen är betydligt mer restriktiva i jämförelse med de ekonomiska nyckeltal som kopplas till miljömål 1.

I redovisningen ska bolaget göra skillnad på byggnader som var uppförda före och efter den 31 december 2020. Denna uppdelning görs då de krav som ställs på byggnader under aktivitet 7.7 skiljer sig åt beroende på när de är byggda. I de fall då byggnader är uppförda efter den 31 december 2020 tillkommer krav för väsentligt bidrag. För att avgöra när en byggnad är uppförd har Balder valt att utgå från datum för godkänt bygglov.

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

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

Aktivitet 4.3 Elproduktion från vindkraft

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

Avseende kriterier om att inte orsaka betydande skada mot miljömål 2 ska vindkraftverket ha genomgått en klimatriskanalys. Denna klimatriskanalys behandlas på samma sätt som klimatriskanalyser för byggnader. Kriteriet om att inte orsaka betydande skada för miljömål 3 avser endast havsbaserad vindkraft och anses därmed inte tillämpligt för bolagets vindkraftverk, vilka samtliga är belägna på land. Bolaget har inte någon hänförd CapEx till vindkraftverken, och har därmed inte gjort betydande investeringar i vindkraftverken. Därför blir även kriteriet om att inte orsaka betydande skada för miljömål 4 inte tillämpligt för år 2025. Slutligen, avseende miljömål 6, ska det vid uppförande av anläggning genomföras en miljökonsekvensbeskrivning. Detta görs i enlighet med svensk lagstiftning. Övrigt kriterium för miljömål 6 avser havsbaserad vindkraft, och är därmed likt ovan inte tillämpligt på bolagets vindkraftverk.

Läs mer om energi på sida 71–74.

Klimatriskanalyser

För att uppfylla EU-taxonomin krav om att inte orsaka betydande skada mot miljömål 2 Anpassning till klimatförändringar krävs det att klimatriskanalyser genomförs på byggnadsnivå. Bolaget följer de kriterier som sätts upp i EU-taxonomin klimatdelegerade akt, och tillämpar den klassificering av klimatrelaterade risker som föreskrivs. Klimatriskanalyser genomförs i koncernen på både fastighets- och byggnadsnivå.

För att en byggnad eller ett vindkraftverk ska anses vara förenligt med taxonomin behöver en fullständig klimatriskanalys utföras. Det omfattar screening av exponering mot klimatrisker (steg A), sårbarhetsanalys avseende identifierad exponering (steg B) och upp-

förande och implementering av åtgärdsplan (steg C). Åtgärdsplanerna ska implementeras inom fem år efter det att de är upprättade.

Sedan 2023 har Balderkoncernen utfört en större mängd klimatriskanalyser för byggnader i Sverige, Danmark och Finland, samt för delar av bolagets fastigheter i Norge.

I Sverige har exempelvis en stor del av byggnadsbeståndet genomgått steg A i klimatriskanalysen. Upprättande av nya klimatriskanalyser görs vid nyförvärv, i de fall då en fastighet som tidigare är inte uppfyllt kraven inom EU-taxonomin nu gör det avseende energiprestanda eller vid behov. De byggnader som bedöms kunna uppfylla övriga krav i EU-taxonomin prioriteras och får vid behov även genomgå en sårbarhetsanalys och åtgärdsplaner har upprättats. Det är ett omfattande arbete som påbörjats för att bedöma framtida klimatrisker och vilka klimatanpassningar som bör genomföras för att minska långsiktiga risker i verksamheten. Bolagets första helt implementerade åtgärdsplaner behöver vara på plats senast 2027, men den stora merparten behöver implementeras under 2028 och framåt. Fram till dess anses de föreslagna åtgärderna vara preliminära och avseende exempelvis risker kopplade till fast massa måste vidare analys genomföras.

Mer information om klimatrisker och anpassning till klimatförändringar (ESRS E1) presenteras på sida 60–64.

Minimiskyddsåtgärder

För att en aktivitet ska kunna klassas som förenlig med EU-taxonomin behöver samtliga krav inom minimiskyddsåtgärder genomlysas och uppfyllas. Minimiskyddsåtgärderna innefattar socialt ansvarstagande och beskrivning av styrningen inom områdena:

- Mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter
- Korruption och mutor
- Beskattning
- Rättvis konkurrens

För att efterleva minimiskyddsåtgärderna krävs att Balderkoncernen har processer avseende tillbörlig akt-samhet och policyer på plats för respektive område, samt att inga lagöverträdelser inom områdena inträffat under året. För varje område har bolaget definierat ett eller flera processkriterier och överträdelsekriterier,

baserat på Platform on Sustainable Finance (PSF) slutgiltiga rapport om minimiskyddsåtgärderna från 2022. Under 2025 har Balder genomlyst process- och överträdelsekriterier hos alla konsoliderade dotterbolag. Denna genomlysning har utförts i bolagets systemstöd för hållbarhetsrapportering, till skillnad från tidigare år då uppföljningen skedde manuellt utanför bolagets hållbarhetsrapporteringssystem. Bolaget har gjort en utvärdering, med avstamp i PSF-rapporten, för att kartlägga vilka upplysningar inom CSRD och de tillhörande rapporteringsstandarderna som kan användas. Detta rör främst upplysningar inom de sociala- och styrningsrelaterade tematiska standarderna, vilket i denna hållbarhetsrapport motsvarar kapitel S och G. I fallen beskattning och rättvis konkurrens har bolaget använt samma typ av kontrollfrågor som använts i det formulär som använts tidigare år.

Genomlysningen visade att Balder och dess konsoliderade dotterbolag efterlever EU-taxonomin minimiskyddsåtgärder. 0 (0) överträdelser har skett under året som lett till domstolsbeslut innefattande de fyra beskriva områdena och 0 (0) klagomål har inkommit till en av OECD:s nationella kontaktpunkter eller till Business and Human Rights Resource Centre (BHRRC). Processer och styrdokument finns på plats och bolaget arbetar kontinuerligt med att etablera en förbättrad process för tillbörlig aktsamhet.

Arbetet med att etablera en process för tillbörlig aktsamhet är ett långsiktigt arbete och översyn och förändringar görs löpande. Hur bolaget genomfört bedömningen av minimiskyddsåtgärdernas ämnen redovisas nedan under respektive rubrik.

Mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter

På området mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter gör bolaget en genomlysning med utgångspunkt i OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

Process- och överträdelsekriterierna för mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter genomlysas genom upplysningar inom ESRS 2 Allmänna upplysningar, med fokus på tillbörlig aktsamhet, riskhantering och policyer, samt i de sociala standarderna ESRS S1 och S2. För mer information om ESRS 2, se sida 47–49. Beskrivningar av processer avseende arbetares rättigheter återfinns på sida 87–91 för arbetsvillkor,

RAPPORTERING ENLIGT EU-TAXONOMIN

sida 92–94 för likabehandling, samt sida 95–96 för arbetskraft i värdekedjan.

För att kunna rapportera misstänkta överträdelser av bolagets egna policyer eller tillämplig nationell lag hänvisar Balder till visselblåsarfunktionen. Läs mer om bolagets visselblåsningsfunktion på sida 102–104.

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

Korruption och mutor

På området korruption och mutor utvärderar bolaget även sin policystruktur och tillhörande processer kring implementering, övervakning och uppföljning. Det innefattar processer avseende uppförandekod, visselblåsarfunktion, inköps- eller leverantörspolicy, samt om bolagen har någon övrig struktur som styr arbetet mot korruption och mutor. Upplysningar inom styrningsstandarden ESRS G1 Ansvarfullt företagande används för att göra genomlysningen av efterlevnad. Bolaget har inköpsrutiner, vilka dock kan variera mellan koncernens konsoliderade bolag. Läs mer om bolagets inköpsrutiner på sida 95–96 och arbetet kring affäretik på sida 102–104.

Avseende överträdelsekriterier undersöks om bolaget eller någon i koncernledningen eller ledningen i konsoliderade bolag har blivit dömda i ett korruptionsmål. Även detta kriterium utvärderas utifrån information i ESRS G1. För mer information, se tabellen avseende korruption på sida 104.

Beskattning

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

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

Rättvis konkurrens

På området rättvis konkurrens genomlysas bolagets allmänna antikorrupsionsarbete, då Balder bedömer att rättvis konkurrens faller under det bredare korruptionsbegreppet. Bolaget hänvisar i sin genomlysning till samma styrdokument och processer som presenteras under området korruption och mutor i kapitlet ESRS G1 Ansvarfullt företagande, på sida 102–104.

Utöver detta har bolaget gjort en genomlysning av hur koncernens medarbetare utbildas i tillämplig konkurrenslagstiftning. Detta varierar mellan bolag i koncernen, men genomgående har samtliga bolag någon sorts utbildning av nyanställda i bolagets uppförandekod samt om övriga styrdokument. Avseende överträdelsekriterier undersöker bolaget om det eller någon i koncernledningen eller ledningen i konsoliderade bolag har blivit dömda i ett konkurrensmål.

FÖRENLIGHET MED EU-TAXONOMIN 2025

Sammanställningen för 2025 visar att Balder har 292 (207) fastigheter, motsvarande 584 (381) byggnader, som kan klassas som helt förenliga med EU-taxonomin, då de uppfyller de tekniska granskningskriterierna för miljömål 1. Sammanställningen visar också att samtliga fem av Balders vindkraftverk är förenliga med EU-taxonomin.

I tabellen nedan redovisas ekonomiska andel av bolagets omsättning, CapEx (investeringar) och OpEx (driftskostnader) som är förenliga med EU-taxonomin. Under 2025 ökade den förenliga andelen för samtliga KPI:er (omsättning, CapEx och OpEx) i jämförelse med 2024. Anledningen till en ökad andel förenlighet beror på flera faktorer. Dels förvärv av fastigheter som varit inom nationella kraven för topp 15% mest energieffektiva byggnader. Dels att flera befintliga fastigheter har

kunnat klassas som förenliga efter att omfattande energieffektiviseringsprojekt avslutats och nya energideklarationer uppförts. För utfall kopplat till respektive ekonomiskt nyckeltal, se tillhörande tabeller på sida 82–85. Bolaget har under 2025 inte inkluderat några exploateringsfastigheter i den förenliga omsättningen, då byggstart påbörjades innan bolaget implementerade miljökrav i enlighet med EU-taxonomin.

Balder är verksamt i sex olika länder med diversifierad lagstiftning. Det skiljer sig exempelvis åt när det gäller former för upprättande av energideklarationer och de nationella gränsvärden för vilka byggnader som kan klassas inom topp 15%. Vilka fastigheter som är förenliga med EU-taxonomin baseras på bolagets nuvarande tolkning av regelverket och kan komma att ändras i takt med att kriterier förtydligas.

EU-TAXONOMIFÖRENLIGA BYGGNADER OCH FASTIGHETER 2025¹⁾

Energiklass A eller topp 15%		Totalt antal inkluderade fastigheter och byggnader i genomlysning av EU-taxonomin	
Fastigheter	Byggnader	Fastigheter	Byggnader
292	584	1 551	2 781

1) Företagsspecifika upplysningar.

BALDER S FÖRENLIGHET MED EU-TAXONOMIN

	Total 2025, Mkr	Varav andel förenlig med EU-taxonomin 2025, %	Total 2024, Mkr	Varav andel förenlig med EU-taxonomin 2024, %
Omsättning	13 851	29	13 885	18
CapEx	12 097	15	9 656	4
OpEx	842	21	796	14

RAPPORTERING ENLIGT EU-TAXONOMIN

Redovisningsprinciper

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

Övergripande principer

Balder redovisar 2025 förenliga ekonomiska aktiviteter kopplade till 7.7 Förvärv och ägande av byggnader och 4.3 Elproduktion från vindkraft. I redovisningen inkluderas endast konsoliderade bolag där Balder har finansiell kontroll. Finansiella data är framtaget på fastighetsnivå och inte på byggnadsnivå, eftersom finansiella data i bolagets ekonomisystem är kopplat till fastigheter. Byggnader med energiklass A eller som är inom topp 15% bästa i beståndet avseende energiprestanda har sammanställts utifrån gällande energideklaration. Äldre energideklarationer är inte omräknade enligt den mest aktuella beräkningsmetoden för energideklarationen.

I de fall bolaget har en fastighet med flera byggnader, inkluderas fastigheten om hälften eller fler av byggnaderna är förenliga med taxonomins krav på energiprestanda. Ingen viktning mellan antalet kvadratmeter med olika primärenergital har gjorts.

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

Omsättning

Redovisning av total omsättning motsvarar koncernens hyresintäkter samt intäkter från försäljning av exploateringsfastigheter under året i resultaträkningen, se not 2 på sida 120. För vindkraft ingår även intäkter från försäljning av el. Intäkter från vindkraft redovisas under övriga intäkter i resultaträkningen, se not 7 på sida 124. Denna post är inte utskriven i rapporten men motsvarar försäljning av el från vindkraftverk.

CapEx

I investeringar ingår aktiverade utgifter för förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter under året. Kapitalutgifter återfinns i not 12, på sida 130, i Balders finansiella rapport och består av förvärv och investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Vidare ingår tomträtter (nyttjanderättstillgångar), se not 8 på sida 126. Utöver det omfattas också inventarier och vindkraftverk som utgör en kapitalutgift, se not 13 på sida 132. Kapitalutgifter från nyproduktion av fastigheter allokeras till aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader då förtydliganden kring hur fastighetsförvaltare får rapportera om nyligen uppförda byggnader tydliggjordes under 2023.

OpEx

I driftskostnader ingår utgifter som är direkt hänförliga till det löpande underhållet av fastigheterna och de utgifter som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas funktion. Detta inkluderar vissa driftskostnader, men endast kostnader för personal och tillbehör, exempelvis bilar, för att sköta fastigheterna. Bland de kostnader som inkluderas kan nämnas kostnader för portar och låsanordningar, golv-, fönster- och hissarbeten, löner till anställda som kopplas till fastigheterna, samt kostnader för bilar (inklusive drivmedel och leasing). Det inkluderar renoveringar som inte har aktiverats på koncernnivå såsom investeringar och kostnader för underhåll och reparationer. Energiförbrukningskostnader och fastighetsskatt ingår inte.

Vid framtagande av nämnare för OpEx använder bolaget en fördelningsnyckel. Denna fördelningsnyckel beräknas genom att utvärdera hur stor del av den totala omsättningen som bolag i koncernen står för. Det antas att samma fördelning är applicerbar på OpEx. Se not 3 på sida 122 för hyresintäkters fördelat på länder samt vissa delar av not 7 på sida 124 avseende fastighetskötsel och underhåll.

EU-TAXONOMIN

Finansiellt år 2025															
KPI	Total	Andel av aktiviteter som omfattas av taxonomin	Taxonomiförenliga aktiviteter	Andel av taxonomiförenliga aktiviteter	Miljömål för taxonomiförenliga aktiviteter						Andel av möjliggörande aktivitet	Andel av omställningsaktiviteter	Ej bedömda aktiviteter som anses vara ej väsentliga	Taxonomiförenliga aktiviteter i föregående finansiellt år (2024)	Andel taxonomiförenliga aktiviteter i föregående finansiellt år (2024)
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Förroreningar	Biologisk mångfald					
	Mkr	%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Mkr	%
Omsättning	13 851	100	3 964	29	100	0	0	0	0	0	0	0	0	2 541	18
CapEx	12 097	100	1 821	15	100	0	0	0	0	0	0	0	0	352	4
OpEx	842	100	181	21	100	0	0	0	0	0	0	0	0	111	14

RAPPORTERING ENLIGT EU-TAXONOMIN

OMSÄTTNING

Redovisad Omsättning													
Finansiellt år 2025													
Ekonomisk aktivitet	Kod	Taxonomiomfattad Omsättning	Taxonomiförenlig Omsättning	Andel taxonomiförenlig Omsättning	Miljömål för taxonomiförenliga aktiviteter						Möjliggörande aktivitet	Omställnings-aktivitet	Andel taxonomiförenliga aktiviteter
					Begränsning av klimatförändringar (CCM)	Anpassning till klimatförändringar (CCA)	Vatten (WTR)	Cirkulär ekonomi (CE)	Föroreningar (PPC)	Biologisk mångfald (BIO)			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	3 957,0	29	100	0	0	0	0	0	0	0	29
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	100	6,8	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa av förenlighet per mål					100	0	0	0	0	0			
Total Omsättning		100	3 963,8										

Utfall 2025

Balders taxonomiförenliga omsättning har ökat från 18% 2024 till 29% 2025. Balder har valt att prioritera allokering mot miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) under 2025.

Anledningen till en ökad andel förenlig omsättning beror på flera faktorer. Den huvudsakliga anledningen till denna ökning beror av att bolaget under 2025 har förvärvat fastigheter som varit inom nationella kraven för topp 15% mest energieffektiva byggnader. Även flera befintliga fastigheter har kunnat klassas som förenliga efter att omfattande energieffektiviseringsprojekt avslutats och nya energideklarationer uppförts. Därmed har dessa genererat förenlig omsättning under året. De fastigheter som färdigställdes under 2024 har också under 2025 genererat omsättning för hela året, till skillnad från föregående period. Bolag i koncernen har också färdigställt fler klimatriskanalyser för fastigheter som utöver detta tidigare varit taxonomiförenliga. Dessa fastigheter tas alltså för första gången upp i den förenliga andelen. Hyreshöjningar har också skett under 2025, vilket ökat förenlig omsättning.

RAPPORTERING ENLIGT EU-TAXONOMIN

CAPEX

Redovisad CapEx													
Finansiellt år 2025													
Ekonomisk aktivitet	Kod	Taxonomiomfattad CapEx	Taxonomiförenlig CapEx	Andel taxonomiförenlig CapEx	Miljömål för taxonomiförenliga aktiviteter						Möjliggörande aktivitet	Omställnings-aktivitet	Andel taxonomiförenliga aktiviteter
					Begränsning av klimatförändringar (CCM)	Anpassning till klimatförändringar (CCA)	Vatten (WTR)	Cirkulär ekonomi (CE)	Föroreningar (PPC)	Biologisk mångfald (BIO)			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	1 821,5	15	100	0	0	0	0	0	0	0	15
Summa av förenlighet per mål					100	0	0	0	0	0			
Total CapEx		100	1 821,5										

Utfall 2025

Balders taxonomiförenliga CapEx har ökat under 2025 till 15% (4). Balder har valt att prioritera allokering mot miljö-mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) under 2025.

Bolaget har under 2025 förvärvat fastigheter som också är taxonomiförenliga, varpå CapEx kopplat till förvärven räknas in i den förenliga andelen. Detta står för den huvudsakliga ökningen i förenlig CapEx jämfört med föregående period. CapEx genereras också av aktiverade utgifter för fastigheter, såsom investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget redovisar inte någon förenlig CapEx som härrör från CapEx-planer. Då den förenliga andelen CapEx kan inkludera både fastighetsförvärv och slutförda nyproduktionsprojekt kan denna fluktuera kraftigt mellan år. Denna fluktuation beror också på att förenlig CapEx kopplat till nyproducerade fastigheter först inkluderas i redovisningen året de färdigställs. Under 2025 har få nyproduktionsprojekt färdigställs, vilket därmed påverkar den förenliga andelen förutsatt att nyproduktionsprojekt också är taxonomiförenliga vid färdigställande.

RAPPORTERING ENLIGT EU-TAXONOMIN

OPEX

Redovisad OpEx													
Finansiellt år 2025													
Ekonomisk aktivitet	Kod	Taxonomiomfattad OpEx	Taxonomiförenlig OpEx	Andel taxonomiförenlig OpEx	Miljömål för taxonomiförenliga aktiviteter						Möjliggörande aktivitet	Omställnings-aktivitet	Andel taxonomiförenliga aktiviteter
					Begränsning av klimatförändringar (CCM)	Anpassning till klimatförändringar (CCA)	Vatten (WTR)	Cirkulär ekonomi (CE)	Föroreningar (PPC)	Biologisk mångfald (BIO)			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	179,3	21	100	0	0	0	0	0	0	0	21
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	100	1,2	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa av förenlighet per mål					100	0	0	0	0	0			
Total OpEx		100	180,5										

Utfall 2025

Balders taxonomiförenliga OpEx har ökat under 2025 till 21% (14). Balder har valt att prioritera allokering mot miljö-mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) under 2025.

Den ökade andelen förenlig OpEx beror på flera faktorer, likt utfallet för omsättning. Bolaget har under 2025 förvärvat fastigheter som är taxonomiförenliga, varpå dessa fastigheter har genererat förenlig OpEx under året. Det är även så att fastigheter som färdigställdes 2024 nu har genererat förenlig OpEx under hela 2025. Bolag i koncernen har också under räkenskapsperioden genomfört fler klimatriskanalyser för fastigheter som i övrigt varit taxonomiförenliga tidigare. Vid färdigställande av klimatriskanalys kan fastigheten tas upp inom ramen för EU-taxonomin. Även flera befintliga fastigheter har kunnat klassas som förenliga efter att omfattande energieffektiviseringsprojekt avslutats och nya energideklarationer har uppförts.



SOCIAL HÅLLBARHET

Balder har genom sin verksamhet potentiell och faktisk påverkan på egna medarbetare, arbetstagare i värdekedjan, kunder och lokalsamhällen.

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

För mer information om Balders dubbla väsentlighetsanalys, se sida 51–56.

KAPITLET BESKRIVER BALDERS HÅLLBARHETS- ARBETE KOPPLAT TILL:

- S1 Egna medarbetare
 - Arbetsvillkor
 - Likabehandling och lika möjligheter för alla
- S2 Arbetskraft i värdekedjan
- S4 Kunder och områdesutveckling

STYRDOKUMENT OCH POLICYER

- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för samarbetspartners
- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Policy för jämlikhet och mångfald
- Policy för hälsa och säkerhet
- IT-policy
- Dataskyddspolicy för hantering av personuppgifter

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



S1

EGNA MEDARBETARE

På Balder arbetar drygt 1 100 personer med olika bakgrund inom en mängd expertisområden. Förmågan att attrahera och behålla rätt kompetens är en förutsättning för en framgångsrik verksamhet och stor vikt läggs på bland annat goda arbetsvillkor, antidiskriminering och kompetensutveckling.

Affärsdriven, långsiktig, rationell och medmänsklig är ledord som präglar Balder och dess medarbetare i den dagliga verksamheten. Medarbetarna är Balders viktiga tillgång för att bedriva långsiktig fastighetsförvaltning med nöjda kunder. Bolagets egna anställda avser medarbetare som är anställda av och arbetsleds av Balder. Dessa omfattar bland annat fastighetsskötare och fastighetsförvaltare inom bostads- och kommersiell förvaltning, samt medarbetare inom administrativa och centrala funktioner såsom ekonomi, kundservice och IT. Balders icke-anställda utgörs av medarbetare som inte är anställda av Balder men som arbetsleds av Balder. Dessa utgörs främst av konsulter och uppdragsanställda inom bemanningsuppdrag, vilka anlitas för att tillfälligt ersätta eller komplettera bolagets befintliga linjeroller.

Balders samtliga egna anställda är verksamma i Sverige, Danmark, Finland och Norge, där nationell lagstiftning ställer omfattande krav på hur bolag strategiskt och operativt ska arbeta med efterlevnad av mänskliga rättigheter och hantering av grundläggande krav avseende arbetsvillkor, skäliga löner, arbetsmiljö, jämlikhet och hälsa och säkerhet. Balder bedriver ingen verksamhet där det föreligger en väsentlig risk för fall av tvångsarbete eller barnarbete, vare sig utifrån verksamhetens art eller utifrån de länder eller geografiska områden där bolaget är verksamt. Identifierad eller inträffad negativ påverkan på mänskliga rättigheter hanteras genom dialog och korrigerande åtgärder och berörda personer ges möjlighet till gottgörelse i enlighet med gällande lagstiftning och interna styrdokument.

STRATEGI

Balder består av bolag med varierande storlek, organisationsstruktur, geografisk spridning och verksamhet vilket påverkar sammansättningen av den interna arbetskraften. Moderbolaget tillämpar en decentraliserad styrning där koncerngemensamma policyer utgör övergripande riktlinjer för hur affärsverksamheten ska bedrivas med hänsyn till medarbetarnas arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

Balder säkerställer att bolagets affärspraxis inte orsakar eller bidrar till väsentliga negativa påverkan på den egna arbetskraften genom strategiska beslut, interna processer och uppföljning av verksamheten. Detta omfattar bland annat hur affärsbeslut, resursplanering och förändringsinitiativ utformas och genomförs, med beaktande av medarbetarnas arbetsbelastning, arbetsmiljö och välbefinnande. Bolaget följer även om och hur nya hållbarhetskrav och omställningsplaner påverkar medarbetarnas arbetsliv.

Uppförandekod för medarbetare

Balder har en koncerngemensam uppförandekod som omfattar samtliga medarbetare och som syftar till att ge riktlinjer i ansvarsfullt agerande i såväl interna som externa relationer. Enligt uppförandekoden ska varje medarbetare vara delaktig i och sträva efter att skapa en god och hälsosam arbetsmiljö. Ingen diskriminering får ske på grund av ålder, kön, könsidentitet, religion, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller etnisk bakgrund. Alla former av trakasserier och kränkande särbehandling är förbjudet.

I uppförandekoden tydliggörs att bolaget tar avstånd från alla former av tvångs- och barnarbete samt människohandel. Läs mer om Balders uppförandekod för medarbetare på sida 48.

Medarbetardialog

Inom koncernen förs en dialog mellan Balder och medarbetarna genom olika processer. Det kan exempelvis vara en direkt dialog med de anställda genom regelbundna medarbetar- och utvecklingssamtal eller en dialog som sker via en företrädare på arbetsplatsen. Dialogerna kan bland annat handla om informationsdelning, förhandling eller beslut om sociala och ekonomiska arbetsfrågor såsom lön, arbetstider och arbetsmiljö. För bolag anslutna till kollektivavtal är fackliga representanter involverade i dialogen. Bolag utan kollektivavtal har andra företrädare eller ombud. Majoriteten av koncernens anställda omfattas av arbetstagarrepresentation genom skyddsombud, vilka ansvarar för att företräda medarbetarna i frågor som rör bland annat arbetsmiljö, hälsa och säkerhet. Se mer information om social dialog på sida 90. Regelbundna medarbetarsamtal mellan Balders anställda och deras närmaste chef är en central del i att skapa en trygg, trivsam och attraktiv arbetsplats. Syftet med samtalen är att stärka arbetsrelationer, främja ett gott samarbete och stödja medarbetarnas utveckling för att nå individuella mål.

Under året genomförde flera av koncernens dotterbolag medarbetarundersökningar som visade på en hög medarbetarnöjdhet. I Balder Sverige uppgick Employee Net Promoter Score (eNPS) till 53, i finska dotterbolaget SATO till 64 och i Balder Danmark till 34. Enligt Netigates senaste rapport är fastighetsbranschens genomsnittliga eNPS -1 i Sverige. Den totala svarsfrekvensen på medarbetarundersökningarna

uppgick till 91%, vilket visar på ett högt engagemang hos Balders medarbetare. Måttet för medarbetarundersökningarna är företagsspecifikt. Regelbundna medarbetarundersökningar syftar till att identifiera olika arbetsrelaterade faktorer som påverkar medarbetarnöjdhet. Resultaten och insikterna lägger grund för Balders arbete med att förebygga och minska negativ påverkan avseende arbetsvillkor och likabehandling samt för att utvärdera genomförda insatser.

Samtliga anställda har tillgång till bolagets visselblåsarfunktion där de på ett anonymt sätt kan uppmärksamma problem. Balders medarbetare ska känna sig trygga med att lyfta problem och klagomål till bolaget samt ha kännedom om hur man gör det. För att undersöka hur väl de egna medarbetarna känner till och litar på bolagets strukturer och rutiner kring visselblåsning, har Balder i Sverige ställt frågor kring detta i årets medarbetarundersökning. Det är HR-chef i respektive dotterbolag som ytterst ansvarar för att medarbetardialog fungerar i organisationen och det operativa ansvaret delegeras till närmsta chef med personalansvar. När bolaget bedöms ha orsakat eller bidragit till en negativ påverkan vidtas korrigerande åtgärder och, vid behov, gottgörelse i enlighet med etablerade rutiner. Korrigerande åtgärder kan omfatta justeringar av arbetsvillkor, arbetsmiljö eller interna processer, medan gottgörelse kan ske genom exempelvis ekonomisk ersättning eller tillgång till stödsatser, i enlighet med gällande lagstiftning och interna riktlinjer. Läs mer om policyer, rutiner och utfall avseende visselblåsning i avsnittet G1 Affärsetik på sida 102–104.

S1 EGNA MEDARBETARE

ARBETSVILLKOR

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

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

Som en stor arbetsgivare med historiskt stark tillväxt har Balder en potentiell negativ påverkan på medarbetarnas arbetsvillkor på kort, medellång och lång sikt. Denna påverkan kan uppstå till följd av organisatoriska förändringar, resursplanering och verksamhetens utveckling. Arbetsvillkor avser bland annat trygg anställning, rättvisa löner, rimliga arbetstider, möjlighet till kollektivavtal och facklig representation samt god arbetsmiljö inkluderande hälsa och säkerhet. Den potentiella påverkan omfattar samtliga personer i bolagets arbetskraft, inklusive egna anställda och icke-anställda som arbetsleds av Balder.

Med omkring 125 olika typer av yrkesroller inom koncernens alla bolag kan den potentiellt negativa påverkan för bristande arbetsvillkor se olika ut sett till typ, utsträckning och frekvens. Genom bolagets incidenthanteringssystem där arbetsskador och tillbud rapporteras, har Balder identifierat att yrkeskategorin arbetare löper högre risk för arbetsrelaterade skador, hälsa och säkerhet på grund av fler fysiska arbetsuppgifter. Yrkeskategorin tjänstemän löper större risk av arbetsrelaterad stress. Balder har inte identifierat någon förhöjd risk eller negativ påverkan för något specifikt arbetsvillkor, vare sig för enskilda bolag eller för geografier.

För mer information om påverkan, risker och möjligheter, se Balders dubbla väsentlighetsanalys på sida 51–56.

STRATEGI

För att strategiskt hantera och styra bolagets påverkan samt de risker som bristande arbetsvillkor kan medföra tillämpar Balder styrande dokument i form av koncerngemensamma policyer. Ambitionen är att bedriva ett systematiskt och kontinuerligt arbete inom hela koncernen avseende arbetsvillkor genom att säkerställa att mänskliga rättigheter respekteras, att arbetsrätts-

liga skyldigheter och rättigheter efterlevs och följs upp. Balder strävar efter att öka den positiva påverkan på den egna arbetskraften genom att erbjuda konkurrenskraftiga anställningsvillkor samt en trygg, säker och inkluderande arbetsmiljö. Nationell lagstiftning utgör miniminivån för Balders arbete med arbetsvillkor och genom nedan policyer verkar bolaget för att stärka skyddet för egna medarbetare och driva kontinuerliga förbättringar utöver lagkrav.

Arbetsmiljöpolicy

Balder har en koncernövergripande arbetsmiljöpolicy som tydliggör bolagets åtagande att identifiera, förebygga och minska faktiska och potentiella negativa påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö. Policyn syftar till att säkerställa en säker, hälsosam och långsiktigt hållbar arbetsmiljö som stödjer medarbetarnas professionella och personliga utveckling.

Policy för hälsa och säkerhet

Balder bedriver sin verksamhet på ett sätt som säkerställer att medarbetarna inte drabbas av ohälsa eller skadas på grund av arbetet. Bolagets koncernövergripande policy för hälsa och säkerhet fastställer koncernens åtagande att förebygga och minska faktiska och potentiella negativa påverkan på medarbetarnas arbetsförhållanden. Varje bolag inom koncernen ansvarar för att årligen planera, genomföra och följa upp åtgärder som främjar en trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö. Detta omfattar både en säker fysisk arbetsmiljö där arbetsplatsolyckor förebyggs samt en hållbar psykosocial arbetsmiljö där arbetsrelaterad stress motverkas.

ÅTGÄRDER

Inom Balders verksamhet finns det flera exempel på åtgärder som syftar till att minska eller förhindra negativ påverkan samt öka positiv påverkan hos bolagets med-

arbetare. Vilka åtgärder som behöver implementeras för att motverka Balders negativa påverkan identifieras av respektive dotterbolag genom bland annat medarbetarundersökning, löpande medarbetardialog och samverkan med HR. Koncernfunktioner tillhandahåller gemensamma policyer och stöd för bedömning av åtgärdsbehov, medan beslut om och genomförande av åtgärder sker på lokal nivå. Åtgärder kopplade till arbetsvillkor kan därför variera mellan dotterbolagen, men grundas på nationella lagkrav och kompletteras med insatser, internkontroll och uppföljning enligt Balders koncernpolicyer.

Balder har ingen åtgärdsplan kopplat till de egna medarbetarnas arbetsvillkor och därmed inte några betydande drifts- eller kapitalutgifter. Utgifter kopplade till nedan nämnda åtgärder är integrerade i bolagets löpande verksamhet. Nedan lista avser pågående och löpande nyckelåtgärder kopplat till arbetsvillkor:

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

Trygg anställning och arbetsvillkor

Balder erbjuder en trygg anställning där medarbetarnas rättigheter och skyldigheter är tydligt definierade. Bolaget värnar om rätten och möjligheten till föreningsfrihet, kollektivavtal och facklig representation i hela organisationen i enlighet med bolagets uppförandekod för medarbetare.

Hos Balder varierar täckningsgraden av kollektivavtal per region. I koncernen omfattades 40% (39) av alla medarbetare av kollektivavtal under 2025, läs mer på sida 90. Övriga medarbetare har, utöver respektive lands arbetsmiljölagstiftning och i varierande utsträckning, tillgång till en rad olika försäkringar och förmåner motsvarande kollektivavtal. Förmåner som ingår är exempelvis friskvårdsbidrag, företagshälsovård, samt andra aktiviteter som bidrar till en trygg och trivsamt anställning. I Balder Sverige erbjuder bolaget genom

försäkringar ett föräldratillägg till alla anställda, en så kallad föräldralön, för att kompensera eventuellt inkomstbortfall och för att underlätta den ekonomiska situationen för familjebildande medarbetare.

Samtliga anställda på Balder omfattas av sociala skydd mot inkomstbortfall vid sjukdom, arbetslöshet, arbetsskador och förvärvat funktionshinder, föräldraledighet och pension. Sociala skydd erbjuds antingen via offentliga försäkringar eller förmåner som bolaget erbjuder.

Hållbart arbetsliv

Balder arbetar löpande med att skapa förutsättningar för en hållbar balans mellan arbete och fritid med syfte att främja medarbetarnas långsiktiga hälsa, välbefinnande och arbetsförmåga. Hos Balder erbjuds möjligheten till flexibla arbetstider och hybridarbete i olika utsträckning baserat på varje bolags lokala riktlinjer. Majoriteten av alla medarbetare är heltidsanställda med full sysselsättningsgrad där samtliga dotterbolag tillämpar arbetstider och årliga arbetstimmar enligt nationell standard.

Alla medarbetare inom Balder har rätt till semester med sammanhängande ledighet i enlighet med tillämplig nationell lagstiftning. Antalet semesterdagar och förläggningen av dessa varierar mellan de länder där bolaget är verksamt. Beroende på anställningens karaktär kan ytterligare semesterdagar tillkomma utöver lagstadgad nivå, exempelvis när övertidsersättning ersätts genom ledighet. Därutöver erbjuder Balder i Sverige extra ledighet som en personalförmån genom arbetstidsförkortning i samband med högtider och röda helgdagar.

Samtliga anställda inom Balder har genom lag rätt till ledighet på grund av familjeskäl vid exempelvis vård av närstående eller omhändertagande av barn vid föräldraskap. Balders koncernövergripande policy för jämlikhet och mångfald understryker även att bolagen ska underlätta för alla medarbetare att förena arbete med

S1

EGNA MEDARBETARE / ARBETSVILLKOR

föräldraskap. Läs mer om policyn på sida 92. Att erbjuda flexibla arbetstider, friskvårdstimmar, extra ledighet och möjliggöra deltidarbete är några exempel på hur koncernen verkar för att skapa en bra balans mellan arbete och fritid för sina anställda.

Genom olika löpande åtgärder, såsom medarbetarsamtal, enkäter och avstämningar i det dagliga arbetet fångar Balder upp viktiga insikter kring medarbetarperspektivet som ligger till grund för att skapa en attraktiv arbetsplats. I det förebyggande arbetet med att minska en önskad personalomsättning använder några av dotterbolagen exitenkäter. Hos moderbolaget summeras ett anonymiserat utfall som sedan behandlas på ledningsnivå och används som underlag för utvärdering, hantering och beslutsfattande avseende olika personalfrågor som driver personalomsättning.

Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

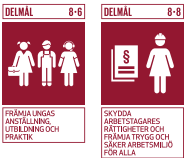
Medarbetarnas fysiska och psykiska hälsa är av högsta prioritet för Balder, såväl på arbetet som utanför. Balder är ansvarigt för att arbetsmiljön är säker för bolagets samtliga anställda och icke-anställda. I enlighet med tillämplig lagstiftning bedriver bolaget ett systematiskt och proaktivt arbetsmiljöarbete i syfte att identifiera, förebygga och hantera risker och faror på arbetsplatsen.

Inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling, där risk för arbetsrelaterade skador är högre, erbjuder Balder regelbundna utbildningar inom hälsa och säkerhet för medarbetare och chefer. I den löpande verksamheten genomförs skyddsronder, samverkan med lokala skyddsombud och utveckling av processer och rutiner inom arbetsmiljön.

Hos Balder omfattas samtliga medarbetare av arbetsmiljösystem. Arbetsmiljösystem avser ett systematiskt arbetsmiljöarbete som bedrivs för att förebygga risker och skapa en bättre och säkrare arbetsmiljö för bolagets alla medarbetare. Hos vissa bolag finns även tillgång till företagshälsovård via digitala frisk- och sjukvårdstjänster som erbjuder besök med läkare, psykologer, fysioterapeuter, hälsocoacher och personliga tränare. Se tabell med nyckeltal kopplat till hälsa och säkerhet på sida 91.

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Goda arbetsvillkor och nöjda medarbetare är en väsentlig hållbarhetsfråga för Balder. Bolaget har i dagsläget inget koncernövergripande mål kopplat till arbetsvillkor, men följer upp ändamålsenligheten i sina policyer och åtgärder genom ordinarie HR- och arbetsmiljöprocesser, inklusive medarbetardialog, medarbetarundersökning, hantering av ärenden via HR och visselblåsarfunktion samt uppföljning inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Mått och utfall samlas in årligen i samband med års- och hållbarhetsredovisningen.

Anställda

Antal anställda inom koncernen uppgick till 1 151 (1 058) per sista dagen i räkenskapsåret och har ökat jämfört med föregående räkenskapsperiod. Ökningen i antal anställda förklaras huvudsakligen av förvärvet av det danska dotterbolaget Sjælsø Management samt resursförstärkning i Sverige. I övriga verksamhetsländer är antalet anställda i nivå med föregående räkenskapsperiod.

Anställda avser de medarbetare som har ett anställningsförhållande med och arbetsleds av Balder, inklusive koncernledningen och styrelse, och redovisas i antal personer. Anställda som är tjänstlediga, långtids-sjukskrivna och föräldralediga per 2025-12-31 har exkluderats. Samma redovisningsprinciper gäller för samtliga kvantitativa data kopplat till egna medarbetare, såvida inget annat anges. All medarbetardata har exporterats och sammanställts via dotterbolagens HR-system.

ANSTÄLLDA PER AVTALSTYP OCH KÖN

	2025-12-31					2024-12-31				
	Kvinna	Man	Annat	Ej angivet	Totalt	Kvinna	Man	Annat	Ej angivet	Totalt
Antal anställda	451	700	—	—	1 151	428	630	—	—	1 058
Antal tillsvidareanställda	424	680	—	—	1 104	392	610	—	—	1 002
Antal tillfälligt anställda	17	15	—	—	32	20	14	—	—	34
Antal behovsanställda	10	5	—	—	15	16	6	—	—	22
Antal heltidsanställda	427	686	—	—	1 113	400	623	—	—	1 023
Antal deltidsanställda	24	14	—	—	38	28	7	—	—	35

Tillfälligt anställda inkluderar anställda med ett tidsbegränsat anställningskontrakt, exempelvis projektanställning eller vikariat. Behovsanställda avser de anställda som inte har ett fast arbetstidsmått. Heltids- och deltidsanställda inkluderar anställda som arbetar standardantal timmar per vecka eller månad enligt respektive lands definition av heltid och deltid. Balder redovisar inte antal anställda i kategorin "Annat" och "Ej angivet" eftersom bolaget endast mäter könstillhörighet utifrån juridisk kön, det vill säga man och kvinna. Se även information om medarbetare i not 4 Anställda och personalkostnader på sida 122-123.

Icke-anställda

Antal icke-anställda i koncernen uppgick till 84 (75) per sista dag i räkenskapsåret. Dessa utgörs främst av konsulter och uppdragsanställda inom bemanningsuppdrag, vilka används för att tillfälligt ersätta eller komplettera bolagets befintliga linjeroller. Data har samlats in av samtliga dotterbolag från HR-system, anställningskontrakt och fakturor. Antal icke-anställda redovisas i antal personer.

ANSTÄLLDA PER KÖN

Kön	Antal anställda	
	2025-12-31	2024-12-31
Män	700	630
Kvinnor	451	428
Annat	—	—
Ej angivet	—	—
Totalt anställda	1 151	1 058

ANSTÄLLDA PER LAND

Land	Antal anställda	
	2025-12-31	2024-12-31
Sverige	626	577
Danmark	125	95
Finland	371	362
Norge	29	24

ICKE-ANSTÄLLDA

	Antal anställda	
	2025-12-31	2024-12-31
Antal icke-anställda	84	75

S1

EGNA MEDARBETARE / ARBETSVILLKOR

ANSTÄLLDA PER AVTALSTYP OCH LAND

	Sverige		Danmark		Finland		Norge		Totalt	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Antal anställda	626	577	125	95	371	362	29	24	1151	1058
Antal tillsvidareanställda	607	553	120	93	348	332	29	24	1104	1002
Antal tillfälligt anställda	8	12	2	1	22	21	0	0	32	34
Antal behovsanställda	11	12	3	1	1	9	0	0	15	22
Antal heltidsanställda	617	567	114	89	354	343	28	24	1113	1023
Antal deltidsanställda	9	10	11	6	17	19	1	0	38	35

Personalomsättning

Koncernens totala personalomsättning har minskat till 12% (16) jämfört med föregående period. Det totala antalet anställda som har lämnat bolaget avser de anställda som har avslutat sin anställning frivilligt, sagts upp av bolaget, gått i pension eller avlidit under räkenskapsåret. Anställda med visstidsanställning eller annan form av tidsbegränsad anställning ingår inte i ovan nämnda orsakerna och har därför exkluderats från beräkningen.

Personalomsättningen har beräknats genom att dividera det totala antalet anställda som har lämnat organisationen med det genomsnittliga antalet anställda under räkenskapsåret multiplicerat med 100.

PERSONALOMSÄTTNING

	2025				2024			
	Kvinnor som lämnat	Män som lämnat	Totalt antal som lämnat	Total personal- omsättning, %	Kvinnor som lämnat	Män som lämnat	Totalt antal som lämnat	Total personal- omsättning, %
Sverige	43	48	91	16	45	62	107	19
Danmark	6	12	18	17	7	13	20	22
Finland	9	12	21	6	17	16	33	10
Norge	0	0	0	0	1	4	5	21
Totalt	58	72	130	12	70	95	165	16

Kollektivavtalstäckning och social dialog

Den totala andelen anställda inom koncernen som omfattas av kollektivavtal uppgår till 40% (39) och varierar mellan verksamhetsländerna till följd av dotterbolagens olika förutsättningar och strategier. I redovisningen inkluderas Balders alla anställda inklusive de verksamhetsländer som har färre än 50 anställda och lägre än 10% av totala antalet egna anställda i koncernen (Norge). Anställda i europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) avser Balders egna anställda, ej icke-anställda. Koncernen har inga anställda utanför EES.

Majoriteten av koncernens anställda omfattas av arbetstagarrepresentation genom skyddsombud, vilka ansvarar för att företräda medarbetarna i frågor som rör bland annat arbetsmiljö, hälsa och säkerhet. Anställda som är kollektivanslutna företräds av fackliga representanter. Under 2025 fick anställda i Norge arbetstagarrepresentanter som omfattar samtliga anställda. Därmed har Norge, likt övriga verksamhetsländer, en täckningsgrad på 80–100% kopplat till företrädare på arbetsplatsen.

Det föreligger inga avtal mellan Balder och arbetstagarerna avseende representation i europeiskt företagsråd, företagsråd i ett Europabolag (SE-bolag) eller Europakooperativ (SCE-förening).

KOLLEKTIVAVTALSTÄCKNING OCH SOCIAL DIALOG

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

S1 EGNA MEDARBETARE / ARBETSVILLKOR

Arbetsmiljö

Antalet arbetsrelaterade olyckor uppgick till 55 (32), motsvarande en frekvens om 26,3 (17,7). Antalet förlorade arbetsdagar uppgick till 45 (23) och har ökat jämfört med föregående räkenskapsperiod. Arbetsrelaterade olyckor inträffar främst bland arbetare inom förvaltningsverksamheten.

Data som redovisas avser enbart Balders egna anställda och har beräknats utifrån antal personer. Balder har under året fortsatt arbetet med insamling av arbetsmiljörelaterade data för icke-anställda och medarbetare i värdekedjan.

Frekvensen av arbetsrelaterade olyckor har beräknats genom att dividera arbetsrelaterade olycksfall med det

totala antalet arbetade timmar för bolagets anställda, multiplicerat med 1 000 000. Dokumenterad arbetsrelaterad ohälsa omfattar både akuta, återkommande och kroniska hälsobesvär som orsakas eller förvärras av förhållanden i arbetsmiljön. Förlorade arbetsdagar beräknas från den första hela frånvarodagen till och med den sista hela frånvarodagen.

Den totala sjukfrånvaron uppgick till 3,2% (3,5) vilket är i nivå med föregående år. Sjukfrånvaro är ett av Balders egna nyckeltal och beräknas genom att dividera antalet sjuktimmars med det totala antalet arbetade timmar under räkenskapsåret, multiplicerat med 100. För mer information om Balders arbete med arbetsmiljö, hälsa och säkerhet, se sida 89.

ARBETSMILJÖ

Balderkoncernen	2025	2024 ¹⁾
Anställda som omfattas av bolagets arbetsmiljösystem, %	100	100
Dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador eller ohälsa, antal	0	0
Arbetsrelaterade olyckor, antal	55	32
Arbetsrelaterade olyckor, frekvens	26,3	17,7
Dokumenterad arbetsrelaterad ohälsa, antal	0	2
Förlorade arbetsdagar till följd av arbetsrelaterad ohälsa och olyckor, antal	45	23
Sjukfrånvaro ^{1, 2)} , %	3,2	3,5
– varav korttidssjukfrånvaro 1–14 dagar ¹⁾ , %	1,8	1,8
– varav långtidssjukfrånvaro ≥15 dagar ¹⁾ , %	0,9	1,1

1) Företagsspecifik upplysning.

2) Korttids- och långtidssjukfrånvaro summerar inte till total sjukfrånvaro eftersom vissa dotterbolag inte har kunnat rapportera enligt angivet intervall. Samtliga dotterbolag har kunnat rapportera på total sjukfrånvaro.



S1 EGNA MEDARBETARE

LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER FÖR ALLA

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

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

För att Balder ska kunna fortsätta driva och utveckla verksamheten är det avgörande att bolaget kan rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Detta förutsätter att Balder som arbetsgivare säkerställer likabehandling och lika möjligheter för samtliga medarbetare.

Balder har identifierat en potentiell negativ påverkan på bolagets medarbetare på kort, medel och lång sikt. Påverkan avser bolagets ansvar att säkerställa en inkluderande arbetsplats fri från diskriminering och trakassier, där alla medarbetare, oavsett bakgrund och erfarenhet, behandlas likvärdigt och ges samma möjligheter. Det omfattar exempelvis lika lön för likvärdigt arbete samt utbildning och kompetensutveckling. Samtliga medarbetare inom bolagets verksamhet omfattas av denna påverkan, inbegripet de egna anställda och icke-anställda.

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

STRATEGI

Inom hela Balderkoncernen bedrivs ett kontinuerligt arbete med att säkerställa att åtgärder finns på plats för att hantera bolagets påverkan och de risker som finns kopplat till likabehandling och lika möjligheter för medarbetarna. Jämlikhet, mångfald och inkludering ska integreras och genomsyra den dagliga verksamheten. Det dagliga arbetet har sin utgångspunkt från rådande nationell lagstiftning, exempelvis svenska Diskrimineringslagen (2008:567). Arbetet ska kompletteras med

Balders koncernövergripande uppförandekod för medarbetare, hållbarhetspolicy samt policy för jämlikhet och mångfald som ämnar att utveckla arbetet ytterligare. Se mer information om policyer på sida 48.

Policy för jämlikhet och mångfald

Enligt Balders koncernövergripande policy för jämlikhet och mångfald ska alla medarbetare behandlas och bemötas med respekt och värdighet samt ha samma rättigheter, skyldigheter, möjligheter och inflytande inom alla väsentliga områden i arbetslivet. Policyn inkluderar strategier och åtgärder som alla bolag inom koncernen ska implementera och följa upp i den dagliga verksamheten. Ingen diskriminering får ske på grund av kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Bolaget har inte antagit några specifika policyåtaganden avseende inkludering eller positiv särbehandling av särskilt sårbara grupper inom den egna arbetskraften. Samtliga medarbetare omfattas av bolagets generella policyer för likabehandling, mångfald och icke-diskriminering.

ÅTGÄRDER

Insatser för att förbättra likabehandling och lika möjligheter för bolagets medarbetare och uppföljning av dessa kan variera mellan dotterbolagen. Balder har ingen åtgärdsplan kopplat till likabehandling och lika möjligheter för alla och därmed inte några betydande drifts- eller kapitalutgifter. Utgifter kopplat till nämnda åtgärder är integrerade i bolagets löpande verksamhet. Nedan lista utgörs av fokusområden för bolagets löpande nyckelåtgärder kopplat till likabehandling och lika möjligheter för alla:

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



Utbildning och kompetensutveckling

Utbildning är viktigt för bolagets kompetensförsörjning och för att skapa internt engagemang samt behålla och utveckla medarbetare. Balder erbjuder medarbetare möjlighet till utbildning och kompetensutveckling genom seminarier, interna och externa kurser, studiebesök och arbetsrotation. Utbildningsutbudet utgår från varje dotterbolags behov och är sammantaget en blandning mellan yrkesspecifikt innehåll och generella ämnen, exempelvis inom koncernövergripande policyer, IT- och cybersäkerhet eller hjärt- och lungrehabilitering.

I Sverige och Danmark finns ett stort antal interna utbildningar för medarbetare som uppdateras löpande. Utbildningarna är tillgängliga via Balder Akademi som är bolagets digitala utbildningsplattform och som drivs av HR-funktionen. Som nyanställd tilldelas man både skräddarsydda utbildningspaket utifrån yrkesroll samt övergripande kurser om Balders värderingar och organisatoriska funktioner, arbetssätt och rutiner.

Balder Sverige har även en intern utbildningssatsning för de centrala funktionerna, vid namn Roots, som innebär praktik inom fastighetsförvaltningen med syfte att öka medarbetarnas förståelse och respekt för varandras arbetsroller.

Lika lön för likvärdigt arbete

Lön är ett viktigt medel för att belöna goda prestationer och främja professionell utveckling hos Balders medarbetare. Balder säkerställer att samtliga anställda erhåller en tillräcklig lön i nivå med gängse referenslöner i de länder där bolaget är verksamt. För att förhindra och motverka potentiell lönediskriminering ska samtliga bolag inom Balder genomföra regelbundna lönekartläggningar. Syftet med lönekartläggningarna är att identifiera eventuella oförklarliga löneskillnader samt vidta åtgärder för att minska lönegap och säkerställa en rättvis och jämlik process vid fastställande av löner och andra ersättningar. I dagsläget genomförs löne-

S1

EGNA MEDARBETARE / LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER FÖR ALLA

kartläggningar i Balder Sverige och ett dotterbolag i Finland.

Under året har Balder i Danmark implementerat ett löneuppföljningssystem som ska säkerställa lika lön för likvärdigt arbete för samtliga anställda. Syftet är att upptäcka och minska oförklarliga avvikelser i löneskillnader och att öka medarbetarnöjdheten gällande lönefrågor.

Mångfald och antidiskriminering

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

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

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSBARBETE

DELMÅL 8-8

FRÄMJA UNGAS ANSTÄLLNING, UTVECKLING OCH PRAKTIK

DELMÅL 8-8

SKYDDA ARBETSTAGARES RÄTTIGHETER OCH FRÄMJA TRYGG OCH SÄKER ARBETSMILJÖ FÖR ALLA

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

Incidenter, anmälningar och allvarliga påverkan på mänskliga rättigheter

Under 2025 har 4 (0) diskrimineringsincidenter kommit till bolagets kännedom. Incidenter har rapporterats in genom visselblåsarfunktionen och medarbetarundersökningar, vilka har hanterats arbetsrättsligt av HR i samverkan med berörda chefer.

En diskrimineringsincident definieras som en anmälan som bolaget eller en behörig myndighet har mottagit och där bristande efterlevnad har lett till en arbetsrättslig åtgärd. Diskriminering utgår från svensk lagstiftning som lägstanivå och omfattar diskrimineringsgrunder såsom ålder, kön, könsidentitet, religion, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller etnisk bakgrund. Ifall dotterbolag har incidenter för ytterligare diskrimineringsgrunder har de inkluderats i datainsamlingen.

Inga allvarliga människorättsincidenter med anknytning till företagets anställda har kommit till bolagets kännedom under räkenskapsåret. Därmed har inga böter, viten eller ersättningar relaterade till dessa incidenter utfärdats.

Utbildning och kompetensutveckling

Andel anställda som har genomgått utvecklingssamtal under 2025 uppgick till 84% (94). Det genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd var 7 (17) timmar under 2025.

Antalet utbildningstimmar per anställd har beräknats genom att dividera det totala antalet genomförda utbildningstimmar med antalet anställda per den sista dagen i den aktuella räkenskapsperioden.

HÅLLBARHETSMÅL		
Antidiskriminering	Utfall 2025	Utfall 2024
Inga incidenter av diskriminering, inklusive trakasserier	4	0

INCIDENTER, ANMÄLNINGAR OCH ALLVARLIGA INVERKNINGAR PÅ MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER		
	2025	2024
Antal rapporterade klagomål	2	2
– varav rapporterade till OECD	0	0
Böter, viten och ersättningar relaterade till diskrimineringsfall och klagomål, SEK	0	0
Antal allvarliga kränkningar av mänskliga rättigheter	0	0
– varav fall av bristande efterlevnad av UNGP/OECD-ramverk	0	0
Böter, viten och ersättningar relaterade till allvarliga kränkningar av mänskliga rättigheter, SEK	0	0

UTBILDNING OCH KOMPETENSUTVECKLING		
	2025	2024
Andel anställda som deltagit i regelbundna utvecklingssamtal, %	84	94
Genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd	7	17

93 FASTIGHETS AB BALDER ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025

S1

EGNA MEDARBETARE / LIKABEHANDLING OCH LIKA MÖJLIGHETER FÖR ALLA

Mångfald

Fördelningen av ålder och kön bland bolagets anställda är i linje med föregående års utfall. Den större andelen av koncernens medarbetare utgörs av tjänstemän, 76% (74), vilka huvudsakligen arbetar i administrativa funktioner. Arbetare, 24% (26), avser främst fastighetsskötare som arbetar med drift, underhåll och skötsel av Balders fastigheter. Medlemmar i ledning och styrelse ingår i uppgifterna för de anställda.

Den högsta ledningen i Balder avser moderbolaget Fastighets AB Balders ledning och styrelse. Under 2025 ökade antalet styrelsemedlemmar till 6 (5), varav 2 (1) är kvinnor. Inga förändringar har skett i ledningens sammansättning under året. För mer information om Balders arbete med mångfald, se sida 92–93.

Löneskillnad

Löneskillnaden mellan män och kvinnor har ökat till 11% (3), vilket innebär att män generellt tjänar 11% mer än kvinnor på Balder. Löneskillnaden varierar mellan koncernens dotterbolag där de största skillnaderna återfinns i Danmark och Norge. I Danmark har medellönen för män ökat under året, medan kvinnornas lön har varit oförändrad jämfört med föregående år. Förvärvet av Sjælsø Management har också bidragit till ökningen, då män i större utsträckning innehar högre befattning inom bolaget. Samma bakomliggande orsak förklarar löneskillnaden i Norge. I Sverige och Finland är lönenivåerna mellan män och kvinnor generellt jämna 2025.

Ersättningsgraden för den högst betalda personen jämfört med medianlön för anställda har ökat till 17 (15) under året.

De redovisade uppgifterna inkluderar enbart lön och ersättning som avser räkenskapsperioden och baseras på de medarbetare som var anställda per 2025–12–31, exklusive tjänstlediga, långtidssjukskrivna och föräldralediga. Datainsamlingen har tagit hänsyn till lokala lönepolicyer och ersättningsmodeller. All form av ersättning som varierar, beroende på när och om medarbetaren i samråd med arbetsgivaren väljer att ta ut ersättningen, har exkluderats i sammanställningen av löneskillnader mellan män och kvinnor. Exempelvis övertidsersättning, semesterersättning och föräldralön.

MÅNGFALD HOS STYRELSE, LEDNING OCH ANSTÄLLDA

2025-12-31	Styrelse		Ledning		Anställda							
	Totalt		Totalt		Arbetare (inklusive chefer)		Tjänstemän (inklusive chefer)		Totalt		Varav chefer (arbetare och tjänstemän)	
	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %
Kön												
Kvinna	2	33	3	60	14	5	437	50	451	39	63	35
Man	4	67	2	40	267	95	433	50	700	61	118	65
Totalt	6	100	5	100	281	100	870	100	1151	100	181	100
Ålder												
> 30 år	0	0	0	0	32	11	198	23	230	20	5	3
30–50 år	0	0	1	20	157	56	516	59	673	58	134	74
> 50 år	6	100	4	80	92	33	156	18	248	22	42	23
Totalt	6	100	5	100	281	100	870	100	1151	100	181	100

LÖNESKILLNAD

	Sverige		Danmark		Finland		Norge		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Löneskillnad mellan män och kvinnor, %	0	–2	36	5	3	10	47	56	11	3
Ersättningsgraden för den högst betalda personen jämfört med medianlön för anställda	6	6	4	4	9	7	6	6	17	15

S2

ARBETSKRAFT I VÄRDEKEDJAN

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

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

Balder är beroende av arbetskraft i värdekedjan, såsom anställda hos samarbetspartners och de entreprenörer som kontrakteras i samband med nyproduktion, ombyggnad eller förvaltning. Annan arbetskraft i bolagets värdekedja finns inom projektverksamheten där entreprenörer i sin tur anlitar underleverantörer.

Balder har identifierat en potentiell negativ påverkan i tidigare och senare led av värdekedjan kopplad till arbetsvillkor. Denna påverkan kan uppstå vid brister i grundläggande arbetstagarrättigheter, såsom föreningsfrihet, möjlighet till kollektivavtal och facklig representation samt hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. Bolaget har även identifierat en potentiell negativ påverkan avseende likabehandling och mångfald i värdekedjan. Detta omfattar exempelvis rättvis kompensation, lika lön för likvärdigt arbete, tillgång till kompetensutveckling samt förebyggande av diskriminering och trakasserier. Balder har i dagsläget inte genomfört någon bedömning som identifierar om väsentliga negativa påverkan är systematiska, vanligt förekommande eller kopplade till enskilda händelser eller affärsförbindelser.

Balder arbetar med en stor mängd samarbetspartners inom både produkt- och tjänstesektorn i bolagets värdekedja. Samarbetspartners återfinns framförallt inom bygg- och fastighetsbranschen samt energisektorn. Arbetskraft i värdekedjan definieras som en person som inte tillhör den egna arbetskraften, men som utför arbete i Balders värdekedja, oavsett om det finns något avtalsförhållande till företaget och oavsett hur det avtalsförhållandet ser ut. Det avser arbetstagare i företagets värdekedja i tidigare och senare led som påverkas eller kan påverkas av företaget. Det omfattar påverkan som är kopplade till företagets egen verksamhet och värdekedjan, inbegripet genom dess produkter eller tjänster, samt genom dess affärsförbindelser. Exempel

på arbetskraft i värdekedjan som kan påverkas väsentligt av Balder är:

- Totalentreprenörer och entreprenörer där Balder är byggherre, till exempel byggarbetaryrke, elektriker och projektledare, vilka vanligtvis återfinns i tidigare led av värdekedjan.
- Inköpta tjänster som inte ersätter linjeroller där arbetet inte styrs av Balder, till exempel, trädgårdsskötare och lokalvårdare, vilka vanligtvis återfinns i senare led av värdekedjan.

Vissa grupper av arbetstagare i värdekedjan kan vara särskilt utsatta för negativ påverkan beroende på arbetsuppgifternas karaktär. Exempelvis bedöms arbetstagare inom bygg- och entreprenadverksamhet, migrerande arbetstagare eller arbetstagare med tillfälliga eller osäkra anställningsformer att löpa högre risk att utsättas för negativ påverkan. Bolaget genomför för närvarande ingen riktad bedömning eller strukturerad process för att inhämta perspektiv från dessa arbetstagare i värdekedjan. Bedömningar av risker och påverkan sker i nuläget på en övergripande nivå inom ramen för företagets generella leverantörsuppföljning och due diligence-process. Balder har inte genomfört någon specifik riskbedömning för att identifiera områden eller råvaror med betydande risk för barn- eller tvångsarbete i värdekedjan. Några särskilda geografiska områden eller råvaror med förhöjd risk har därför inte identifierats. För mer information om påverkan, risker och möjligheter, se Balders dubbla väsentlighetsanalys på sida 51–56.

STRATEGI

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



Uppförandekod för samarbetspartners

I Balders uppförandekod för samarbetspartners fastslås de riktlinjer som ligger till grund för samverkan i leverantörskedjan. Policyn täcker frågor inom ansvarsfulla och affäretiska relationer, god arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter och ansvar för miljö. Uppförandekoden baseras på internationella riktlinjer som FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt ILO:s kärnkonventioner. Syftet med uppförandekoden är att ge riktlinjer för ansvarsfullt agerande i interna och externa relationer samt tydliggöra vilka grundläggande krav som ställs för att minska risker för överträdelser.

Till de mer centrala principerna hör att kontrakterade samarbetspartners ska sträva efter att skapa en god och hälsosam arbetsmiljö baserad på jämlikhet och mångfald, där medarbetarnas integritet värnas.

Balder och bolagets samarbetspartners ska ta avstånd från alla former av människohandel, barn- och tvångsarbete och värna om medarbetarnas yttrandefrihet och rätt till föreningsfrihet. Samarbetspartners ska vidare stödja och respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter och vidta rimliga åtgärder för att undvika direkta eller indirekta kränkningar i värdekedjan. Bolaget har nolltolerans mot korruption, och

uppmärksammar såväl medarbetare som samarbetspartners att agera affäretiskt och undvika att intressekonflikter uppstår i affärssituationer. Samarbetspartners förväntas kontinuerligt förbättra sitt miljöarbete i syfte att minska verksamhetens negativa påverkan, vilket gäller såväl produkter som tjänster. Om en samarbetspartner anser att de inte vill eller kan driva sin verksamhet i linje med uppförandekoden, medvetet avviker från dessa riktlinjer eller visar ointresse för önskade förbättringar, kan Balder avstå samarbete till förmån för annan partner. För mer information om Balders policyarbete se sida 48.

ÅTGÄRDER

För att hantera de väsentliga påverkan som finns kopplad till arbetstagare i värdekedjan har bolaget rutiner, kontroller, kontaktkanaler och genomför uppföljning för att förhindra och minska den potentiella negativa påverkan. Balder har ingen formaliserad process för att bedöma vilka åtgärder som behöver implementeras eftersom behovet varierar beroende på verksamhetsaktivitet och lokala förutsättningar. Vissa presenterade åtgärder saknar därmed uppföljning i form om mått i dagsläget. Bolaget utvecklar kontinuerligt bolagets rutiner genom leverantörsdialoger, inkomna incidenter

S2 ARBETSKRAFT I VÄRDEKEDJAN

och klagomål från medarbetare i värdekedjan samt genom interna riskbedömningar. Balder har ingen koncernövergripande åtgärdsplan kopplat till medarbetare i värdekedjan och har därmed inte några betydande drifts- eller kapitalutgifter. Utgifter kopplade till nämnda åtgärder är integrerade i bolagets löpande verksamhet.

Nedan följer en lista över bolagets fokusområden inklusive nyckelåtgärder kopplade till arbetskraft i värdekedjan:

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

Balder har under rapporteringsperioden inte vidtagit några ytterligare åtgärder eller initiativ vars främsta syfte är att åstadkomma positiva inverkningar på arbetstagarna i värdekedjan, utöver de åtgärder som syftar till att förebygga och hantera identifierade risker och negativa konsekvenser.

Tydlig kravställning och kontroll

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

I samband med att ramavtal ingås i Sverige ska exempelvis en första granskning genomföras som bland annat inbegriper kontroll av företagsskatt, ägarstruktur, kreditupplysning, försäkringar samt eventuella förekomster av tidigare tvister. Under ramavtalsperioden kan sedan stickprovskontroller genomföras rörande bland annat redovisning av digital personalliggare och erläggande av arbetsgivaravgifter. Vid överträdelser kan samarbetspartnern vitesbeläggas av Balder och avtal avslutas.

Uppföljning av leverantörer och samarbetspartners

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

I Norge har bolag under året fortsatt arbetet med kartläggning och utveckling av en due diligenceprocess av leverantörsled, i syfte att följa nya krav enligt Åpenhetsloven (Transparency Act). Syftet är att vidta åtgärder för att identifiera, förhindra, och offentligt redovisa faktisk och potentiell påverkan på mänskliga rättigheter i värdekedjan.

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

Genomlysning sociala minimiskyddsåtgärder

I samband med EU-taxonomiarbetet sker koncernövergripande genomlysning av krav inom minimiskyddsåtgärder, vilket innefattar socialt ansvarstagande inom områdena mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter, antikorruption, beskattning och rättvis konkurrens. Det är ett sätt för företaget att årligen säkerställa att verksamheten inte orsakar väsentlig negativ påverkan på arbetstagarna i värdekedjan. Under 2025 har Balder genomlyst process- och överträdelsekriterier hos alla konsoliderade dotterbolag. Genomlysningen 2025 visade att Balder och dess dotterbolag efterlever EU-taxonomin minimiskyddsåtgärder och att 0 (0) fall eller incidenter av allvarliga människorättsrelaterade överträdelser, uppströms eller nedströms, har kommit till bolagets kännedom under rapporteringsperioden. Läs mer om genomlysning av minimiskyddsåtgärder på sida 80–81.

Kanaler för dialog och visselblåsning

Balder beaktar perspektiv hos arbetstagare i värdekedjan genom dialog med leverantörer, entreprenörer och andra affärspartners med kännedom om arbetstagarnas situation och lokala förhållanden. Dialogen sker bland annat vid avtalsförhandlingar, uppföljningsmöten och upphandlingsprocesser. Dessa dialoger lägger grunden till beslut och åtgärder för att hantera och förebygga väsentlig negativ påverkan som bolaget har på arbetstagare i värdekedjan. Det operativa ansvaret för att säkerställa att dialoger äger rum och att resultatet av dessa beaktas i företagets beslut ligger hos ansvarig chef vid inköp och upphandling. Vid situationer där det fastställs att företaget har orsakat eller bidragit till väsentliga negativa påverkan på mänskliga rättigheter eller arbetstagare i värdekedjan hanteras det utifrån rådande omständigheter och i den dagliga verksamheten. I sådana fall verkar företaget för att gottgörelse sker på ett ändamålsenligt sätt, främst genom krav på korrigerande åtgärder och uppföljning i dialog med berörda leverantörer, entreprenörer eller affärspartners. Bolaget har i nuläget ingen formaliserad process för att utvärdera ändamålsenligheten i sina dialoger med arbetstagare i värdekedjan. Bedömningen sker i stället övergripande och kvalitativt utifrån hantering av identifierade risker och avvikelser.

Balder har en extern visselblåsarfunktion, vilket är en kanal som möjliggör för arbetstagare i värdekedjan att uppmärksamma problem, anonymt anmäla misstankar om avvikelser från lagar och regler som gäller arbetsvillkor, miljö, affärsetik eller mänskliga rättigheter samt få dem utredda. I Sverige får Balders samarbetspartners kännedom om visselblåsarfunktionen när de vid avtalsskrivning även signerar bolagets uppförandekod för samarbetspartners. Balder har i dagsläget inte genomfört någon systematisk undersökning för att bedöma i vilken utsträckning arbetstagare i värdekedjan känner till eller har förtroende för företagets strukturer eller rutiner kopplat till visselblåsning. Läs mer om policyer, rutiner och utfall avseende visselblåsning i avsnittet G1 Affärsetik på sida 102–104.

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Balder har inte antagit något mätbart och utfallsinriktat mål kopplat till arbetare i värdekedjan. Bolaget följer däremot upp ändamålsenligheten av policyer och åtgärder på övergripande nivå genom kvalitativa processer, inklusive dialog med leverantörer och entreprenörer, granskning av efterlevnad av avtalsvillkor samt hantering av identifierade avvikelser eller incidenter när sådana uppmärksammas. Ambitionsnivån är att identifiera och hantera väsentliga risker och negativa påverkan för arbetare i värdekedjan. Bolaget har inte fastställt någon specifik basperiod för mätning av framsteg.

Balder följer upp ändamålsenligheten i bolagets åtgärder genom uppföljning av inkomna ärenden via visselblåsarfunktionen. Det har inte inkommit något ärende som rör brister relaterat till arbetskraft i värdekedjan som lett till polisanmälan 2025. Läs mer om utfall avseende visselblåsning i avsnittet G1 Affärsetik på sida 102–104. Bolaget följer även upp socialt ansvarstagande genom genomlysning av minimiskyddsåtgärder, vilket omfattar områden såsom mänskliga rättigheter och arbetstagares rättigheter, antikorruption, beskattning samt rättvis konkurrens. Mått för tydlig kravställning och uppföljning av leverantörer saknas i dagsläget, men avses utvecklas framöver. Balder genomför löpande åtgärder för att införliva de koncernövergripande strategier och riktlinjer kopplade till arbetskraft i värdekedjan och arbetar för att sammanställa kvantitativa data.

S4

LOKALPÅVERKAN OCH OMRÅDESUTVECKLING

Som stor fastighetsägare kan Balder genom långsiktig förvaltning och utveckling ha betydande påverkan på kunder, stadsdelar och lokalsamhällen. Bolaget genomför lokala sociala insatser och aktiviteter som bedöms ha en positiv påverkan i fastighetsområden.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

Balders övergripande affärsidé är att skapa värde genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter i huvudstäder och andra större städer. Med långsiktigt ägande och förvaltning i egen regi har bolaget inverkan på stadsdelar och lokalsamhällen. Balder driver stads- och fastighetsutveckling genom både nyproduktion och större ombyggnadsprojekt av både bostäder och lokaler, vilket också påverkar lokalsamhällen. Genom aktiv områdesutveckling bedöms Balders verksamhet ha en faktisk positiv påverkan på kunder och områden genom att bidra till fler bostäder och lokaler till arbetsplatser, samt genom aktiviteter som syftar till att främja utbildning, sysselsättning och en meningsfull fritid. Balders verksamhet har direkt påverkan på kunderna som hyr bostad eller lokal av bolaget, men även indirekt på de personer som rör sig och verkar i fastighetsområdet.

Med aktiv områdesutveckling och sociala investeringar är det möjligt att stärka relationen till hyresgästerna, öka trygghet och trivsel samt bidra till stärkt affärsnytta för Balder. Hyresgäster som trivs bor kvar längre och är mer benägna att känna ägandeskap i sitt lokalområde. Detsamma gäller för lokalhyresgäster. Det bidrar till lägre hyresgästomsättning och vakanser, vilket i sin tur resulterar i lägre transaktionskostnader. För mer information om påverkan, risker och möjligheter och Balders dubbla väsentlighetsanalys, se sida 51–56.

STRATEGI

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

Hållbarhetspolicy och uppförandekod

I Balders hållbarhetspolicy förtydligas det att Balder som stor fastighetsägare kan bidra med positiv lokalpåverkan och områdesutveckling i anslutning till de fastigheter som bolaget äger, förvaltar och utvecklar. Samhällsengagemang är en viktig del av Balders arbete och ett sätt att bidra till samhällsutvecklingen och hållbarhetspolicyn specificerar att bolaget ska genomföra olika sociala insatser och aktiviteter som bidrar till utveckling av bolagets fem sociala pelare samt skapa arbetstillfällen för unga i förvaltningsorganisationen.

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

Bolaget har olika processer för att övervaka efterlevnaden av grundläggande krav inom mänskliga rättigheter och åtaganden relevanta för lokalsamhället. I samband med EU-taxoniarbetet sker genomlysning av krav inom minimiskyddsåtgärder, vilket innefattar socialt ansvarstagande inom områdena mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter, antikorruption, beskattning och rättvis konkurrens. Genomlysningen 2025 visade att Balder och dess dotterbolag efterlever EU-taxonins minimiskyddsåtgärder. Läs mer om minimiskyddsåtgärder på sida 80–81. För mer information om Balders policyarbete samt uppförandekodens koppling till internationella riktlinjer, se avsnitt om policyer på sida 48, samt sida 50 för intressentdialog och involvering vid väsentlighetsanalys.

ÅTGÄRDER

Inom Balders verksamhet finns flera exempel på åtgärder som syftar till att öka positiv påverkan i Balders sociala hållbarhetsarbete. Balder har ingen koncernövergripande åtgärdsplan kopplat till lokalpåverkan och områdesutveckling och har därmed inte identifierat några betydande drifts- eller kapitalutgifter. Utgifter kopplat till nedan åtgärder är integrerade i bolagets

löpande verksamhet. För att skapa en röd tråd i det sociala hållbarhetsarbetet har bolaget valt att fokusera sociala insatser och aktiviteter till fem sociala pelare. De fem sociala pelarna och de aktiviteter som är knutna till dem är en del av bolagets hållbarhetspolicy och styrning sker således på styrelsenivå och det operativt arbetet är integrerat i bolagets dagliga verksamhet. Vilka typer av insatser som prioriteras avgörs av det faktiska behovet för respektive område, kunder och förutsättningar. Det finns lokala variationer beroende på organisation och fastighetsbestånd i implementering av sociala insatser.

Bolagets sociala investeringar inom områdesutveckling i Sverige fokuserar i huvudsak på initiativ som stöttar barn och ungdomar i socioekonomiskt utsatta områden. Arbetet bedrivs i nära samarbete med hyresgästerna och inte sällan även i samverkan med andra lokala aktörer, såsom kommuner, skolor, polis, föreningar och det lokala näringslivet. Insatser kopplade till de tre första sociala pelarna bedrivs främst i socioekonomiskt utsatta bostadsområden där bolaget har anställda områdesutvecklare. Aktiviteter kopplat till den fjärde och femte sociala pelaren ska bedrivas i samtliga fastighetsområden där bolaget verkar.

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

1. Sysselsättning

Arbetslivserfarenhet är av största vikt för unga för att de ska etablera sig på arbetsmarknaden, vilket Balder vill bidra till. I syfte att öka sysselsättningen och anställningsbarheten erbjuder flera bolag i Balderkoncernen praktikplatser, lovjobb, sommarjobb och mentorskap. Bolaget samverkar också med lokala aktörer för att tillhandahålla kurser, utvecklingsmöjligheter och jobbinspiration. Fokus ligger på att stödja unga vuxna som står utanför arbetsmarknaden. Se utfall under avsnitt mått och mål på sida 98.

Arbetsmarknadsförberedande insatser

Sedan 2017 samarbetar Balder med insamlingsstiftelsen Mitt Livs Val i Sverige, som arbetar för ett inkluderande samhälle där ungdomar ges förutsättningar att påverka sin framtid. Mitt Livs Val bedriver bland annat studierelaterade och arbetsmarknadsförberedande program för nyanlända ungdomar i Stockholm och Göteborg. Under 2025 deltog Balder Sverige i Fram-

BALDER FEM SOCIALA PELARE

1. SYSSELSÄTTNING

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

2. UTBILDNING

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

3. MENINGSFULL FRITID

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

4. TRYGGHET OCH TRIVSEL

Aktiviteter för att främja trygghet och trivsel inom bolagets fastighetsområden.

5. DELAKTIGHET OCH INFLYTANDE

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

S4

LOKALPÅVERKAN OCH OMRÅDESUTVECKLING

tidsveckan, ett nytt initiativ av Mitt Livs Val som syftar till att möta bristen på praktikplatser i Göteborg, i särskilt i utsatta områden. Som ett av de första företagen att testa konceptet tog Balder Sverige emot 15 elever och bidrog till att ge dem en bredare inblick i arbetslivet och fastighetsbranschen.

2. Utbildning

För att ge barn och unga bättre förutsättningar till avslutad skolgång med fullständiga betyg och inspirera till utbildning har Balder under 2025, i samarbete med organisationer och föreningar, erbjudit exempelvis stöd med läx- och studiehjälp, truckutbildning och kurser inom bland annat odling, biodling och cykling.

Handslag för ökad framtidstro

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

3. Meningsfull fritid

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

Rörelse och hälsosatsningar för barn och unga

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

4. Trygghet och trivsel

Balder har under flera års tid arbetat med att öka tryggheten i bolagets fastigheter och områden. Med ett stort och diversifierat fastighetsbestånd skiljer sig behoven åt och de trygghetsskapande åtgärderna kan variera.

Trygghetsskapande insatser

Till insatserna i kommersiellt inriktade fastigheter hör bland annat installation av passagesystem och skalskydd, rondering och närvaro av förvaltningspersonal. Till de vanligare insatserna i bostadsfastigheter hör byte av lås- och passagesystem för att stärka skalskyddet, installation av säkerhetsdörrar med titthål, samt förbättrad belysning i gemensamma utrymmen och i utemiljön. Därutöver förekommer även trygghetsvandringar och olika typer av samarbeten med andra fastighetsägare, kommuner samt andra intresseorganisationer för att tillsammans öka tryggheten i bolagets fastighetsområden i Sverige och Danmark. Under året har Balder Danmark testat ett nytt koncept "Waste walk" där bolagets anställda plockat skräp i ett av deras verksamma områden i syfte att öka trygghet och trivsel. Åtgärden mättes och utvärderades utifrån mängden insamlad avfall samt återkoppling från hyresgästerna.

5. Delaktighet och inflytande

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

Dialog med kunder och närsamhälle

Balders medarbetare möter dagligen bolagets kunder i olika skeenden och via skilda dialogformer. I Sverige, Danmark och Finland genomför Balder löpande kundnöjdhetsundersökningar. Genom dessa mäts kundernas upplevelse i olika delar av kundresan; kontraktsskrivningen, inflyttningen, hyresperioden och utflyttningen. Syftet är att kunna identifiera starka sidor såväl som områden bolaget behöver förbättra. Kundundersökningar är en dialogform som också ger bolaget förutsättningar att hantera risker och möjligheter samt identifiera prioriterade åtgärder. Personer i lokalsamhällen kan också använda bolagets kundtjänst eller visselblåsartjänst för att påvisa problem eller misstankar om överträdelser. Läs mer om Balders intressenter och

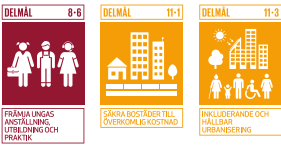
intressentdialog på sida 50, samt om Balders visselblåsartjänst på sida 102–104.

Sociala bostadskontrakt för ökad inkludering

Balder förvaltar bostadsfastigheter på många orter med bostadsbrist, vilket inte sällan drabbar utsatta grupper extra hårt. I Sverige och Finland arbetar bolaget med sociala kontrakt. Genom hyresavtal med kommuner eller ideella organisationer erbjuds lägenheter till socioekonomiskt utsatta individer. I Sverige står andelen sociala kontrakt inom bostadsportföljen för 3,0% 2025 (3,2). Det är ett exempel på hur Balder kan bidra till inkludering och minskad social utsatthet, genom att underlätta för personer som står långt från bostadsmarknaden.

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



För att stödja syftet i Balders hållbarhetspolicy avseende social hållbarhet har bolaget fastställt två företags-specifika mål kopplat till lokalpåverkan och områdesutveckling. Alla mål avseende social hållbarhet mål omfattar samtliga bolag i den konsoliderade koncernen.

Att skapa arbetstillfällen för ungdomar är ett kvantitativt, absolut och löpande mål. Detta görs genom att erbjuda praktik, extrajobb och lovjobb till ungdomar, studenter och unga vuxna inom koncernen. Målet mäts genom antal skapade arbetstillfällen för ungdomar och antal praktiktillfällen årligen.

HÅLLBARHETSMÅL

Arbetstillfällen, antal individer ¹⁾	Utfall 2025	Utfall 2024
Totalt antal skapade arbetstillfällen för ungdomar	594	340
Sommarjobb, anställda av Balder	67	78
Arbetstillfällen skapade genom samverkan	527	262
Praktik	40	28

1) Företagsspecifika upplysningar.

Balder har som målsättning att ha nöjda kunder och bolaget strävar ständigt efter att utveckla sin verksamhet för att förbättra kundupplevelsen. Nöjda kunder är ett kvalitativt, relativt och löpande mål, vilket följs upp genom årliga kundundersökningar och mäts i NPS med skalan -100 till +100. Insamling av koncernens kundnöjdhetsundersökningar har påbörjats 2025 och kommer redovisas externt kommande år.

Mått områdesutveckling

Bolaget följer upp antal sommarjobbare anställda av Balder, samt arbetstillfällen skapade genom samverkan. Balder möjliggör arbetstillfällen i bolagets fastighetsområden under skollov, samt kvällar och helger där personer får ett anställningsavtal hos, och blir ekonomiskt ersatta av, Balder. Arbetstillfällen som möjliggjorts i förvaltningsorganisationen i Sverige genom samverkan avser arbetstillfällen som skapats i samverkan med andra organisationer, kommuner eller föreningsliv. Med arbetstillfälle skapat genom samverkan menas en person där bolaget handleder, men ej har anställningsavtal med Balder, fått ekonomisk ersättning samt utfört minst sex timmars arbete.

Praktikplatser är sådana arbetstillfällen där bolaget handleder, men ej har något anställningsavtal med Balder, där personen arbetar hos bolaget som en del av sin utbildning.

Sommarjobbare, arbetstillfällen och praktikplatser har rapporterats in av Sverige, Danmark och Finland. Den generella ökningen av arbetstillfällen förklaras till stor del av förbättrad datainsamling såväl som riktade insatser specifikt för räkenskapsåret. En utökad kvalitativ och kvantitativ uppföljning av bolagets sociala områdesutveckling sker internt för att följa upp antal aktiviteter, deltagare och arbetstillfällen som möjliggjorts i samverkan med andra lokala aktörer.

S4

INFORMATIONS- OCH DATASÄKERHET

Informations- och datasäkerhet är en väsentlig del av bolagets dagliga arbete genom hantering av information och personuppgifter rörande kunder, leverantörer och samarbetspartners. Arbete bedrivs för att skydda och säkerställa säkerheten i interna system samt att utbilda sina medarbetare inom säkerhetsarbete.

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

I en alltmer digitaliserad värld där många delar av samhället är uppkopplade blir informations- och datasäkerhetsfrågor allt viktigare. Balder hanterar dagligen stora mängder information och data kopplat till verksamheten, både inom förvaltning och fastighetsutveckling, och som vid eventuella läckor eller stölder kan ha en direkt påverkan i hela Balders värdekedja för exempelvis leverantörer, varumärket, medarbetare och kunder.

Balder bedömer att det finns faktisk negativ påverkan kopplat till data- och informationssäkerhet då bolaget historiskt har haft incidenter med läckage av kunddata. För mer information om påverkan, risker och möjligheter och Balders dubbla väsentlighetsanalys, se sida 51–56.

STRATEGI

Arbetet med informations- och datasäkerhet syftar till att skydda Balders verksamhet, anställda, kunder och ekonomiska intressen samt säkerställa att verksamheten kan fortlöpa obehindrat. Detta styrs av externa lagkrav i de länder där bolaget är verksamt, samt bolagets koncernövergripande IT policy och dataskyddspolicy för hantering av personuppgifter.

IT policy och dataskyddspolicy för hantering av personuppgifter

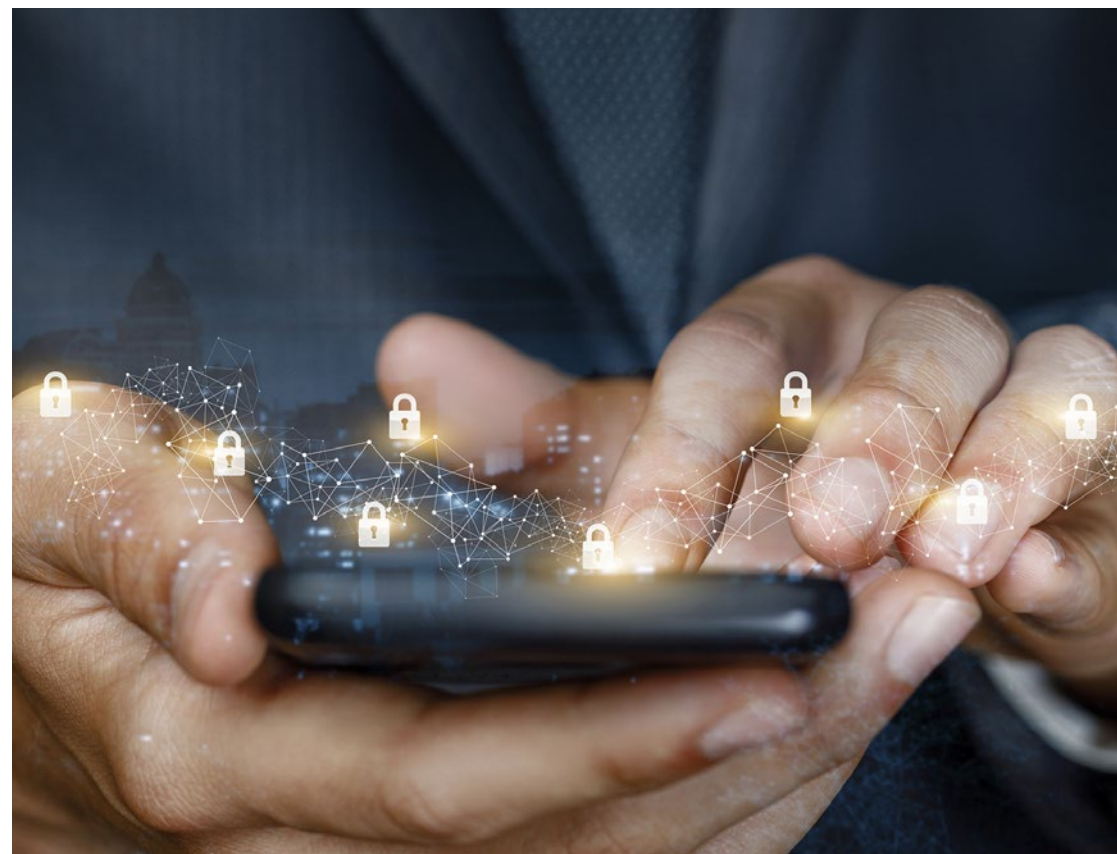
Balders IT policy och dataskyddspolicyn för hantering av personuppgifter syftar till att tydliggöra interna riktlinjer, krav och ansvar inom bolaget och berör således både medarbetare inom Balder, dess kunder och leverantörer. IT-policyn behandlar hur Balder ska arbeta koncernövergripande med säkerhet kopplat till IT, ansvar för hantering av hårdvara och information samt användning av tjänster och källor via internet. Policyn beskriver att alla anställda inom Balder aktivt ska arbeta för att fastslagna riktlinjer och uppsatta mål kring informations och säkerhetsarbetet uppnås och att en säker-

hetsmedvetenhet alltid finns. Balders dataskyddspolicy för hantering av personuppgifter reglerar hur bolaget arbetar med EU:s allmänna dataskyddsförordning (GDPR) och personuppgifter som direkt eller indirekt kan hänföras till fysiska individer och ekonomischer är utsett till dataskyddsansvarig. Policyn ska säkerställa att Balder följer gällande dataskyddsförordning, lagrar och hanterar personuppgifter på ett korrekt och enhetligt sätt, kommunicerar hur personuppgifter hanteras i verksamheten, kan tillmötesgå intressenters rättigheter, incidentrapportering samt skyddar den egna verksamheten mot hot och integritetsrisker. Bolaget har, i enlighet med dataskyddspolicy för hantering av personuppgifter, åtagit sig att fullgöra sina skyldigheter gentemot de registrerade i linje med GDPR och är beredd att tillmötesgå registrerades rättigheter. Policyerna omfattas av och ska efterlevas av samtliga anställda inom Balder, såväl som icke-anställda som arbetar på uppdrag av eller under översyn av Balder, exempelvis konsulter eller partners.

Balder har även en uppförandekod som bygger på internationella riktlinjer kopplat till mänskliga rättigheter. För mer information om Balders policyarbete, se avsnitt om policyer på sida 48 samt om intressentdialog och involvering vid väsentlighetsanalys på sida 50. I samband med EU-taxoniarbetet sker genomlysning av krav inom minimiskyddsåtgärder, läs mer om minimiskyddsåtgärder på sida 80–81.

ÅTGÄRDER

Inom Balders verksamhet finns flera exempel på åtgärder som syftar till att minska eller förhindra negativ påverkan kopplat till informations- och datasäkerhet. Balder har ingen koncernövergripande åtgärdsplan avseende informations- och datasäkerhet och har därmed inte identifierat några betydande drifts- eller kapitalutgifter. Utgifter kopplat till nedan åtgärder är integrerade i bolagets löpande verksamhet. Åtgärder kan



variera mellan dotterbolagen men grundas på lagkrav, lokala behov samt kompletteras med rutiner, insatser, internkontroll och uppföljning enligt Balders koncernpolicyer.

Om bolaget bedöms ha orsakat eller bidragit till en negativ påverkan vidtas korrigerande åtgärder och, vid behov, gottgörelse utifrån vad som bedöms lämpligt utifrån rutiner för incidenthantering. Kunder eller andra intressenter kan ta kontakt genom bolagets olika kontaktkanaler såsom e-post eller kundservice. Det finns idag inga fastställda rutiner för att säkerställa tillgång till motsvarande kanaler genom bolagets affärsförbindelser. Inkomna ärenden följs upp inom ramen

för bolagets ordinarie rutiner för kund- och ärendehantering och erfarenheter från dessa används för att kontinuerligt förbättra hanteringen och säkerställa att kanalerna fungerar ändamålsenligt. Nedan följer en lista över bolagets pågående och löpande nyckelåtgärder som syftar till att långsiktigt bidra till bolagets hållbarhetsstrategi:

- Regelverksuppfyllnad och rutiner för hantering av data
- Riskidentifiering och översyn
- Utbildning av medarbetare
- Interna rutiner för hantering av incidenter

S4

INFORMATIONS- OCH DATASÄKERHET

Regelverkuppfyllnad och rutiner för hantering av data

Balders verksamheter är etablerade inom EU varpå den allmänna dataskyddsförordningen (GDPR) gäller för samtliga. Balder strävar alltid efter att efterleva relevanta regelverk inom området och koncernens IT chef är, tillsammans med HR, ansvarig för bolagets IT policy. I relevanta fall tar bolaget även in extern hjälp i form av konsulter för att säkerställa regelefterlevnad.

Alla vars personuppgifter hanteras av Balder rätt till information om hur deras personuppgifter hanteras. Detta gäller såväl anställda som hyresgäster och andra grupper. Informationen ska vara lättillgänglig och lämnas i huvudsak via bolagets intranät till anställda och webbplatsen för hyresgäster, köpare eller andra intressenter. Interna och externa intressenter kan även använda Balders externa visselblåsartjänst för anonym rapportering av eventuella missförhållanden och andra allvarliga händelser. Se sida 102–104 för mer information om Balders visselblåsartjänst.

Riskidentifiering och översyn

Samtliga åtgärder inom riskidentifiering och översyn syftar till att reducera den identifierade negativa påverkan som bolaget haft, och potentiellt kan ha i framtiden. Detta kan även avse faktorer som ligger utanför bolagets kontroll i form av cyberattacker och liknande. Balder arbetar regelbundet med IT och cybersäkerhetsanalyser utifrån olika skyddsnivåer för att öka bolagets resiliens och riskspridning. Detta görs inom respektive konsoliderat bolag, med stöttning på koncernnivå vid behov. Utöver detta genomförs revision av bolagets IT miljö som en del av den finansiella revisionen där bolaget löpande arbetar med identifierade förbättringsområden. Förbättringsarbetet innebär bland annat flerfaktorsautentisering vid informationsåtkomst, regelbundna interna sårbarhetsanalyser, externa säkerhetsrevisioner av företagets infrastruktur och systemkonfiguration samt katastrof- och handlingsplan av Balders

centrala system. Balder har även operativa åtgärder på plats för att övervaka och agera på dataintrång och cyberattacker, där den digitala miljön övervakas dygnet runt av en extern partner. I Sverige, Danmark och Finland genomför även Balder löpande kundnöjdhetsundersökningar, där bland annat bemötande och felhantering följs upp. Kundundersökningar är en dialogform som också ger bolaget förutsättningar att hantera risker och möjligheter samt identifiera prioriterade åtgärder.

Utbildning av medarbetare

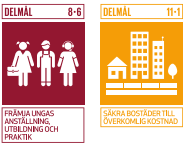
Balders anställda är en viktig del i bolagets arbete med informations- och datasäkerhet. Som en del i detta tillhandahåller Balder en obligatorisk utbildning med utgångspunkt i bolagets IT policy, samt en fördjupningskurs i personuppgiftshantering enligt GDPR. Syftet är att öka kunskapen bland medarbetarna och på så vis bidra till en motståndskraftig organisation där olika typer av data används i allt större utsträckning. Genom olika insatser och initiativ strävar Balder efter att säkerställa medvetenhet och kunskap kring informations-säkerhet. Bolagets IT-ansvarig rapporterar regelbundet till styrelsen och viktig informations- och datasäkerhetsrelaterad information delges även löpande via intranätet och genom mejlutskick till alla anställda för att uppmärksamma eventuella hot och risker.

Interna rutiner för hantering av incidenter

I de fall incidenter kopplat till informations- och datasäkerhet inträffar finns det interna rutiner och processer tillgängliga för de anställda att följa, där man bland annat kontaktar ansvarig för uppföljning av incidenter. Ansvarig för incidenter går sedan vidare med relevanta åtgärder för den enskilda incidenten utifrån vad som är tillämpligt enligt GDPR, i de fall där det bedöms nödvändigt eskaleras händelsen till bolagets incidentshanteringsgrupp.

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



Balder har inte antagit något mätbart och utfallsinriktat mål kopplat till informations- och datasäkerhet. Bolaget följer dock upp ändamålsenligheten av policyer och åtgärder genom bland annat mått men även genom årlig revision av IT miljön inom ramen för den finansiella revisionen. Bolagets ambitionsnivå på koncernnivå är att uppfylla de lagkrav och regelverk som finns inom området och de olika geografiska marknaderna där bolaget är etablerat. Framstegen bedöms kvantitativt genom uppföljning av data och information rörande antal identifierade fall av dataläckage, stöld eller förlust av kunddata. Bolaget har inte satt en basperiod för att följa upp framsteg utan arbetet sker löpande och jämförs mot föregående år.

Under 2025 har Balder påbörjat diskussioner kring att formalisera ett mål avseende incidenter kopplat till dataskydd och hantering av personuppgifter. Målet kommer formuleras och inkluderas i relevant policy under kommande år. I de fall incidenter rapporterats har dessa följts upp enligt bolagets interna processer.

Mått informations- och datasäkerhet

Antalet identifierade fall av dataläckage, datastöld eller förlust av kunddata baseras på bekräftade incidenter där kundinformation har exponerats, förlorats eller obehörigen åtkommit. Antalet substantiella klagomål avser skriftliga klagomål från tillsynsmyndigheter eller klagomål från kunder som efter intern utredning har bedömts som legitima och som rör brister i skyddet av kunders personuppgifter. Balder har fått kännedom om 20 incidenter med läckage av kunddata under räkenskapsåret. Incidenterna avser kunduppgifter som av misstag har delats med fel motpart, exempelvis vid utskick av e-post, hyreskontrakt eller fakturor. I de fall känslig data har läckt har information raderats eller återkallats samt involverade parter har blivit påminda om bolagets rutiner för säker hantering av kunddata. Incidenternas omfattning är relativt begränsade för majoriteten av fallen då spridning av känslig data nått fåtal individer. I vissa fall har de varit systematiska på grund av systemfel. Balder har inte, i de fall det har skett incidenter kopplat till informations- eller data-säkerhet, behövt tillhandahålla någon ytterligare gottgörelse utöver att korrigera det som skett. Detta kan vara exempelvis att återkalla information som har skickats till fel motpart. Balder har haft ett substantiellt klagomål under räkenskapsåret där en hyresgästsuppgifter uppdaterades felaktigt i ett internt system vilket bland annat medfört att dennas kontaktuppgifter spridits felaktigt. Hyresgästen uppmärksammade felet till bolagets kundtjänst som tillsammans med IT-avdelningen avhjälpte hyresgästen skyndsamt. Bolaget har inte haft några fall med brist på efterlevnad och respekt för mänskliga rättigheter avseende kontakten med bolagets hyresgäster eller andra intressenter nedströms.

INFORMATIONS- OCH DATASÄKERHET

	2025	2024
Antal identifierade fall av dataläckage, stöld eller förlust av kunddata ¹⁾	20	10
Antal substantiella klagomål ¹⁾	1	0
– varav från externa parter	1	0
– varav från tillsynsmyndigheter	0	0

1) Företagsspecifika upplysningar.



ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Balder har sedan starten 2005 vuxit kraftigt under god lönsamhet. För att fortsätta utvecklas och skapa värden för bolagets intressenter ställs höga krav på en företagskultur präglad av sunda värderingar, kollektivt entreprenörskap och ett affärsetiskt agerande. För mer information om Balders dubbla väsentlighetsanalys, se sida 51–56.

KAPITLET BESKRIVER BALDERS HÅLLBARHETS- ARBETE KOPPLAT TILL:

- G1 Affärsetik

STYRDOKUMENT OCH POLICYER

- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för samarbetspartners
- Risk- och krishanteringspolicy
- Visselblåsarpolicy
- Integritetspolicy
- Skattepolicy
- Insiderpolicy

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



AFFÄRSETIK

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

PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

Ett bolag präglad av sunda värderingar har potential att främja ett ansvarsfullt företagande och ett affärsetiskt korrekt agerande. På motsvarande sätt riskerar bristande affärsetik, exempelvis incidenter av korruption och mutor att medföra en potentiell negativ påverkan i den egna verksamheten och i värdekedjan. Åsidosättande av styrdokument inom affärsetik, hos medarbetare eller samarbetspartners, riskerar att medföra en finansiell påverkan i form av lagöverträdelse, merkostnader, böter, skadat rykte och förlorade affärer. För mer information om påverkan, risker och möjligheter, se Balders dubbla väsentlighetsanalys på sida 51–56.

Med korruption avses att utnyttja sin ställning för att uppnå otillbörlig fördel för egen eller annans vinning. Riskområden för korruption och mutor kan i ett fastighetsbolag exempelvis vara upphandling och inköp, informationshantering, gåvor och representation samt bisysslor. Bolaget har under 2025 genomfört en koncernövergripande riskbedömning gällande vilka avdelningar som är mest riskutsatta. Se mer utförlig beskrivning om riskanalysen under åtgärder på sida 103.

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

STRATEGI

Balder har som mål att upprätthålla en kultur av öppenhet och hög affärsetik i bolaget. Sedan Fastighets AB Balder grundades 2005 har bolaget vuxit snabbt, från lokalt fastighetsbolag i Sverige till att ha en diversifierad fastighetsportfölj med över 2 000 fastigheter i sex europeiska länder. I ett expansivt bolag med växande organisation finns ett behov av tydlig styrning och effektiv samverkan för att säkerställa ansvarsfullt företagande.

För att adressera och styra bolagets påverkan och risker, som bristande affärsetik kan medföra, upprättar Balder koncernövergripande styrningsdokument. Nationell lagstiftning är nedersta gräns för Balders arbete med ansvarsfullt företagande. Följande policyer ämnar utveckla och förbättra arbetet ytterligare: hållbarhetspolicy, uppförandekod för medarbetare samt uppförandekod för samarbetspartners, policy för visselblåsning, insiderpolicy, skattepolicy, risk- och krishanteringspolicy. För mer information om Balders policyarbete se avsnitt om policyer på sida 48.

Hållbarhetspolicy

I Balders hållbarhetspolicy förtydligas att bolagets verksamhet ska bedrivas på ett öppet, långsiktigt och affärsetiskt sätt. Policyn är koncernövergripande och inkluderar mål om att inga fall av korruption ska förekomma samt att medarbetare ska utbildas i Balders uppförandekod.

Uppförandekoder och policy för visselblåsning

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

frågor inom ansvarsfulla och affärsetiska relationer, god arbetsmiljö, ansvar för miljö, respekt för mänskliga rättigheter samt information om hur man som anställd kan gå tillväga för att rapportera händelser vid misstanke om överträdelse av lagar, regler eller mot uppförandekoden.

I uppförandekoden för medarbetare beskrivs exempelvis hur bolagets anställda ska agera och förebygga incidenter av korruption samt diskriminering. Uppförandekoden finns tillgänglig via bolagets interna och externa kanaler, distribueras till nyanställda vid påbörjad anställning samt ingår för majoriteten av de anställda inom koncernens konsoliderade bolag i utbildningar som genereras varje år. Vid misstanke om överträdelse mot uppförandekod kan intressenter anonymt anmäla via Balders visselblåstjänst. Syftet med policyn för visselblåsning är att medarbetare och övriga intressenter ska känna sig trygga med att rapportera missförhållanden och andra allvarliga händelser utan rädsla för represalier eller andra negativa konsekvenser. Läs mer om bolagets rutiner vid visselblåsning på sida 103.

Skattepolicy

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

Insiderpolicy

Balders insiderpolicy tydliggör vad som gäller vid köp och försäljning av aktier i Balder eller närstående bolag. Syftet med policyn är att förhindra insiderhandel och spridande av konfidentiell information. Policyn fattar också förbud som är mer långtgående än vad som gäller enligt lagar och regler. Policyn gäller för

personer som är anställda i Balder, personer som har vissa uppdrag för bolaget och i vissa fall även närstående.

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

ÅTGÄRDER

Inom Balders verksamhet finns flera exempel på åtgärder som syftar till att minska eller förhindra negativ påverkan samt öka positiv påverkan för bolagets intressenter kopplat till styrning och ansvarsfullt företagande. Balder arbetar kontinuerligt med utbildning i gällande policyer, främjande av ett affärsetiskt förhållningssätt och implementering av system och processer som gör det möjligt att förebygga, upptäcka, utreda och vidta åtgärder vid incidenter. Balder har ingen koncernövergripande åtgärdsplan och bolaget har därmed inte identifierat några betydande drifts- eller kapitalutgifter.

Åtgärder avseende styrning och ansvarsfullt företagande kan variera mellan dotterbolagen men grundas på lagkrav, lokala behov samt kompletteras med insatser, internkontroll och uppföljning enligt Balders koncernpolicyer. Nedan följer en lista över bolagets pågående och löpande nyckelåtgärder inom styrning och ansvarsfullt företagande som syftar till att långsiktigt bidra till bolagets hållbarhetsstrategi:

- Kollektivt entreprenörskap som grund för ansvarsfullt företagande
- Förebyggande kunskapsspridning
- Krav på leverantörer och samarbetspartners i värdekedjan
- Riskanalys
- Krishantering
- System för visselblåsning



Kollektivt entreprenörskap som grund för ansvarsfullt företagande

Inom Balder bedrivs ett aktivt arbete med att stärka de positiva aspekter, och samtidigt begränsa potentiella risker, som kommer med ett affärsetiskt förhållnings-sätt präglad av entreprenörskap, snabb tillväxt, affärs-mässighet, framåtanda och engagemang. I grunden handlar det om att företaget, dess ledare och medarbetare ska ha en gemensam bild av vad Balder står för, vad bolaget vill uppnå och hur medarbetare ska agera på vägen dit. Bolaget har en varumärkesplattform som kommunicerar Balders värderingar och vision, vilken ska förmedlas av chefer och ledare till varje medarbetare.

Bolagets syn på affärsetik inkluderas i processer och rutiner vid rekrytering och onboarding samt genom kontinuerlig dialog under anställningen. Varje medarbetare bidrar till kollektivt entreprenörskap genom att vara affärsdriven, medmänsklig, rationell och långsiktigt.

Förebyggande kunskapsspridning

Samtliga policyer som är beslutade av styrelsen har under 2025 kommunicerats till konsoliderade dotterbolag. Balder arbetar förebyggande med affärsetik, utöver styrning och policyer, genom kontinuerlig information till medarbetare och samarbetspartners samt utbildningar. Ledningen och personalansvariga chefer ansvarar för att samtliga medarbetare har kännedom och kunskap om hur de ska agera i enlighet med uppförandekoden. Utbildning och information till medarbetare om affärsetik sker på olika sätt och i olika utsträckning inom koncernen, i bolag där Balder har anställda medarbetare. I Balder Sverige och SATO är information om tagande och givande av muta samt uppförandekoden en obligatorisk del i respektive bolags digitala utbildningssystem, som alla medarbetare genomgår. Det är varje medarbetares ansvar att följa uppförandekoden och beslutade styrdokument. Även styrelsen och ledningen omfattas av den obligatoriska utbildningen i affärsetik.

Krav på leverantörer och samarbetspartners i värdekedjan

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

Riskanalys

I syfte att skydda organisationen, säkerställa verksamhetens kontinuitet, begränsa negativa påverkan samt stärka beredskapen, utarbetades en risk- och krishanteringenspolicy för koncernen under 2024. Policyn godkändes av styrelsen i februari 2025. Riskhanteringen bedrivs genom en strukturerad process som omfattar identifiering av risker, bedömning och värdering av risker, planering och genomförande av åtgärder samt löpande övervakning och rapportering.

Som en del av bolagets riskhantering har Balder under 2025 genomfört en kartläggning i syfte att identifiera vilka avdelningar och roller som är mest exponerade för risker kopplade till korruption och mutor. Riskanalysen har genomförts av samtliga konsoliderade bolag med egna anställda. Resultatet av riskanalysen kommer att ligga till grund för riktade åtgärder, såsom internutbildningar, förstärkta processer och uppdaterade rutiner, i syfte att minska risken för oegentligheter, mutbrott och korruption. De avdelningar och roller som bedöms ha högst riskexponering är framför allt funktioner med betydande ekonomiska beslutsbefo-

genheter och frekvent samverkan med externa parter. Exempel på sådana funktioner är lednings- och förvaltningsgrupp, finans- och inköpsavdelning samt projekt- och fastighetsutvecklingsavdelning. Under 2025 erhöll samtliga anställda inom riskutsatta avdelningar utbildning inom antikorruption, mutor och ansvarsfullt beteende.

Krishantering

En kris definieras i bolagets risk- och krishanteringspolicy som en händelse som man kan tappa kontroll över och som kan leda till betydande förluster. Den kan uppstå genom allvarliga incidenter, säkerhets- eller integritetsproblem, eller oetiskt beteende som skadar verksamheten och dess rykte. En kris kan börja i liten skala men snabbt eskalera.

Utöver risk- och krishanteringspolicyn har bolaget under 2025 infört en risk- och kriskommitté vars syfte är att förtydliga arbetssätt, samordna och utveckla kontinuitet i verksamhetens risk- och krishantering och säkerställa organisationens beredskap för hela koncernen. Bolaget har under 2025 påbörjat en inventering avseende de konsoliderade bolagens risk- och krishantering samt påbörjat insamling av data kopplat till antal kriser i respektive bolag. Risk- och kriskommittén har också som uppgift att sammanställa och rapportera till bolagets styrelse.

Krishantering genomförs med följande steg: Krisidentifiering, krisplan, övningar samt kommunikation. Utvärdering av risk- och krishanteringsinsatser ska genomföras efter varje incident för att lära av erfarenheter och förbättra processerna. Kriser ska hanteras av bolagens krisledningsgrupp och integreras i det operationella arbetet för att stärka bolagets resiliens över tid.

I Sverige, Danmark och Finland har krisledningen det operativa ansvaret att upprätthålla rutiner och riktlinjer inom säkerhet och kris samt genomförande och revision. Bolagens avdelningschefer ansvarar för att riktlinjerna följs inom respektive ansvarsområde samt för sin personals efterlevnad. Beroende på vilken typ av

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

Visseblåsning

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

Vid misstanke om överträdelser mot regler, uppförandekod eller övriga policyer är det varje medarbetares skyldighet att anmäla detta, antingen internt till närmaste chef, HR-chef, krisledning eller anonymt till bolagets externa visseblåsartjänst. Balders visseblåsarfunktion är tillgänglig för medarbetare via intranätet och för externa parter via bolagets hemsida. Funktionen finns på samtliga marknader där Balder är verksamt och erbjuds på lokala språk för bolagets intressenter. Tjänsten uppdaterades under 2022, för att ytterligare skydda visseblåsares integritet och säkerställa att ärenden hanteras på ett anonymt och opartiskt sätt. I policyn för visseblåsning förtydligas skydd vid visseblåsning, i form av bland annat ansvarsfrihet samt hindrande av åtgärder och repressalier. Policyn ska även säkerställa att rapporterna hanteras enligt bolagets bestämda rutiner rörande handläggningstider och konfidentialitet.

MÅTT OCH MÅL

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL KOPPLAT TILL BALDERS HÅLLBARHETSARBETE



För att stödja syftet i Balders hållbarhetspolicy samt uppförandekoden för medarbetare har bolaget fastställt två företagsspecifika mål. Balders målsättning avseende korruption är att inga incidenter av korruption ska förekomma inom verksamheten. Målet är ett kvantitativt, absolut och löpande mål kopplat till affärsetik. Bolaget har även som mål att samtliga medarbetare ska utbildas i uppförandekoden. Målet är kvantitativt, relativt och löpande kopplat till bolagets arbete inom affärsetik. Båda målen omfattar samtliga bolag i den konsoliderade koncernen och bolagets samtliga medarbetare. För mer information om bolagets hållbarhetsarbete med policyer och mål, se sida 48.

Oegentligheter kopplat till korruption mäts och följs upp, inom samtliga konsoliderade bolag med egna anställda inom koncernen, genom antal fall av korruption samt incidenter av visselblåsning. Sammanställning av information kopplat till affärsetik under redovisningsperioden sker internt genom Balderkoncernens digitala system för hållbarhetsrapportering. Under 2025 utbildades 82% (86) av koncernens medarbetare inom uppförandekoden. En incident av korruption och mutor avser polisanmälda fall som lett till fällande dom i domstolsinstans samt antal personer som varit involverade i incidenten. Inga incidenter av korruption har skett under 2025, och inga bötesbelopp för brott mot lagar mot korruption och mutor har utfärdats.

Bolaget rapporterar antal incidenter av visselblåsning som kommit till företagets kännedom via visselblåsning och som lett till polisanmälan. Visselblåsarfall omfattar misstanke om alla typer av oegentligheter och lagbrott, exempelvis ekonomisk brottlighet, korruption, diskriminering och trakasserier. Detta ger en indikation på



att interna och externa intressenter använder bolagets visselblåsartjänst för att rapportera vid eventuell misstanke om missförhållanden.

Under 2025 har ett visselblåsarärende inkommit inom koncernen som har lett till polisanmälan. Ärendet, som gällde misstanke om tagande av muta, inkom via en extern visselblåsartjänst i Sverige. Efter utredning med stöd av extern byrå gjordes en polisanmälan. Ärendet har även hanterats arbetsrättsligt av HR i samverkan med berörda chefer, vilket resulterade i att två medarbetare i Sverige har lämnat sina anställningar. Visselblåsarärende 2024 avsåg en anställd i Sverige som misstänktes ha utnyttjat sin ställning för att uppnå en otillbörlig fördel för egen vinning. Även detta ärende polisanmäldes och hanterades arbetsrättsligt av HR i samverkan med berörda chefer. Balder tar ärenden som strider mot affärsetiskt agerande på största allvar. Inga fall som lett till fällande dom mot bolaget eller bötesbelopp för brott mot lagar avseende korruption och mutor har rapporterats in under 2025.

HÅLLBARHETSMÅL

Affärsetik	Utfall 2025	Utfall 2024
Inga incidenter av korruption	0	0
Bötesbelopp avseende korruption	0	0
Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden ¹⁾	944	915

1) Företagsspecifik upplysning.

NYCKELTAL AFFÄRSETIK

	2025	2024
Antal rapporterade fall av visselblåsning som lett till polisanmälan ¹⁾	1	1

1) Företagsspecifik upplysning.

APPENDIX

ESRS UPPLYSNINGSKRAV

Lista på väsentliga upplysningskravSida

ESRS 2	Allmänna upplysningar	
BP-1	Grund för hållbarhetsredovisningen	45–46
BP-2	Särskilda omständigheter	45–46
GOV-1	Styrande organ	47, 94
GOV-2	Information & hållbarhetsfrågor till styrande organ	47
GOV-3	Incitamentsprogram	47
GOV-4	Tillbörlig aktsamhet	48
GOV-5	Riskhantering & intern kontroll	47–48
SBM-1	Värdekedja	49
SBM-2	Intressenters synpunkter	50
SBM-3	Strategi & affärsmodell	51–56
IRO-1	Processer för att bedöma påverkan, risker och möjligheter	51–56
IRO-2	ESRS-upplysningar i hållbarhetsredovisningen	105–108

E1	Klimatförändringar	
ESRS 2 GOV-3.E1	Incitamentsprogram	47
E1-1	Omställningsplan	65–66
ESRS 2 SBM-3.E1	Strategi & affärsmodell	63–64
ESRS 2 IRO-1.E1	Processer för att bedöma påverkan, risker och möjligheter	51–56, 60, 65, 71
E1-2	Policyer	48, 65, 71
E1-3	Åtgärder	60–61, 66–67, 71–72
E1-4	Mål	61, 67–68, 72–73
E1-5	Energianvändning	72–73
E1-6	Scope 1, 2 & 3	67– 69

E3	Vatten	
ESRS 2 SBM-3.E3	Strategi & affärsmodell	75
ESRS 2 IRO-1	Processer för att bedöma påverkan, risker och möjligheter	51–56, 75
E3-1	Policyer	48, 75
E3-2	Åtgärder	75
E3-3	Mål	75–76
E3-4	Vattenförbrukning	75–76

Lista på väsentliga upplysningskravSida

E5	Resursanvändning och cirkulär ekonomi	
ESRS 2 SBM-3.E5	Strategi & affärsmodell	77
ESRS 2 IRO-1.E5	Processer för att bedöma påverkan, risker och möjligheter	51–56, 77
E5-1	Policyer	48, 77
E5-2	Åtgärder	77
E5-3	Mål	78
E5-5	Avfall	78

S1	Egna medarbetare	
ESRS 2 SBM-2.S1	Intressenters synpunkter	50
ESRS 2 SBM-3.S1	Strategi & affärsmodell	87–88, 92
S1-1	Policyer	48, 88, 92
S1-2	Rutiner för kontakt	50, 87
S1-3	Gottgörelse för negativ påverkan	87
S1-4	Åtgärder	88–89, 92–93
S1-5	Mål	89, 93
S1-6	Uppgifter om företagets anställda	87, 89, 90
S1-7	Uppgifter om icke-anställda	87, 89
S1-8	Kollektivavtalstäckning och social dialog	90
S1-9	Mångfaldsindikatorer	94
S1-10	Tillräckliga löner	92
S1-11	Socialt skydd	88
S1-13	Mått för kompetensutveckling	93
S1-14	Mått för arbetsmiljö	91
S1-16	Ersättningsindikatorer	94
S1-17	Incidenter och anmälningar inom mänskliga rättigheter	93

S2	Arbetskraft i värdekedjan	
ESRS 2 SBM-2.S2	Intressenters synpunkter	50
ESRS 2 SBM-3.S2	Strategi & affärsmodell	95
S2-1	Policyer	48, 95
S2-2	Rutiner för kontakt	50, 96
S2-3	Gottgörelse för negativ påverkan	96
S2-4	Åtgärder	95–96
S2-5	Mål	96

Lista på väsentliga upplysningskravSida

S4	Kunder och områdesutveckling	
ESRS 2 SBM-2.S4	Intressenters synpunkter	50
ESRS 2 SBM-3.S4	Strategi & affärsmodell	97, 99
S4-1	Policyer	48, 97, 99
S4-2	Rutiner för kontakt	50, 98
S4-3	Gottgörelse för negativ påverkan	99–100
S4-4	Åtgärder	97–98, 99–100
S4-5	Mål	98, 100

G1	Ansvarsfullt företagande	
ESRS 2 GOV-1.G1	Styrande organ	47–48
ESRS 2 IRO-1.G1	Processer för att bedöma påverkan, risker och möjligheter	51–56, 102
G1-1	Policyer	48, 102
G1-3	Förebyggande arbete	102–103
G1-4	Fall	104

APPENDIX

UPPLYSNINGAR SOM HÄRRÖR FRÅN ANNAN LAGSTIFTNING

Upplyningskrav	Relaterad datapunkt		Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdesförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sida/relevans
ESRS 2 GOV-1	21 d	Jämnare könsfördelning i styrelserna	●		●		94
ESRS 2 GOV-1	21 e	Procentandel oberoende styrelseledamöter			●		47
ESRS 2 GOV-4	30	Redogörelse för due diligence (tillbörlig aktsamhet)	●				48
ESRS 2 SBM-1	40 d i	Inblandning i verksamheter kopplade till fossila bränslen	●	●	●		Ej väsentlig
ESRS 2 SBM-1	40 d ii	Inblandning i verksamheter kopplade till kemikalieproduktion	●		●		Ej väsentlig
ESRS 2 SBM-1	40 d iii	Deltagande i verksamhet med anknytning till kontroversiella vapen	●		●		Ej väsentlig
ESRS 2 SBM-1	40 d iv	Inblandning i verksamheter kopplade till odling och produktion av tobak			●		Ej väsentlig
ESRS E1-1	14	Omställningsplan för att uppnå klimatneutralitet senast 2050				●	65–66
ESRS E1-1	16 g	Företag som är uteslutna från EU-referensvärdena för anpassning till Parisavtalet		●	●		65
ESRS E1-4	34	Minskningsmål för utsläpp av växthusgaser	●	●	●		67–69
ESRS E1-5	38	Energiförbrukning från fossila källor uppdelad efter källor (endast sektorer med hög klimatpåverkan)	●				72
ESRS E1-5	37	Energiförbrukning och energimix	●				72
ESRS E1-5	40–43	Energiintensitet förknippad med verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan	●				72
ESRS E1-6	44	Brutto och totala växthusgasutsläpp scope 1, 2, 3	●	●	●		69
ESRS E1-6	53–55	Bruttoutsläppsintensitet för växthusgasutsläpp punkterna	●	●	●		67
ESRS E1-7	56	Upptag av växthusgaser och koldioxidkrediter				●	Ej väsentlig
ESRS E1-9	66	Referensportföljens exponering mot klimatrelaterade fysiska risker			●		Ej väsentlig
ESRS E1-9	66 a	Uppdelning av monetära belopp efter akut och kronisk fysisk risk		●	●		Ej väsentlig
ESRS E1-9	66 c	Plats för betydande tillgångar utsatta för väsentlig fysisk risk		●			Ej väsentlig
ESRS E1-9	67 c	Uppdelning av det redovisade värdet på sina fastighetstillgångar efter energieffektivitetsklasser		●			Ej väsentlig
ESRS E1-9	69	Portföljens grad av exponering mot klimatrelaterade möjligheter			●		Ej väsentlig
ESRS E2-4	28	Mängden av varje förorening som förtecknas i bilaga II till förordningen om ett europeiskt register över utsläpp och överföringar som släpps ut i luft, vatten och mark	●				Ej väsentlig
ESRS E3-1	9	Vattenresurser och marina resurser	●				75
ESRS E3-1	13	Särskild strategi	●				75
ESRS E3-1	14	Hållbara oceaner och hav	●				Ej väsentlig
ESRS E3-4	28 c	Totalt återvunnet och återanvänt vatten	●				75
ESRS E3-4	29	Total vattenförbrukning i m³ per nettoinkomst av egen verksamhet	●				76

APPENDIX
Forts. Upplysningar som härrör från annan lagstiftning

Upplysningskrav	Relaterad datapunkt		Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdesförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sida/relevans
ESRS 2 – SBM 3 – E4	16 a i		●				Ej väsentlig
ESRS 2 – SBM 3 – E4	16 b		●				Ej väsentlig
ESRS 2 – SBM 3 – E4	16 c		●				Ej väsentlig
ESRS E4-2	24 b	Hållbara mark-/ jordbruksmetoder/-policyer	●				Ej väsentlig
ESRS E4-2	24 c	Hållbara metoder/policyer för hållbarhet i haven punkt	●				Ej väsentlig
ESRS E4-2	24 d	Policyer för att behandla avskogning	●				Ej väsentlig
ESRS E5-5	37 d	Icke-återvunnet avfall punkt	●				Ej väsentlig
ESRS E5-5	39	Farligt avfall och radioaktivt avfall	●				Ej väsentlig
ESRS 2 – SBM3 – S1	14 f	Risk att utsättas för tvångsarbete	●				87
ESRS 2 – SBM3 – S1	14 g	Risk att utsättas för barnarbete	●				87
ESRS S1-1	20	Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter	●				48, 87
ESRS S1-1	21	Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1–8			●		87
ESRS S1-1	22	Processer och åtgärder för att förhindra människohandel	●				87
ESRS S1-1	23	Strategi för förebyggande av arbetsplatsolyckor eller ett system för att hantera sådana	●				89
ESRS S1-3	32 c	Mekanismer för klagomålshantering i samband med personalfrågor	●				87
ESRS S1-14	88 b och c	Antal dödsfall och antal och andel arbetsrelaterade olyckor	●		●		91
ESRS S1-14	88 e	Antal dagar förlorade på grund av skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom	●				91
ESRS S1-16	97 a	Ojusterad löneklyfta mellan könen	●		●		94
ESRS S1-16	97 b	Överdrivet hög VD-lön	●				94
ESRS S1-17	103 a	Fall av diskriminering	●				93
ESRS S1-17	104 a	Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer	●		●		93
ESRS 2 – SBM3 – S2	11 b	Betydande risk för barnarbete eller tvångsarbete i värdekedjan	●				95
ESRS S2-1	17	Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter	●				96
ESRS S2-1	18	Policyer för arbetstagare i värdekedjan	●				95
ESRS S2-1	19	Respekterar inte FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer	●		●		95
ESRS S2-1	19	Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1–8			●		95–96
ESRS S2-4	36	Människorättsfrågor och människorättsfall kopplade till företagets värdekedja i tidigare och senare led	●				96
ESRS S3-1	16	Människorättsåtaganden	●				Ej väsentlig
ESRS S3-1	17	Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s principer eller OECD:s riktlinjer	●		●		Ej väsentlig
ESRS S3-4	36	Människorättsfrågor och människorättsinciderter	●				Ej väsentlig
ESRS S4-1	16	Policyer för konsumenter och slutanvändare	●				97, 99
ESRS S4-1	17	Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer	●		●		48, 97, 99
ESRS S4-4	35	Människorättsfrågor och människorättsinciderter	●				100

APPENDIX

Forts. Upplysningar som härrör från annan lagstiftning

Upplysningskrav	Relaterad datapunkt		Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar	Referens i tredje pelaren	Referens i referensvärdesförordningen	Referens i EU:s klimatlag	Sida/relevans
ESRS G1-1	10 b	FN:s konvention mot korruption	●				102
ESRS G1-1	10 d	Skydd för visselblåsare	●				103
ESRS G1-4	24 a	Böter för brott mot lagar mot korruption och mutor	●		●		104
ESRS G1-4	24 b	Standarder för bekämpning av korruption och mutor	●				102–103

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Göteborg
Inom Vallgraven 4:2
Kommersiellt

INNEHÅLL

FINANSIELLA RAPPORTER	110
Koncernens rapport över totalresultat	110
Koncernens rapport över finansiell ställning	111
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	112
Koncernens rapport över kassaflöden	113
Resultaträkning för moderbolaget	114
Balansräkning för moderbolaget	115
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	116
Kassaflödesanalys för moderbolaget	117
NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA	118
1 Redovisningsprinciper	118
2 Segmentsrapportering	120
3 Intäkternas fördelning	122
4 Anställda och personalkostnader	122
5 Ersättning till revisorer	124
6 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag	124
7 Specifikation av fastighetskostnader	124
8 Leasing	125
9 Finansiella intäkter och kostnader	127
10 Inkomstskatt	127
11 Resultat per aktie	130
12 Förvaltningsfastigheter	130
13 Övriga materiella anläggningstillgångar	132
14 Andelar i intressebolag och joint ventures	133
15 Andra långfristiga fordringar	138
16 Exploateringsfastigheter	138
17 Kundfordringar	138
18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139
19 Finansiella placeringar	139
20 Eget kapital	139
21 Innehav utan bestämmande inflytande	140
22 Finansiell riskhantering	141
23 Checkkredit	146
24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146
25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	147
26 Kassaflödesanalys	147
27 Andelar i koncernbolag	148
28 Fordringar på/skulder till koncernbolag	149
29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	149
30 Närstående	149
31 Uppgifter om moderbolaget	149
32 Goodwill	149
REVISIONSBERÄTTELSE	162

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	2, 3	13 721	12 876
Fastighetskostnader	2, 6, 7	-3 407	-3 263
Driftsöverskott		10 314	9 613
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-1160	-1 080
Andel i resultat från intressebolag och joint ventures	14	1 779	901
- varav förvaltningsresultat		1 933	2 015
- varav värdeförändringar		297	-909
- varav skatt		-450	-204
Övriga intäkter/kostnader		4	-11
Resultat före finansnetto		10 937	9 423
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	444	897
Finansiella kostnader	9	-4 680	-4 976
- varav leasingkostnad/tomrättsavgäld	8	-93	-103
Finansnetto		-4 235	-4 079
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag och joint ventures		6 702	5 344
- varav Förvaltningsresultat	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	6 855	6 458
<i>Värdeförändringar</i>			
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	12	58	-4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	2 440	-756
Värdeförändringar derivat	22	399	-21
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	16	123	1 001
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	16	-140	-879
Värdeförändringar totalt		2 880	-659
Resultat före skatt		9 582	4 686
Inkomstskatt	10	-1 591	-1 045
Årets resultat		7 991	3 640
<i>Årets resultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		7 621	3 304
Innehav utan bestämmande inflytande	21	370	336
		7 991	3 640

Mkr	Not	2025	2024
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)		-1 780	664
Kassaflödessäkringar efter skatt		4	-71
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures		-895	-55
Årets totalresultat		5 321	4 179
<i>Årets totalresultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		5 698	3 457
Innehav utan bestämmande inflytande		-377	722
		5 321	4 179

Mkr	Not	2025	2024
Förvaltningsresultat		6 855	6 458
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat		-466	-447
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 389	6 011
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr		5,37	5,13
Resultat efter skatt per aktie före utspädning, kr	11	6,41	2,82
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning, kr	11	5,86	2,82

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 25	225 196	221 261
Leasingavtal; nyttjanderätt	8	2 287	2 585
Goodwill	32	136	—
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	303	345
Andelar i intressebolag och joint ventures	14	24 164	29 281
Andra långfristiga fordringar	15	2 560	1 973
Derivat	22	457	467
Summa anläggningstillgångar		255 103	255 912
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	16	3 384	1 955
Kundfordringar	17	230	296
Övriga fordringar		1 095	2 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 119	992
Derivat	22	2	17
Finansiella placeringar	19	4 795	3 063
Likvida medel	26	5 715	3 381
Tillgångar som innehas för utdelning	14	4 850	—
Summa omsättningstillgångar		21 189	12 014
Summa tillgångar		276 292	267 926

Mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
	20		
Aktiekapital		198	198
Övrigt tillskjutet kapital		15 146	15 146
Omräkningsdifferenser		–2 341	–415
Kassaflödesreserv		282	279
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		80 567	73 212
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		93 852	88 420
Innehav utan bestämmande inflytande	21	12 639	13 315
Summa eget kapital		106 491	101 735
Skulder			
Långfristiga skulder			
	22		
Långfristiga räntebärande skulder		126 135	121 124
Övriga långfristiga skulder		801	828
Leasingskuld	8	2 229	2 527
Uppskjuten skatteskuld	10	18 046	17 159
Derivat	22	830	1 326
Summa långfristiga skulder		148 041	142 964
Kortfristiga skulder			
	22		
Kortfristiga räntebärande skulder		17 172	17 727
Leverantörsskulder		320	581
Leasingskuld	8	66	66
Derivat	22	214	14
Övriga skulder		785	1 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	3 203	3 257
Summa kortfristiga skulder		21 760	23 227
Summa skulder		169 801	166 190
Summa eget kapital och skulder		276 292	267 926

KONCERNENS RAPPORT
ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Kassaflödes-reserv	Omräknings-differenser	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2024-01-01	192	12 501	320	-609	69 908	82 313	11 674	93 987
Årets resultat					3 304	3 304	336	3 640
Övrigt totalresultat			-41	193		153	386	538
Summa totalresultat			-41	193	3 304	3 457	722	4 179
Nyemission	6	2 645				2 651		2 651
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande							-60	-60
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande							-12	-12
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag							959	959
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag							33	33
Summa transaktioner med bolagets ägare	6	2 645	—	—	—	2 651	919	3 570
Utgående eget kapital 2024-12-31	198	15 146	279	-415	73 212	88 420	13 315	101 735
Ingående eget kapital 2025-01-01	198	15 146	279	-415	73 212	88 420	13 315	101 735
Årets resultat					7 621	7 621	370	7 991
Övrigt totalresultat			3	-1 926		-1 923	-747	-2 670
Summa totalresultat			3	-1 926	7 621	5 698	-377	5 321
Återköp av egna aktier					-267	-267		-267
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande					1	1	-286	-285
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande							-17	-17
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande							4	4
Summa transaktioner med bolagets ägare	—	—	—	—	-266	-266	-299	-565
Utgående eget kapital 2025-12-31 ¹⁾	198	15 146	282	-2 341	80 567	93 852	12 639	106 491

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		10 314	9 613
Övriga intäkter/kostnader		4	-11
Förvaltnings- och administrationskostnader		-1 160	-1 080
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter		-28	-28
Återläggning av avskrivningar		95	97
Erhållen ränta	26	444	897
Betald ränta	26	-4 483	-4 943
Betald skatt		-597	-272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 589	4 273
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-436	335
Förändring rörelseskulder		-114	131
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 039	4 738
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-9 578	-7 164
Förvärv/försäljning av materiella anläggningstillgångar		-53	-54
Förvärv av finansiella placeringar		-3 090	-2 422
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures		-556	-1 740
Investering i befintliga fastigheter och projekt		-2 612	-2 833
Försäljning av förvaltningsfastigheter		2 490	294
Försäljning av exploateringsfastigheter		123	1 001
Försäljning av finansiella placeringar		1 580	2 337
Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures		507	25
Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures		1 331	1 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 857	-9 435

Mkr	Not	2025	2024
Finansieringsverksamheten			
Betalning för köp av egna aktier	26	-267	—
Nyemission		—	2 651
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen		—	959
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-17	-12
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		-285	-60
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		4	—
Amortering av leasingsskuld		-27	-24
Upptagna lån		31 426	19 416
Amortering/lösen av lån		-22 610	-17 279
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 223	5 650
Årets kassaflöde		2 405	953
Likvida medel vid årets början		3 381	2 402
Kursdifferens i likvida medel		-71	25
Likvida medel vid årets slut	26	5 715	3 381

Tillgänglig likviditet, Mkr	Not	2025	2024
Likvida medel		5 715	3 381
Outnyttjade checkkrediter	23	555	410
Outnyttjade kreditfaciliteter		12 660	13 872
Finansiella placeringar	19	4 795	3 063
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		23 724	20 726

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	3	587	527
Administrationskostnader	4, 5	-587	-527
Rörelseresultat		0	-0
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av dotterbolsaktier	27	-570	—
Utdelning från dotterbolag		2 452	1 598
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 725	5 353
– varav valutakursdifferenser		1 272	—
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 235	-5 438
– varav valutakursdifferenser		—	-1 927
Värdeförändringar derivat	22	362	26
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		5 734	1 539
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-1 837	433
Kommittentresultat ¹⁾		-54	358
Resultat före skatt		3 843	2 329
Inkomstskatt	10	12	-40
Årets resultat/totalresultat²⁾		3 855	2 289

1) Moderbolaget ingår i en skatterättslig kommission med ett urval av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår i en mervärdesskattegrupp. Moderbolaget har lämnat/erhållit -54 Mkr (358) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen.

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

BALANSRÄKNING
FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	13	31	24
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	25, 27	12 613	13 159
Andelar i intressebolag och joint ventures	14, 25	15 417	15 586
Andra långfristiga fordringar	15	97	318
Derivat	22	319	366
Fordringar på koncernbolag	28	100 197	95 871
Summa finansiella anläggningstillgångar		128 645	125 300
Summa anläggningstillgångar		128 675	125 324
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		92	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	266	115
Derivat	22	—	10
Summa kortfristiga fordringar		358	230
Finansiella placeringar	19	4 018	2 557
Likvida medel	26	4 516	2 018
Summa omsättningstillgångar		8 891	4 805
SUMMA TILLGÅNGAR		137 566	130 129

Mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		198	198
Fritt eget kapital			
Överkursfond		11 706	11 706
Balanserat resultat		19 160	17 138
Årets resultat		3 855	2 289
Summa eget kapital		34 920	31 332
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	66	77
Summa avsättningar		66	77
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	57 240	50 646
Skulder till koncernbolag	28	33 216	38 590
Derivat	22	830	1 326
Summa långfristiga skulder		91 287	90 563
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	10 451	6 433
Leverantörsskulder		19	18
Övriga skulder		129	1 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	696	482
Summa kortfristiga skulder		11 294	8 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 566	130 129

MODERBOLAGETS RAPPORT
ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Antal aktier	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2024-01-01	1154 000 000	192	9 062	19 439	-2 136	26 556
Årets resultat/totalresultat					2 289	2 289
Vinstdisposition				-2 136	2 136	—
Nyemission, efter emissionskostnader	36 000 000	6	2 645			2 651
Lämnade koncernbidrag				-164		-164
Summa transaktioner med bolagets ägare	36 000 000	6	2 645	-2 300	2 136	2 487
Utgående eget kapital 2024-12-31	1190 000 000	198	11 706	17 138	2 289	31 332
Ingående eget kapital 2025-01-01	1190 000 000	198	11 706	17 138	2 289	31 332
Årets resultat/totalresultat					3 855	3 855
Återköp av egna aktier	-4 000 000			-267		-267
Vinstdisposition				2 289	-2 289	—
Summa transaktioner med bolagets ägare	-4 000 000	—	—	2 022	-2 289	-267
Utgående eget kapital 2025-12-31 ¹⁾	1186 000 000	198	11 706	19 160	3 855	34 920

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

KASSAFLÖDESANALYS
FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		0	-0
Återläggning av avskrivningar/nedskrivningar		6	7
Erhållen ränta	26	1 383	305
Betald ränta	26	-1 930	-1 698
Betald skatt		-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-542	-1 386
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-159	-270
Förändring rörelseskulder		-857	1 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 559	-419
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-12	-6
Förvärv andelar i koncernbolag/lämnade aktieägartillskott		—	-1 974
Förvärv av finansiella placeringar		-3 083	-2 269
Förändring utlåning koncernbolag		-5 603	-4 642
Förändring utlåning intressebolag och joint ventures		234	1 512
Försäljning av finansiella placeringar		1 580	583
Förvärv/kapitaltillskott till intressebolag och joint ventures		-226	-16
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 110	-6 811

Mkr	Not	2025	2024
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	26	—	2 651
Betalning för köp av egna aktier		-267	—
Upptagna lån		19 847	8 312
Amortering/lösen av lån		-8 414	-2 991
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 166	7 972
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		2 018	1 277
Likvida medel vid årets slut	26	4 516	2 018

Tillgänglig likviditet, Mkr	Not	2025	2024
Likvida medel		4 516	2 018
Outnyttjade checkkrediter	23	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter		9 850	9 670
Finansiella placeringar	19	4 018	2 557
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		18 733	14 595

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2025, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 30 mars 2026 och kommer att föreläggas årsstämman den 8 maj 2026 för fastställande.

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

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

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

Redovisningsprinciper

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

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

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor om inte annat anges.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

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

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10, Inkomstskatt samt i not 12, Förvaltningsfastigheter.

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

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs, se not 22, Finansiell riskhantering. I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier, som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelседagen 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 eventualförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upp tagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

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

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

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande samt eliminerings

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

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

Utländsk valuta

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt.

Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsreserv.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenserna redovisas mot resultaträkningen, bortsett från långfristiga interna mellanhavanden som beaktas som en del i nettoinvesteringen i dotterbolagen och redovisas via övrigt totalresultat. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Forts. **Not 1** Redovisningsprinciper

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltnings-fastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

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

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

Avsättningar

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

Nya och ändrade standarder som tillämpas för första gången 2025

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2025 eller senare har ej haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

IFRS 18 behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter och ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare. Standarden är ännu inte antagen av EU. Standarden ersätter IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, och inför nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens.

De nya kraven innebär bland annat att samtliga intäkts- och kostnadsposter ska klassificeras utifrån tre huvudkategorier: rörelse, investering eller finansiering. IFRS 18 inför även obligatoriska delsummeringar och ökade upplysningskrav avseende vissa resultatmått, så kallade "Management-defined performance measures" (MPM).

Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering. De materiella effekter som hittills har identifierats är följande.

Rörelseresultatet kommer att utgöra en obligatorisk delsumma i den nya standarden vilket för koncernen kommer att inkludera värdeförändringar på förvaltnings-fastigheter (samt nedskrivningar på goodwill om applicerbart). Detta är en tydlig förändring från nuvarande uppställningsform.

En annan viktig förändring är att resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden ska presenteras inom investeringsverksamheten. Detta innebär således att denna resultatpost inte kommer att inkluderas i rörelseresultatet.

Den nya uppställningsformen innebär också att nuvarande förvaltningsresultat inte kommer presenteras direkt i resultaträkningen då en sådan delsummering inte är möjlig i IFRS 18. I stället kommer förvaltningsresultatet utgöra ett MPM med tillhörande upplysningar i not.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Anticiperade utdelningar

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

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

Leasingavtal

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

Skatter

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

Intressebolag/joint ventures

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

Dotterbolag

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

Finansiella garantier

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

Kommittentresultat

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

NOT 2

SEGMENTSRAPPORTERING

 REDOVISNINGSPRINCIP

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningsgruppen som den som fattar strategiska beslut. Ledningen följer primärt upp rörelsesegmenten på deras driftöverskott, där fördelningen av gemensamma fastighetsadministrationskostnader har skett genom självkostnadsprincipen.

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

Regioner	Helsingfors		Stockholm		Göteborg		Köpenhamn		Syd		Öst		Norr		Koncernen	
Mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	3 037	3 028	1 955	1 947	2 560	2 299	1 220	1 198	1 157	895	2 423	2 197	1 370	1 312	13 721	12 876
Fastighetskostnader	-923	-938	-469	-467	-564	-521	-295	-292	-253	-221	-606	-538	-296	-286	-3 407	-3 263
Driftöverskott	2 113	2 090	1 487	1 480	1 996	1 778	924	906	903	674	1 817	1 659	1 074	1 026	10 314	9 613
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och resultat försäljning av exploateringsfastigheter																
Kommersiella fastigheter	-15	-28	414	-721	93	-320	164	72	30	26	52	108	490	-78	1 228	-940
Bostadsfastigheter	-68	-398	-68	-32	429	215	857	169	57	-86	9	357	55	-45	1 271	180
Exploateringsfastigheter	—	—	44	90	-59	33	-2	-1	—	—	—	—	—	—	-17	122
Driftöverskott inklusive värdeförändringar förvaltningsfastigheter och resultat försäljning av exploateringsfastigheter	2 031	1 664	1 876	817	2 458	1 706	1 943	1 146	991	615	1 877	2 124	1 619	904	12 795	8 975
Ofördelade poster:																
Övriga intäkter/kostnader															4	-11
Förvaltnings- och administrationskostnader															-1 160	-1 080
Andelar i resultat från intressebolag och joint ventures															1 779	901
Rörelseresultat															13 418	8 785
Finansnetto															-4 235	-4 079
Värdeförändringar derivat															399	-21
Inkomstskatt															-1 591	-1 045
Årets resultat															7 991	3 640
Övrigt totalresultat															-2 670	538
Årets totalresultat															5 321	4 179

Forts. **Not 2** Segmentsrapportering

Regioner	Helsingfors		Stockholm		Göteborg		Köpenhamn		Syd		Öst		Norr		Koncernen	
Mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Tillgångar																
Kommersiella fastigheter	3 001	3 190	26 876	27 504	34 427	34 078	2 995	2 796	15 313	12 714	9 632	8 900	13 826	12 684	106 071	101 866
Bostadsfastigheter	52 666	53 591	6 454	6 478	9 891	9 005	22 527	23 203	2 344	2 239	18 430	18 097	6 812	6 782	119 125	119 394
Förvaltningsfastigheter	55 667	56 782	33 330	33 982	44 318	43 083	25 522	25 999	17 657	14 953	28 063	26 997	20 638	19 465	225 196	221 261
Exploateringsfastigheter	—	—	514	508	2 868	1 445	2	2	—	—	—	—	—	—	3 384	1 955
Totalt fastighetsbestånd	55 667	56 782	33 844	34 490	47 186	44 528	25 524	26 001	17 657	14 953	28 063	26 997	20 638	19 465	228 580	223 216
Ofördelade poster:																
Goodwill															136	—
Materiella anläggningstillgångar															303	345
Leasingavtal; nyttjanderätt															2 287	2 585
Övriga fordringar															5 004	5 570
Andelar i intressebolag och joint ventures															24 164	29 281
Derivat															459	485
Likvida medel och finansiella placeringar															10 509	6 444
Tillgångar som innehas för utdelning															4 850	—
Summa tillgångar															276 292	267 926
Eget kapital och skulder																
Ofördelade poster:																
Eget kapital															106 491	101 735
Leasingskuld															2 295	2 593
Uppskjuten skatteskuld															18 046	17 159
Räntebärande skulder															143 307	138 851
Derivat															1 044	1 341
Ej räntebärande skulder															5 108	6 246
Summa eget kapital och skulder															276 292	267 926
Investeringar (inklusive bolagsförvärv)																
Kommersiella fastigheter	11	61	662	1 444	1 611	3 348	—	—	3 330	1 089	895	1 312	1 262	311	7 771	7 565
Bostadsfastigheter	2 382	1 089	50	55	368	65	67	172	85	78	1 188	348	40	46	4 181	1 854
Förvaltningsfastigheter	2 393	1 150	712	1 500	1 980	3 413	67	172	3 415	1 167	2 083	1 660	1 302	357	11 953	9 419
Exploateringsfastigheter	—	—	13	19	414	557	2	1	—	—	—	—	—	—	429	577
Totalt fastighetsbestånd	2 393	1 150	725	1 519	2 393	3 970	69	173	3 415	1 167	2 083	1 660	1 302	357	12 381	9 996

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkter från externa kunder i Sverige uppgår till 6 534 Mkr (5 816), i Danmark till 1 220 Mkr (1 198), i Finland till 4 983 Mkr (4 888), i Norge till 804 Mkr (781) och i andra länder till 180 Mkr (193). Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i Sverige uppgår till 112 408 Mkr (106 847), i Danmark till 25 528 Mkr (26 003), i Finland till 76 162 Mkr (76 673), i Norge till 12 472 Mkr (11 433) och i andra länder till 2 313 Mkr (2 605). För detaljerad information om externa kunder per land, se not 3, Intäkternas fördelning.

NOT 3

INTÄKTERNAS FÖRDELNING



REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen – Hyresintäkter och serviceintäkter

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

Koncernen – Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter

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

Moderbolaget – Tjänsteuppdrag

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

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

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	13 721	12 876	—	—
Tjänsteuppdrag	—	—	587	527
Summa	13 721	12 876	587	527

Hyresintäkter fördelat på länder

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Sverige	6 534	5 816
Danmark	1 220	1 198
Finland	4 983	4 888
Norge	804	781
Tyskland	62	64
Storbritannien	119	128
Summa	13 721	12 876

Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Bostäder	7 123	6 843
Kontor	1 862	1 853
Handel	2 109	1 746
Industri/Logistik	1 055	959
Övrigt	1 552	1 461
Projekt för egen förvaltning	20	14
Summa	13 721	12 876

Hyresintäkter fördelat på regioner

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Helsingfors	3 037	3 028
Stockholm	1 955	1 947
Göteborg	2 560	2 299
Köpenhamn	1 220	1 198
Syd	1 157	895
Öst	2 423	2 197
Norr	1 370	1 312
Summa	13 721	12 876

NOT 4

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER



REDOVISNINGSPRINCIP

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Pensioner

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

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till privat administrerade pensionsförsäkringsplaner. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda, dvs det är individen som står risken. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Ersättningar vid uppsägning

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

Koncernen hade per årsskiftet 1 151 anställda (1 058), varav 451 kvinnor (428). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 476 (424), varav 156 kvinnor (144). Under 2025 hade moderbolaget 6 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav 2 kvinnor (1). Moderbolaget hade 5 ledande befattningshavare (5), varav 3 kvinnor (3).

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Medelantalet anställda totalt	1 086	1 040	426	397
– varav kvinnor	427	417	138	131
– varav män	660	622	288	266
– varav Sverige (varav män)	572 (378)	541 (356)	426 (288)	397 (266)
– varav Danmark (varav män)	117 (61)	95 (50)	—	—
– varav Finland (varav män)	371 (198)	378 (195)	—	—
– varav Norge (varav män)	26 (21)	26 (21)	—	—

Forts. **Not 4** Anställda och personalkostnader

Löner, arvoden och förmåner

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Styrelseordförande ¹⁾	1,3	1,2	0,4	0,2
Övriga styrelseledamöter	2,0	2,4	0,7	0,4
Verkställande direktör ¹⁾				
Grundlön	21,8	17,6	0,9	0,9
Förmåner	2,2	1,6	0,0	—
Vice verkställande direktör ¹⁾				
Grundlön	3,1	3,5	0,7	0,7
Förmåner	0,0	0,0	0,0	—
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	29,7	23,3	5,1	5,0
Förmåner	2,3	1,1	0,2	0,2
Övriga anställda				
Grundlön	634,2	617,4	246,0	228,0
Förmåner	19,4	16,8	3,6	3,9
Summa	716,1	684,9	257,7	239,3

1) Inkluderar samtliga styrelseordförande, verkställande direktörer samt vice verkställande direktörer inom koncernen.

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Styrelsen ¹⁾	1,8	0,4	0,2	0,1
Verkställande direktör ¹⁾	4,6	4,5	0,4	0,4
Vice verkställande direktör ¹⁾	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga ledande befattningshavare	7,8	7,1	1,8	1,7
Övriga anställda	165,5	174,4	82,8	77,3
Summa	180,0	186,6	85,4	79,7

1) Inkluderar samtliga styrelser, verkställande direktörer samt vice verkställande direktörer inom koncernen.

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året

Mkr	2025-01-01-2025-12-31				2024-01-01-2024-12-31			
	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions-kostnad	Summa	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions-kostnad	Summa
Styrelsens ordförande Sten Dunér	0,4	—	—	0,4	0,1	—	—	0,1
Styrelsens ordförande Christina Rogestam (jan–maj 2024)	—	—	—	—	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Fredrik Svensson	0,2	—	—	0,2	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Sten Dunér (jan–maj 2024)	—	—	—	—	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Anders Wennergren	0,2	—	—	0,2	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Carin Kindbom	0,2	—	—	0,2	0,1	—	—	0,1
Styrelseledamot Carina Edblad (maj–dec 2025)	0,1	—	—	0,1	—	—	—	—
Verkställande direktör	0,9	0,0	0,3	1,2	0,9	—	0,3	1,2
Vice verkställande direktör	0,7	0,0	0,0	0,7	0,7	—	—	0,7
Ledningsgruppen, 3 personer (3 personer)	5,1	0,2	0,4	5,7	5,0	0,2	0,4	5,6
Summa	7,8	0,2	0,8	8,8	7,2	0,2	0,7	8,1

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare. Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett belopp om 1,3 Mkr (0,9) 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 8,3 Mkr (6,8). Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltnings-tillgångar uppgick till 8,3 Mkr (6,8). Värdet av pensionsutfästelsen har beräknats i enlighet med tryggandelagen, vilket inte överensstämmer med IAS 19. Skillnaden i kostnad enligt de två beräkningsgrunderna är emellertid inte väsentlig.

Ledande befattningshavares ersättningar följer de riktlinjer som beslutades vid senaste årsstämman. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig.

Avtalsenliga pensionskostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Verkställande direktör ¹⁾	1,4	1,5	0,3	0,3
Vice verkställande direktör ¹⁾	0,3	0,3	0,0	—
Övriga ledande befattningshavare	2,3	2,0	0,4	0,4
Övriga anställda	47,3	53,5	20,0	19,3
Summa	51,3	57,3	20,8	20,0

Totala personalkostnader **947,4** **928,8** **363,8** **339,0**

1) Inkluderar samtliga verkställande direktörer och vice verkställande direktörer inom koncernen.

NOT 5

ERSÄTTNING TILL REVISORER

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader, vilka utdebiteras dotterbolagen.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
PwC				
Revisionsuppdraget	17,6	15,3	6,9	5,9
– varav till Öhrlings Price-waterhouseCoopers AB	6,9	5,9	6,9	5,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	3,4	2,8	3,2	2,3
– varav till Öhrlings Price-waterhouseCoopers AB	3,2	2,3	3,2	2,3
Skatterådgivning	1,1	0,6	0,3	0,2
– varav till Öhrlings Price-waterhouseCoopers AB	0,3	0,2	0,3	0,2
Övriga tjänster	0,6	0,4	—	—
– varav till Öhrlings Price-waterhouseCoopers AB	—	—	—	—
Deloitte				
Revisionsuppdraget	2,8	2,4	—	—
Övriga tjänster	1,4	0,6	—	—
EY				
Revisionsuppdraget	0,1	0,7	—	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	0,0	—	—
Skatterådgivning	—	—	—	—
Övriga tjänster	—	0,2	—	—
Övriga revisionsbolag				
Revisionsuppdraget	1,1	0,9	—	—
Skatterådgivning	0,1	0,1	—	—
Övriga tjänster	0,1	0,0	—	—
Summa	28,4	24,2	10,4	8,4

NOT 6

RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER OCH KOSTNADSSLAG



REDOVISNINGSPRINCIP

Fastighetskostnader

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

Förvaltnings- och administrationskostnader

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

Koncernen, Mkr	2025	2024
Fastighetskostnader	3 407	3 263
Förvaltnings- och administrationskostnader	1 160	1 080
Summa	4 567	4 343

Koncernen, Mkr	2025	2024
Personalkostnader	947	929
Avskrivningar	95	97
Mediakostnader	1 116	1 073
Fastighetsskatt	512	493
Underhåll och övriga kostnader ¹⁾	1 897	1 752
Summa	4 567	4 343

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

NOT 7

SPECIFIKATION AV FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernen, Mkr	2025	2024
Drifts- och underhållskostnader ¹⁾	1 779	1 697
Mediakostnader ²⁾	1 116	1 073
Fastighetsskatt	512	493
Summa	3 407	3 263

1) Driftskostnader inkluderar personalkostnader avseende fastighetsskötsel.

2) Inkluderar avskrivningar av vindkraftverk.

NOT 8 LEASING

**REDOVISNINGSPRINCIPER
– LEASINGAVTAL DÅR KONCERNEN ÄR LEASEGIVARE**

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

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

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

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

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3–5 år med en uppsägnings-tid om 9 månader. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägnings-tid om 3 månader.

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 6,7 år (6,8).

Koncernen, Mkr	2025	2024
Bostäder, parkering, garage (inom ett år)	7 067	7 091
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	6 733	6 709
1–5 år	19 849	19 625
>5 år	20 721	21 099
Summa	54 370	54 524

**REDOVISNINGSPRINCIPER
– LEASINGAVTAL DÅR KONCERNEN ÄR LEASETAGARE**

Redovisningsprinciper för koncernen

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

En nyttjanderättstillgång och en leasingkund redovisas i balansräkningen hänför-liga till samtliga leasingavtal som inte definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde.

Tomträtter och arrendeavtal

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

Hyra av kontorslokal

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

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

Nyttjanderättstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

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

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

Redovisning i efterföljande perioder

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

Redovisningsprinciper för moderbolaget

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

Forts. **Not 8 Leasing**

Leasingavtal; nyttjanderätt	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Tomträtter/arrendeavtal	2 198	2 538
Kontorslokal	60	37
Bilar	29	10
Summa	2 287	2 585
Leasingskuld		
Långfristig leasingskuld	2 229	2 527
Kortfristig leasingskuld	66	66
Summa	2 295	2 593

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

Nyttjanderättstillgångar – tomträtter	Koncernen	
	2025	2024
Periodens början	2 538	2 055
Förvärv	70	193
Försäljning	–389	–1
Förändring av tomträttsavgäld och effekt av förändrade valutakurser	–21	291
Verkligt värde tomträtter vid periodens slut	2 198	2 538

Leasingskuld hänförlig till tomträtter uppgår till 2 202 Mkr (2 542) och redovisas som leasingskuld under posten långfristiga skulder med 2 154 Mkr (2 493) och kortfristiga skulder med 47 Mkr (49).

Hyra av lokal
Nyttjanderättstillgångar avseende hyra av lokal uppgår till 60 Mkr (37). Förändring av nyttjanderättstillgångar kopplade till kontorslokaler, inklusive effekt av förändrade valutakurser, uppgår under året till 24 Mkr (–10).
Leasingavtalen löper på perioder om 2–10 år men optioner att förlänga eller säga upp avtal finns.

Leasing av bilar
Nyttjanderättstillgångar avseende leasing av bilar uppgår till 29 Mkr (10). Förändring av nyttjanderättstillgångar kopplade till bilar, inklusive effekt av förändrade valutakurser, uppgår under året till 19 Mkr (10).

Upplysningar om samtliga leasingavtal	Koncernen	
	2025	2024
I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:		
<i>Förvaltnings- och administrationskostnader</i>		
Avskrivningar på nyttjanderätter (kontorslokal/bilar)	–17	–15
Summa	–17	–15
<i>Finansiella kostnader</i>		
Räntekostnader hyra av lokal	–1	–1
Räntekostnader leasing av bilar	–1	–0
Räntekostnader tomträttsavgäld	–92	–102
Summa	–93	–103

Det totala kassaflödet avseende leasingavtal var –123 Mkr (–130), varav amortering av leasingskuld uppgick till –27 Mkr (–24).
För information om leasingskuldens förfallotid kopplad till hyra av lokal se not 22, Finansiell riskhantering.
Den del av leasingskulden som hänför sig till tomträtter utgörs av avtalsenliga odiskonterade kassaflöden av årliga tomträttsavgälder om –92 Mkr (–102) som betalas årligen i evig tid. Den årliga tomträttsavgälden som ska betalas kommer i framtiden att påverkas av ändringar i tomträttsavgälden.

NOT 9

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

 REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt rätekostnader på skulder samt övriga finansrelaterade poster.

Ränteintäkter på fordringar och rätekostnader 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 rätekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Finansiella intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Mkr				
Ränteintäkter ¹⁾	264	499	107	170
Ränteintäkter, dotterbolag	—	—	3 958	4 893
Övriga finansiella intäkter ²⁾	180	398	1 389	290
Valutakursdifferenser ³⁾	—	—	1 272	—
Summa	444	897	6 725	5 353

- 1) Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till fordringar på intressebolag.
- 2) Övriga finansiella intäkter avser huvudsakligen vinst på de under året återköpta obligationerna, samt utdelningar.
- 3) Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet. Även moderbolaget tillämpar säkring av nettoinvesteringar i utlandet avseende delar av bolagets euroobligationer.

Finansiella kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Mkr				
Rätekostnader, lån ¹⁾	4 332	5 028	1 722	1 683
Ränteintäkter och rätekostnader, räntederivat	-205	-663	-92	-469
Rätekostnader, dotterbolag	—	—	868	1 272
Leasingkostnad/tomrättsavgäld	93	103	—	—
Finansiella kostnader konvertibelt skuldebrev	244	252	244	252
Övriga finansiella kostnader ²⁾	215	256	493	774
Valutakursdifferenser ³⁾	—	—	—	1 927
Summa	4 680	4 976	3 235	5 438

- 1) Under året har 98 Mkr (123) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsbeståndet, den aktiverade räntan har baserats på en genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen inklusive ett riskpremiepåslag och uppgick till 3,73% (5,23). Aktiveringarna avser i huvudsak koncernens exploateringsfastigheter.
- 2) Övriga finansiella kostnader i moderbolaget uppgick till 493 Mkr (774), varav nedskrivning av andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till 395 Mkr (593) och avser nedskrivning av Entra ASA, Fastighets AB Centur samt HOMEstate AB. Realiserade- och orealiserade värdeförändringar på börsnoterade aktier ingår i koncernen med 84 Mkr (69).
- 3) Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet. Även moderbolaget tillämpar säkring av nettoinvesteringar i utlandet avseende delar av bolagets euroobligationer.

NOT 10

INKOMSTSKATT

 REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen – Skatter

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

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

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

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

Moderbolaget – Skatter

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

Forts. **Not 10** Inkomstskatt

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskjuten skatt
Balder förfogar över förlustavdrag, vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster. Balder kan dock inte lämna några garantier för att dagens eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden samt vid vilken tidpunkt. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Aktuell skatt fördelat på länder		
Sverige	-220	-40
Danmark	-118	-113
Finland	-210	-169
Norge	-24	-21
Storbritannien	-4	-5
Tyskland	-2	-3
Summa	-577	-352
<i>Aktuell skatt hänförligt till</i>		
Moderbolagets aktieägare	-500	-286
Innehav utan bestämmande inflytande	-77	-66
	-577	-352

Redovisat i resultaträkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	-577	-352	-0	-0
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-938	-311	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på derivat	11	-45	12	-40
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader finansiella placeringar	—	—	—	—
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	78	114	—	—
Förändring av övriga temporära skillnader	-164	-453	—	—
Summa uppskjuten skatt	-1 013	-694	12	-40
Totalt redovisad skatt	-1 591	-1 045	12	-40

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen, Mkr		2025, %	2025	2024, %	2024
Resultat före skatt			9 582		4 686
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget		20,6	-1 974	20,6	-965
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet		-1,6	157	-0,8	38
Skatt på andel i resultat från intressebolag och joint ventures		-3,8	363	-3,9	185
Skatt hänförlig till tidigare år		-0,0	5	0,5	-22
Skillnad i utländska skattesatser		0,3	-25	0,1	-5
Värderade underskott		-0,1	11	-0,2	12
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.		1,3	-127	6,1	-287
Redovisad effektiv skatt		16,6	-1 591	22,3	-1 045
Moderbolaget, Mkr		2025, %	2025	2024, %	2024
Resultat före skatt			3 843		2 329
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget		20,6	-792	20,6	-480
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.		-6,0	232	-9,9	231
Skattefri utdelning		-14,9	571	-8,9	208
Skatt hänförlig till tidigare år		0,0	-0	0,0	-0
Redovisad effektiv skatt		-0,3	12	1,7	-40

Forts. **Not 10** Inkomstskatt

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Koncernen 2025, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	—	-17 232	-17 232
Derivat	—	-105	-105
Underskottsavdrag	349	—	349
Övriga temporära skillnader	—	-1 058	-1 058
Kvittning	-349	349	—
Summa	—	-18 046	-18 046

Moderbolaget 2025, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	—	-66	-66
Summa	—	-66	-66

Inga underskottsavdrag föreligger.

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Förfallostruktur för underskottsavdrag		
Förfaller inom 1–5 år	—	—
Förfaller efter 5 år	—	—
Ingen förfallodag	1 649	1 485
Summa	1 649	1 485

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger. Värderade underskott uppgår till 1 649 Mkr (1 485), vilka kan utnyttjas för att reducera framtida beskattningsbara inkomster. Vid utgången av året fanns ej redovisade skattefordringar avseende ej utnyttjade ränteavdrag om 5 414 Mkr (4 603).

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen, Mkr	Balans per 2025-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Valuta, förvärv och avyttring av bolag samt poster redovisade över övrigt totalresultat	Balans per 2025-12-31
Fastigheter	-16 787	-938	494	-17 232
Derivat	-122	11	6	-105
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	314	78	-43	349
Övriga temporära skillnader	-563	-164	-331	-1 058
Summa	-17 159	-1 013	126	-18 046

Koncernen, Mkr	Balans per 2024-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Valuta, förvärv och avyttring av bolag samt poster redovisade över övrigt totalresultat	Balans per 2024-12-31
Fastigheter	-16 203	-311	-273	-16 787
Derivat	-93	-45	15	-122
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	219	114	-19	314
Övriga temporära skillnader	-195	-453	84	-563
Summa	-16 272	-694	-193	-17 159

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2025-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Balans per 2025-12-31
Derivat	-77	12	-66
Summa	-77	12	-66

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2024-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Balans per 2024-12-31
Derivat	-37	-40	-77
Summa	-37	-40	-77

NOT 11

RESULTAT PER AKTIE



REDOVISNINGSPRINCIP

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

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

Resultat per aktie har beräknats på följande sätt:

Koncernen, Mkr	2025	2024
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 621	3 304
Resultatpåverkande effekt av konvertibel	213	-381
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare använt i beräkningen av resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel	7 408	3 685
<i>Vägt genomsnittligt antal aktier</i>		
Totalt antal aktier 1 januari	1 190 000 000	1 154 000 000
Effekt av återköpta egna aktier	-260 137	—
Effekt av nyemitterade aktier	—	17 360 656
Vägt genomsnittligt antal aktier vid beräkning av resultat efter skatt per aktie före utspädning	1 189 739 863	1 171 360 656
Justering för beräkning av resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel	74 659 366	74 659 366
Vägt genomsnittligt antal aktier vid beräkning av resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel	1 264 399 229	1 246 020 022
Resultat efter skatt per aktie före utspädning, kr	6,41	2,82
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning, kr	5,86	2,82
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	5,86	2,82

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

NOT 12

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



REDOVISNINGSPRINCIP

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring alternativt en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdeметoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsinstitut. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte.

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

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

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

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

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



UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Förvaltningsfastigheter

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

Klassificering av förvärv

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

Koncernen, Mkr	2025	2024
Ingående verkligt värde	221 261	209 000
Förvärv	9 770	7 164
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	2 183	2 255
Värdeförändringar, orealiserade	2 440	-756
Avyttringar	-2 432	-298
Valutaförändring	-6 913	3 375
Omklassificering	-1 112	521
Utgående verkligt värde	225 196	221 261

Forts. **Not 12 Förvaltningsfastigheter**

Leasingavtal; nyttjanderätt

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

Värderingsmodell

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

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning samt koncernens byggrätter värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket i vissa fall sammanfaller i en värdering till anskaffningskostnad. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt. Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering av hela fastighetsbeståndet.

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

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

Avkastningsmetoden

Avkastningsmetoden bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettot under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet är tio. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Driftnettot marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som förändringar i drift- och underhållsutbetalningar. För att uppnå bedömd marknadshyra i respektive fastighet krävs ibland en hyresgäst Anpassning, bedömt behov beaktas i dessa fall i kalkylerna. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri ränta, kompensation för inflationsförväntningar samt kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, fastighetens skick etc. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2%.

Under de senaste åren har den långsiktiga riskfria räntan ökat. Balder har i sina interna värderingar använt sig av en normaliserad långsiktig riskfri ränta då bedömningen är att den riskfria räntan och avkastningskrav inte är ett 1/1-förhållande, utan avkastningskraven rör sig långsammare och med mindre svängningar. Förändring-

arna på räntemarknaden är snabbare än på fastighetsmarknaden. Detta innebär således att räntesvängningar inte får motsvarande effekt på avkastningskravet, både vad gäller upp- och nedgång.

Hyresinbetalningar

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

Drifts- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastning

Direktavkastningskravet och kalkylräntan på fastigheten är individuellt för varje fastighet och baseras på transaktioner av jämförbara objekt på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick, således har dessa variabler ett inbördes samband. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Balder genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick per bokslutsdagen till 4,9% (4,9). Per den 31 december 2025, enligt Balders interna värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 225 196 Mkr (221 261). För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sida 34.

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

Interna och externa värderingar

Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs vid varje kvartalsrapport. Marknadsvärdebedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10% och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Balders del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall om +/-11 260 Mkr, motsvarande ett spann om 213 936 – 236 456 Mkr. För att kvalitets-säkra de interna värderingarna använder sig Balder av externa värderingsföretag i syfte att externvärdera delar av beståndet samt säkerställa parametrar och antaganden i värderingskalkyler. Under året har 60% (60) av beståndet varit föremål för bedömningar av externa värderingsföretag. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har varit obetydliga. För ytterligare information om Balders värderingsmetoder, se sida 26-27.

Värdeförändringar

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 440 Mkr (-756). Årets värdeförändring är i huvudsak hänförlig till förbättrat driftsoverskott.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 58 Mkr (-4).

Projektfastigheter för egen förvaltning

Balder har per den 31 december projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 3,0 Mdkr (3,0). Projekt för egen förvaltning som är under byggnation har en bedömd total investering om 0,6 Mdkr (0,5), varav 0,1 Mdkr (0,4) är nedlagt och 0,5 Mdkr (0,1) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt som hyrs ut. Projekten omfattar cirka 100 lägenheter (300) i Sverige.

Övriga investeringsåtaganden

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

Sammanfattning av den interna värderingen:

Värdetidpunkt	2025-12-31
Verkligt värde	225 196
Oberoende värderingsföretag använda under året	CBRE, Colliers, JLL och Newsec
Kalkylperiod	I normalfallet 10 år. I vissa fall kan en längre kalkylperiod användas om så erfordras.
Inflationsantagande	2%
Direktavkastning vid kalkylperiodens slut, Bostadsfastigheter	2,7–6,9%
Direktavkastning vid kalkylperiodens slut, Kommersiella fastigheter	3,3–11,5%
Kalkylränta, Bostadsfastigheter	4,7–8,9%
Kalkylränta, Kommersiella fastigheter	5,3–13,5%
Långsiktig vakansgrad	0,0–10,0%

Känslighetsanalys, exklusive projektfastigheter

Påverkan på värde, Mkr	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-10 663/+11 808
Direktavkastningskrav	+/- 0,50%-enheter	-20 341/+24 954
Direktavkastningskrav	+/- 0,75%-enheter	-29 164/+39 681
Hyresintäkter	+/- 5%	+14 034/-14 034
Fastighetskostnader	+/- 5%	-3 030/+3 030
Driftnetto	+/- 5%	+11 004/-11 004
Vakansgrad	+/- 1,00%-enheter	-2 960/+2 960

Påverkan på värde, Mkr	Bostadsfastigheter	Kommersiella fastigheter
+/- 5% förändring av värdet	+/- 5 863	+/- 5 249

Forts. **Not 12** Förvaltningsfastigheter

Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %

Region	Totalt		Bostadsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Helsingfors	4,69	4,72	4,55	4,58	7,00	6,90
Stockholm	4,80	4,88	4,23	4,23	4,93	5,03
Göteborg	4,86	4,93	4,39	4,57	4,99	5,02
Köpenhamn	3,83	3,91	3,68	3,76	4,90	5,08
Syd	5,41	5,47	4,55	4,61	5,54	5,62
Öst	5,53	5,47	4,60	4,64	7,30	7,12
Norr	5,91	6,07	4,56	4,56	6,65	6,92

Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %

Fastighetskategori	31 dec 2025	31 dec 2024
Bostadsfastigheter	4,4	4,4
Kommersiella fastigheter	5,5	5,6

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

NOT 13
ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR



REDOVISNINGSPRINCIP

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

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

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

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
Inventarier	3–10 år
Vindkraftverk	10–20 år
Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.	

Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående balans	647	609	61	55
Inköp	74	44	12	6
Avyttringar och utrangeringar	–44	–6	–2	–0
Utgående balans	677	647	71	61
<i>Avskrivningar</i>				
Ingående balans	–313	–234	–37	–29
Inköp	–21	–3	—	—
Avyttringar och utrangeringar	27	5	2	0
Avskrivningar	–78	–81	–6	–7
Utgående balans	–385	–313	–41	–37
Redovisat värde inventarier	292	333	31	24

Vindkraftverk

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående balans	148	148	—	—
Avyttringar och utrangeringar	—	—	—	—
Utgående balans	148	148	—	—
<i>Avskrivningar och nedskrivningar</i>				
Ingående balans	–137	–136	—	—
Avyttringar och utrangeringar	—	—	—	—
Avskrivningar	–1	–1	—	—
Utgående balans	–138	–137	—	—
Redovisat värde vindkraftverk	11	12	—	—
Totalt redovisat värde inventarier och vindkraftverk	303	345	31	24

Avskrivningar redovisas i administrationskostnader och mediakostnader.

NOT 14

ANDELAR I INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

 REDOVISNINGSPRINCIP

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

Joint ventures
Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget har rätt till nettotillgångarna från arrangemanget. Gemensamt bestämmande inflytande föreligger när det i avtal är reglerat ett gemensamt utövande av det bestämmande inflytandet över en verksamhet. Det existerar endast när det krävs att de parter som delar det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke vid beslut avseende verksamheterna.
Intressebolag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag och joint venture redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intressebolags och joint ventures nettotillgångar. Erhållna utdelningar från intressebolag och joint ventures minskar redovisat värde. Resultatandelar i intressebolag och joint ventures redovisas på separata rader i koncernens rapport över totalresultatet och i koncernens rapport över finansiell ställning. Andel i intressebolags och joint ventures resultat redovisas efter skatt. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

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

Koncernen
Tillgångar som innehas för utdelning
Eftersom en värdeöverföring av Balders intressebolagsandel i Norion Bank bedöms som mycket sannolik och förväntas ske inom ett år, klassificeras andelen som "Tillgångar som innehas för utdelning" per balansdagen. Andelen redovisas från detta tillfälle till det lägsta av dess bokförda värde och verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader, därmed upphör redovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Balder innehar cirka 44% av de röstberättigade aktierna i Norion Bank AB och har bedömt att Balder innehar ett betydande inflytande i Norion Bank och således ska redovisas som ett intresseföretag. Detta utgör en väsentlig bedömning där Balder övervägt samtliga omständigheter i förhållande till röstberättigade aktier och övriga omständigheter för att fastställa graden av inflytande som föreligger i enlighet med IFRS 10 och IAS 28.

Accumulerade anskaffningsvärden

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående balans	29 281	28 288	15 586	16 163
Förvärv av intressebolag och joint ventures	766	464	228	41
Avyttring av intressebolag och joint ventures	-595	-25	-2	-25
Intressebolag och joint ventures som omklassificerats till att vara dotterbolag ¹⁾	-291	—	—	—
Intressebolag/joint ventures som omklassificerats till att vara finansiell placering ²⁾	-305	—	—	—
Intressebolag/joint ventures som omklassificerats till att vara tillgång som innehas för utdelning ³⁾	-4 850	—	—	—
Utdelning från intressebolag och joint ventures	-1 331	-1 121	—	—
Andel i intressebolagens och joint ventures resultat efter skatt	1 779	901	—	—
Förändring av intressebolagens och joint ventures eget kapital (ägartillskott och valuta)	-290	774	—	—
Nedskrivning av andelar i intressebolag och joint ventures ⁴⁾	—	—	-395	-593
Utgående balans	24 164	29 281	15 417	15 586

1) Omklassificeringen innebär att ytterligare andelar i befintligt innehav har förvärvats så att bestämmande inflytande har erhållits. Tekniskt sett har intressebolaget avyttrats och ett dotterföretag förvärvats. Posten avser, för 2025, Fastighets AB Tornet och Sjælsø Management ApS.
2) Brinova Fastigheter AB redovisas under 2025 som en finansiell placering, då Balders ägarandel minskat till 8% (19) på grund av utspädning.
3) Eftersom Balders styrelse föreslår att aktieägarna vid årsstämman den 8 maj 2026 beslutar att dela ut hela Balders innehav i Norion Bank till Balders aktieägare, har innehavet i Norion Bank omklassificerats till raden "Tillgångar som innehas för utdelning" i koncernens balansräkning. Balders koncernmässiga värde i Norion Bank uppgick till 4 850 Mkr och det redovisade värdet i moderbolaget uppgick till 1 196 Mkr per 31 december 2025.
4) Årets nedskrivningar av andelar i intressebolag och joint ventures avser Entra ASA, Fastighets AB Centur samt HOMEstate AB.

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

Intressebolagens och joint ventures rapport över totalresultat

Mkr	2025				2024				Balders ägarandel	
	Entra ASA	Norion Bank AB ¹⁾	Övriga intressebolag/JV	Totalt 100%	Entra ASA	Norion Bank AB	Övriga intressebolag/JV	Totalt 100%	2025	2024
Hyresintäkter	2 927	—	3 253	6 179	3 212	—	3 882	7 094	2 462	2 723
Fastighetskostnader	-254	—	-707	-961	-271	—	-889	-1 160	-370	-404
Driftsöverskott	2 673	—	2 546	5 218	2 941	—	2 993	5 934	2 093	2 319
Förvaltnings- och administrationskostnader	-196	—	-457	-653	-196	—	-500	-696	-284	-298
Övriga rörelseintäkter	160	3 026	389	3 575	45	3 097	607	3 749	1 674	1 888
Rörelseresultat	2 637	3 026	2 477	8 140	2 790	3 097	3 100	8 988	3 482	3 908
Ränteintäkter och liknande resultatposter	22	525	192	739	34	478	228	741	325	325
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 311	-1 713	-1 308	-4 332	-1 530	-1 967	-1 798	-5 295	-1 831	-2 188
Värdeförändringar	199	—	506	705	-1 757	—	-537	-2 293	297	-909
Resultat före skatt	1 547	1 838	1 867	5 252	-462	1 609	994	2 141	2 274	1 135
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-108	—	-5	-113	-64	—	-12	-76	-44	-30
Skatt	-330	-400	-354	-1 083	-24	-344	-116	-484	-450	-204
Årets resultat	1 110	1 438	1 508	4 056	-549	1 265	866	1 581	1 779	901
– varav Förvaltningsresultat	1 240	1 838	1 356	4 434	1 231	1 609	1 526	4 365	1 933	2 015

1) Per bokslutsdagen har innehavet i Norion Bank omklassificerats i koncernens balansräkningen, från raden "Andelar i intressebolag och joint ventures" till raden Tillgångar som innehas för utdelning", och kommer framgent inte redovisas i resultaträkningen enligt kapitalandelsmetoden.

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

Intressebolagens och joint ventures rapport över finansiell ställning

Mkr	2025				2024				Balders ägarandel	
	Entra ASA	Norion Bank AB ²⁾	Övriga intressebolag/JV	Totalt 100%	Entra ASA	Norion Bank AB	Övriga intressebolag/JV	Totalt 100%	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	56 707	—	56 924	113 631	58 735	—	60 338	119 073	47 036	46 902
Övriga anläggningstillgångar	2 427	25 635	2 469	30 531	2 660	24 246	5 127	32 032	14 366	14 227
Övriga omsättningstillgångar	344	37 189	894	38 426	821	38 797	1 216	40 834	18 283	17 981
Kortfristiga placeringar och likvida medel	239	4 704	2 151	7 093	256	4 164	1 338	5 758	3 251	2 510
Summa tillgångar	59 716	67 527	62 437	189 681	62 472	67 206	68 019	197 698	82 935	81 619
Eget kapital	22 649	9 977	24 118	56 743	23 065	9 052	27 284	59 401	24 153	24 152
Långfristiga finansiella skulder ¹⁾	31 564	11 965	34 655	78 184	29 359	5 133	34 365	68 857	33 429	28 174
Kortfristiga finansiella skulder	3 292	44 517	1 505	49 314	7 708	51 185	4 258	63 151	23 055	26 635
Övriga skulder	2 212	1 068	2 159	5 439	2 340	1 836	2 113	6 289	2 298	2 657
Summa skulder och eget kapital	59 716	67 527	62 437	189 681	62 472	67 206	68 019	197 698	82 935	81 619
Avstämning mot redovisade värden										
Ingående Eget kapital	23 065	9 052			23 630	7 803				
Resultat för perioden	1 110	1 438			-549	1 265				
Reserver	-2	-13			-1	-16				
Omräkningsdifferenser	-1 341	—			-15	—				
Återköp av egna aktier	—	-1 000			—	—				
Utdelning	-183	—			—	—				
Utgående Eget kapital	22 649	9 477			23 065	9 052				
Balders andel i % ³⁾	39,98	47,69			39,98	44,07				
Balders andel i Mkr	9 054	4 519			9 221	3 989				
Goodwill	2 546	331			2 699	224				
Nedskrivning	-550	—			-400	—				
Redovisat värde	11 050	4 850			11 519	4 213				

1) Inklusive ägarlån.
2) Eftersom Balders styrelse föreslår att aktieägarna vid årsstämman den 8 maj 2026 beslutar att dela ut hela Balders innehav i Norion Bank till Balders aktieägare, har innehavet i Norion Bank omklassificerats till raden "Tillgångar som innehas för utdelning" i koncernens balansräkning. Balders koncernmässiga värde i Norion Bank uppgick till 4 850 Mkr och det redovisade värdet i moderbolaget uppgick till 1 196 Mkr per 31 december 2025.
3) Ägarandel baserat på utestående aktier.

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

Koncernens andelar i intressebolag och joint ventures 2025

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, % ¹⁾	Typ av innehav	Kapital-andelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moder-bolaget, Mkr
Accunor AS	936 401 228	Oslo	60 000	50	Joint venture	0	—
AMW Gruppen i Götaland AB	559218-0433	Växjö	270	50	Joint venture	1	—
Anthon Eiendom AS	885 857 582	Oslo	6 627	60	Joint venture	1 147	—
BL Hotell Holding AB	559224-4080	Göteborg	25 000	50	Joint venture	39	—
Bolix Kommersiella Fastigheter AB	559371-9122	Göteborg	2 475	50	Joint venture	202	—
E3 Fastighetsutveckling AB	559409-5332	Göteborg	250	50	Joint venture	184	—
Emrahus AB	556927-2361	Landskrona	359 551	31	Intressebolag	27	—
Entra ASA ²⁾	999 296 432	Oslo	72 812 097	40	Intressebolag	11 050	11 229
ESS Hotel Group Fastigheter AB	556994-2542	Göteborg	250	50	Joint venture	425	304
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	Joint venture	217	217
Fastighetsstaden i Halmstad AB	556686-2917	Halmstad	4 101	40	Intressebolag	474	—
FBSM A/S	40454063	Valby	500	25	Intressebolag	26	—
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	Joint venture	2	—
Grunnsteinen AS	918 773 924	Asker	15 000 000	50	Joint venture	297	—
Hamang Utvikling AS	929 424 611	Oslo	500	50	Joint venture	0	—
HE Prosjektinvest AS	918 984 186	Oslo	500 000	50	Joint venture	1	—
Heimdal Sentrum Utvikling AS	822 336 752	Trondheim	500	50	Joint venture	2	—
HOMESate AB	559179-2253	Jönköping	167	33	Joint venture	0	0
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	559254-3705	Stockholm	12 229	47	Intressebolag	139	145
Klemettilän Kulma Keskinäinen Kiinteistö Oy	2443794-4	Vaasa	2 478	28	Intressebolag	21	—
Kongens Gate 44 AS	930 662 976	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Ligula Hospitality Group AB	556792-6497	Göteborg	10 000	50	Joint venture	192	188
Link40 Holding AB	559311-6360	Göteborg	125	50	Joint venture	23	—
Link40 JV AB	559554-0666	Göteborg	125	25	Joint venture	0	—
Ljus & Projektstyrning Svenska AB	559205-7359	Varberg	100	20	Intressebolag	0	0
MAJLLBPN AB	559272-6318	Stockholm	125	50	Joint venture	0	—
MILLENNIUM HoldCo ApS	38252283	Nordhavn	50 000	50	Joint venture	221	—
Next Step Group Owners AB	559411-7649	Göteborg	12 475	50	Intressebolag	394	—
Norion Bank AB ³⁾	556597-0513	Göteborg	90 501 180	48	Intressebolag	4 850	1 196
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	Joint venture	183	—

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, % ¹⁾	Typ av innehav	Kapital-andelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moder-bolaget, Mkr
Origo Industrieiendom AS	928 053 954	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	Joint venture	271	—
SB Bostad i Stockholm AB	559094-8914	Stockholm	250	50	Joint venture	11	—
Scandinavian Data Centers AB	559332-4295	Eskilstuna	45 704	45	Intressebolag	17	18
Sentrumsgårdene AS	934 540 786	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Sinoma Fastighets AB	559161-0836	Stockholm	25 000	50	Intressebolag	995	450
Ski Linås Boligutvikling AS	923 369 988	Trondheim	15 000	50	Joint venture	29	—
Steinan Holding AS	822 404 502	Oslo	15	50	Joint venture	41	—
Steinkjer Eiendom Holding AS	927 495 856	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Stenhus Fastigheter i Norden AB ⁴⁾	559269-9507	Stockholm	85 027 312	23	Intressebolag	1 331	1 270
Strømsveien 81 Holding AS	928 054 225	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Sulky Fastighets AB	559055-5610	Stockholm	250	50	Joint venture	152	—
Sundsøya Utvikling AS	929 418 603	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Svensk Valfärdsteknik Holding AB	559500-6502	Landskrona	301 724	33	Intressebolag	0	—
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	2 501 400	50	Joint venture	1 851	—
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	Joint venture	1 867	400
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1 996	—
Victoria Kungens Kurva AB	559056-7888	Solna	250	50	Joint venture	16	—
White Peak IV Limited	126219	Jersey	21	20	Intressebolag	1	—
Övriga innehav	—	—	—	—	Intressebolag	318	—
Summa						29 015	15 417
– varav tillgång som innehas för utdelning ³⁾						–4 850	—
Summa						24 164	15 417

1) Ägarandel baserat på utestående aktier.
2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 31 december 2025 uppgick till 7 700 Mkr (8 162). Balders andel av Entras substansvärde (EPRA NRV) per 31 december 2025 påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.
3) Balders marknadsvärde (börskurs) av Norion Bank AB (publ) per 31 december 2025 uppgick till 6 236 Mkr. Eftersom Balders styrelse föreslår att aktieägarna vid årstämmen den 8 maj 2026 beslutar att dela ut hela Balders innehav i Norion Bank till Balders aktieägare, har innehavet i Norion Bank omklassificerats till raden "Tillgångar som innehas för utdelning" i koncernens balansräkning. Balders koncernmässiga värde i Norion Bank uppgick till 4 850 Mkr och det redovisade värdet i moderbolaget uppgick till 1 196 Mkr per 31 december 2025.
4) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 31 december 2025 uppgick till 971 Mkr (855). Balders andel av Stenhus substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.

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

Koncernens andelar i intressebolag och joint ventures 2024

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, % ¹⁾	Typ av innehav	Kapital-andelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moder-bolaget, Mkr
AMW Gruppen i Götaland AB	559218-0433	Växjö	270	50	Joint venture	5	—
Anthon Eiendom AS	885 857 582	Oslo	6 627	60	Joint venture	1 158	—
BL Hotell Holding AB	559224-4080	Göteborg	25 000	50	Joint venture	29	—
Bolix Kommersiella Fastigheter AB	559371-9122	Göteborg	2 500	50	Joint venture	37	—
Brinova Fastigheter AB	556840-3918	Helsingborg	18 420 303	19	Intressebolag	541	—
Chirp AB	556915-7331	Stockholm	17 063	34	Intressebolag	90	—
E3 Fastighetsutveckling AB	559409-5332	Göteborg	250	50	Joint venture	174	—
Emrahus AB	556927-2361	Landskrona	359 551	31	Intressebolag	29	—
Entra ASA	999 296 432	Oslo	72 812 097	40	Intressebolag	11 519	11 519
ESS Hotel Group Fastigheter AB	556994-2542	Göteborg	250	50	Joint venture	404	304
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	Joint venture	1 308	320
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	Joint venture	168	—
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	Joint venture	2	—
Grunnsteinen AS	918 773 924	Asker	15 000 000	50	Joint venture	147	—
Hamang Utvikling AS	929 424 611	Oslo	500	50	Joint venture	0	—
HE Prosjektinvest AS	918 984 186	Trondheim	500 000	50	Joint venture	1	—
Heimdal Sentrum Utvikling AS	822 336 752	Trondheim	500	50	Joint venture	2	—
HOMESite AB	559179-2253	Jönköping	167	33	Joint venture	0	2
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	559254-3705	Stockholm	12 229	47	Intressebolag	46	46
Karlstaden Group AB	559222-7945	Göteborg	250	50	Joint venture	0	—
Klemettilän Kulma Keskinäinen Kiinteistö Oy	2443794-4	Vaasa	2 478	28	Intressebolag	22	—
Kongens Gate 44 AS	930 662 976	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Ligula Hospitality Group AB	556792-6497	Göteborg	10 000	50	Joint venture	188	188
Link40 Holding AB	559311-6360	Göteborg	125	50	Joint venture	23	—
Ljus & Projektstyrning Svenska AB	559205-7359	Varberg	100	20	Intressebolag	0	0
MAJLLBPN AB	559272-6318	Stockholm	125	50	Joint venture	0	—
MILLENNIUM HoldCo ApS	38252283	Nordhavn	50 000	50	Joint venture	235	—
Next Step Group Owners AB	559411-7649	Göteborg	12 475	50	Intressebolag	409	—

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, % ¹⁾	Typ av innehav	Kapital-andelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moder-bolaget, Mkr
Norion Bank AB	556597-0513	Göteborg	90 501 180	44	Intressebolag	4 213	1 196
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	Joint venture	181	—
Origo Industriebolag AS	928 053 954	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	Joint venture	254	—
SB Bostad i Stockholm AB	559094-8914	Stockholm	250	50	Joint venture	11	—
Sinoma Fastighets AB	559161-0836	Stockholm	25 000	50	Intressebolag	945	450
Sjælsø Management ApS	35394923	Köpenhamn	392	49	Intressebolag	71	—
Ski Linås Boligutvikling AS	923 369 988	Trondheim	15 000	50	Joint venture	14	—
Steinan Holding AS	822 404 502	Oslo	15	50	Joint venture	44	—
Steinkjer Eiendom Holding AS	927 495 856	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Stenhus Fastigheter i Norden AB	559269-9507	Stockholm	74 601 354	20	Intressebolag	1 161	1 160
Strømsveien 81 Holding AS	928 054 225	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Sulky Fastighets AB	559055-5610	Stockholm	250	50	Joint venture	150	—
Sundsøya Utvikling AS	929 418 603	Trondheim	1 500	50	Joint venture	0	—
Svensk Valfärdsteknik Holding AB	559500-6502	Landskrona	301 724	33	Intressebolag	0	—
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	2 501 400	49	Joint venture	1 559	—
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	Joint venture	1 810	400
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1 581	—
Victoria Kungens Kurva AB	559056-7888	Solna	250	50	Joint venture	10	—
White Peak IV Limited	126219	Jersey	21	20	Intressebolag	103	—
Ängsladan Fastighetsförvaltning i Lund AB	559148-5783	Vetlanda	25 000	50	Joint venture	18	—
Övriga innehav	—	—	—	—	Intressebolag	620	—
Summa						29 281	15 586

1) Ägarandel baserat på utestående aktier.

NOT 15

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

 REDOVISNINGSPRINCIP

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

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Fordringar på koncernens intressebolag och joint ventures	1 861	1 662	29	317
Övriga långfristiga fordringar	699	310	69	1
Summa	2 560	1 973	97	318

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående balans	1 973	3 029	318	1 763
Förändringar utlåning till intressebolag och joint ventures	199	–351	–288	–1 445
Förändringar övriga långfristiga fordringar	388	–706	68	—
Utgående balans	2 560	1 973	97	318

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

NOT 16

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

 REDOVISNINGSPRINCIP

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

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

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

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett värde av 3 384 Mkr (1 955).

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknadsförings- och försäljningsomkostnader om –28 Mkr (–28) vilka kostnadsförs löpande under året.

Årets försäljningsresultat uppgick till –17 Mkr (122) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av enskilda bostadsrätter.

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Redovisat värde vid årets början	1 955	2 750
Upparbetade projektkostnader	429	577
Försäljning	–112	–851
Omklassificering	1 112	–521
Redovisat värde vid årets slut	3 384	1 955

NOT 17

KUNDFORDRINGAR

 REDOVISNINGSPRINCIP

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

Kundfordringar redovisas och värderas till det belopp som förväntas inflyta med avdrag för kreditförlustreservering. Resultatet för 2025 har påverkats med –66 Mkr (–79) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Kundfordringarna är kortfristiga till sin natur vilket gör att de redovisas som omsättningstillgångar och motsvarar verkligt värde.

Åldersfördelning kundfordringar

Koncernen, Mkr	2025	2024
–30 dagar	187	247
31–60 dagar	38	47
61–90 dagar	5	2
91 dagar–	223	174
Summa	453	470
Kreditförlustreservering	–223	–174
Kundfordringar netto	230	296

Kreditförlustreservering

Koncernen, Mkr	2025	2024
Ingående balans	–174	–107
Årets konstaterade kundförluster	17	12
Årets förändring kreditförlustreservering	–66	–79
Utgående balans	–223	–174

NOT 18

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Försäkringar	9	1	—	—
Ränteintäkter	48	46	—	—
Räntekostnader	219	157	199	77
Hysesintäkter	165	130	—	—
Fastighetskostnader	586	596	—	—
Övriga finansiella intäkter	67	38	67	38
Övriga poster	25	24	—	—
Summa	1119	992	266	115

NOT 19

FINANSIELLA PLACERINGAR



REDOVISNINGSPRINCIP

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

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktier och obligationer (noterade)	4 795	3 063	4 018	2 557
Summa	4 795	3 063	4 018	2 557

NOT 20

EGET KAPITAL

Återköp egna aktier

Under 2025 begärde styrelsen och fick mandat från bolagsstämman att köpa tillbaka egna aktier. Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att längst fram till nästa årsstämma förvärva egna aktier av serie B. Förvärv får ske av högst så många aktier av serie B att bolagets innehav av egna aktier efter förvärvet uppgår till högst 10% av samtliga aktier i bolaget. Syftet med återköp är att bidra till ökat aktieägarvärde. Förvärv av bolagets egna aktier har skett på Nasdaq Stockholm. Under året har Balder återköpt 4 000 000 aktier till en genomsnittskurs av 66,78 kronor. Balder ägde inga egna aktier före återköpen.

Aktiekapital

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 198 333 333 kr fördelat på 1 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 122 623 408 av serie B. Av B-aktien är 4 000 000 återköpta per den 31 december 2025, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 1 186 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Omräkningsdifferenser

Avser valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet.

Kassaflödesreserv

Posten avser kassaflödessäkringar efter skatt. Kassaflödessäkringarna avser framförallt räntesäkringar.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

Innehav utan bestämmande inflytande

Posten avser minoritetens andel av eget kapital i icke helägda dotterbolag och avser i huvudsak SATO Oyj där Balders ägarandel uppgår till 58,5% (57,1), samt Joo Group Oy där ägarandelen uppgår till 75,0% (75,0). För ytterligare information, se not 21, Innehav utan bestämmande inflytande.

Utdelningsförlag

Den 24 mars 2025 fattade styrelsen i Balder ett inriktningsbeslut om att föreslå aktieägarna att dela ut hela bolagets innehav i Norion Bank AB, org.nr 556597-0513, till bolagets aktieägare.

Aktiekapitalets utveckling

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
27	juni	2005	Starttidpunkt	—	75 386 104	75 386 104	1,00	—	75 386 104
18	augusti	2005	Apportemission	2 000 002	77 386 106	77 386 106	1,00	2 000 002	77 386 106
18	augusti	2005	Nedsättning av aktiekapitalet genom minskning av nominellt belopp	—	77 386 106	77 386 106	0,01	-76 612 245	773 861
18	augusti	2005	Apportemission	1 287 731 380	1 365 117 486	1 365 117 486	0,01	12 877 314	13 651 175
18	augusti	2005	Kvittningsemission	18 846 514	1 383 964 000	1 383 964 000	0,01	188 465	13 839 640
18	augusti	2005	Sammanläggning av nominellt belopp till 1 krona	-1 370 124 360	13 839 640	13 839 640	1,00	—	13 839 640
27	januari	2006	Apportemission	1 000 000	14 839 640	14 839 640	1,00	1 000 000	14 839 640
9	oktober	2008	Apportemission	1 380 000	16 219 640	16 219 640	1,00	1 380 000	16 219 640
		2009	Återköp egna aktier	-476 600	16 219 640	15 743 040	1,00	—	16 219 640
28	augusti	2010	Apportemission	9 171 502	25 391 142	24 914 542	1,00	9 171 502	25 391 142
4	juni	2011	Fondemission	76 173 426	101 564 568	99 658 168	1,00	—	101 564 568
1	februari	2011	Nyemission	6 700 000	108 264 568	106 358 168	1,00	6 700 000	108 264 568
20	maj	2011	Fondemission	54 132 284	162 396 852	159 537 252	1,00	—	162 396 852
16	juni	2011	Riktad nyemission preferensaktie	4 000 000	166 396 852	163 537 252	1,00	4 000 000	166 396 852
31	januari	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	167 396 852	164 537 252	1,00	1 000 000	167 396 852

Tabellen fortsätter på nästa sida

Forts. **Not 20** Eget kapital

Forts. tabell från föregående sida.

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
11 oktober	2012		Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	168 396 852	165 537 252	1,00	1 000 000	168 396 852
24 maj	2013		Riktad nyemission preferensaktie	500 000	168 896 852	166 037 252	1,00	500 000	168 896 852
22 oktober	2013		Riktad nyemission preferensaktie	3 500 000	172 396 852	169 537 252	1,00	3 500 000	172 396 852
19 mars	2014		Avyttring återköpta aktier	2 859 600	172 396 852	172 396 852	1,00	—	172 396 852
18 december	2015		Riktad nyemission stamaktie	10 000 000	182 396 852	182 396 852	1,00	10 000 000	182 396 852
23 september	2016		Riktad nyemission stamaktie	3 000 633	185 397 485	185 397 485	1,00	3 000 633	185 397 485
16 december	2016		Kvittningsemission	4 602 515	190 000 000	190 000 000	1,00	4 602 515	190 000 000
12 oktober	2017		Inlösen av preferenskapital	−10 000 000	180 000 000	180 000 000	1,00	−10 000 000	180 000 000
30 november	2020		Riktad nyemission	6 500 000	186 500 000	186 500 000	1,00	6 500 000	186 500 000
25 maj	2022		Aktiesplit 6:1	932 500 000	1 119 000 000	1 119 000 000	0,16667	—	186 500 000
29 december	2022		Riktad nyemission	35 000 000	1 154 000 000	1 154 000 000	0,16667	5 833 333	192 333 333
21 februari	2024		Riktad nyemission	18 000 000	1 172 000 000	1 172 000 000	0,16667	3 000 000	195 333 333
13 november	2024		Riktad nyemission	18 000 000	1 190 000 000	1 190 000 000	0,16667	3 000 000	198 333 333
	2025		Återköp egna aktier	−4 000 000	1 190 000 000	1 186 000 000	0,16667		198 333 333
31 december	2025			—	1 190 000 000	1 186 000 000	0,16667		198 333 333

NOT 21

INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

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

SATO Oyj (org.nr 0201470-5) är ett av Finlands största fastighetsbolag med inriktning på bostäder. Bolaget investerar framförallt i bostäder belägna i Storhelsingfors, Tammerfors och Åbo. Innehav utan bestämmande inflytande i SATO Oyj uppgår till 41,5% (42,9).

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

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

Ägarandel	SATO Oyj		Joo Group Oy	
	2025	2024	2025	2024
Balder, andel, %	58,5	57,1	75,0	75,0
Innehav utan bestämmande inflytande, andel, %	41,5	42,9	25,0	25,0
Totalt	100,0	100,0	100,0	100,0

Balansräkning i sammandrag, Mkr	SATO Oyj		Joo Group Oy	
	2025	2024	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	56 030	56 453	11 202	11 677
Övriga anläggningstillgångar	1 055	848	11	15
Omsättningstillgångar	345	556	52	82
Summa tillgångar	57 430	57 857	11 264	11 774
Långfristiga skulder	25 331	24 427	10 390	10 670
Kortfristiga skulder	3 051	3 567	54	76
Summa skulder	28 382	27 994	10 445	10 746
Nettotillgångar	29 048	29 863	820	1 028
Redovisat värde innehav utan bestämmande inflytande	12 243	12 844	205	257

Balders styrelse föreslår att aktieägarna vid årsstämman den 8 maj 2026 beslutar att dela ut hela Balders innehav i Norion Bank till Balders aktieägare. Förslaget ska ses som ett led i arbetet med att förenkla och renodla Balder. Närmare information om avstämningsdag för utdelning och utbytesförhållande kommer att inkluderas i styrelsens förslag inför årsstämman 2026.

Balder äger för närvarande 90 501 180 aktier, motsvarande cirka 44,1%, i Norion Bank. Aktierna i Norion Bank är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Baserat på börskursen för Norion Banks aktie uppgick marknadsvärdet för Balders innehav per den 31 december 2025 till 6 236 Mkr, vilket motsvarar 5,26 kr per aktie i Balder. Norion Bank är ett intressebolag till Balder. Aktierna i Norion Bank redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden och uppgick per den 31 december 2025 till 1 196 Mkr.

Vid utdelning av aktierna i Norion Bank reduceras moderbolagets egna kapital med det bokförda anskaffningsvärdet. I koncernen reduceras koncernens egna kapital med det koncernmässiga värdet i Norion Bank, vilket per den 31 december 2025 uppgick till 4 850 Mkr.

För mer information om Norion Bank, se avsnittet “Investor Relations” på norion-bank.se.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 34 721 277 338 kr ska disponeras enligt följande; Utdelning till aktieägarna i form av sakutdelning bestående av aktier i Norion Bank AB (org.nr 556597-0513) om 1 196 082 224 kr, samt i ny räkning balanseras 33 525 195 114 kr.

Rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	SATO Oyj		Joo Group Oy	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	3 499	3 477	732	694
Årets resultat	940	822	−152	−134
Övrigt totalresultat	4	−71	—	—
Summa totalresultat	945	750	−152	−134
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	390	352	−38	−33
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—

Rapport över kassaflöde i sammandrag, Mkr	SATO Oyj		Joo Group Oy	
	2025	2024	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 103	990	−52	−158
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−2 830	−733	344	−854
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 551	21	−312	918
Ökning/minskning av likvida medel	−176	278	−20	−94

NOT 22

FINANSIELL RISKHANTERING



REDOVISNINGSPRINCIP

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls medan derivatinstrument redovisas när avtalet har ingåtts.

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Investeringar i skuldinstrument som inte kvalificerar att redovisas varken till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Även egetkapitalinstrument som innehas för handel, egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkligt värdeförändringar via övrigt totalresultat och derivat som inte kvalificerar för s.k. säkringsredovisning

ingår i denna kategori. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång (skuldinstrument) som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och som inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas netto i resultaträkningen i den period vinsten eller förlusten uppkommer. I denna kategori ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde samt del av finansiella placeringar som utgör aktier och obligationer.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Derivatinstrument

Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde både initialt och vid efterföljande omvärderingar vid varje rapportperiod. Balder innehar dels derivat som säkrar viss risk hänförlig till kassaflödet (valutaswappar och ränteswappar), dels derivat som säkrar investering i en utländsk verksamhet (nettoinvesteringssäkring). Derivat hänförliga till nettoinvestering i utlandsverksamheter, valutaswappar och vissa ränteswappar har identifierats som säkrings-

instrument och bedöms uppfylla kraven för säkringsredovisning i IFRS 9. För utförligare beskrivningar av säkringsredovisning, se efterföljande stycke. Alla övriga derivatinstrument bedöms inte uppfylla kriterierna för säkringsredovisning i IFRS 9. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat särredovisas om de inte är nära relaterade till värdekontraktet. För tillfället har inga inbäddade derivat identifierats. Värdeförändringar på derivatinstrument som identifierats som säkringsinstrument redovisas i övrigt totalresultat medan värdeförändringar på övriga derivatinstrument redovisas enligt tillämplig kategori ovan.

Konvertibla skuldebrev

Balder har ett konvertibelt skuldebrev utfärdat i EUR. Detta är uppdelat i två komponenter, en skulddel och en optionsdel. Skulddelen värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, Optionsdelen redovisas som en skuld och värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen. Konvertibeln (både skulddelen och optionsdelen) redovisas på rad Räntebärande skulder respektive rad Derivat i balansräkningen och värdeförändringar på optionen redovisas på rad Värdeförändringar derivat i resultaträkningen. Transaktionskostnaderna redovisas som en del av skulden och periodiseras som en räntekostnad över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Säkring av rörliga räntor på lån

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

Säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter

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

Likvida medel

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

Forts. **Not 22** Finansiell riskhantering

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

Balder är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Balders långsiktiga mål för kapitalstrukturen är att soliditeten över tid ska vara lägst 40%, att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2 gånger, att belåningsgraden inte bör överstiga 50% samt att nettoskulden i förhållande till EBITDA inte ska överstiga 11 gånger.

LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER

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

FINANSPOLICY

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

Mål i finanspolicyn:

- Soliditeten ska över tid inte understiga 40%
- Belåningsgraden ska över tid inte överstiga 50%
- Räntetäckningsgraden bör inte över tid understiga 2 ggr
- Nettoskuld/EBITDA, ska över tid inte överstiga 11 ggr
- Öka andelen grön finansiering
- Koncernens likviditet ska vid varje tillfälle motsvara minst en månads kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och amorteringar.

Löptidsanalys finansiella skulder

Koncernen 2025-12-31

Mkr	Inom ett år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	17 172	26 359	21 316	15 619	13 779	44 004	138 248
Konvertibelt skuldebrev	—	—	5 889	—	—	—	5 889
Räntekostnader ¹⁾	4 090	4 055	4 021	3 987	3 952	19 246	39 352
Leverantörsskulder	320	—	—	—	—	—	320
Leasingskuld (hyra av lokal)	11	10	9	9	—	—	39
Leasingskuld (leasing av bilar)	8	8	8	6	4	—	33
Övriga långfristiga skulder	—	801	—	—	—	—	801
Summa	21 600	31 233	31 243	19 621	17 735	63 250	184 682

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

Koncernen 2024-12-31

Mkr	Inom ett år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	17 727	25 138	25 876	13 191	11 828	39 780	133 541
Konvertibelt skuldebrev	—	—	—	6 637	—	—	6 637
Räntekostnader ¹⁾	4 089	4 072	4 056	4 039	4 022	19 864	40 142
Leverantörsskulder	581	—	—	—	—	—	581
Leasingskuld (hyra av lokal)	14	14	13	1	—	—	43
Leasingskuld (leasing av bilar)	3	3	3	2	1	—	12
Övriga långfristiga skulder	—	828	—	—	—	—	828
Summa	22 414	30 055	29 948	23 870	15 851	59 644	181 783

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

Moderbolaget 2025-12-31

Mkr	Inom ett år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	10 451	15 884	8 425	4 073	2 000	21 799	62 632
Konvertibelt skuldebrev	—	—	5 889	—	—	—	5 889
Räntekostnader ¹⁾	1 960	1 955	1 950	1 945	1 940	9 621	19 371
Leverantörsskulder	19	—	—	—	—	—	19
Summa	12 430	17 839	16 264	6 018	3 940	31 420	87 911

Moderbolaget 2024-12-31

Mkr	Inom ett år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	6 433	17 339	13 327	5 695	3 863	5 113	51 769
Konvertibelt skuldebrev	—	—	—	6 637	—	—	6 637
Räntekostnader ¹⁾	1 711	1 707	1 703	1 699	1 696	8 423	16 938
Leverantörsskulder	18	—	—	—	—	—	18
Summa	8 161	19 046	15 030	14 031	5 558	13 535	75 362

1) Avser räntekostnader under perioden 0–10 år.

Forts. **Not 22** Finansiell riskhantering

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

Balder har åtaganden mot sina finansörer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenanten. Per årsskiftet hade Balder finansieringsåtaganden om räntetäckningsgrad om lägst 1,8 ggr, säkerställda skulder/totala tillgångar om högst 45% och belåningsgrad om högst 65%. Covenanten rapporteras kvartalsvis till finansiärerna och per årsskiftet var samtliga covenanten uppfyllda med god marginal.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	-/+ 481

Finansiella mål och åtagande

	Mål	Åtagande	Utfall	
			2025	2024
Belåningsgrad, %	<50,0	<65,0	48,1	49,4
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	>1,8	2,7	2,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar, %	n/a	<45,0	23,4	23,6
Soliditet, %	>40,0	n/a	38,5	38,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	<11,0	n/a	12,0	12,2

Förfallostruktur räntederivat¹⁾

År	Nominellt belopp, Mkr	Ränta, %
2026	15 726	2,02
2027	6 196	2,14
2028	8 437	2,29
2029	13 950	1,86
2030	3 346	2,09
2031	1 500	2,18
2032	2 800	2,46
2034	1 000	2,52
2037	1 500	2,00
2040	270	0,67
Totalt	54 725	2,07

1) Avser räntederivat där fast ränta betalas



RISKER

Kapitalrisk

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

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicyn ska det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick Balders likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade checkkrediter till 11 064 Mkr (6 854). Balders Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen ska ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen ska säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Balder inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder hade per årsskiftet kreditfaciliteter om 13 012 Mkr (13 901) varav 12 660 (13 872) var outnyttjade. Balder arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Av låneportföljen ska över tid 50% inneha en kredittid på mer än 2 år och inte mer än 20% av lånen bör förfalla inom ett år.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Hanteringen av koncernens räntexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken ska hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden ska vid varje måttillfälle överstiga 2,0 gånger. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj. Räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad ränterisk i den totala upplåningen.

Balder har i huvudsak använt sig av swappar och fasträntelån för att hantera ränterisken, vilka förfaller mellan 2026 och 2040. Per årsskiftet var 83% (79) av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån och för 5% (5) tillämpas säkringsredovisning. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Derivaten värderas utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel

uppgick till 399 Mkr (–21), varav optionskomponent konvertibel uppgick till 418 Mkr (–169). Per årsskiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivaten till 459 Mkr (485). Det verkliga värdet för finansiella instrument baseras på förmedlade kreditinstituts värderingar. Rimligheten i värderingen har prövats genom att låta annat kreditinstitut värdera liknande instrument på balansdagen, se känslighetsanalysen.

SATO:s räntederivat uppfyller kraven på säkringsredovisning, då löptiden på derivaten är matchade med underliggande finansiering. Det innebär att värdeförändringen av derivaten redovisas i övrigt totalresultat. De räntederivat (ränteswappar) som ingås av SATO har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betaldagar, förfalldag och nominellt belopp. Ineffektivitet i ränteswappar kan uppstå på grund av skillnader i kritiska villkor mellan ränteswappen och lånet. Det fanns ingen ineffektivitet hänförlig till SATO:s ränteswappar under 2025.

Valutarisk

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

Omräkningsexponering

När dotterbolagens rapporter över finansiell ställning i lokal valuta omräknas till svenska kronor uppstår en omräkningsdifferens, som beror på att innevarande år omräknas till en annan bokslutskurs än föregående år och att totalresultaträkningen omräknas till genomsnittskursen under året medan rapporten över finansiell ställning omräknas till kursen per den 31 december. Omräkningsdifferensen förs till övrigt totalresultat och balanseras i reserver i eget kapital. Omräkningsexponeringen utgörs av den risk som omräkningsdifferensen representerar i form av påverkan på övrigt totalresultat och eget kapital. Risken är störst för de valutor där koncernen har störst nettotillgångar och där kursrörelserna mot svenska kronor är störst. Störst påverkan för koncernen utgör nettotillgångarna i Finland och Danmark. Balder har totalt emitterat 4 896 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden samt ett konvertibelt skuldebrev där skulddelen uppgår till 468 MEUR vilket bidrar till att minska valutaexponeringen av koncernens nettotillgångar i EUR och DKK. Per årsskiftet fanns även valutaswappar om –1 605 MEUR (–1 335), det verkliga värdet på dessa uppgick till –214 Mkr (–14).

Tillgångarna och skulderna i EUR och DKK ses sammantaget i och med att kursen för DKK är låst mot EUR. Omräkningsdifferenserna hanteras framförallt genom att upplåningen fördelats på olika valutor utifrån nettotillgångarna i respektive valuta. Lån som tas upp i samma valuta som det finns nettotillgångar i koncernen, minskar dessa nettotillgångar och därmed minskar omräkningsexponeringen. Dessa säkringar av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter fungerar på följande sätt. Kursvinster och kursförluster avseende lån i utländsk valuta, som finansierar förvärv av utländska dotterbolag, redovisas som en del av övrigt totalresultat i den mån lånen fungerar som en kurssäkring för de förvärvade nettotillgångarna. I övrigt totalresultat möter de den omräkningsdifferens som framkommer vid konsolideringen av de utländska dotterbolagen. I koncernen har redovisade valutakursdifferenser om netto 801 Mkr (–1 715) avseende skulder i utländsk valuta omförts till övrigt total-

Forts. **Not 22** Finansiell riskhantering

resultat såsom säkring av nettoinvesteringarna i utlandsverksamheter. Det fanns ingen ineffektivitet som ska redovisas från säkringar av nettoinvestering i utlandsverksamhet. De lån som säkrar nettoinvesteringar i utlandsverksamheter är i EUR och DKK, eftersom dessa utländska valutor har störst påverkan på rapporten över finansiell ställning. Av koncernens totala nettoinvesteringar i utlandsverksamheter har 100% säkrats.

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

Prisrisk

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknads-mässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av hyresnivån med +/- 1% eller den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultatet före skatt med +/- 138 Mkr respektive +/- 146 Mkr.

Kreditrisk

Kundfordringar

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras genom att information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag.

En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik.

I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Finansiell verksamhet

Den finansiella verksamheten i Balder medför exponering för kreditrisk. Det är främst motpartsrisk i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid handel med derivatinstrument. Balders finanspolicy innehåller ett särskilt motpartsreglemente i vilket maximal kreditexponering för olika motparter anges.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade Balder bindande låneavtal om sammanlagt 143 307 Mkr (138 851). Lån är upptagna i svenska kronor, danska kronor, norska kronor, brittiska pund och euro. Vid årets utgång uppgick lånen i danska kronor till 8 765 MDKK, lånen i norska kronor till 6 584 MNOK, lånen i brittiska pund till 47 MGBP och lånen i euro till 7 637 MEUR. Den enskilt största finansieringskällan är obligationer i euro emitterade på den europeiska obligationsmarknaden. Balder har även ett inhemskt MTN-program med en ram om 20 000 Mkr samt ett konvertibelt skuldebrev i EUR om 480 MEUR. Utestående certifikatvolym var per den 31 december 227 Mkr (275), certifikatprogrammet omfattar totalt 6 327 Mkr (6 595). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och finansiella placeringar om 10 509 Mkr (6 444) uppgick till 132 798 Mkr (132 408).

Avtalen kan delas upp i fem kategorier:

- Lån mot ställande av säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier/kommanditandelar.
- Lån mot ställande av pantbrev i fastighet
- Certifikatprogram
- Obligationslån, inklusive Hybridkapital
- Konvertibelt skuldebrev

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

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

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december 2025 till 4,6 år (5,0). Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av löptidsanalysen, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 2,9% (3,0) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,7 år (3,1). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 57% (52).

Övriga åtaganden

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

Forts. **Not 22** Finansiell riskhantering

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2025

Koncernen, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Verkligt värdehierarkin		
					Totalt verkligt värde 2025		
					Nivå 1 ¹⁾	Nivå 2 ²⁾	Nivå 3 ³⁾
Andra långfristiga fordringar	2 554	—	6 ⁴⁾	2 560	—	2 560	—
Derivat	—	294	164	459	—	459	—
Kundfordringar	230	—	—	230	—	230	—
Finansiella placeringar	—	4 795	—	4 795	4 795	—	—
Likvida medel	5 715	—	—	5 715	—	5 715	—
Summa fordringar	8 498	5 089	171	13 758	4 795	8 963	—
Långfristiga räntebärande skulder	121 076	—	—	121 076	57 329	61 618	—
Konvertibelt skuldebrev	5 059	830	—	5 889	—	6 033	—
Övriga långfristiga skulder	801	—	—	801	—	801	—
Derivat	—	—	214	214	—	214	—
Kortfristiga räntebärande skulder	17 172	—	—	17 172	3 903	13 268	—
Leverantörsskulder	320	—	—	320	—	320	—
Summa skulder	144 428	830	214	145 472	61 232	82 254	—

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2024

Koncernen, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Verkligt värdehierarkin		
					Totalt verkligt värde 2024		
					Nivå 1 ¹⁾	Nivå 2 ²⁾	Nivå 3 ³⁾
Andra långfristiga fordringar	1 961	—	12 ⁴⁾	1 973	—	1 973	—
Derivat	—	310	174	485	—	485	—
Kundfordringar	296	—	—	296	—	296	—
Finansiella placeringar	—	3 063	—	3 063	3 063	—	—
Likvida medel	3 381	—	—	3 381	—	3 381	—
Summa fordringar	5 638	3 373	186	9 197	3 063	6 134	—
Långfristiga räntebärande skulder	115 813	—	—	115 813	53 379	59 392	—
Konvertibelt skuldebrev	5 311	1 326	—	6 637	—	6 895	—
Övriga långfristiga skulder	828	—	—	828	—	828	—
Derivat	—	—	14	14	—	14	—
Kortfristiga räntebärande skulder	17 727	—	—	17 727	5 094	12 624	—
Leverantörsskulder	581	—	—	581	—	581	—
Summa skulder	140 260	1 326	14	141 601	58 473	80 334	—

1) Nivå 1: värderas till verkligt värde utifrån noterade marknadsvärden på aktiv marknad för identiska tillgångar.
2) Nivå 2: värderas till verkligt värde utifrån annan observerbar data för tillgångar och skulder än marknadsvärden enligt nivå 1.
3) Nivå 3: värderas till verkligt värde utifrån data för tillgångar och skulder som inte baseras på observerbar marknadsdata.
4) Inga värdeförändringar har redovisats under 2025 eller 2024.

Räntebindning

År	Redovisat värde, Mkr		Ränta, %	
	2025	2024	2025	2024
Inom ett år	43 470	40 412	3,1	4,2
1–2 år	15 715	16 414	2,0	2,6
2–3 år	22 561	15 002	3,0	1,8
3–4 år	16 353	18 990	2,1	3,0
4–5 år	12 399	18 028	2,2	1,7
> 5 år	32 809	30 006	3,1	2,4
Summa	143 307	138 851	2,9	3,0

År	Andel, %		Verkligt värde, Mkr	
	2025	2024	2025	2024
Inom ett år	31	29	43 472	40 408
1–2 år	11	12	15 613	16 275
2–3 år	16	11	23 148	14 632
3–4 år	11	14	15 491	19 918
4–5 år	8	13	12 000	17 421
> 5 år	23	21	32 426	28 729
Summa	100	100	142 151	137 384

Forts. **Not 22** Finansiell riskhantering

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2025

Moderbolaget, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Verkligt värdehierarkin		
					Totalt verkligt värde 2025		
					Nivå 1 ¹⁾	Nivå 2 ²⁾	Nivå 3 ³⁾
Andra långfristiga fordringar	97	—	—	97	—	97	—
Derivat	—	319	—	319	—	319	—
Fordringar på koncernbolag	100 197	—	—	100 197	—	100 197	—
Finansiella placeringar	—	4 018	—	4 018	4 018	—	—
Likvida medel	4 516	—	—	4 516	—	4 516	—
Summa fordringar	104 810	4 337	—	109 148	4 018	105 130	—
Långfristiga skulder till kreditinstitut	52 181	—	—	52 181	24 668	26 974	—
Konvertibelt skuldebrev	5 059	830	—	5 889	—	6 033	—
Skulder till koncernbolag	33 216	—	—	33 216	—	33 216	—
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 451	—	—	10 451	3 903	6 546	—
Leverantörsskulder	19	—	—	19	—	19	—
Summa skulder	100 926	830	—	101 756	28 571	72 789	—

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2024

Moderbolaget, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Verkligt värdehierarkin		
					Totalt verkligt värde 2024		
					Nivå 1 ¹⁾	Nivå 2 ²⁾	Nivå 3 ³⁾
Andra långfristiga fordringar	318	—	—	318	—	318	—
Derivat	—	376	—	376	—	376	—
Fordringar på koncernbolag	95 871	—	—	95 871	—	95 871	—
Finansiella placeringar	—	2 557	—	2 557	2 557	—	—
Likvida medel	2 018	—	—	2 018	—	2 018	—
Summa fordringar	98 207	2 933	—	101 139	2 557	98 583	—
Långfristiga skulder till kreditinstitut	45 336	—	—	45 336	18 148	26 215	—
Konvertibelt skuldebrev	5 311	1 326	—	6 637	—	6 895	—
Skulder till koncernbolag	38 590	—	—	38 590	—	38 590	—
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 433	—	—	6 433	5 094	1 330	—
Leverantörsskulder	18	—	—	18	—	18	—
Summa skulder	95 688	1 326	—	97 014	23 242	73 048	—

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

NOT 23
CHECKKREDIT

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Beviljad kreditlimit	555	410	350	350
Utnyttjad del	—	—	—	—
Outnyttjad del	555	410	350	350

NOT 24
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Personalkostnader	137	139	23	21
Räntekostnader	972	748	662	441
Förskottsbetalda hyror	1 650	1 570	—	—
Fastighetskostnader	323	701	—	—
Övriga poster	121	98	11	20
Summa	3 203	3 257	696	482

NOT 25

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

 REDOVISNINGSPRINCIP

Eventualförpliktelser

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

Moderbolaget – Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 stycke IFRS 9 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Ställda säkerheter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsintekningnar	78 285	77 437	—	—
Aktier i koncernbolag	36 565	32 722	—	—
Reverser	—	—	10 691	7 555
Summa	114 850	110 159	10 691	7 555

Eventualförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Borgen för dotterbolag	—	—	34 788	37 958
Borgen för intressebolag	1 444	1 664	514	814
Övriga garantier ¹⁾	1 756	4 590	1 006	1 006
Summa	3 200	6 254	36 308	39 778

1) Bolaget utställer, i mindre omfattning, tidsbegränsade kapitaltäckningsgarantier för dotterbolag vars verksamhet kan erfordra tillskott av riskkapital.

NOT 26

KASSAFLÖDESANALYS

 REDOVISNINGSPRINCIP

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Likvida medel

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

Likvida medel

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	5 715	3 381	4 516	2 018
Summa enligt balansräkningen	5 715	3 381	4 516	2 018
Summa enligt kassaflödesanalysen	5 715	3 381	4 516	2 018

Betalda/erhållna räntor och derivat

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Erhållen ränta	444	897	1 383	305
Betald ränta	-4 688	-5 606	-2 022	-2 167
Erhållet/betalt avseende derivat	205	663	92	469
Summa	-4 039	-4 047	-547	-1 393

Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader för 2025 samt 2024 är ej likviditets-påverkande.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen, Mkr	2024-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2025-12-31
			Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	
Räntebärande skulder	138 851	8 816	-5 600	1 240	143 307
Leasingskuld (hyra av kontorslokal)	51	-27	-3	73	94
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	138 902	8 788	-5 603	1 313	143 401

Koncernen, Mkr	2023-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2024-12-31
			Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	
Räntebärande skulder	134 469	2 137	3 354	-1 108	138 851
Leasingskuld (hyra av kontorslokal)	50	-24	—	25	51
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	134 519	2 113	3 354	-1 083	138 902

Forts. **Not 26** Kassaflödesanalys

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2025-12-31
			Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	
Räntebärande skulder	57 080	11 433	-802	-20	67 691
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	57 080	11 433	-802	-20	67 691

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2024-12-31
			Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	
Räntebärande skulder	50 100	5 321	1 659	—	57 080
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	50 100	5 321	1 659	—	57 080

NOT 27
ANDELAR I KONCERNBOLAG



REDOVISNINGSPRINCIP

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

Moderbolaget, Mkr	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	13 159	11 185
Förvärv	—	1 969
Nedskrivning	-570	—
Lämnade aktieägartillskott	24	5
Utgående balans	12 613	13 159

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	2025	2024
Balder Storstad AB ¹⁾	556676-4378	Göteborg	100 000	100	2 211	2 211
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	665	1 235
Din Bostad Sverige AB	556541-1898	Göteborg	1 000 000	100	626	626
Egby Vindkraftverk AB	556760-5919	Göteborg	1 000	100	0	0
Balder Danmark A/S	34058016	Köpenhamn	5 000	100	158	158
Balder Fastigheter Norge AS	916755856	Oslo	120	100	319	319
Balder Nordenfastigheter AB	556743-8212	Göteborg	1 000	100	1 974	1 950
Balder Bilrum Fastighet AB	556730-4059	Göteborg	100 000	100	1 255	1 255
Balder Germany GmbH	194177B	Berlin	23 725	95	1	1
SATO Oyj ²⁾	0201470-5	Helsingfors	928 950	0	290	290
Asset Buyout Partners Invest AS	916164882	Oslo	4 185 527 540	100	4 266	4 266
Serena Properties AB	559023-2707	Stockholm	5 000 000	100	848	848
Summa					12 613	13 159

1) K/S Sundbyberg, Danmark Filial (516403-5114) undantages att upprätta årsredovisning i Danmark med hänvisning till reglerna i direktivet 2013/34/EU.
2) Balderkoncernen äger totalt 49 632 504 aktier i SATO Oyj, motsvarande en ägarandel om 58,5% (57,1). 928 950 aktier ägs från Fastighets AB Balder och resterande 48 703 554 aktier ägs från dotterbolaget Balder Finska Otas AB (559000-0369).

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

NOT 28

FORDRINGAR PÅ/SKULDER TILL KONCERNBOLAG

Moderbolaget, Mkr	Fordringar		Skulder	
	2025	2024	2025	2024
Ingående balans	95 871	86 864	38 590	39 934
Förändring utlåning till dotterbolag	4 327	9 006	-5 374	-1 343
Utgående balans	100 197	95 871	33 216	38 590

Fastställd amorteringsplan saknas.

NOT 29

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

I slutet av februari 2026 skedde en militär eskalering och en ökad geopolitisk oro i Mellanöstern, vilket ökar svårigheten i att bedöma konjunkturutvecklingen under 2026. Den globala ekonomin kan påverkas, till exempel när det gäller energipriser, räntenivåer och valutakurser. Balder följer noga utvecklingen för att säkerställa beredskap för olika scenarios. I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning som inträffat efter rapportperiodens utgång.

NOT 30

NÄRSTÅENDE



REDOVISNINGSPRINCIP

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

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

Närståenderelationer

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från Erik Selin Fastigheter AB som innehar 46,9% (46,9) av rösterna i Fastighets AB Balder och utgör det yttersta moderbolaget för koncernen.

Moderbolaget

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

Erik Selin Fastigheter AB har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Balder för 18 Mkr (15). Balder har köpt tjänster från advokatfirman Norma Law om 1 Mkr (1) där styrelseledamoten Anders Wennergren är partner. Under året har byggtjänster köpts från T-Byggen Sverige AB (tidigare Tommy Byggare AB) om 4 Mkr (3), vilket är ett närstående bolag till Erik Selin Fastigheter AB. Balder har hyresavtal med intressebolag till Erik Selin Fastigheter AB och erhåller hyresintäkter från dessa bolag. Av väsentlig art är hyresavtal med Hedin Mobility Group om 539 Mkr (530). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 459 Mkr (390). Moderbolaget fungerar som internt bank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 100 197 Mkr (95 871). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Intressebolag/joint ventures

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

Under verksamhetsåret har intressebolagen köpt förvaltnings- och administrativa tjänster för sina koncerner av Balder uppgående till 86 Mkr (102). Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 1 861 Mkr (1 662). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 61,1% (61,1) av rösterna i Balder. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4, Anställda och personalkostnader.

NOT 31

UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

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

Koncernredovisningen för år 2025 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

NOT 32

GOODWILL



REDOVISNINGSPRINCIP

Goodwill utgör skillnaden mellan anskaffningsvärde och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade koncernföretags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten. Goodwill redovisas dessutom vid rörelseförvärv, där skillnaden mellan avtalad skatt och nominell uppskjuten skatt redovisas som goodwill. Vid förvärvstidpunkten värderas goodwill till anskaffningsvärde för att därefter värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller när det finns en indikation på att redovisat värde inte är återvinningsbart.

Koncernen, Mkr	2025	2024
Ingående balans	—	—
Rörelseförvärv	136	—
Valutaförändring	—	—
Utgående balans	136	—

Goodwillposten om 136 Mkr (–) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av det tidigare intressebolaget Sjølsø Management ApS.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och VD den 30 mars 2026. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 8 maj 2026. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna i form av sakutdelning bestående av aktier i Norion Bank AB (org.nr 556597-0513) till ett sammanlagt värde om 1196 082 224 kronor för verksamhetsåret 2025.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandards som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationell redovisningsstandard. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och

koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med ESRS / EU direktiv (Lag (2007:528) om värdepappersmarknaden 16 kap 9 §).

Göteborg den 30 mars 2026

Sten Dunér
Styrelseordförande

Carina Edblad
Styrelseledamot

Carin Kindbom
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse över årsredovisningen och koncernredovisningen har lämnats den 31 mars 2026 och vår granskningsberättelse över den lagstadgade hållbarhetsrapporten har lämnats den 31 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNING

Västerås
Ångkraftverket 2
Steam Hotel
263 rum

INNEHÅLL

STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET 152

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 153

Intern kontroll avseende den finansiella
rapporteringen 157
Inför årsstämman 2026 158

STYRELSE 159

LEDNING 160

**REVISORNS YTTRANDE OM
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN** 166

STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

Inom allt företagande, särskilt i bolag med entreprenöriellt ledarskap, är det väsentligt att genomföra förändringar som stärker företaget och dess långsiktiga utveckling. Principen är att om man gör en väl genomtänkt förändring så uppstår ytterligare positiv utveckling inom företaget.

Balders styrelse har genomgått en del förändringar de senaste åren. Jag tog själv över ordförandeklubban 2024 efter Christina Rogestams långa trogna tjänstgörande och samma år valdes Carin Kindbom in som ledamot. Vid senaste årsstämman utökades styrelsen och vi fick ett värdefullt ny tillskott i form av Carina Edblad som förutom sitt ledarskap har gedigen erfarenhet från industrin inom byggmaterial.

Även i samband med 2026 års stämma sker förändringar då Erik Selin lämnar över vd-rollen till nuvarande vice vd Sharam Rahi. Erik lämnar dock inte bolaget utan träder, om stämman så godkänner, in i rollen som arbetande styrelseordförande medan jag står till förfogande som ledamot. Styrelsen anser att denna förändring är en "win-win" för Balder och våra aktieägare då vi behåller Eriks erfarenhet och kompetens i en än mer strategisk roll, samtligt som vi får en ny vd med tjugo års erfarenhet av Balder. Den övergripande strategin, att alltid ha aktieägarnas bästa inför ögonen, ligger självklart kvar.

Balder i en föränderlig värld

Den geopolitiska osäkerheten förstärktes under 2025. Trots detta har de finansiella marknaderna utvecklats väl, med det finns stora utmaningar kopplat till nationella budgetunderskott – främst i USA, Kinas problematiska fastighetsmarknad och amerikanska tech-bolags enorma AI-investeringar.

Den svenska fastighetsmarknaden har generellt börjat att återhämta sig efter de senaste årens ned-

gång. Det görs fler affärer och vi ser ett ökat, om än blygsamt, byggande drivet av bostadsefterfrågan. Aktiviteten väntas stiga ytterligare de kommande åren, vilket gynnar Balder med vår omfattande byggrättportfölj. För även om vi har varit återhållsamma med byggstartar har planer drivits framåt så att vi står redo när förutsättningarna är rätt.

Starka finanser

Apropå att vara en god investering vill jag lyfta Balders finansavdelning som under 2025 mycket framgångsrikt har stärkt bolagets likviditet.

En annan betydelsefull åtgärd från året var styrelsens beslut om att återköpa egna aktier, vilket togs för att skapa värde för aktieägarna och ge bolaget större finansiell flexibilitet. Vi anser inte att aktiekursen speglar bolagets långsiktiga värde och att återköpen ger bolaget och dess aktieägare bäst avkastning i nuläget.

Styrelsen har över tid diskuterat Balders innehav i Norion Bank och i mars 2025 fattades inriktningsbeslutet att dela ut hela innehavet till Balders aktieägare, vid en tidpunkt då våra nyckeltal och kreditrating inte påverkas negativt. Det är vår bedömning att tajmingen är rätt i samband med årsstämman i maj och det är något stämman ska ta ställning till. Utdelningen kommer att förenkla och renodla Balders verksamhet, och vi har fått många positiva kommentarer kopplat till beslutet.

Hållbarhet som stärker affären

Hållbarhet har fortsatt en central roll i verksamheten och på styrelsens agenda. Under året har bland annat ett nytt och utökat ramverk för grön och social finansiering lanserats samt nya riktlinjer för hållbart byggande i Sverige – två goda exempel på åtgärder med positiva effekter för såväl samhället som bolaget, idag och på sikt.

I samband med att bolagets gröna ramverk uppdaterades till att omfatta EU-taxoniförenliga och miljöcertifierade byggnader utökades det även för att möjliggöra sociala obligationer, med fokus på hyresbostäder i socioekonomiskt utsatta områden. Och det är med stolthet jag kan berätta att Balder i februari 2026 blev första svenska fastighetsbolag att ge ut en social obligation. De nya riktlinjerna handlar om hållbart byggande och miljöcertifiering, och tydliggör Balders hållbarhetsambitioner vid nyproduktion av bostadsrätter och byggnader för egen förvaltning i Sverige.

Balders hållbarhetsarbete är ett engagemang som ständigt utvecklas och vi fortsätter resan framåt. En verksamhet som är hållbar över tid är samtidigt en god affär.

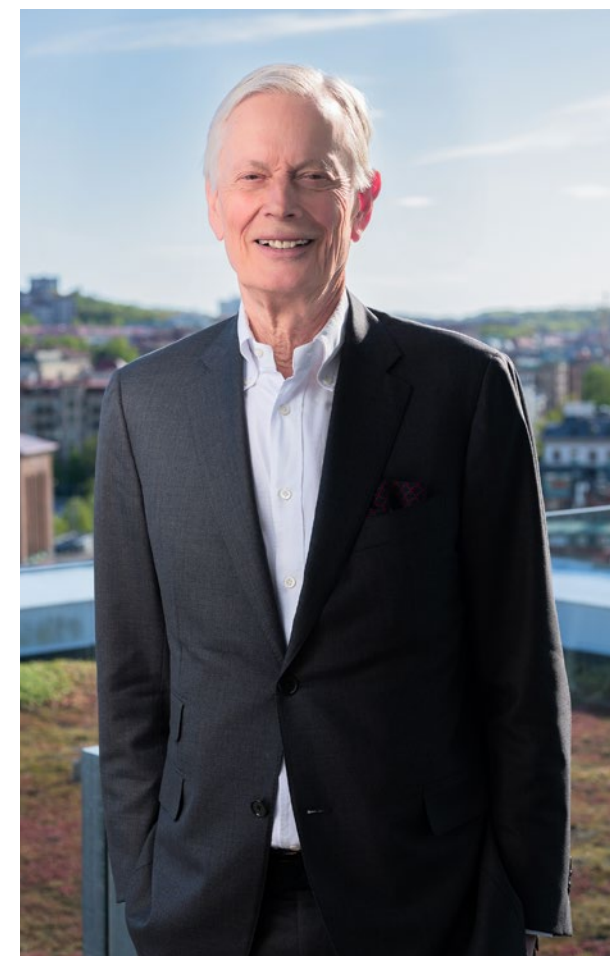
Kollektivt entreprenörskap

Beskrivningar av fastighetsbolag inleds regelmässigt som oftast med en beskrivning av fastigheterna och dess värde, vilket är helt naturligt. I Balders fall vill styrelsen också betona den fantastiska kultur som genomsyrar alla medarbetare. Enkelt uttryckt handlar det om att visa omtanke, göra bra affärer och att vara effektiva. Den starka kulturen i kombination med starka kassaflöden, låg vakans och en diversifierad portfölj gör oss synnerligen väl rustade för framtiden.

Avslutningsvis vill jag å styrelsens vägnar tacka alla Balders medarbetare till att vi åter lagt ett mycket bra år bakom oss och tillsammans driver utvecklingen framåt.

STEN DUNÉR

Styrelsens ordförande



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av skrivna regler och praxis genom vilka ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Regelverket har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och genom självreglering.

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

Koden förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs.

Balder tillämpar Koden som är avsedd att utgöra ett led i självreglering inom svenskt näringsliv. Enligt styrelsens uppfattning har Balder inga avvikelser att rapportera eller förklara.

Bolagsordning

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

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

1. AKTIEN OCH ÄGARNA

Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap. Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare till cirka 29 000. Av det totala aktiekapitalet ägdes 28% av utländska ägare. Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 33,0% av kapitalet och 46,9% av rösterna.

Balders aktiekapital uppgick per den 31 december 2025 till 198 333 333 kr fördelat på 1 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr. Aktierna är fördelade på 67 376 592 av serie A och 1 122 623 408 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst. Av B-aktien är 4 000 000 återköpta per den 31 december 2025, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 1 186 000 000.

Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämman rösta för antalet av denne ägda och företrädda aktier. Ytterligare information om aktier och aktiekapital finns på sida 9-13, Balders aktie och ägare.

Information till aktiemarknaden

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

Års- och hållbarhetsredovisningen för 2025 finns tillgänglig för distribution och på Balders hemsida. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på balder.se.

2. ÅRSSTÄMMA

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ, där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter kan utövas. Styrelsen och revisorer i bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Årsstämman fattar också beslut om bland annat ändringar i bolagsordningen, om förändring av aktiekapitalet samt beslutar om bolagets vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören.

För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget inom viss fastställd tid. Aktieägare som önskar att få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman kan normalt begära detta om begäran sker i god tid före stämman hos Balders styrelse. För ytterligare information se sida 171.

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

Årsstämma 2025

Vid årsstämman den 8 maj 2025 representerades 1 022 aktieägare, vilka företrädde cirka 88% av det totala antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaper för 2024 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024. Följande beslut fattades på årsstämman den 8 maj 2025;

- ingen utdelning lämnas till aktieägarna,
- styrelsen ska, för tiden fram intill nästa årsstämma, ha hållits, bestå av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter,
- arvode till styrelsen ska utgå med ett fast arvode om 1150 000 kr, varav 350 000 kr till styrelseordföranden och 200 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppet inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- omval av styrelseledamöterna Sten Dunér, Erik Selin, Fredrik Svensson, Anders Wennergren och Carin Kindbom samt nyval av Carina Edblad. Samtliga ledamöter är valda till och med årsstämman 2026. Till styrelseordförande valdes Sten Dunér,

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR FÖR BOLAGSSTYRNING



- mandat för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier i serie B, samt av teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna och/eller konvertera till aktier av serie B, får ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier, optioner och/eller konvertibler som emitteras med stöd av bemyndigandet får omfatta högst motsvarande 10% av samtliga aktier i bolaget. Nyemissionen ska användas av bolaget som betalning av förvärv av fastigheter eller förvärv av aktier eller andelar i juridisk person som äger fastighet eller för att kapitalisera bolaget inför sådana förvärv eller i övrigt kapitalisera bolaget,
- mandat för styrelsen att kunna besluta om återköp och överlåtelse av bolagets egna aktier i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar. Om utnyttjandet av detta bemyndigande kombineras med utnyttjandet av bemyndigandet avseende emission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler vid ett och samma förvärv får antalet återköpta aktier och emitterade aktier av serie B, teckningsoptioner och/eller konvertibler som kan tecknas och/eller konverteras till aktier av serie B tillsammans högst motsvara 10% av samtliga aktier i bolaget.

Protokoll fört vid årsstämman den 8 maj 2025 finns tillgängligt på bolagets hemsida. Årsstämman 2026 äger rum den 8 maj klockan 16.00. För ytterligare information se sida 171. Information om årsstämman publiceras på balder.se.

3. VALBEREDNING

Årsstämman beslutar om tillvägagångssättet för val av styrelse och i förekommande fall revisorer. Årsstämman 2025 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2026 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter

inklusive styrelseordförande och val av revisorer samt ersättning till såväl styrelseledamöter som revisorer. Valberedningens förslag offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman. Aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Årsstämman 2025 fastställde valberedningens förslag att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de fyra till röstetalet största aktieägarna eller ägarkonstellationerna baserat på de aktieägare som per sista bankdagen i september registrerats i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Valberedningen ska inom sig utse valberedningens ordförande. Ordföranden ska inte vara styrelseledamot i bolaget. Namnen på valberedningens ledamöter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma.

Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts.

Valberedningen inför årsstämman 2026 består av Jesper Mårtensson, utsedd av Erik Selin Fastigheter AB, Rikard Svensson, utsedd av Arvid Svensson Invest AB, Jan Dworsky, utsedd av Swedbank Robur Fonder samt Patricia Hedelius, utsedd av AMF Tjänstepension och Fonder.

4. REVISORER

Bolagets års- och hållbarhetsredovisning och styrelsens och VD:s förvaltning granskas av bolagets revisor som avger en revisionsberättelse för räkenskapsåret till årsstämman. Revisorn redovisar sin revisionsplan för året samt synpunkter på bokslut, års- och hållbarhetsredovisning och förvaltning.

Vid årsstämman 2023 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som bolagets revisor intill årsstämman 2027.

5. STYRELSEN

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamoten utsågs. Styrelsen har under 2025 bestått av sex ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning (mer information om bolagets styrelse finns på sida 159 samt på bolagets hemsida). Styrelsen arbetar efter en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören.

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

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

Styrelsens arbete regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen, Kodex och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete. Styrelsen i Balder består av personer som har en bred erfarenhet och kompetens från fastighetsbranschen, affärsutveckling, hållbarhetsfrågor och finansiering. Flertalet av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag. I styrelsen är de båda stora ägarna Erik Selin Fastigheter AB och Arvid Svensson Invest AB representerade genom Erik Selin och Fredrik Svensson. Balders firma tecknas, förutom av styrelsen, av en av styrelseordföranden Sten Dunér eller styrelseledamot Anders Wennnergren i förening med VD Erik Selin eller en av dem i förening med en av ekonomichef Eva Sigurgeirsdottir, HR-chef Petra Sprangers eller finanschef Ewa Wassberg.

Styrelsens uppgifter och ansvar

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

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

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

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

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policyer och mål för bolaget och den koncern som bolaget är moderbolag för,
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation,
- utse och entlediga VD,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- årligen fastställa ny arbetsordning och instruktion för VD,
- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut som bolaget ska offentliggöra,
- tillsammans med VD årligen godkänna Balders hållbarhetsrapport och att den upprättas i enlighet med årsredovisningslagen,

- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan,
- fastställa erforderliga riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa dess långsiktigt värdeskapande och hållbarhetsperspektiv,
- tillse att bolaget har ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med.

Styrelsens ordförande

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

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

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska behandlas på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Ordförande i utskotten ska vara styrelsens ordförande.

Styrelsemöte

Styrelsen ska, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla styrelsemöten vid minst fyra tillfällen årligen. VD och/eller ekonomichef ska som huvudregel vara föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult ska adjungeras till styrelsemöten för att delta och föredra ärenden vid behov. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelseordföranden har utslagsröst vid lika röstetal.

Styrelsens arbete

Balders styrelse har under 2025 haft 20 styrelsemöten, varav ett konstituerande. Styrelsemöten hålls i samband med bolagets rapportering. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på hyres-, fastighets- och kreditmarknaden.

Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2025 kan nämnas förvärvsstrategier, kapitalstruktur och finansieringssituation, hållbarhetsarbetet, företagsgemensamma policyer samt arbetsordning för styrelsen. Anders Wennergren är utsedd som ansvarig ESG-ledamot för att driva hållbarhetsfrågor i styrelsearbetet.

Styrelsens sammansättning

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

Styrelsens sammansättning ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de valda ledamöternas kompetens, erfarenhet, ålder, kön eller etnisk bakgrund. Den mångfaldspolicy som valberedningen tillämpar följer punkt 4.1 i Koden. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen.

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

Utvärdering av styrelsens arbete

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

De områden som diskuterades och utvärderades för 2025 avsåg bland annat styrelsens sammansättning, kompetens, effektivitet samt styrelsens fokusområden framgent. Områdena som omfattas av styrelseutvärderingen kan variera från ett år till ett annat för att reflektera utvecklingen av styrelsens arbete. Utvärderingen visade på ett konstruktivt och effektivt styrelsearbete i en positiv anda.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet har, i förhållande till styrelsen, en beredande funktion i frågor om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar och ersättningsnivåer till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt utarbeta förslag till nya riktlinjer för ersättningsprinciper och andra anställningsvillkor.

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

Revisionsutskott

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

Revisionsutskottet ska träffa bolagets revisorer minst en gång per kalenderår och få tillfälle att sammanträffa med revisorerna utan att någon från företagsledningen är närvarande. Under 2025 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit revisionsplan för 2025 och rapportering över utförd granskning.

Jäv

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

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro

Namn	Invald	Oberoende ¹⁾	Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Sten Dunér	2007	Ja	20/20	1/1	1/1
Erik Selin	2005	Nej	20/20	—	—
Fredrik Svensson	2005	Nej	20/20	1/1	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	20/20	1/1	1/1
Carin Kindbom	2024	Ja	20/20	1/1	1/1
Carina Edblad	2025	Ja	14/20	—	—

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

6. VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNING

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

Ledningen sammanträder normalt en gång per kvartal med en stående agenda, innefattande bland annat fastighetsaffärer samt finans- och övergripande förvaltningsfrågor. Koncernledningen består av fem personer och omfattar resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning samt HR. Mer information om bolags VD och ledning finns på sida 160.



INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

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

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

Kontrollmiljö

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

I grunden för Balders interna kontroll ligger den decentraliserade organisationen med 2 023 fastigheter, i varsin resultatenhet, som förvaltas från regionkontoren. Som ett stöd för kontrollmiljön och för att ge nödvändig vägledning till olika befattningshavare finns ett antal dokumenterade styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer, styrelsens arbetsordning, beslutsordning, regler för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. Styrande dokument uppdateras vid behov för att alltid spegla gällande lagar och regler.

Riskbedömning

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

Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policyer och regler. Styrelsen gör löpande genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning. Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

De mest väsentliga riskerna som har identifierats i samband med den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastighetsbeståndet, uppskjuten skatt, räntebärande skulder, refinansiering, skatt och moms samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tidpunkt ger en rättvisande bild finns ett antal kontrollaktiviteter inbyggda. Dessa aktiviteter involverar olika nivåer i organisationen, från styrelse och företagsledning till övriga medarbetare.

Kontrollaktiviteterna syftar till att i rätt tid förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna består av godkännande och redovisning av affärstransaktioner, uppföljning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, generella och applikationsspecifika IT-kontroller, avstämning av externa motparter och resultatuppföljning på olika nivåer i organisationen.

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

Balders regionkontor deltar i den grundläggande kontrollen, uppföljningen samt analysen på respektive region. För att säkerställa kvaliteten på regionernas finansiella rapportering sker en utvärdering tillsammans med koncernens controllers.

Uppföljningen på regionnivå tillsammans med de kontroller och analyser som sker på koncernnivå är en viktig del i den interna kontrollen, för att säkerställa att den finansiella rapporteringen i allt väsentligt inte innehåller några felaktigheter.

Information och kommunikation

Balder har fastställt hur information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen ska ske för att bolagets informationsgivning ska ske på ett effektivt och korrekt sätt. Balder har riktlinjer för hur den finansiella informationen kommuniceras mellan ledning och övriga medarbetare.

Riktlinjer, uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal genom muntlig och skriftlig information samt på Balders intranät.

Styrelsen får ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från möten och rapporter från bolagets revisorer.

Uppföljning

En ändamålsenlig process finns för löpande uppföljning och årlig utvärdering av efterlevnaden av interna policyer, riktlinjer och koder samt av ändamålsenlighet och funktionalitet i etablerade kontrollaktiviteter.

Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt gällande policyer och regler. Det är koncernens redovisnings- och controllerfunktion som har det löpande ansvaret för att uppföljning och rapportering sker till företagsledningen avseende eventuella brister. Uppföljning sker såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Bolagets revisorer redovisar vid minst ett tillfälle per år revisionsplanen, noteringar från iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen med avseende på den finansiella rapporteringen.

Behov av internrevision

Balder har en decentraliserad organisation som förvaltar 2 023 fastigheter från regionerna. I moderbolaget bedrivs finansverksamheten och ekonomifunktionen för hela koncernen. I moderbolaget finns en controllerfunktion som tillsammans med controllers i Danmark, Norge och Finland följer upp regionkontorens förvaltning samt finansverksamheten i koncernen. Balders storlek och den decentraliserade organisationen tillsammans med controllerfunktionen i moderbolaget medför att det inte för tillfället är motiverat att ha en särskild intern revisionsenhet.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2026

Inför årsstämman den 8 maj 2026 föreslår styrelsen:

- dela ut hela Balders innehav i Norion Bank till Balders aktieägare,
- beslut om godkännande av rapporten avseende ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier i serie B samt av teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna och/eller konvertera till aktier av serie B,
- mandat för styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överlåta B-aktier i Balder motsvarande högst 10% av samtliga aktier i bolaget.
- införa ett nytt aktieslag, stamaktier av serie D. Förslaget förutsätter ändring av bolagsordningens bestämmelser om aktieslag. Närmare villkor för D-aktierna kommer att presenteras i samband med kallelsen till årsstämman.

Inför årsstämman den 8 maj 2026 föreslår valberedningen:

- omval av nuvarande styrelseledamöterna Sten Dunér, Carin Kindbom, Fredrik Svensson, Anders Wennergren och Erik Selin samt Carina Edblad. Till styrelsens ordförande föreslås Erik Selin,
- arvode till styrelsen föreslås utgå med 550 000 kr till arbetande styrelseordföranden och 200 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- att stämman beslutar att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de fyra till röstetalet största aktieägarna eller ägarkonstellationerna, baserat på de aktieägare som per sista bankdagen i september registrerats i den av Euroclear förda aktieboken. Namnen på valberedningens ledamöter samt de ägare som de företrädare ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts.

Göteborg den 30 mars 2026

Sten Dunér
Styrelseordförande

Carina Edblad
Styrelseledamot

Carin Kindbom
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Mölnlycke
Wendelstrand

STYRELSE

						
	STEN DUNÉR ♂ Styrelseordförande sedan 2024 Styrelseledamot sedan 2007	CARINA EDBLAD ♀ Styrelseledamot sedan 2025	CARIN KINDBOM ♀ Styrelseledamot sedan 2024	ERIK SELIN ♂ Styrelseledamot sedan 2005	FREDRIK SVENSSON ♂ Styrelseledamot sedan 2005	ANDERS WENNERGREN ♂ Styrelseledamot sedan 2009
Född	1951	1963	1968	1967	1961	1956
Utbildning	Civilekonom	Civilingenjör	Ekonomie kandidatexamen	Gymnasieekonom	Civilekonom	Advokat
Aktuella uppdrag	Styrelseledamot i Niagara AB och Garbo Försäkring AB, ledamot i Kungliga Skogs- och Lantbruksakademiens ekonominämnd.	Vd för Thomas Betong AB, styrelseledamot i Instalco och Sweden Green Building Council samt ledamot i avdelningen Samhällsbyggnad på Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA).	Vd och koncernchef för Svenska Mässan Gothia Towers AB sedan 2010. Styrelseledamot i Svenska Mässan Stiftelse (i egenskap av VD) och UFI (The Global Association of the Exhibition Industry).	Vd för Fastighets AB Balder, styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, K-fast Holding AB, SLP Swedish Logistic Property AB och Norion Bank AB samt styrelseledamot i Hedin Mobility Group AB.	Styrelseordförande i Arvid Svensson Invest AB.	Partner i advokatfirman NORMA Advokater, styrelseledamot i flera av BRA Bygg AB-koncernens bolag.
Tidigare befattningar	Vd och koncernchef för Länsförsäkringar AB, ordförande i Länsförsäkringar Liv AB och styrelseledamot i Humlegården Fastigheter AB.	Styrelseledamot i Hifab, NCC, Adapteo, Purmo Group, Svensk Betong och Svenskt Näringsliv. Ledande befattningar i Skanska-koncernen.	Vd och koncernchef för STS Student Travel Schools. Dessförinnan 10 år i ledande befattningar i IT-branschen. Styrelseledamot Handelsbanken Västra Sverige, Moment Group och Almega Tjänsteföretagen.	Styrelseledamot i Hexatronic Group AB och Neudi & Co AB.	Ordförande i Klöver och Nordea Västerås samt vice ordförande i Sardus. Styrelseledamot i Dagon, Broström, IBS, Novotek, Svenska Handelsbanken Regionbank Mellansverige och Västerås Stadsmission.	Tingsnotarie Mölndals tingsrätt, biträdande jurist på advokatbyrå och advokat.
Aktieinnehav i Balder	12 000 B-aktier	10 000 B-aktier	4 000 B-aktier	63 000 B-aktier samt 49 855 968 A-aktier och 343 202 400 B-aktier via bolag	17 495 352 A-aktier och 73 799 819 B-aktier, samtliga via bolag	940 000 B-aktier via bolag
Tidigare erfarenhet						
VD	●	●	●	●	●	
Fastighetsbranschen			●	●	●	●
Projektutveckling		●	●	●	●	●
Teknologi		●	●			
ESG	●	●	●	●	●	●
Finansiering och aktiemarknad	●	●	●	●	●	●
Transaktioner och M&A	●	●		●	●	●
Redovisning	●			●	●	
Riskhantering	●	●	●	●	●	●

Revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig: Konstantin Belogorcev, född 1983.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes på årsstämman 11 maj 2023 för tiden intill årsstämman 2027.

LEDNING

					
	ERIK SELIN ♂ VD	SHARAM RAHI ♂ Vice VD	EVA SIGURGEIRSDOTTIR ♀ Ekonomichef	EWA WASSBERG ♀ Finanschef	PETRA SPRANGERS ♀ HR-chef
Född	1967	1973	1974	1980	1965
Anställd sedan	2005	2005	2014	2022	2007
Utbildning	Gymnasieekonom	Grundskola	DIHM Marknadsekonom, IHM Business School	Ekonomie Kandidatexamen från Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet	Gymnasieekonom
Aktieinnehav i Balder	63 000 B-aktier samt 49 855 968 A-aktier och 343 202 400 B-aktier via bolag	5 690 868 B-aktier via bolag	6 000 B-aktier	10 000 B-aktier	1 800 B-aktier
E-postadress	erik.selin@balder.se	sharam.rahi@balder.se	eva.sigurgeirsdottir@balder.se	ewa.wassberg@balder.se	petra.sprangers@balder.se

ÖVRIG INFORMATION

Köpenhamn
Danmark
Standby Høje
289 hyresrätter

INNEHÅLL

REVISIONSBERÄTTELSE	162
REVISORNS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN	166
REVISORNS GRANSKNINGSBERÄTTELSE AV DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN	167
PROJEKTFÖRTECKNING	169
DEFINITIONER	170
ÅRSSTÄMMA, KONTAKTUPPGIFTER OCH KALENDARIUM	171

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Balder (publ) för år 2025 med undantag av hållbarhetsrapporten på sidorna 42–108. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 11 samt 31–150 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 42–108. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Väsentlighet

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

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen samt Förvaltningsfastigheter i not 12.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 225 196 Mkr per 2025-12-31 och utgör en väsentlig del av Balderkoncernens balansräkning.

Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar, huvudsakligen genom att tillämpa avkastningsmetoden. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller med en värdering till anskaffningsvärde.

Under året har 60% av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderingsinstitut i syfte att kvalitetssäkra de interna värderingarna.

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

HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

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

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

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder:

- Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgängliga marknadsdata.
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i fastighetssystemet och aviserings-systemet.
- Vi har bedömt oberoendet och kompetensen på de av bolaget anlitade värderingsspecialisterna samt inhämtat de externa värderingarna och jämfört dessa med de interna beräkningarna och analyserat avvikelser.
- Vi har för ett urval av de interna värderingarna utvärderat resultatet med stöd av PwCs värderings specialister
- Tagit del av och diskuterat ledningens bedömning av avkastningskraven för vissa specifika fastigheter samt för fastighetsportföljen som helhet.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–10, 12–30, 42–108, 151–152, 159–161 samt 169–171. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Balder (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighets AB Balder (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern

kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedöm-

ning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-

rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Masthamns-gatan 1, 405 32 Göteborg, utsågs till Fastighets AB Balder (publ)s revisor av bolagsstämman den 8 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 16 juni 2009.

Göteborg den 31 mars 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 153–158 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en

väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

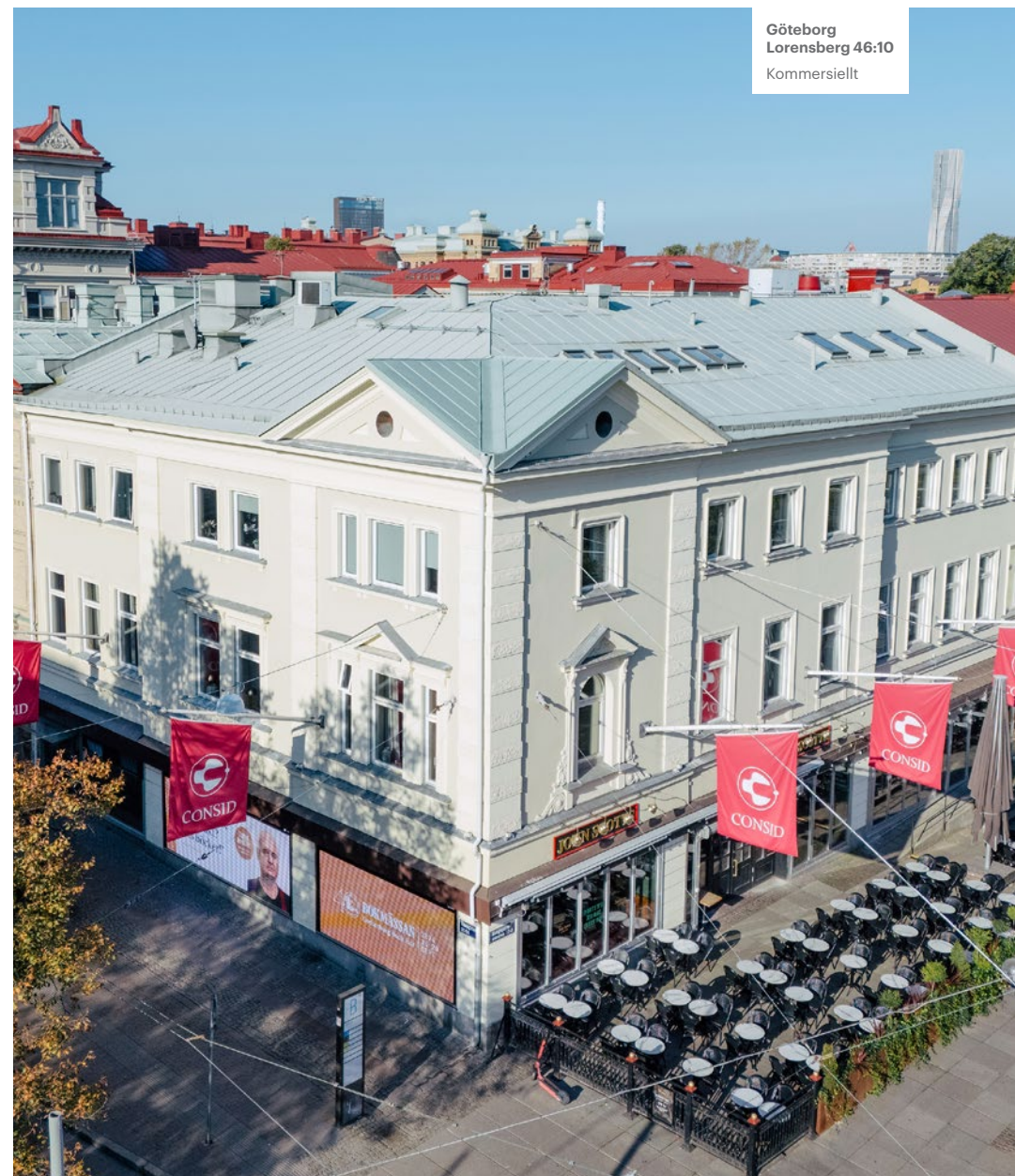
Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 31 mars 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor



REVISORNS GRANSKNINGSBERÄTTELSE AV FASTIGHETS AB BALDERS LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORT

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

Slutsats

Vi har utfört en översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten för Fastighets AB Balder för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsrapporten ingår på sidan 42–108 i detta dokument.

Grundat på vår översiktliga granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen vilket inbegriper

- om hållbarhetsrapporten uppfyller kraven i ESRS,
- om den process som företaget har genomfört för att identifiera rapporterad hållbarhetsinformation har utförts såsom den beskrivs på sidan 51–53 i hållbarhetsrapporten och
- efterlevnaden av rapporteringskraven i EU:s gröna taxonomiförordning artikel 8.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Övrig upplysning

Hållbarhetsrapporten för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för översiktlig granskning och någon granskning av jämförelsetalen i hållbarhetsrapporten för år 2025 har därmed inte utförts.

Annan information än hållbarhetsrapporten

Detta dokument innehåller även annan information än hållbarhetsrapporten och återfinns på sidorna 1–41, 109–161, 169–171. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vår slutsats avseende hållbarhetsrapporten omfattar inte denna information och vi uttalar ingen slutsats med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta hållbarhetsrapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats med begränsad säkerhet om hållbarhetsrapporten är upprättad enligt 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt FAR:s rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med dessa krav.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Balder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsrapporten. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat

genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsrapporten vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsrapporten i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

Våra granskningsåtgärder avseende den process som företaget har genomfört för att identifiera hållbarhetsinformation att rapportera inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Erhålla en förståelse för processen genom att:
 - Genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används av företagsledningen (t.ex. intressentdialoger, affärsplaner och strategidokument), och
 - Granska företagets interna dokumentation av sin process; och
- Utvärdera om den information som erhållits från våra åtgärder om den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen på sidan 51–53 i hållbarhetsrapporten.

Våra granskningsåtgärder avseende hållbarhetsrapporten inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten.
- Utvärderat om information som identifierats som väsentlig genom den process som bolaget genomfört för att identifiera innehållet i hållbarhetsrapporten också ingår.
- Utvärderat om strukturen och presentationen av hållbarhetsrapporten är förenlig med kraven i ESRS;
- Genomfört förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Utfört substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Genom förfrågningar och analytiska granskningsåtgärder inhämtat underlag på metoderna för att ta fram väsentliga uppskattningar och framåtblickande information och på hur dessa metoder tillämpades;

- Erhållet förståelse för processen för att identifiera ekonomiska verksamheter som är tillämpliga och är förenliga med EU:s gröna taxonomi och de motsvarande upplysningarna i hållbarhetsrapporten.
- Granskningen av taxonomiupplysningarna inkluderade men var inte begränsade till följande granskningsåtgärder:
 - Utvärderat om presentationen av taxonomitabellerna är förenlig med kraven i EU:s gröna taxonomi och de motsvarande upplysningarna;
 - Genomfört förfrågningar till företagsledningen och annan relevant personal för att erhålla en förståelse för processen och källorna till den information som använts i taxonomiupplysningarna;
 - Genomfört analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda taxonomiupplysningar.

Begränsningar

Vid rapportering av framåtblickande information i enlighet med ESRS måste styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder förbereda framåtblickande information utifrån angivna antaganden om händelser som kan inträffa i framtiden och möjliga framtida aktiviteter av Fastighets AB Balder. Faktiska utfall kommer sannolikt att vara annorlunda eftersom förväntade händelser ofta inte inträffar som förväntat.

Göteborg den 31 mars 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor



PROJEKTFÖRTECKNING

PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Miljöcertifiering	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Sverige	Syd	Toyota Kristianstad	Kommersiellt	Miljöbyggnad Silver	2 450	—	63	Q1 2026
Sverige	Göteborg	Granit	Bostad	Miljöbyggnad Silver	6 663	99	283	Q2 2027
Sverige	Stockholm	Basaren	Kommersiellt	Miljöbyggnad Silver	1 448	—	210	Q2 2028
Summa					10 561	99	556	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Miljöcertifiering	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Rubinen	Bostad	Miljöbyggnad Silver	6 074	93	498	Q2 2026
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Safiren	Bostad	Miljöbyggnad Silver	5 607	99	456	Q4 2026
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Spinellen	Bostad	Miljöbyggnad Silver	6 894	134	551	Q3 2027
Sverige	Stockholm	Kv. Garbo	Bostad	Miljöbyggnad Silver	4 825	64	444	Q2 2028
Summa					23 400	390	1 950	
Totalt under byggnation					33 961	489	2 506	

KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2026 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA ¹⁾ , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	915 562	6 900
Sverige	Stockholm	505 150	4 143
Finland	Helsingfors	241 652	4 552
Finland	Öst	32 410	660
Norge	Oslo	257 680	1 686
Danmark	Köpenhamn	43 000	294
Summa		1 995 454	18 235

1) BTA = Bruttoarea. Övervägande del av kommande projekt i tabellen ovan har lagakraftvunnen eller pågående detaljplan.

DEFINITIONER

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Fastighets AB Balder tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

AKTIERELATERADE Eget kapital per aktie, kr

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

Förvaltningsresultat per aktie, kr
Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

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

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

Resultat efter skatt per aktie, kr
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

**FASTIGHETSRELATERADE
Direktavkastning, %**
Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Driftsöverskott, Mkr
Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %¹⁾
Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

Exploateringsfastigheter
Avser fastigheter som uppförs med avsikt att säljas efter färdigställande.

Fastighetsbestånd
Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

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

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

Förvaltningsfastigheter
Avser fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Hyresvärde, Mkr¹⁾
Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %
Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

**FINANSIELLA
Avkastning eget kapital, %**
Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital, %
Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad, %
Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.

EBITDA
Förvaltningsresultat med tillägg av resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med återläggning av finansnetto. Vid delårsbokslut har EBITDA omräknats till helårsbasis, med undantag för resultat från försäljning av exploateringsfastigheter.

Förvaltningsresultat, Mkr
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag. Vid beräkning av förvaltningsresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare reduceras även förvaltningsresultatet med innehav utan bestämmande inflytandes andel.

Hybridkapital
En obligation som har en löptid på 60 år. Obligationen redovisas som räntebärande skuld men har historiskt betraktats av ratinginstituten till 50% som eget kapital. Från och med Q1 2024 betraktas hela hybridkapitalet som räntebärande skuld.

Nettoskuld, Mkr
Räntebärande skulder minskat med likvida medel och finansiella placeringar.

Nettoskuld/ EBITDA, ggr
Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till EBITDA.

Räntetäckningsgrad, ggr
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av finansnetto exklusive tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella placeringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella placeringar.

Skuldsättningsgrad, ggr
Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Soliditet, %
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande, i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

**ÖVRIGT
Intressebolag och joint ventures**
Upplysningar i löptext om transaktioner kopplade till intressebolag och joint ventures benämns av föreningsskäl endast "intressebolag". Rapporten avser både innehav som utgör intressebolag och joint ventures. För komplett lista se not 14.

1) Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman i Fastighets AB Balder (publ), (Balder), org. nr. 556525-6905, äger rum fredagen den 8 maj 2026 kl. 16.00 på Västsvenska Handelskammaren, Parkgatan 49 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara registrerad i eget namn (ej förvaltarregistrerad) i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 29 april 2026, dels anmäla sitt deltagande senast måndagen den 4 maj 2026. De antal biträden aktieägaren önskar medta (högst två) ska anmälas inom samma tid.

Anmälan om deltagande i stämmolokalen kan ske per brev till Computershare AB, "Fastighets AB Balders årsstämma 2026", Box 149, 182 12 Danderyd, via e-post till proxy@computershare.se, per telefon 0771-24 64 00, eller via [balder.se](https://www.balder.se).

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn eller firma, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer samt i förekommande fall uppgift om ställföreträdare eller ombud.

Aktieägare som företräds genom ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än fem år. Fullmaktsformulär kan erhållas på Balders hemsida. Den som företräder juridisk person ska förete registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling utvisande behörig firmatecknare. Fullmakt i original och bestyrkt kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling bör insändas till Computershare AB:s ovan angivna adress i god tid före årsstämman.

Aktieägare som inte vill eller kan närvara vid årsstämman kan utöva sin rösträtt genom poströstning på förhand. För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Balders hemsida, [balder.se](https://www.balder.se) och ska vara Computershare AB tillhanda senast den 4 maj, 2026. Det ifyllda och undertecknade formuläret kan skickas antingen:

- via post till Computershare AB, referens "Balders årsstämma 2026", Box 149, 182 12 Danderyd
- e-post till proxy@computershare.se eller
- via länk på Balders webbplats, [balder.se](https://www.balder.se) kan aktieägare avge poströst elektroniskt genom verifiering med BankID.

Aktieägare får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är poströsten i dess helhet ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret som finns tillgängligt på Balders webbplats, [balder.se](https://www.balder.se).

Om aktieägaren poströstar genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt undertecknad av aktieägaren biläggas poströstningsformuläret. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Balders webbplats, [balder.se](https://www.balder.se). Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling bifogas formuläret.

Den som poströstat och även vill närvara i stämmolokalen, personligen eller genom ombud, måste anmäla detta enligt "deltagande i stämmolokalen" ovan. Det innebär att en anmälan genom endast poströstning inte räcker för den som vill närvara i stämmolokalen. Om en aktieägare både poströstar och anmäler sig för deltagande i stämmolokalen är poströsten fortsatt giltig i den mån aktieägaren inte deltar i en omröstning under årsstämman eller annars återkallar poströsten. Om aktieägaren under årsstämmans gång väljer att delta i en omröstning kommer angiven röst att ersätta tidigare inskickad poströst på den beslutspunkten.

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, genom förvaltares försorg låta registrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per avstämningsdagen, onsdagen den 29 april 2026. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering). Aktieägare som önskar registrera aktierna i eget namn måste, i enlighet med respektive förvaltares rutiner, begära att förvaltaren gör sådan rösträttsregistrering. Rösträttsregistrering som av aktieägare har begärts i sådan tid att registreringen har gjorts av relevant förvaltare senast måndagen den 4 maj 2026 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

KONTAKTUPPGIFTER

[balder.se](https://www.balder.se) | info@balder.se | Org.nr: 556525-6905

Huvudkontor

Parkgatan 49
Box 53121
400 15 Göteborg
Tel: 031-10 95 70

Uthyrning
Tel: 020-151 151

Kundservice
Tel: 0774-49 49 49

Region Göteborg

Parkgatan 49
Box 53121
400 15 Göteborg
Tel: 0774-49 49 49

Timmervägen 7B

541 64 Skövde
Tel: 0774-49 49 49

Föreningsgatan 10
461 30 Trollhättan
Tel: 0774-49 49 49

Region Helsingfors
Mikonkatu 8A
00100 Helsinki
Tel: +358 45 120 15 15

Region Köpenhamn
Vesterbrogade 1 E. 5
1620 København V
Tel: +45 55 55 07 07

Region Norr
Skolgången 3
802 57 Gävle
Tel: 0774-49 49 49

Packhusallén 2D
652 11 Karlstad
Tel: 0774-49 49 49

Esplanaden 22
852 36 Sundsvall
Tel: 0774-49 49 49

Region Stockholm
Tulegatan 2A
113 58 Stockholm
Tel: 0774-49 49 49

Vårby Allé 18
143 40 Vårby
Tel: 0774-49 49 49

Hallonbergsplan 5–7,
vån 2
174 52 Sundbyberg
Tel: 0774-49 49 49

Region Syd

Kalendegatan 26
211 35 Malmö
Tel: 0774-49 49 49

Esplanaden 7
265 35 Åstorp
Tel: 0774-49 49 49

Bryggaregatan 7
252 27 Helsingborg
Tel: 0774-49 49 49

Region Öst

Hospitalsgatan 11
602 27 Norrköping
Tel: 0774-49 49 49

Stenbygatan 6
721 36 Västerås
Tel: 0774-49 49 499

KALENDARIUM

Årsstämma, 8 maj 2026

Delårsrapport jan–mar 2026, 8 maj 2026

Delårsrapport jan–jun 2026, 14 juli 2026

Delårsrapport jan–sep 2026, 23 oktober 2026

Bokslutskommuniké jan–dec 2026, 12 februari 2027

Foto: Dino Soldin, Malmö Arena, Artefactorylab, Ian Schemper, Superb, Envisé, Snøhetta, Seul, Kasper Dudzik, Näst Innovation Destination Torslanda, Robert Bratsberg Karlsson, Magnus Cimmerbeck, Brunnberg & Forshed, Fredrik Hjerling.
Form: www.solberg.se

Hänvisning till Sustainability och MSCI:s logotyper på sida 3:

COPYRIGHT ©2024 SUSTAINALYTICS, A MORNINGSTAR COMPANY. ALL RIGHTS RESERVED. THIS PUBLICATION INCLUDES INFORMATION AND DATA PROVIDED BY SUSTAINALYTICS AND/OR ITS CONTENT PROVIDERS. INFORMATION PROVIDED BY SUSTAINALYTICS IS NOT DIRECTED TO OR INTENDED FOR USE OR DISTRIBUTION TO INDIA-BASED CLIENTS OR USERS AND ITS DISTRIBUTION TO INDIAN RESIDENT INDIVIDUALS OR ENTITIES IS NOT PERMITTED. MORNINGSTAR/SUSTAINALYTICS ACCEPTS NO RESPONSIBILITY OR LIABILITY WHATSOEVER FOR THE ACTIONS OF THIRD PARTIES IN THIS RESPECT. USE OF SUCH DATA IS SUBJECT TO CONDITIONS AVAILABLE AT [HTTPS://WWW.SUSTAINALYTICS.COM/LEGAL-DISCLAIMERS/](https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers/)

THE USE BY FASTIGHETS AB BALDER OF ANY MSCI ESG RESEARCH LLC OR ITS AFFILIATES ("MSCI") DATA, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT, RECOMMENDATION, OR PROMOTION OF FASTIGHETS AB BALDER BY MSCI. MSCI SERVICES AND DATA ARE THE PROPERTY OF MSCI OR ITS INFORMATION PROVIDERS, AND ARE PROVIDED 'AS-IS' AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.

o | BAL
DER