

Bokslutskommuniké 2008

- Hyresintäkterna för 2008 uppgick till 570 mkr (492), en ökning med 16 procent.
- Förvaltningsresultatet förbättrades till 81 mkr (37), en ökning med 119 procent.
- Kassaflödet från löpande verksamhet uppgick till 121 mkr (75).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -177 mkr (152) och på räntederivat till -204 mkr (13).
- Resultat efter skatt uppgick till -224 mkr (148), motsvarande -12,42 kronor (8,53) per aktie.
- Eget kapital per aktie, substansvärdet, uppgick till 59,49 kronor (74,10).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning (1,00 krona per aktie) skall utgå.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder ökade till 97,0 procent (94,9).
- Din Bostads fastighetsvärde utgörs till ca 85 procent av bostäder vilket innebär en mindre känslighet för konjunkturpåverkan.

VD har ordet

2008 blev ett händelserikt och dramatiskt år ur finans- och konjunktursynpunkt. Framför allt händelseutvecklingen på finansmarknaden, det därtill blixtnsnabba negativa informationsflödet och den påföljande tvärniten i konjunkturen under hösten gör att året kommer att bli historiskt ur konjunktursynpunkt.

Ur Din Bostads perspektiv kan rent allmänt konstateras att det känns tryggt och stabilt att driva bostadsbolag i Sverige under rådande turbulens. Dels har nyproduktionen av bostäder i allmänhet, och hyresrätter i synnerhet, varit låg den senaste tioårsperioden vilket gör att bostadsmarknaden inte har något överutbud av hyresrätter, dels kommer hyresrätten att stärka sin position på bostadsmarknaden i Sverige under rådande konjunkturläge. Sammantaget leder detta till att våra intäkter blir än säkrare och stabilare. Situationen blir inte sämre av att vi fortsatt utveckla vårt arbetssätt när det gäller att hyra ut lägenheter vilket resulterat i att uthyrningsgraden för bostäder fortsatt att stiga under året och är nu 97 procent, vilket är en förbättring med två procentenheter under 2008.

Vi har rent allmänt fortsatt att utveckla vårt sätt att sköta den dagliga verksamheten. Detta har resulterat i att det löpande förvaltningsresultatet kraftigt förbättrats. Procentuellt är ökningen hela 119 procent, från 37 mkr till 81 mkr. Denna utveckling stärker naturligtvis också vårt kassaflöde avsevärt. Eftersom vi ser möjlighet till fortsatt resultatförbättring stärks känslan av att vi kan möta konjunkturedgången med ökad stabilitet.

På grund av finanskrisen sattes det svenska banksystemet under press vilket ledde till höjda räntemarginaler och kreditbrist under hösten. Förhoppningsvis kommer alla politiska åtgärder som genomförts att få genomslag så att situationen på kreditmarknaden normaliseras, vilket är viktigt ur både nationellt och internationellt perspektiv. Finanskrisen ledde också till att ränteutvecklingen kom att bli dramatisk och svår att förutspå under året. Huvuddelen av året präglades av signaler om räntehöjningar. De flesta aktörer på lånemarknaden valde därför att skydda sig mot dessa genom att ingå olika typer av derivat, så även vi. Få, nästan ingen, förutsåg den rekordsänkning av reporäntan som Riksbanken fattade beslut om i december. Eftersom vi precis som alla andra noterade bolag måste marknadsvärdera våra derivat blev Riksbankens sänkning kortsiktigt negativ, men långsiktigt är naturligtvis ett lågt ränteläge mycket värt för oss och fastighetsmarknaden som helhet.



I och med rekordsnabba förändringar i konjunktur, och på finansmarknad, är det just nu svårare att värdera fastigheter. Investeringar i bostadsfastigheter är långsiktiga investeringar som kräver ett uthålligt förvaltningsarbete för att nå förbättrade resultat så att värden stärks och förbättras över tid. Vi valde, trots ett förbättrat förvaltningsresultat och därmed högre direktavkastning, att skriva ned våra fastighetsvärden med ca tre procent under tredje kvartalet vilket i hög grad var en effekt av den ökade allmänna osäkerheten beträffande utvecklingen av konjunktur och finansmarknad. Under fjärde kvartalet har fastighetsvärdena lämnats oförändrade. Skälen är att förvaltningsresultatet fortsatt att utvecklas positivt, att ränteläget är på väg ned mot rekordlåga nivåer och att de försäljningar vi gjorde under 2008 gjordes till värden överstigande aktuella värderingar.

Avslutningsvis kan jag konstatera att alla medarbetare inom Din Bostad hade ett högt engagemang för att hela tiden förbättra kvaliteten på de vardagliga arbetsuppgifterna under 2008. Vi påbörjade ett arbete för att förbättra kompetens och motivation genom starten av Din Bostad-skolan under andra halvan av 2008, och kommer att fortsätta med detta under 2009. Bland annat därför tror jag att medarbetarnas engagemang kommer att vara minst i nivå med den som hölls under 2008. Detta, i kombination med att vår kärnverksamhet är förvaltning av bostadsfastigheter, gör att jag ser emot att ta mig an de utmaningar som kommer under 2009 med tillförsikt.

Mikael Granath
Verkställande direktör

Vision, affärsidé, mål och strategi

Genom att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden skapar Din Bostads medarbetare värden för kunder, ägare och övriga intressenter.

Vision

Din Bostad ska uppfattas som en förebild på bostadsmarknaden. Din Bostad som varumärke ska vara det självklara valet för bostadssökande. Din Bostad ska vara ett starkt begrepp på bostadsmarknaden.

Affärsidé

Din Bostad erbjuder bättre boende genom ständig utveckling av fastigheter och relationer. Genom att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden skapar Din Bostads medarbetare värden för kunder, ägare och övriga intressenter. Detta sker genom förvärv, förvaltning samt om – och nybyggnation av fastigheter. Särskild vikt läggs vid att vara lyhörda för olika kundgruppers behov och utifrån dessa erbjuda bättre bostadslösningar. Din Bostad söker efter att långsiktigt utveckla relationen med olika intressentgrupper.

Övergripande mål

Finansiella mål

Din Bostads målsättning är att över tid ha en stabil och god avkastning på eget kapital som med god marginal överstiger den riskfria räntan. Detta ska ske samtidigt som soliditeten över tid ska vara lägst 20 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger.

Operativa mål

Utifrån affärsidé, strategi och övergripande mål tar Din Bostad fram kvalitativa och kvantitativa operativa mål. Dessa mål uppdateras löpande. De kan avse såväl finansiella mål som mål avseende miljö, medieförbrukning, kundtillfredsställelse och medarbetarnas nöjdhet.

De övergripande målen kvantifieras och bryts ned till operativa mål som kan mätas per förvaltningsområde och fastighet. Detta görs dels för att mäta och följa upp enskilda förvaltningsområdets prestation och dels för att

göra det möjligt för enskilda medarbetare att följa upp och mäta sin enhets utveckling samt få stöd för att prioritera egna beslut så att man når eller överträffar uppsatta mål.

Strategi

Din Bostad ska vara ett bostadsbolag som har fokus på kundernas skiftande önskemål och ska finnas i regioner som växer och utvecklas positivt. Fastighetsinnehavet ska ha en god geografisk spridning och vara av olika karaktär för att dels erbjuda investerare riskspridning och dels erbjuda hyresgäster valmöjlighet.

Din Bostad ska vara ett bolag med nationellt erkänd kompetens och kreativitet när det gäller att skapa och förvalta goda bostäder. Bolaget ska vara en modern och attraktiv arbetsgivare som präglas av en öppen, förändringsbenägen och utvecklingsorienterad miljö. Din Bostad ska vara bäst på bra boende – vi bryr oss om våra kunder, vi sköter och utvecklar våra fastigheter.

Förvaltning

Din Bostad ska vara ett bostadsbolag som tar till vara synergieffekter i drift och förvaltning, medverkar till en miljövänlig och effektiv energiförsörjning i husen och därmed uppnå konkurrenskraftiga resultat. Din Bostad ska vara ett bostadsbolag som driver verksamheten genom att kombinera ”lokal småskalig förvaltning” med ”central storskalig administration och gemensam verksamhet”.

Projektutveckling

Din Bostad ska vara ett självklart alternativ i utvecklingsprojekt av nya bostadsområden, oavsett upplåtelseform, i de kommuner och regioner där bolaget är verksamt. Genom att ha en nära dialog med aktuella kommuner bedöms Din Bostad kunna få tillgång till såväl attraktiv mark för nyproduktion som intressanta utvecklingsprojekt.

Fastighetsbeståndet

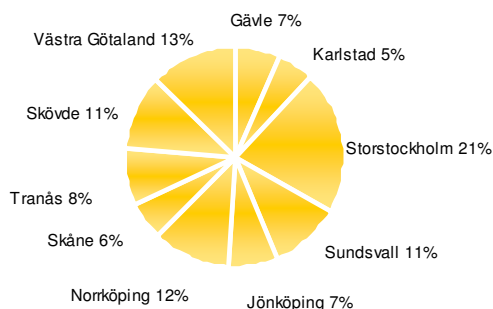
Din Bostad ägde på rapportdagen fastigheter till ett marknadsvärde om 5 623 mkr. Fastighetsinnehavet har huvudsakligen förvärvats genom bolagsförvärv. Fastighetsbeståndet har operativt indelats i två regioner, norr och söder. Inom respektive region bedrivs verksamheten lokalt genom tio förvaltningsområden med ett områdeskontor i varje område.

Din Bostads fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i södra och mellersta Sverige. Fastighetsbeståndet består av 313 fastigheter, varav nio tomträtter. Den uthyrbara arean uppgick på rapportdagen till 740 937 kvm varav 85 procent avser bostäder. Det totala hyresvärdet bedömdes per 31 december 2008 uppgå till cirka 627 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick vid samma tidpunkt till cirka 597 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,3 procent.

Fastigheternas verkliga värde på Din Bostads största orter, som angivits på kartan, motsvarar cirka 90 procent av fastighetsbeståndets totala verkliga värde.

Förändring verkligt värde	2008	2007
Verkligt värde vid periodens ingång	5 385	4 776
Investering i befintliga fastigheter	58	192
Fastighetsförvärv	411	279
Fastighetsförsäljning	-54	-14
Värdeförändring, realiserade	18	3
Värdeförändring, orealiserade	-195	149
Verkligt värde vid periodens slut	5 623	5 385

**FÖRDELNING AV TOTALA HYRESINTÄKTER
PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE**



Sammanställning av fastighetsbeståndet per 31 december 2008

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar area, kvm	Hysesvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter, mkr
Norr						
Gävle	32	781	58 659	47	86	40
Karlstad	25	478	36 415	34	96	33
Storstockholm	13	1 740	134 999	129	96	124
Sundsvall	40	1 022	87 306	72	89	63
Totalt region norr	110	4 021	317 379	282	93	261
Söder						
Jönköping	19	725	50 914	43	100	43
Norrköping	24	898	86 777	72	96	70
Skåne	15	478	30 320	33	99	33
Tranås	27	771	69 272	53	93	49
Skövde	9	1 037	85 790	66	99	65
Västra Götaland	109	1 334	100 485	78	98	77
Totalt region söder	203	5 243	423 558	345	97	336
Totalt Din Bostad	313	9 264	740 937	627	95	597

Fördelning av uthyrbar yta per region, område och fastighetskategori

	Uthyrbar area per lokaltyp, kvm				Totalt	Andel %
	Bostäder	Butik	Kontor	Övrigt		
Norr						
Gävle	46 247	4 952	3 344	4 116	58 659	8
Karlstad	30 705	2 789	942	1 979	36 415	5
Storstockholm	120 853	1 768	3 019	9 359	134 999	18
Sundsvall	69 997	3 036	5 495	8 778	87 306	12
Totalt region norr	267 802	12 545	12 800	24 232	317 379	43
Söder						
Jönköping	48 601	-	1 205	1 108	50 914	7
Norrköping	68 815	8 009	4 851	5 102	86 777	12
Skåne	28 368	670	42	1 240	30 320	4
Tranås	53 962	9 707	2 169	3 434	69 272	9
Skövde	68 905	4 069	1 538	11 278	85 790	12
Västra Götaland	89 153	3 283	5 219	2 830	100 485	14
Totalt region söder	357 804	25 738	15 024	24 992	423 558	57
Totalt Din Bostad	625 606	38 283	27 824	49 224	740 937	100



Händelser under rapportperioden

Kommentarer

Genom att Din Bostads verksamhet är inriktad mot hyreslägenheter är känsligheten för konjunktursvängningar begränsad. Cirka 85 procent av Din Bostads intäkter kommer från hyreslägenheter. I och med att intäkterna är stabila över tid är det vår bedömning att fastighetsvärdena på bostäder inte kommer att påverkas i lika stor utsträckning som kommersiella fastigheter påverkas.

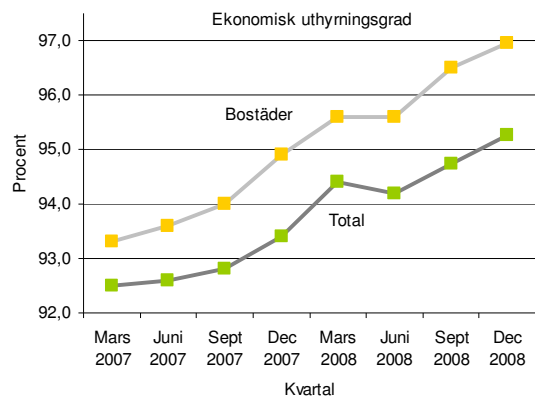
Din Bostads verksamhet fortsätter att utvecklas positivt. Den positiva uthyrningstrenden från tidigare perioder består. På bostadssidan uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 97,0 procent, jämfört med 94,9 procent föregående år. Detta är den hittills högsta uthyrningsgraden som Din Bostad har uppmätt. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela verksamheten uppgick till 95,3 procent (93,4).

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 81 mkr (37). Förbättringen uppgår till 119 procent och är en effekt av lägre vakanserna i kombination med effektivare förvaltning. Under året uppgick värdeförändringarna på fastigheter till -177 mkr (152) och på räntederivat till -204 mkr (13). Årets resultat efter skatt uppgick till -224 mkr (148), motsvarande -12,42 kronor per aktie (8,53).

Under perioden har ett större fastighetsförvärv genomförts. Fastigheter till ett värde av cirka 411 mkr förvärvades i Skövde-regionen med en beräknad direktavkastning på cirka sju procent. Som en följd av förvärvet har även ett nytt förvaltningsområde, Skövde, bildats.

Dessutom har tre mindre fastigheter avyttrats som förvaltningsobjekt och en fastighet har sålts till en nybildad bostadsrättsförening. Ett pågående projekt avseende nyproduktion av bostadsrätter har avyttrats till NCC. Det sammanlagda värdet av avyttrade fastigheter, inklusive projekt, uppgick till cirka 54 mkr med en positiv resultat effekt på 18 mkr.

Inom projektutveckling har nybyggnationen av 80 hyresrätter i Järfälla färdigställd och samtliga lägenheter är uthyrda. Ytterligare projekt diskuteras och analyseras löpande.



Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 570 mkr (492). Fastighetsbeståndets bedömda hyresvärde på helårsbasis uppgick till 627 mkr (554), varav bedömt värde för vakanta ytor motsvarar cirka 30 mkr (35). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,3 procent (93,4).

Fastighetsförvaltning

Kostnaderna för fastighetsförvaltning uppgick till 274 mkr (250). Driftkostnaderna varierar med årstiderna vilket innebär att första och fjärde kvartalet oftast har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalerna. Tredje kvartalet har oftast lägst kostnadsnivå.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 21 mkr (42). I föregående års siffror ingår engångskostnader med cirka 20 mkr.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -399 mkr (-150), varav -204 mkr (13) utgör värdeförändring på finansiella instrument. Din Bostad använder derivat för att erhålla önskad räntefallostruktur. Derivatet marknadsvärderas kontinuerligt, det vill säga om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på derivaten. Detta värde är inte kassaflödespåverkande och redovisas i resultaträkningen.

Derivatens negativa resultat effekt i perioden är en effekt från en marknadsvärdering utifrån gällande redovisningsregler. Vid ett antagande om oförändrad ränta under kvarstående löptid kommer motsvarande negativa effekt successivt att tillföras resultatet.

Din Bostads räntebärande skulder uppgick den 31 december 2008 till 4 465 mkr (4 079) med en genomsnittsränta om 4,2 procent (4,7).

Värdetförändring fastigheter

Fastigheternas värde uppgick till 5 623 mkr (5 385). Av detta utgör 8 mkr (121) fastigheter under uppförande. Under perioden har investeringarna i ny- och ombyggnation uppgått till 58 mkr (192).

Under perioden har uthyrningsgrad och driftnetto förbättrats betydligt vilket bidragit till förbättrade kassaflöden. De fastigheter som sålts under perioden, såväl till bostadsrättsföreningar eller som förvaltningsobjekt, har sålts till värden överstigande den aktuella värderingen. De fastigheter som förvärvats har värderats enligt samma princip som gäller för övriga fastigheter.

Per den 30 september 2008 externvärderades cirka en tredjedel av fastigheterna värdemässigt. Den osäkerhet som fanns på marknaden orsakad av finansiell oro och stigande räntor avspeglades i värderingarna vilket ledde till att Din Bostad justerade ned fastighetsvärdena med -177 mkr (152), varav 18 mkr (3) avser realiserade värdeförändringar.

Vid årsskiftet har bolagets fastigheter värderats internt. Värderingen grundar sig på en kassaflödesanalys baserat på nuvärdet av fastigheternas prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet under en femårig kalkylperiod.

Till följd av rådande lågkonjunktur, osäkerhet på finansmarknaden och låg transaktionsvolym är marknaden svårbedömd. Under det fjärde kvartalet har verksamheten fortsatt att utvecklas positivt. Vakanser och driftkostnader fortsätter att minska, räntan faller och hittills genomförda hyresförhandlingar för 2009 kommer att innebära ökade intäkter med cirka tre procent på årsbasis.

Sammantaget bedömer vi att denna positiva utveckling väl svarar mot den osäkerhet som finns i på marknaden gällande fastighetsvärden. Det har därför inte gjorts några förändringar av fastighetsvärdena i samband med värderingen vid årsskiftet, bortsett från de värdehöjande investeringarna. Din Bostads genomsnittliga värde per kvadratmeter för hela fastighetsbeståndet uppgick till cirka 7 600 kronor

Resultat

Förvaltningsresultatet före skatt uppgick för perioden till 81 mkr (37). Därutöver redovisas realiserade värdeförändringar avseende fastigheter på 18 mkr (3), realiserade värdeförändringar på -195 mkr (149) samt värdeförändring finansiella instrument om -204 mkr (13). Periodens resultat efter skatt uppgick till -224 mkr (148) vilket motsvarar -12,42 kronor per aktie (8,53).

Fastighetsinvesteringar

Periodens investeringar i fastighetsförvärv uppgick till 411 mkr (279) och i ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter till 58 mkr (192), varav 2 mkr (133) avser nybyggnation av hyresrätter i Järfälla. I samband med färdigställandet av dessa hyresrätter har investerings- och stimulansbidrag beviljats med totalt 16,8 mkr.

Under perioden har fastigheter förvärvats i Skövde regionen till ett sammanlagt fastighetsvärde av cirka 411 mkr. Dessutom har fastigheter, inklusive pågående projekt, avyttrats till ett värde motsvarande 54 mkr med en positiv resultat effekt av 18 mkr.

Skatt

Aktuell skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 28 procent, medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den från och med 2009 lägre skattesatsen 26,3 procent. Då koncernen har möjlighet att nyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen aktuell skattekostnad. Aktuell skatt uppkommer då dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Vid årsskiftet bedömdes koncernens totala skattemässiga underskott till 1 457 mkr (1 448). I moderbolaget är motsvarande belopp 337 mkr (330). I samband med årsbokslutet 2008 har den uppskjutna skattefordran redovisats till netto 118 mkr (44). Underskottsavdrag om 918 mkr (918) har inte åsatts något värde. Omvärdering av uppskjuten skatt på grund av sänkt skattesats har påverkat koncernens skattekostnad negativt med netto 7 mkr.

Under året har moderbolaget genomgått en skatterevision. Bolagets bedömning är att denna inte kommer att medföra någon resultatpåverkan.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 1 101 mkr (1 282), vilket motsvarar 59,49 kronor per aktie (74,10). I maj 2008 har en apportemission genomförts om 60 mkr i samband med fastighetsförvärv i Skövde regionen.

Finansiering

Vid rapporttillfället uppgick de räntebärande skulderna till 4 465 mkr (4 079) och genomsnittsräntan till 4,2 procent (4,7). Lånen med rörlig ränta löper huvudsakligen med STIBOR 1-90 dagar som räntebas. De villkor som finns i avtal med långivarna är uppfyllda vid årsskiftet.

För att begränsa Din Bostads ränterisk används olika former av räntederivat. De ränteswappar som har tecknats under perioden uppgick till 2,5 mdkr med en genomsnittsränta om 4,5 procent med en löptid på fem till tio år. Cirka 1,8 mdkr av lånen omfattas av en räntecap, som innebär att räntebasen (STIBOR 90 dagar) begränsas till 4 procent om den går upp till en nivå mellan 4 och 5 procent och den begränsas till 5 procent om den går högre. Härutöver finns ytterligare en räntecap om cirka 4,5 procent till ett underliggande värde om 100 mkr.

Dessutom har en stängningsbar ränteswap tecknats på motsvarande 1 mdkr med en ränta på 4,15 procent. Värdeförändringar på derivatinstrument redovisas i resultaträkningen och uppgick för perioden till -204 mkr (13).

Av nedanstående tabell framgår Din Bostads räntebärande skulder den 31 december 2008, inklusive derivat förutom den stängningsbara ränteswappen.

Räntebärande skulder per den 31 december 2008

	Räntebindning			Kapitalbindning	
	mkr	ränta, %	andel	mkr	andel, %
2009	23	3,2	1	1 050 ¹	24
2010	100	3,1	2	63	1
2011	1 842	3,1	41	907	20
2012	-	-	-	1 784	40
>2012	2 500	4,8	56	661	15
Summa	4 465	4,2	100	4 465	100

¹ varav löpande amortering 75 mkr

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 121 mkr (75).

Likvida medel

Koncernens likvida medel den 31 december 2008 inklusive outnyttjad checkräkningskredit, uppgick till 178 mkr (69).

Soliditet

Soliditeten uppgick den 31 december 2008 till 18,7 procent (23,3).

Substansvärde

Substansvärdet (eget kapital) uppgick till 59,49 kronor per aktie (74,10). Substansvärdet beräknas utifrån balansräkningen per rapporttillfället där fastigheterna är redovisade till verkligt värde.

Fjärde kvartalet

Totala intäkter uppgick till 151 mkr (128). Förvaltningsresultatet uppgick till 9 mkr (-13). Resultat efter skatt uppgick till -153 mkr (12). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar på fastigheter om 0 mkr, men inga orealiserade värdeförändringar ingår (20). Finansnettot uppgick till -267 mkr (-44), varav värdeförändringar avseende finansiella instrument uppgick till -213 mkr (3). Kvartalets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 58 mkr (16).

Möjligheter och risker

Din Bostad är utsatt för ett antal risker som kan påverka företagets verksamhet, resultat och värde på fastigheter. Koncernen redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att eventuella värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. En värdering till verkligt värde är baserad på gjorda antaganden och bedömningar vilka är förknippade med en viss osäkerhet.

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet att ligga inom intervallet +/-5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturen. Vid värdering av större fastighetsbestånd tenderar osäkerheten att ta ut varandra.

Allt fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Din Bostad är att inte ha tillgång till finansiering. Övriga risker som bolaget har att hantera är bland annat hyresutveckling och hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader samt ränterisker. För att begränsa Din Bostads ränterisk används olika former av räntederivat och möjligheter att ta olika positioner på räntemarknaden. Din Bostad arbetar aktivt med att kartlägga och minimera riskerna. I bolagets årsredovisning för 2007 återfinns utförligare beskrivning av dessa risker.

Personal och organisation

Antalet anställda den 31 december 2008 uppgick till 105 personer, varav 39 kvinnor. Din Bostad är organiserat i två regioner, norr och söder, med tio områdeskontor. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner har sitt säte i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 20 mkr (9), varav koncerninterna intäkter uppgick till 20 mkr (9). Resultat före skatt uppgick till -10 mkr (-74). Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2008 till 95 (10) exklusive outnyttjad checkkredit på 50 mkr (39). Periodens nettoinvesteringar avseende inventarier uppgick till 2 mkr (4).

Från och med den första januari 2008 har all personal som arbetar med den löpande förvaltningen anställts i respektive fastighetsägande bolag.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Boards (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) sådana de antagits av EG-kommissionen för tillämpning i EU.

Denna delårsrapport har utformats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering, RFR2 samt Årsredovisningslagen. Redovisningsprinciperna har inte förändrats jämfört med årsbokslutet 2007.

Utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning (1,00 krona per aktie) skall utgå för räkenskapsåret 2008.

Årsstämma

Årsstämma kommer att hållas den 8 maj 2009 i Göteborg. Tid och lokal meddelas senare.

Valberedning

Din Bostads valberedning består av följande personer: Joakim Ollén, ordförande, Erik Selin, Johan Thorell och Anders Bengtsson.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Mikael Granath, telefon 031-733 77 00, 0705-77 15 84, eller Finansdirektör Kjell Thörnbring, telefon 031-733 77 00, 0703-11 90 25.

Ekonomisk information

Mer information om bolaget och dess verksamhet samt information om styrelse och ledning finns på Din Bostads hemsida: www.dinbostad.se

Din Bostads årsredovisning kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida och skickas ut till aktieägare som så begär.

Kalendarium

Årsredovisning	mars 2009
Delårsrapport januari-mars	8 maj 2009
Årsstämma	8 maj 2009
Delårsrapport januari-juni	19 augusti 2009
Delårsrapport januari-september	4 november 2009

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Göteborg 5 februari 2009

Mikael Granath

Verkställande Direktör

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Din Bostad ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 5 februari 2009 klockan 14.00 CET). Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år, förutom i avsnitt som beskriver tillgångar, skulder och finansiering där jämförelserna avser senaste årsskifte.

Resultaträkning Koncern | SAMMANDRAG

Mkr	2008 okt-dec	2007 okt-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Hysesintäkter	151	128	570	492
Fastighetsförvaltning ¹	-82	-75	-274	-250
Driftsöverskott	69	53	296	242
Värdeförändring fastigheter, realiserade	0	-	18	3
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-	20	-195	149
Central administration	-6	-19	-21	-42
Rörelseresultat	63	54	98	352
Värdeförändring finansiella instrument	-213	3	-204	13
Finansnetto	-54	-47	-195	-163
Resultat efter finansiella poster	-204	10	-301	202
Skatt	50	2	77	-54
Periodens resultat	-153	12	-224	148
Resultat efter skatt per aktie:				
- före utspädning, kr	-8,28	0,69	-12,42	8,53
- efter utspädning, kr	-8,28	0,69	-12,42	8,53

¹Fastighetsförvaltning

Driftkostnader	-55	-52	-190	-168
Underhåll	-6	-7	-20	-23
Tomträttsavgäld	-1	-1	-4	-3
Fastighetsskatt	-2	-3	-11	-12
Fastighetsadministration	-17	-12	-50	-43
Summa fastighetsförvaltning	-82	-75	-274	-250

Balansräkning Koncern | SAMMANDRAG

Mkr	2008 31 dec	2007 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	5 615	5 264
Förvaltningsfastigheter under uppförande	8	121
Maskiner och inventarier	7	8
Uppskjutna skattefordringar	118	44
Kortfristiga fordringar	15	28
Kassa och bank	128	30
Summa tillgångar	5 891	5 494
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 101	1 282
Långfristiga skulder ¹	3 415	3 725
Kortfristiga skulder ^{1 2}	1 375	488
Summa eget kapital och skulder	5 891	5 494
¹ varav räntebärande skulder	4 465	4 079
² varav löpande amortering 75 mkr		

Koncernens förändring av eget kapital | SAMMANDRAG

Mkr	2008 31 dec	2007 31 dec
Ingående balans	1 282	1 134
Apportemission	60	-
Utdelning	-17	-
Periodens resultat	-224	148
Eget kapital vid periodens slut	1 101	1 282

Kassaflödesanalys Koncern | SAMMANDRAG

Mkr	2008 okt-dec	2007 okt-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Rörelseresultat	63	54	98	352
Betalt finansnetto	-55	-45	-190	-143
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-	-20	195	-149
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-6	-3	5	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2	-13	108	45
Förändring av kortfristiga fordringar	38	38	12	61
Förändring av kortfristiga skulder	18	-8	1	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58	16	121	75
Investeringar i befintliga fastigheter	-16	-32	-75	-189
Förvärv av fastigheter	-	-72	-350	-280
Försäljning av fastigheter	-	-	36	17
Investeringar i övrigt, netto	-1	0	-2	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16	-105	-391	-457
Utdelning	-	-	-17	-
Förändring långfristiga skulder	-6	89	386	340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6	89	369	340
Periodens kassaflöde	36	0	99	-42
Likvida medel vid periodens början	92	29	30	72
Likvida medel vid periodens slut	128	30	128	30
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	50	39	50	39
Disponibelt belopp	178	69	178	69

Segmentinformation

Mkr	2008	2007	2008	2007
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter Norr	66	61	258	238
Hysesintäkter Söder	85	67	312	254
Summa intäkter	151	128	570	492
Driftsöverskott Norr	27	20	122	107
Driftsöverskott Söder	42	33	174	135
Summa driftsöverskott	69	53	296	242

Nyckeltal

	2008	2007	2008	2007
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	313	311	313	311
Uthyrbar yta, kvm	740 937	661 484	740 937	661 484
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 623	5 385	5 623	5 385
Hysesvärde, mkr	627	554	627	554
Hysesintäkter, mkr	597	519	597	519
Driftsöverskott, mkr	69	53	296	242
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	95	94
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	-52,1	3,9	-18,8	12,2
Avkastning totalt kapital, %	-9,6	4,2	-1,6	7,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,5	2,2
Soliditet, %	18,7	23,3	18,7	23,3
Skuldsättningsgrad, ggr	4,1	3,2	4,1	3,2
Belåningsgrad, %	79,4	75,8	79,4	75,8
Aktierelaterade				
Genomsnittligt antal aktier	18 500 000	17 300 000	18 050 000	17 300 000
Resultat per aktie efter skatt, kr	-8,28	0,69	-12,42	8,53
Driftsöverskott per aktie, kr	3,75	3,06	16,41	13,97
Utestående antal aktier vid periodens utgång	18 500 000	17 300 000	18 500 000	17 300 000
Fastigheternas verkliga värde per aktie, kr	304	311	304	311
Eget kapital per aktie, kr	59,49	74,10	59,49	74,10
Börskurs per bokslutsdagen, kr	21,10	41,10	21,10	41,10
Börsvärde per bokslutsdagen, mkr	390	711	390	711

Resultaträkning Moderbolag | SAMMANDRAG

Mkr	2008 okt-dec	2007 okt-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Nettoomsättning	4	3	20	9
Administrationskostnader	-12	-32	-43	-82
Rörelseresultat	-7	-30	-22	-73
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Finansiella intäkter	9	2	13	2
Finansiella kostnader	0	-3	0	-3
Resultat före skatt	2	-31	-10	-74
Skatt	-5	9	-1	21
Periodens resultat	-2	-22	-11	-53

Balansräkning moderbolag | SAMMANDRAG

Mkr	2008 31 dec	2007 31 dec
Tillgångar		
Maskiner och inventarier ¹	6	7
Andelar i koncernföretag	956	952
Övriga långfristiga fordringar	185	181
Uppskjutna skattefordringar	61	62
Kortfristiga fordringar ²	580	502
Kassa och bank	95	10
Summa tillgångar	1 883	1 714
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 108	1 075
Långfristiga skulder	39	39
Kortfristiga skulder ²	736	599
Summa eget kapital och skulder	1 883	1 714

¹ Varav 3 mkr (2) avser immateriella tillgångar

² Periodens förändring av kortfristiga fordringar och skulder beror främst på en ökning av koncerninterna poster.

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Uthyrbar yta Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hyresvärde Kontrakterad hyra plus beräknad marknadshyra för outhyrda ytor.

Driftsöverskott Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad Kontrakterad hyra vid periodens slut i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat Resultatet efter finansiella poster justerat för värdeförändringar och skatt.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning eget kapital Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Värden har omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning. Värden har omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Räntetäckningsgrad Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till räntekostnader

Soliditet Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Skuldsättningsgrad Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Belåningsgrad Räntebärande skulder i procent av fastigheternas värde.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder Beräknad räntekostnad på årsbasis vid periodens slut i procent av räntebärande skulder.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Genomsnittligt antal aktier Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Resultat per aktie efter skatt Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Driftsöverskott per aktie Driftsöverskott i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Börskurs Börskursen vid periodens slut.

Börsvärde Börskurs gånger totalt antal utestående aktier vid perioden slut.

Aktien

Handelsplats

Din Bostads aktie (kortnamn: DIN, ISIN-kod SE0000614695) handlas från och med den 25 maj 2007 på Stockholmsbörsen, Nordiska listan, Small cap.

Aktiekapital

Din Bostads aktiekapital uppgick per 31 december 2008 till 185 000 000 kronor fördelat på 18 500 000 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag med samma röstvärde och lika andelar i bolagets tillgångar och resultat. Din Bostad äger inga egna aktier. I samband med fastighetsförvärvet under maj månad genomfördes en apportemission. Apportemissionen avser 1 200 000 aktier till ett pris av 50 kronor per aktie. Apportemissionen är beslutad av styrelsen enligt det bemyndigande som beslutades i samband med föregående årsstämma. Tabellen nedan visar aktiekapitalets utveckling.

Utdelningspolitik

Din Bostads avsikt är att över tiden ge en stabil utdelning till aktieägarna. Avsikten är att Din Bostad över tiden skall dela ut 30–50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Det utdelningsgrundande resultatet skall motsvara kassaflödet från rörelsen och exkluderar således icke kassaflödespåverkande poster som orealiserade värdeförändringar, avskrivningar och uppskjuten skatt.

De största aktieägarna per den 31 december 2008

Aktieägare	Antal aktier	Andel %
Erik Selin Fastigheter AB	6 902 133	37,3
Locellus Invest AB	2 443 836	13,2
Östersjöstiftelsen	1 600 000	8,6
Magni Invest AB	1 200 000	6,5
Länsförsäkringar Fastighetsfond	804 050	4,3
Arvid Svensson Invest AB	579 929	3,1
LRF RE AG	533 800	2,9
Kjellberg, Göran	525 903	2,8
Proark Properties Aps	470 960	2,5
Ulla & Jan Kockum AB	441 523	2,4
Skandia	395 000	2,1
Övriga ca 3 400 aktieägare	2 602 866	14,1
Summa	18 500 000	100,0

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring av antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Nominellt värde per aktie/kvotvärde, kr	Aktiekapital, kr
2005	Ingående balans för året	0	0	15 250 000	0,20	3 050 000
2005	Nyemission	5 083 333	1 016 667	20 333 333	0,20	4 066 667
2005	Teckningsoptioner	5 111	1 022	20 338 444	0,20	4 067 689
2006	Teckningsoptioner	1 227 624	245 525	21 566 068	0,20	4 313 214
2006	Nyemission	2 000 000	400 000	23 566 068	0,20	4 713 214
2006	Teckningsoptioner	1 426	285	23 567 494	0,20	4 713 499
2006	Apportemission ¹	766 432 506	153 286 501	790 000 000	0,20	158 000 000
2006	Omvänd split 1:50	-774 200 000	-	15 800 000	10,00	158 000 000
2006	Apportemission ²	1 500 000	15 000 000	17 300 000	10,00	173 000 000
2008	Nyemission ³	1 200 000	12 000 000	18 500 000	10,00	185 000 000

¹ Förvärv av fastigheter, genom förvärv av bolag samt reversfordringar på dessa bolag, från bland annat Erik Selin Fastigheter AB, Locellus Invest AB, Ulla & Jan Kockum AB, Paulsen & Sörman AB samt Göran Kjellberg.

² Förvärv av fastigheter i Stockholmsregionen från Kungsleden AB som delvis finansierades med nyemitterade aktier.

³ Förvärv av fastigheter i Skövde regionen från Magni Holding AB som delvis finansierades med nyemitterade aktier.

Sammanställning förvärvade och avyttrade fastigheter 2008

Fastighet	Kommun	Adress	Uthyrbar area per lokaltyp, kvm				Total
			Bostäder	Kontor	Butik	Övrigt	
Förvärvade fastigheter							
Vara Ritaren 19	Vara	Johan Brinks g 13 A-E	2 701	-	-	-	2 701
Furan 11	Mariestad	Stockholmsvägen 23	1 620	129	0	637	2 386
Furan 12	Mariestad	Stockholmsvägen 25	4 254	-	-	-	4 254
Murklan 1	Mariestad	Bergsgatan 18	12 687	-	-	-	12 687
Fårtickan 1	Mariestad	Bergsgatan 20	4 632	-	-	-	4 632
Ekoxen 10	Skövde	Barkvägen 34	18 739	1 753	180	10 307	30 979
Dagslåndan 10	Skövde	Barkvägen 2 A	22 202	100	-	-	22 302
Summa förvärvade fastigheter			66 835	1 982	180	10 944	79 941
Avyttrade fastigheter							
Helge And 16	Arboga	Järntorget 8-10	1 035	305	328	-	1 668
Källtorp 46:13	Göteborg	Råstensgatan 42A	1 027	-	-	40	1 067
Njurunda Prästbol 1:46	Sundsvall	Prästgatan 1	330	-	-	-	330
Dingersjö 4:10	Sundsvall	Tärnvägen 8	-	260	-	-	260
Summa avyttrade fastigheter			2 392	565	328	40	3 325
Avyttrade projekt							
Järfälla Säby 3:30	Järfälla	Korpralsvägen	-	-	-	-	-
Summa avyttrade projekt			-	-	-	-	-

Din Bostad Sverige AB (publ)

Box 5026

402 21 Göteborg

Besöksadress

Vasagatan 45

Växel 031-733 77 00

Fax 031-40 35 03

Org.nr 556541-1898

www.dinbostad.se

Org.nr 556541-1898

info@dinbostad.se