



Delårsrapport januari-mars 2008

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 131,1 mkr (118,4).
- Driftöverskottet ökade med 30 % till 59,1 mkr (45,3).
- Rörelseresultatet uppgick till 67,3 mkr (61,3).
- Resultat efter skatt uppgick till 11,5 mkr (16,9), vilket motsvarar 0,67 kr (0,98) per aktie.
- Eget kapital per aktie uppgick till 74,77 kr (74,10).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder ökar till 95,6 % (93,3).
- Fastigheter, inkl projekt, har under perioden sålts för ca 25 mkr, 13 mkr över värdering.
- Under april har en fastighet avyttrats för ca 17 mkr, ca 20 % över värdering.
- I maj har fastigheter förvärvats i Skövde och Mariestad till ett värde av 410 mkr.
- Ränteexponering minskad genom nya derivat.

din bostad

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 skall uppfattas som förebild på bostadsmarknaden.

Din Bostad som varumärke skall vara det självklara valet för bostadssökande. Din Bostad skall 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 tiden ha en stabil och god avkastning på eget kapital som med god marginal överstiger den riskfria räntan. Detta skall ske samtidigt som soliditeten över tiden skall vara lägst 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 förvaltningsområdens prestation dels för att göra det möjligt för enskilda medarbetare att följa och mäta sin enhets utveckling samt få stöd för att prioritera egna beslut, så att man når eller överträffar uppsatta mål.

Under hösten 2007 implementerades ett system för att följa medieförbrukningen per fastighet. Sedan årsskiftet har organisationen kunnat följa upp och styra varje fastighet mot uppsatta medieförbruknings mål. Vi kan konstatera att vissa

besparingar har uppstått redan under kvartal ett, men framför allt så ser vi flera besparingsmöjligheter för framtiden. Förutom att medieförbrukningen har varit i fokus under första kvartalet har uthyrningsarbetet vad gäller lägenheter haft ett minst lika starkt fokus som under hösten 2007, vilket resulterat i att uthyrningsgraden fortsatt att öka under första kvartalet 2008.

Under andra kvartalet 2008 kommer bolagets nästa kundattitydundersökning genomföras som planerat.

Strategi

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

Din Bostad skall vara ett bolag med nationellt erkänd kompetens och kreativitet när det gäller att skapa och förvalta goda bostäder. Bolaget skall vara en modern och attraktiv arbetsgivare som präglas av en öppen, förändringsbenägen och utvecklingsorienterad miljö.

Din Bostad skall vara bäst på bra boende – vi bryr oss om våra kunder, vi sköter och utvecklar våra fastigheter.

Förvaltning

Din Bostad skall 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 skall vara ett bostadsbolag som driver verksamheten genom att kombinera "lokal småskalig förvaltning" med "central storskalig administration och gemensam verksamhet".

Projektutveckling

Din Bostad skall vara ett självklart alternativ i utvecklingsprojekt av nya bostadsområden, oavsett upplåtelseform, i de kommuner och regioner 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. Bostadsprojekt pågår för närvarande i Järfälla.

Fastighetsbeståndet

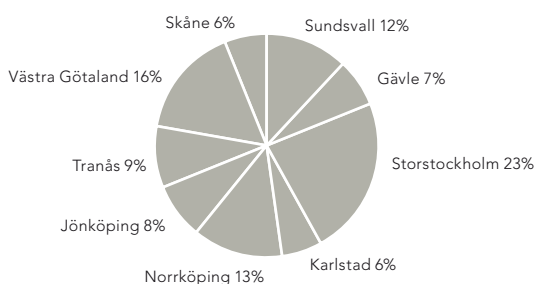
Din Bostad ägde på rapportdagen fastigheter till ett marknadsvärde om 5 393 mkr. Fastighetsinnehavet har huvudsakligen förvärvats genom bolagsförvärv. Fastighetsbeståndet har operativt indelats i två regioner, norr och söder. Inom respektive region bedrivs verksamheten lokalt i fastighetsområden med totalt tio lokala områdeskontor, vilka redovisas i nedanstående diagram.

Din Bostads fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i södra och mellersta Sverige. Fastighetsbeståndet består av 309 fastigheter, varav nio tomträtter. Den uthyrbara arean uppgick på rapportdagen till 661 224 kvadratmeter, varav 85 procent avser bostäder. Det totala hyresvärdet bedömdes den 31 mars 2008 uppgå till cirka 559 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick vid samma tidpunkt till cirka 527 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent.

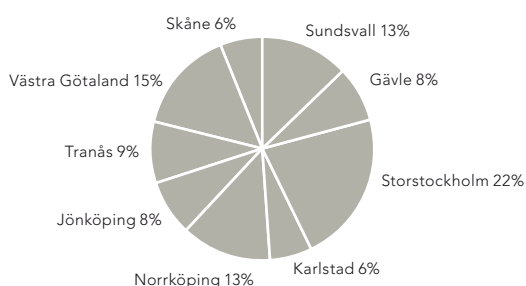
Fastigheternas verkliga värde på Din Bostads 15 största orter, som angivits på kartan, motsvarar cirka 96 procent av fastighetsbeståndets totala verkliga värde.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE	2008	2007
Verkligt värde vid periodens ingång	5 385	4 776
Investering i befintliga fastigheter	20	192
Fastighetsförvärv	-	279
Fastighetsförsäljning	-25	-14
Värdeförändring, realiserade	13	3
Värdeförändring, orealiserade	-	149
Verkligt värde vid periodens slut	5 393	5 385

FÖRDELNING AV TOTALA HYRESINTÄKTER PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE



FÖRDELNING AV HYRESVÄRDE PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE

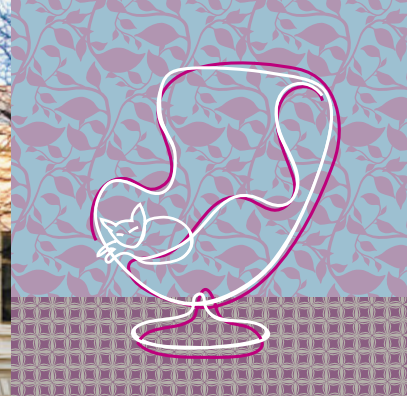
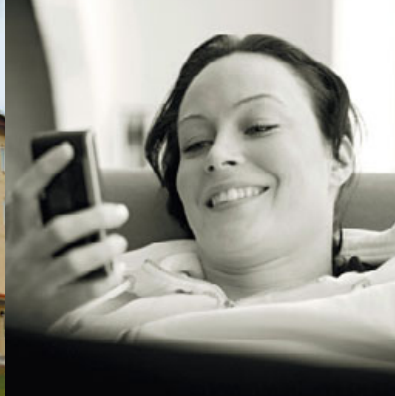


SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET DEN 31 MARS 2008

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE, MKR	EKONOMISK UTHYRINGS- GRAD, %	HYRES- INTÄKTER, MKR
Norr						
Gävle	32	781	58 660	46	81	37
Karlstad	25	478	36 384	33	97	32
Storstockholm	13	1 660	129 779	123	98	120
Sundsvall	41	1 026	87 456	71	88	63
Summa region norr	111	3 945	312 279	273	92	252
Söder						
Jönköping	19	725	51 340	42	99	42
Norrköping	25	918	88 599	74	93	69
Skåne	15	478	30 320	32	100	32
Tranås	27	771	69 274	53	92	49
Västra Götaland	112	1 375	109 412	84	98	83
Summa region söder	198	4 267	348 945	286	96	274
Summa Din Bostad	309	8 212	661 224	559	94	527
<i>Fördelning per fastighetskategori</i>						
Bostadsfastigheter	279	8 063	603 461	516	94	486
Kommersiella fastigheter	22	149	57 188	43	95	41
Projekt och mark	8	–	575	–	–	–
Summa Din Bostad	309	8 212	661 224	559	94	527

FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER REGION, OMRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI

	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTALT	ANDEL,%
	BOSTÄDER	BUTIK	KONTOR	ÖVRIGT		
Norr						
Gävle	46 247	4 869	3 428	4 116	58 660	9
Karlstad	30 705	2 755	942	1 982	36 384	6
Storstockholm	115 819	1 768	2 672	9 520	129 779	20
Sundsvall	70 148	3 036	5 796	8 476	87 456	13
Summa region norr	262 919	12 428	12 838	24 094	312 279	47
Söder						
Jönköping	48 619	–	1 205	1 516	51 340	8
Norrköping	69 866	8 149	5 258	5 326	88 599	13
Skåne	28 368	670	42	1 240	30 320	5
Tranås	54 180	9 899	2 047	3 148	69 274	10
Västra Götaland	91 974	9 626	4 968	2 844	109 412	17
Summa region söder	293 007	28 344	13 520	14 074	348 945	53
Summa Din Bostad	555 926	40 772	26 358	38 168	661 224	100
<i>Fördelning per fastighetskategori</i>						
Bostadsfastigheter	543 043	29 578	12 310	18 530	603 461	91
Kommersiella fastigheter	12 883	11 194	14 048	19 063	57 188	9
Projekt och mark	–	–	–	575	575	0
Summa Din Bostad	555 926	40 772	26 358	38 168	661 224	100



Händelser under rapportperioden

Kommentar

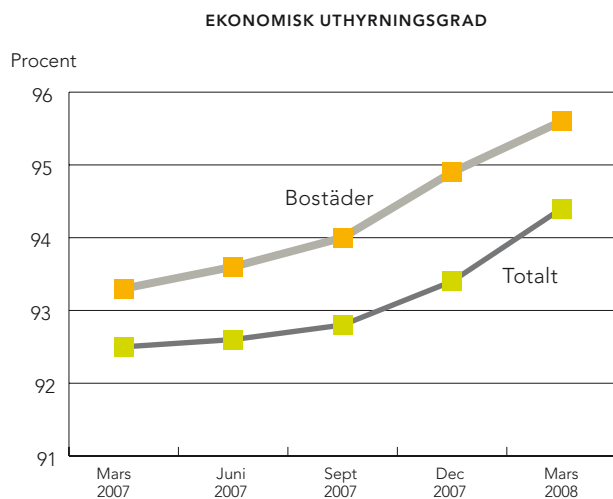
Den positiva uthyrningstrenden från föregående år fortsätter och vi har nu kommit ner till de lägsta vakanserna sedan Din Bostad startades. På bostadssidan uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,6 procent jämfört med 93,3 procent föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela verksamheten uppgår till 94,4 procent (92,5).

Resultatet har även det utvecklats positivt. Driftöverskottet har ökat med 30 procent och uppgår till 59,1 mkr (45,3). Den främsta orsaken är de lägre vakanserna i kombination med en effektivare förvaltning.

Inom projektutvecklingen fortgår nybyggnationerna av hyresrätterna i Järfälla. Hyresrätterna beräknas vara klara för inflyttning successivt under 2008, med början i februari. Uthyrningen går mycket bra. Ytterligare projekt diskuteras och analyseras löpande.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 131,1 mkr (118,4). Fastighetsbeståndets bedömda hyresvärde per bokslutsdagen på helårsbasis uppgår till 559 mkr (513), varav bedömt värde för vakanta ytor motsvarar cirka 32 mkr (39). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 (93) procent.



Fastighetsförvaltning

Kostnaderna för fastighetsförvaltning uppgick till 72,1 mkr (73,1). Driftkostnaderna varierar med årstiderna vilket innebär att första och fjärde kvartalet oftast har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen. Tredje kvartalet har oftast lägst kostnadsnivå.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 4,9 mkr (7,0).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -55,9 mkr (-37,8), varav -9,6 mkr (-0,3) utgör värdeförändring på finansiella instrument.

Din Bostads räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2008 till 4 147 mkr (4 079) med en genomsnittsränta om 4,73 (4,67) procent.

Värdeförändring fastigheter

Fastigheternas värde uppgick till 5 393 mkr (5 385). Av detta utgör 118 mkr (121) fastigheter under uppförande. Under perioden har investeringarna i nyproduktion och ombyggnation uppgått till 20 mkr (54).

Koncernens samtliga fastigheter har per 30 september 2007 värderats utifrån externt inhämtade värderingsutlåtanden. Värderingen grundar sig på en kassaflödesanalys baserat på nuvärdet av fastigheternas prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet under en femårig kalkylperiod.

Vid periodens utgång har Din Bostad genomfört en intern värdering av fastigheterna baserat på aktuella kassaflöden och genomförda investeringar. Under perioden har vi sett att uthyrningsgraden ökar betydligt vilket leder till förbättrade kassaflöden. Din Bostads genomsnittliga värde per kvadratmeter för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 8 100 kronor. De fastigheter som sålts under perioden och under april månad har dessutom sålts till värden klart överstigande den aktuella värderingen. Marknaden generellt sett känns dock mer osäker nu än tidigare.

Den samlade bedömningen är att marknadsvärdet på koncernens fastigheter inte har förändrats sedan årsskiftet. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter har därför inte påverkat periodens resultat.

Resultat

Förvaltningsresultatet före skatt uppgick för perioden till 7,9 mkr (0,8). Därutöver redovisas värdeförändringar avseende fastigheter på 13,1 mkr (23,0) samt värdeförändring finansiella instrument om -9,6 mkr (-0,3). Periodens resultat efter skatt uppgick till 11,5 mkr (16,9) vilket motsvarar 0,67 (0,98) kronor per aktie.

Fastighetsinvesteringar

Periodens investeringar i ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter uppgick till 20 mkr (54), varav 7 mkr avser nybyggnation.

Under första kvartalet har det pågående projektet avseende nyproduktion av bostadsrätter i Järfälla sålts till NCC. Försäljningen ger Din Bostad en resultat effekt på cirka 12,5 mkr över det bokförda värdet. Dessutom har en mindre fastighet i Sundsvall sålts för cirka 1,8 mkr, cirka 10 procent över värdering.

Skatt

Vid årsskiftet bedömdes koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag till 1 479 mkr (1 410). I moderbolaget är motsvarande belopp 360 mkr (288). I samband med årsbokslutet 2007 har den uppskjutna skattefordran redovisats till netto 44 mkr (99). Underskottsavdrag om 950 mkr (968) har inte åsatts något värde.

Under kvartalet uppkomna temporära skillnader har skattebeaktats med 28 procent. Periodens positiva skattekostnad hänför sig till en ej skattepliktig försäljningsintäkt.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 1 293,5 mkr (1 282,0), vilket motsvarar 74,77 (74,10) kronor per aktie.

I samband med bildandet av Din Bostad i september 2006 genomfördes en apportemission motsvarande 976 mkr. Din Bostad tillfördes då dels fastigheter motsvarande 4 086 mkr, dels likvida medel motsvarande 300 mkr. I december 2006 genomfördes en apportemission om 97,5 mkr i samband med fastighetsförvärv i Stockholmsregionen.

Räntebärande skulder

Vid rapporttillfället uppgick de räntebärande skulderna till 4 147 mkr (4 079) och genomsnittsräntan till 4,73 (4,67) procent. Lånen med rörlig ränta löper huvudsakligen med STIBOR 1-90 dagar som räntebas.

För att begränsa den påverkan en högre ränta skulle få på Din Bostad omfattas cirka 1,9 mdkr av lånen av en så kallad

räntecap, som innebär att räntebasen (STIBOR 90 dagar) begränsas till 4,0 procent om den går upp till en nivå mellan 4,0 och 5,0 procent och den begränsas till 5,0 procent om den går högre. Härutöver finns ytterligare en räntecap om cirka 4,5 procent till ett underliggande värde om 100 mkr. Under perioden har ytterligare derivat tecknats för att begränsa Din Bostads ränteexponering. Dels har bolaget tecknat en femårig ränteswap på 1,5 mdkr med en räntenivå på cirka 4,5 procent, dels en femårig stängningsbar ränteswap på 2,0 mdkr med en räntenivå på cirka 3,8 procent. Den stängningsbara ränteswapen kan ensidigt avslutas av banken efter respektive kvartal. Under andra kvartalet innebär det en positiv påverkan på resultatet med cirka 5 mkr.

Värdeförändring på derivatinstrument redovisas i resultaträkningen och uppgick för perioden till -9,6 mkr (-7,0).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER DEN 31 MARS 2008

	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA, %	ANDEL	MKR	ANDEL, %
2008	574	5,0	13,8	419	10,1
2009	60	5,0	1,4	412	9,9
2010	109	4,9	2,6	-	0,0
2011	1 884	4,4	45,4	1 213	29,3
2012	-	0,0	0,0	1 833	44,2
> 2012	1 520	4,8	36,7	270	6,5
Summa	4 147	4,7	100,0	4 147	100,0

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 23,8 mkr (1,2).

Likvida medel

Koncernens likvida medel den 31 mars 2008 uppgick till 107,5 mkr (29,6).

Soliditet

Soliditeten uppgick den 31 mars 2008 till 23,1 (23,3) procent.

Substansvärde

Substansvärdet (eget kapital) uppgick till 74,77 (74,10) kronor per aktie. Substansvärdet beräknas utifrån balansräkningen per rapporttillfället där fastigheterna är redovisade till verkligt värde. Fastigheterna har den 31 mars 2008 värderats internt.

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 värdetändringar 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 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturen. Vid värdering av större fastighetsbestånd tenderar osäkerheten att ta ut varandra.

Övriga risker som bolaget har att hantera är bland annat hyresutveckling och hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader samt ränte- och finansieringsrisker. Din Bostad arbetar aktivt med att kartlägga och minimera riskerna. I bolagets årsredovisning för 2007 återfinns utförligare beskrivning av dessa risker.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består från och med 25 september 2006 av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 4,9 mkr (6,7), varav koncerninterna intäkter uppgick till 4,9 mkr (6,7). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -4,5 mkr (-12,1). Moderbolagets likvida medel uppgick per 31 mars 2008 till 20,1 mkr (9,9). Periodens nettoinvesteringar avseende inventarier uppgick till 0,1 mkr (2,4).

Personal och organisation

Antalet anställda den 31 mars 2008 uppgick till 95 personer, varav 38 kvinnor. Din Bostad är organiserat i två regioner, norr och söder, med lokalkontor på tio orter. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner har sitt säte i Göteborg.

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, Redovisningsrådets Rekommendation 32:06 samt Årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciperna har inte förändrats jämfört med årsbokslutet 2007.

Händelser efter rapportperiodens slut

Under april månad har en fastighet i Göteborg sålts till en bostadsrättsförening för cirka 17,5 mkr, cirka 20 procent över aktuell värdering.

I maj har ett fastighetsbestånd huvudsakligen beläget i Skövde och Mariestad förvärvat. Fastighetsvärdet uppgår till 410 mkr och finansieras genom nyemission och sedvanlig bankfinansiering. Nyemission avser 1 200 000 aktier till ett pris av 50 kronor per aktie.

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

Kalendarium

Delårsrapport andra kvartalet	25 augusti 2008
Delårsrapport tredje kvartalet	5 november 2008

Göteborg den 20 maj 2008

Mikael Granath

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Resultaträkning Koncern | SAMMANDRAG

MKR	2008 JAN-MARS	2007 JAN-MARS	2007 JAN-DEC	RULLANDE 12 MÅNADER APRIL 07-MARS 08
Hysesintäkter	131,1	118,4	491,8	504,5
Fastighetsförvaltning ¹⁾	-72,1	-73,1	-250,1	-249,0
Driftsöverskott	59,1	45,3	241,7	255,5
Värdeförändring fastigheter, realiserade	13,1	–	3,1	16,2
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	–	23,0	149,0	126,0
Central administration	-4,9	-7,0	-42,0	-39,8
Rörelseresultat	67,3	61,3	351,8	357,9
Värdeförändring finansiella instrument	-9,6	-0,3	12,6	3,3
Finansnetto	-46,3	-37,5	-162,9	-171,7
Resultat efter finansiella poster	11,4	23,5	201,5	189,5
Skatt	0,1	-6,6	-53,9	-47,2
Periodens resultat	11,5	16,9	147,6	142,3
Resultat efter skatt per aktie:				
– före utspädning, kr	0,67	0,98	8,53	8,22
– efter utspädning, kr	0,67	0,98	8,53	8,22

¹⁾ Fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-53,0	-45,3	-168,2	-175,9
Underhåll	-5,5	-9,3	-23,4	-19,6
Tomträttsavgäld	-0,8	-0,2	-3,5	-4,1
Fastighetsskatt	-2,8	-2,0	-12,4	-13,2
Fastighetsadministration	-10,0	-16,3	-42,6	-36,3
Summa fastighetsförvaltning	-72,1	-73,1	-250,1	-249,0

Balansräkning Koncern | SAMMANDRAG

MKR	2008 31 MARS	2007 31 MARS	2007 31 DEC
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 275,2	4 715,0	5 263,9
Förvaltningsfastigheter under uppförande	117,9	137,9	121,2
Maskiner och inventarier	7,2	8,1	7,5
Uppskjutna skattefordringar	42,4	89,2	44,1
Övriga långfristiga fordringar	–	0,7	–
Kortfristiga fordringar	48,1	74,8	28,1
Kassa och bank	107,5	64,9	29,6
Summa tillgångar	5 598,3	5 090,6	5 494,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 293,5	1 151,2	1 282,0
Långfristiga skulder ¹⁾	3 892,1	3 616,6	3 724,6
Kortfristiga skulder ¹⁾	412,6	322,8	487,8
Summa eget kapital och skulder	5 598,3	5 090,6	5 494,4

¹⁾ varav räntebärande skulder

	4 147,5	3 763,8	4 079,4
--	---------	---------	---------

Koncernens förändring av eget kapital I SAMMANDRAG

MKR	2008 31 MARS	2007 31 MARS	2007 31 DEC
Ingående balans	1 282,0	1 134,3	1 134,3
Periodens resultat	11,5	16,9	147,6
Eget kapital vid periodens slut	1 293,5	1 151,2	1 282,0

Kassaflödesanalys Koncern I SAMMANDRAG

MKR	2008 JAN-MARS	2007 JAN-MARS	2007 JAN-DEC	RULLANDE 12 MÅNADER APRIL 07-MARS 08
Rörelseresultat	67,3	61,3	351,8	357,9
Betalt finansnetto	-30,5	-37,5	-142,6	-135,6
Värdeförändring fastigheter	-13,1	-23,0	-152,1	-142,2
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	0,1	0,4	-11,8	-12,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	23,8	1,2	45,3	67,9
Förändring av kortfristiga fordringar	-29,6	6,8	61,0	24,6
Förändring av kortfristiga skulder	9,6	9,9	-31,0	-31,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3,8	17,9	75,3	61,2
Investeringar i befintliga fastigheter	-20,0	-53,9	-188,9	-155,0
Förvärv av fastigheter	-	-	-279,6	-279,6
Minskning av skuld vid förvärv av fastigheter	-	-	-	-
Försäljning av fastigheter	26,7	-	17,2	43,9
Investeringar i övrigt, netto	-0,2	-4,4	-5,9	-1,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6,5	-58,4	-457,2	-392,4
Ökning av räntebärande skulder	77,2	74,4	405,8	408,6
Ökning långfristiga fordringar	-0,4	4,1	2,3	-2,2
Amortering av räntebärande skulder	-9,1	-45,1	-68,6*	-32,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	67,7	33,4	339,5	373,9
Periodens/Årets kassaflöde	78,0	-7,1	-42,4	42,7
Likvida medel vid periodens början	29,6	72,0	72,0	64,9
Likvida medel vid periodens slut	107,6	64,9	29,6	107,6

* Varav amortering till närliggande 50 mkr.

Segmentinformation

MKR	2008	2007	2007	RULLANDE
	JAN-MARS	JAN-MARS	JAN-DEC	12 MÅNADER APRIL 07-MARS 08
Hysesintäkter Norr	62,8	58,2	238,3	242,7
Hysesintäkter Söder	68,7	60,2	253,5	261,8
Summa intäkter	131,5	118,4	491,8	504,5
Driftsöverskott Norr	24,0	19,9	107,1	111,1
Driftsöverskott Söder	35,1	25,4	134,6	144,4
Summa driftsöverskott	59,1	45,3	241,7	255,5

Nyckeltal

MKR	2008	2007	2007
	JAN-MARS	JAN-MARS	JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Antal fastigheter	309	285	313
Uthyrbar yta, kvm	661 224	626 456	661 484
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 393	4 853	5 385
Hysesvärde, mkr	559	513	554
Hysesintäkter, mkr	527	474	519
Driftsöverskott, mkr	59	45	242
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	94
FINANSIELLA			
Avkastning eget kapital, %	0,9	1,5	12,2
Avkastning totalt kapital, %	1,0	1,2	7,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,6	2,2
Soliditet, %	23,1	22,6	23,3
Skuldsättningsgrad, ggr	3,2	3,3	3,2
Belåningsgrad, %	76,9	77,6	75,8
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,73	3,85	4,67
AKTIERELATERADE			
Genomsnittligt antal aktier	17 300 000	17 300 000	17 300 000
Resultat per aktie efter skatt, kr	0,67	0,98	8,53
Resultat per aktie efter skatt exkl värdeförändring, kr	0,12	0,02	2,20
Driftsöverskott per aktie, kr	3,42	2,62	13,97
Utestående antal aktier vid periodens utgång	17 300 000	17 300 000	17 300 000
Fastigheternas verkliga värde per aktie, kr	312	281	311
Eget kapital per aktie, kr	74,77	66,50	74,10
Börskurs per bokslutsdagen, kr	41,00	71,50	41,10
Börsvärde per bokslutsdagen, mkr	709	1 237	711

Resultaträkning Moderbolag | SAMMANDRAG

MKR	2008 JAN-MARS	2007 JAN-MARS	2007 JAN-DEC
Nettoomsättning	4,9	6,7	9,4
Administrationskostnader	-9,2	-18,9	-82,0
Rörelseresultat	-4,3	-12,2	-72,5
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	0,0	0,2	1,8
Finansiella kostnader	-0,1	0,0	-3,0
Resultat före skatt	-4,5	-12,1	-73,7
Skatt	1,2	3,4	20,8
Periodens resultat	-3,2	-8,7	-52,9

Balansräkning Moderbolag | SAMMANDRAG

MKR	2008 JAN-MARS	2007 JAN-MARS	2007 JAN-DEC
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	6,2*	6,3	6,5
Andelar i koncernföretag	952,3	945,5	952,3
Övriga långfristiga fordringar	180,9	398,6	180,9
Uppskjutna skattefordringar	62,5	50,1	62,3
Kortfristiga fordringar	764,4	128,9	501,8
Kassa och bank	20,1	29,54	9,9
Summa tillgångar	1 986,5	1 559,1	1 713,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 071,3	1 097,3	1 075,2
Långfristiga skulder	39,1	282,1	39,1
Kortfristiga skulder	876,1	179,7	599,3
Summa eget kapital och skulder	1 986,5	1 559,1	1 713,6

* Varav 1,9 mkr avser immateriella tillgångar

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Uthyrbar yta Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hyresvärde Kontrakterad hyra plus beräknad marknadshyra för outhyrda ytor.

Hyresintäkt Hyresvärde med avdrag för outhyrda ytor.

Driftsöverskott Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad Kontrakterad hyra vid periodens slut i procent av hyresvärde

Förvaltningsresultat Resultat efter finansiella poster justerat för värdeförändringar.

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 före finansiella poster med återläggning av räntekostnader 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.

Resultat per aktie efter skatt exklusive värdeförändring Resultat efter skatt exklusive värdeförändring fastighet 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 periodens slut.

Sammanställning förvärvade och avyttrade fastigheter 2008

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTAL
			BOSTÄDER	KONTOR	BUTIK	ÖVRIGT	
AVYTTRADE FASTIGHETER							
Dingersjö 4:10	Sundsvall	Tärnvägen 8	-	260	-	-	260
Summa avyttrade fastigheter			-	260	-	-	260
AVYTTRADE PROJEKT							
Järfälla Säby 3:30	Järfälla	Korpralsvägen	-	-	-	-	-
Summa avyttrade projekt			-	-	-	-	-

Aktien

Handelsplats

Din Bostad har under våren 2007 genomgått Stockholmsbörsens sedvanliga prövning för notering samt upprättat ett informationsdokument med anledning av åternoteringen på Stockholmsbörsens ordinarie lista, vilket inkluderar Din Bostads årsredovisning för 2006. Dokumenten finns tillgängliga på hemsidan.

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 den 31 mars 2008 till 173 000 000 kronor fördelat på 17 300 000 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 det under maj månad aviserade fastighetsförvärvet kommer en nyemission att genomföras. Nyemissionen avser 1 200 000 aktier till ett pris av 50 kronor per aktie. Nyemissionen är beslutad av styrelsen enligt det bemyndigande som beslutades i samband med föregående årsstämma. Tabellen nedan visar aktiekapitalets utveckling.

AKTIEKAPITALET 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	–	–	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	-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

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.

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 realiserade värdeförändringar, avskrivningar och uppskjuten skatt.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA DEN 30 APRIL 2008

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL, %
Erik Selin Fastigheter AB	6 902 133	39,9%
Locellus Invest AB	2 443 836	14,1%
Östersjöstiftelsen	1 600 000	9,2%
Länsförsäkringars Fastighetsfond	860 150	5,0%
LRF RE AG	700 000	4,0%
Arvid Svensson Invest AB	579 929	3,4%
Göran Kjellberg	525 903	3,0%
Proark Properties Aps	470 960	2,7%
Ulla & Jan Kockum AB	441 523	2,6%
Skandia	395 000	2,3%
Övriga cirka 3 400 aktieägare	2 380 566	13,8%
Summa	17 300 000	100,0%



Din Bostad Sverige AB (publ)

Box 5026

402 21 Göteborg

Besöksadress

Vasagatan 45

Växel 031-733 77 00

Fax 031-40 35 03

www.dinbostad.se

Org.nr 556541-1898

info@dinbostad.se

din bostad