

Årsredovisning  
**2007**



*din bostad*

## Innehåll

2007 i sammandrag	
Detta är Din Bostad	1
VD-ord	3
Vision, affärsidé, mål och strategi	4
Bostadsmarknaden i Sverige	6
Kunden i fokus	8
Fastighetsbeståndet	9
Fastighetsöversikt	10
Sundsvall	12
Gävle	14
Karlstad	16
Storstockholm	18
Norrköping	20
Jönköping	22
Tranås	24
Västra Götaland	26
Skåne	28
Fastighetsvärdering	31
Finansiering	32
Miljö	33
Medarbetare	34
Projektutveckling	36
Aktier och ägare	38
Nyckeltal och definitioner	40
Riskfaktorer och känslighetsanalys	41
Förvaltningsberättelse	43
Resultaträkning Koncern	48
Balansräkning Koncern	49
Kassaflödesanalys Koncern	50
Koncernens förändringar av eget kapital	51
Resultaträkning Moderbolag	52
Balansräkning Moderbolag	53
Kassaflödesanalys Moderbolag	54
Moderbolagets förändringar av eget kapital	54
Notupplysningar	55
Revisionsberättelse	78
Bolagsstyrning	79
Styrelse	82
Ledning	83
Förvärvat och avyttrat 2007	84
Fastighetsförteckning	86

## 2007 i sammandrag

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 491,8 miljoner kronor (190,3).
- Rörelseresultatet uppgick till 351,8 miljoner kronor (117,4).
- Resultat efter skatt uppgick till 147,6 miljoner kronor (113,8), vilket motsvarar 8,53 kronor (11,60) per aktie.
- Eget kapital per aktie uppgick till 74,10 kronor (65,60).
- Styrelsen föreslår utdelning på 1,00 krona (-) per aktie.

### Nyckelhändelser

- Totalt 500 lägenheter förvärvade under året.
- Uppbyggnad och utveckling av långsiktig förvaltningsorganisation.
- Implementering av nya system för utveckling av Din Bostads fastighetsbestånd.
- Åternotering av Din Bostads aktie på ordinarie lista på Stockholmsbörsen i maj.
- Ökad uthyrningsgrad i Din Bostads fastigheter.
- Övergång till nytt arbetssätt för mätning och styrning av förbrukningsmedia.
- Nyproduktion av lägenheter i Uppsala färdigställd.
- "Fortgående" nybyggnation av hyresrätter i Järfälla.

# Detta är Din Bostad

Din Bostad är ett fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på bostäder. Din Bostad har en bred geografisk bas i Sverige med stark lokal förankring. Fastighetsbeståndet omfattar 313 fastigheter med sammanlagt 8 212 lägenheter och kommersiella ytor om drygt 100 000 kvadratmeter. Fastigheterna har ett marknadsvärde om cirka 5 miljarder kronor. Huvudkontoret för Din Bostad ligger i Göteborg. Din Bostad äger fastigheter på ett trettiotal orter i Sverige. Din Bostads aktier är noterade på Stockholmsbörsen.



FÖRVALTNINGSOMRÅDE	BESKRIVNING	ANDEL AV HYRESVÄRDE
Sundsvall	Din Bostad äger 44 fastigheter i Sundsvall. Fastigheterna finns i centrum, Kvissleby, Bredsand, Stockvik och Fliten.	13%
Gävle	Din Bostad äger 32 fastigheter i Gävle. Fastigheterna finns i centrum och i Bomhus. I förvaltningsområdet ingår även fastigheter i Söderhamn, Vannsätter, Bergvik och Sandarne.	8%
Karlstad	Din Bostad äger 23 fastigheter i Karlstad. De flesta fastigheterna är centralt belägna 1940-talshus. I området ingår även två fastigheter i Malung.	6%
Storstockholm	Din Bostad äger 14 fastigheter i Storstockholm. Fastigheterna är belägna i Huddinge, Botkyrka och Ösmo i Nynäshamns kommun samt i Uppsala. Dessutom pågår nybyggnation av 80 hyreslägenheter i Järfälla.	21%
Norrköping	Din Bostad äger 12 fastigheter i Norrköping, tio i Köping, två i Linköping samt en i Arboga. Fastigheterna i Norrköping ligger i de centrala delarna.	14%
Jönköping	Din Bostad äger fem fastigheter i Jönköping samt 14 fastigheter i Nässjö, Eksjö, Vetlanda och Visby. Fastigheterna i Jönköping finns i Hovslätt, Huskvarna och Tenhult.	8%
Tranås	Din Bostad äger 27 fastigheter i Tranås. Fastigheterna ligger i de centrala delarna samt i Nya Stoeryd och Ängaryd. Under 2007 förvärvade Din Bostad sju fastigheter i Tranås.	9%
Västra Götaland	Din Bostad äger 112 fastigheter i Västra Götaland med störst koncentration på Falköping. I beståndet ingår även fastigheter i Göteborg, Skara, Tidaholm, Götene, Alingsås, Lerum och Mariestad.	15%
Skåne	Din Bostad äger 15 fastigheter i Skåne. Fastigheterna finns i Lund, Malmö och Helsingborg. Fyra av fastigheterna byggdes år 2006 – två i Lund, en i Malmö och en i Helsingborg.	6%



“Vi tror på den svenska bostadsmarknaden och hyresrätten.”

*Mikael Granath, VD*

# Grunden är lagd

Din Bostad etablerade sig under 2007 på allvar på den svenska bostadsmarknaden – ett nytt börsnoterat bostadsfastighetsbolag som tror på hyresrätten. Mycket av det arbete som utfördes under året kommer att stärka Din Bostad ytterligare under 2008.

2007 var ett omtumlande år på den svenska fastighetsmarknaden. Året inleddes mycket starkt och ett antal större affärer genomfördes. När sedan oron på den amerikanska bolåne- marknaden började sprida sig internationellt svalnade även temperaturen i Sverige. Antalet transaktioner minskade och kurserna för fastighetsaktier sjönk.

Även Din Bostad påverkades av denna utveckling. Börsfallet gjorde att vi inte bedömde det intressant att gå vidare med den nyemission vi planerat för att finansiera ett större fastighetsförvärv.

## Bostadsfastigheter ger stabila intäkter

Detta är naturligtvis en verklighet som vi måste ta hänsyn till. Samtidigt bör det poängteras att mycket av de svängningar som drabbar fastighetsmarknaden har väldigt lite att göra med vår kärnverksamhet – förvaltning och utveckling av bostadsfastigheter. Vi verkar på en marknad med trygga intäktsflöden och en underliggande tillväxt som främst baseras på en växande befolkning och ett allt större inslag av fåpersonshushåll.

## Förvärv och nyproduktion av hyresrätter

Att vi på Din Bostad tror på denna utveckling och på hyresrätten som boendeform framgår inte minst av att vi under året förvärvade hyresfastigheter i Göteborg, Karlstad, Falköping, Tranås och Mariestad till ett sammanlagt värde av 280 miljoner kronor.

Dessutom fortsatte vi nyproduktionen av 80 nya hyresrätter i Järfälla, varav de första 40 stod färdiga för inflyttning i början av 2008 och resterade 40 färdigställda vid halvårsskiftet. Hittills har projektet varit en stor framgång och efterfrågan överstiger tillgången med bred marginal.

Utöver att vara kommersiellt intressant är också nyproduktionen av hyresrätter en viktig markering från vår sida. Vi anser helt enkelt att hyresrätten är en attraktiv boendeform.

## Internt arbete för bättre effektivitet

Internt kom första halvåret att präglas av dels uppbyggnad och utveckling av vår förvaltningsorganisation, dels implementering av nya styrsystem och hjälpmedel för att effektivisera den löpande driften och förbättra det löpande kassaflödet. Bland annat genomfördes vår första kundattitydundersökning. Samtidigt förbereddes åternoteringen av aktien på en ordinarie lista på Stockholmsbörsen, vilket skedde i slutet av maj.

Under andra halvåret innebar den nya organisationen och de nya styrsystemen att vi kunde arbeta mer strukturerat i förvaltningsorganisationen. Det mest påtagliga resultatet blev att antalet lediga lägenheter minskade betydligt. Sammantaget minskade antalet lediga lägenheter under andra halvåret med 167 stycken. Vi hyrde även ut en del kommersiella ytor,

bland annat i Sundsvall och Stockholm. Under hösten sjösattes också ett mer strukturerat arbetssätt vad gäller att mäta och styra förbrukningsmedia som värme, vatten och el. Detta är början på ett viktigt arbete som dels kommer att minska våra förbrukningar dels utgöra en del av vårt framtida miljöarbete.

## Fastighetsskötsel i egen regi

Ett annat viktigt beslut togs då vi bestämde oss för att i så hög grad som möjligt arbeta med egen fastighetsskötarpersonal. Det innebar att vi sade upp ett större fastighetsskötselavtal med en extern leverantör och påbörjade rekryteringen av egen personal i berörda områden. Övergången till egna fastighetsskötare var fullt genomförd den 31 mars 2008.

## Resultat

Resultatmässigt kan vi konstatera att driftsöverskottet uppgick till 242 miljoner kronor inklusive värdeförändringar, vilket motsvarar 49 procent av de samlade hyresintäkterna. Resultat efter finansiella poster uppgick till 202 miljoner kronor, vilket motsvarar en avkastning på eget kapital på 12,2 procent. Soliditeten uppgick till 23,3 procent, vilket är strax över målet på 20 procent.

## Fortsatta satsningar på hyresrätten

Med det interna arbete som har genomförts under 2007 kan vi se fram emot ett förbättrat driftnetto under 2008. Det är främst genom att arbeta med uthyrningsgraden och kostnads- sidan som vi skapar värde för våra aktieägare. På denna punkt finns det fortsatt potential för Din Bostad.

Det är också min förhoppning att vi under 2008 kommer att kunna växa vidare genom både förvärv och nyproduktion. Därmed skapas förutsättningar för ytterligare synergievinster internt, samtidigt som vi bidrar till att stärka hyresrättens ställning på den svenska bostadsmarknaden.

## Tack!

Slutligen skulle jag vilja rikta ett varmt tack till alla medarbetare, samarbetspartners och aktieägare som under 2007 bidragit till att vi tagit viktiga steg mot att etablera Din Bostad som en ledande aktör på den svenska marknaden för bostadsfastigheter. Vår framgång ligger i de många arbetsinsatser som dagligen genomförs runtom i landet. Det är där vi möter våra kunder och får den kunskap som gör att vi kan göra ett bra jobb ännu bättre. Det tjänar både våra hyresgäster och vi på.

Göteborg i april 2008

Mikael Granath,  
VD

# 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, förbrukningsmedia, kundtillfredsställelse och medarbetarnas nöjdhet. De övergripande målen kvantifieras och bryts ned till operativa mål som kan mätas per förvaltningsområde. 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 2007 har fokus varit på att bygga upp och utveckla en långsiktig förvaltningsorganisation och samtidigt implementera nya styr- och uppföljningssystem. Första halvåret präglades i hög grad av detta, samtidigt som Din Bostads aktier åternoterades på ordinarie lista på Stockholmsbörsen. Andra halvåret präglades av att med hjälp av de nya styrsystemen följa upp och styra verksamheten mot uppsatta

operativa mål. Bland annat innebar detta att lägenhetsvakanserna föll under hösten, vilket är en trend som fortsatt in på 2008.

Den första kundattitydundersökningen gjordes under sensvåren 2007. Nästa kommer att genomföras under motsvarande period under 2008 samtidigt som vi genomför den första medarbetarundersökningen. Under hösten 2007 implementerades ett system för att följa fastigheternas förbrukningsmedia. Från och med januari 2008 kan organisationen nu följa och styra varje fastighet mot uppsatta mål avseende förbrukningsmedia. Plattformen för att styra Din Bostad mot ett ständigt förbättrat driftnetto är lagd.

## 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 verksam. 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.



Niklas har arbetat på Din Bostad som områdeschef i Norrköping sedan februari 2007. Han har det övergripande ansvaret och ser till att hålla ihop verksamheten på orten till en väl fungerande enhet. Det dagliga arbetet består annars av att vara tillgänglig, att se till att det är ordning och reda i och runt fastigheterna, och att hyresgästerna trivs hos Din Bostad.

Mest nöjd är han med att Din Bostad fått en väl fungerande arbetsgrupp på plats under 2007.

"Jag trivs alldeles utmärkt med Din Bostad som arbetsgivare" säger Niklas. "Att träffa hyresgästerna och se att de får väl fungerande fastigheter är det bästa med mitt jobb"

*Niklas Karlsson, Norrköping*

# Bostadsmarknaden i Sverige

Den svenska bostadsmarknaden har en stark utveckling. En växande befolkning och förbättrad hushålls-ekonomi leder till en ökad efterfrågan på bostäder. Idag är låga vakanser vanligt även utanför storstadsregionerna. Även om byggtakten har ökat de senaste åren byggs det fortfarande för få bostäder.

Sveriges befolkning ökade under 2007 för tionde året i rad och beräknades uppgå till cirka 9,2 miljoner vid årsskiftet. Om tio år beräknas folkmängden uppgå till cirka 9,6 miljoner. Ytterligare tio år senare förväntas Sverige ha 10 miljoner invånare. Detta gör Sverige till ett av de snabbast växande länderna i Västeuropa.

De främsta drivkrafterna bakom befolkningsökningen har varit invandring, relativt höga födelsetal och en ökande medellivslängd för framför allt män. Under den kommande tioårsperioden beräknas framför allt antalet pensionärer att öka. Detta vägs dock upp av en större andel människor i 20- till 24-årsåldrarna, vilket innebär att antalet människor i arbetsför ålder ökar, trots att 40-talistgenerationen pensioneras.

Geografiskt förväntas befolkningstillväxten gälla för stora delar av landet. Även fortsättningsvis bedöms dock den största ökningen att ske i storstadsregioner och universitetsorter.

## Fortsatt stark ekonomi trots avmattning

Vid sidan av befolkningstillväxten främjas den svenska bostadsmarknaden av en gynnsam ekonomisk utveckling. Även om högkonjunkturen tycks ha nått sin kulmen för denna gång bedöms utsikterna för 2008 vara fortsatt goda.

Konjunkturinstitutet bedömer att tillväxten i svensk ekonomi ökar med i genomsnitt 2,9 procent per år 2008 och 2009. Även senare års snabba sysselsättningsutveckling förväntas sakta in, men sysselsättningen förväntas enligt Konjunkturinstitutet ändå öka med 65 000 personer 2008 och 20 000 personer 2009.

Enligt AMS uppgick arbetslösheten i december 2007 till 3,5 procent, vilket innebär en minskning med cirka en procentenhet sedan samma månad 2006. Samtidigt ökade antalet lediga platser som anmälts till arbetsförmedlingar.

Arbetslösheten bedöms vara fortsatt låg även under kommande år och sysselsättningen bedöms öka, även om ökningstakten förväntas avta.

## Bostadsbyggande och efterfrågan på bostäder

Befolkningsökningen, de ekonomiskt goda tiderna och liten nyproduktion av bostäder har lett till att allt fler kommuner har brist på bostäder. Idag uppger endast var fjärde kommun att de har överskott på bostäder, jämfört med varannan för bara några år sedan. På orter med bostadsbrist är det framförallt små och medelstora hyresbostäder som efterfrågas.

Enligt Boverket påbörjades byggnation av cirka 38 500 bostäder under 2007, vilket är en minskning med 2 200 sedan 2006. Minskningen var störst för flerbostadshus. För 2008 bedömer Boverket att nyproduktionen kommer att ligga på ungefär samma nivå som under 2007.

Det minskade byggandet förklaras av att det statliga bostadssubventionssystemet försvann den 1 januari 2007. Bostäder som påbörjades under 2006 uppbär statligt bidrag varför byggnation av fler bostäder än normalt startade i slutet av 2006. Detta medför färre påbörjade lägenheter 2007, dels beroende på tidigarelagda byggstarter dels på uppskjutna projekt då bidragen försvunnit. Enligt Sveriges Byggindustrier har Sverige haft bland det lägsta bostadsbyggandet i hela EU den senaste tioårsperioden.

## Flest bor i flerbostadshus

Den senast tillgängliga statistiken från SCB visar att det fanns cirka 4,4 miljoner lägenheter i Sverige i slutet av 2006, vilket är en ökning med 0,4 procent sedan föregående år. Bostadsbeståndet fördelar sig på 2,0 miljoner lägenheter i småhus och 2,4 miljoner lägenheter i flerbostadshus.

Flerbostadshusen ägs till cirka en tredjedel av kommunala bostadsbolag, en fjärdedel ägs av bostadsrättsföreningar och resterande ägs av olika privata investerare. Bland de större privata bostadsfastighetsbolagen kan nämnas Akelius, Stena Fastigheter, Acta och Wallenstam.

## Bruksvärdessystemet

Bruksvärdessystemet innebär att hyresnivån i allmännyttans fastighetsbestånd är styrande vid hyressättningen av alla lägenheter i Sverige, vilket begränsar möjligheterna till en marknadsanpassning av bostadshyror. Vid hyressättning har läget en relativt liten betydelse och större vikt läggs vid standard och produktionsår. Detta system resulterar i att hyresnivåerna för äldre fastigheter i centralt belägna, attraktiva områden kan vara mycket lägre än i nybyggda bostadshus i perifera lägen, trots att efterfrågan kan vara betydligt lägre i dessa områden. Sedan några år tillbaka pågår en förändring av bruksvärdessystemet enligt en överenskommelse mellan SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Denna innebär kortfattat att läget skall få en större betydelse för hyressättningen.

Avseende hyresnivåer i nybyggda bostadsfastigheter har hyresgästerna tidigare haft rätt att få sin nybyggnadshyra prövad i hyresnämnd och Hovrätt, som kunde sänka hyran om den ansågs ligga för högt i jämförelse med likvärdiga hyreslägenheter i främst allmännyttans bostadsbestånd. Detta ansågs vara en stor osäkerhetsfaktor inför investeringsbeslut och medverkade till ett lågt bostadsbyggande av främst privata hyresrätter.

Den 1 juli 2006 trädde en lagändring i kraft som möjliggör att hyresnivån skall kunna förhandlas fram mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen eller annan hyresgästorganisation, och baseras på kostnaderna för nyproduktionen. Den överenskommelse som träffas skall gälla i tio år och hyran skall inte kunna prövas annat än i undantagsfall.



## Hyresutveckling

Hyror för bostadslägenheter fastställs vanligen genom årligen återkommande hyresförhandlingar mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga hyresförändringen i de allmännyttiga bostadsföretagen 2007 uppgick till 1,51 procent. Över tiden har hyresnivån för hyresrätter varit stabil och i stort sett följt inflationen.

Under 2008 bedöms hyreshöjningarna på de flesta orter bli högre än 2007. Fram till slutet av februari 2007 hade enligt Hyresgästföreningen förhandlingar slutförts med 200 allmännyttiga bostadsföretag. Den genomsnittliga hyreshöjningen låg på 2,39 procent.

## Värdeutveckling

Beroende på hög efterfrågan, låg eller obefintlig vakans, bra standard samt goda finansieringsvillkor fortsatte intresset för att köpa bostadsfastigheter att öka under inledningen av 2007. I takt med att räntorna höjdes och oron inför den amerikanska bolånekrisen spred sig svalnade dock marknaden avsevärt under andra halvåret.

Även prisökningen för bostadsrätter avtog under året och från en toppnotering under augusti sjönk priserna i framför allt storstadsregionerna. Sett till helåret ökade dock priserna med i genomsnitt 10 procent.

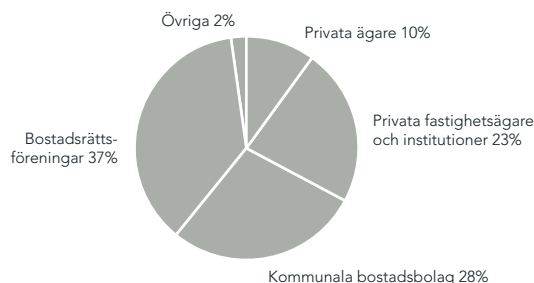
## Fastighetsmarknaden

Aktiviteten avseende fastighetsaffärer var under första halvåret fortsatt hög, men dämpades efter det att problemen på den amerikanska bolåne marknaden i allt större utsträckning kom att påverka även den svenska finansmarknaden.

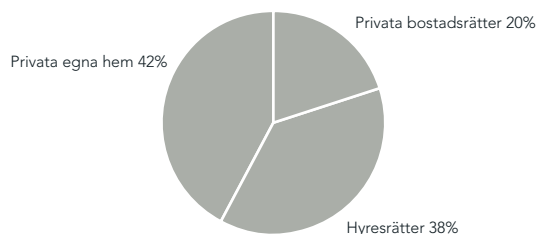
På de orter där Din Bostad är verksamt genomfördes bland annat följande fastighetsaffärer under 2007:

- I Sundsvall köpte Allokton 19 fastigheter av Tvättbjörnen Förvaltning till ett värde av drygt 230 miljoner kronor.
- I Gävle förvärvade M2 GRUPPEN cirka 37 000 kvadratmeter bostads-, butiks- och kontorsfastigheter av ENA City AB och ViG AB. Dessutom förvärvade Brynäs Byggnads AB fastigheter av Gävle Kommun och det kommunala bostadsbolaget Gavlegårdarna för närmare 930 miljoner kronor.
- I Norrköping sålde det danska fastighetsbolaget Keops sina bostadsfastigheter med totalt 2 300 lägenheter till danska Property Group.
- I Tranås köpte Locellus AB 15 fastigheter med 395 lägenheter från kommunala Tranåsbostäder för 113 miljoner kronor. Dessutom köpte Trabo tre fastigheter med 63 lägenheter av Altins för 30 miljoner kronor.

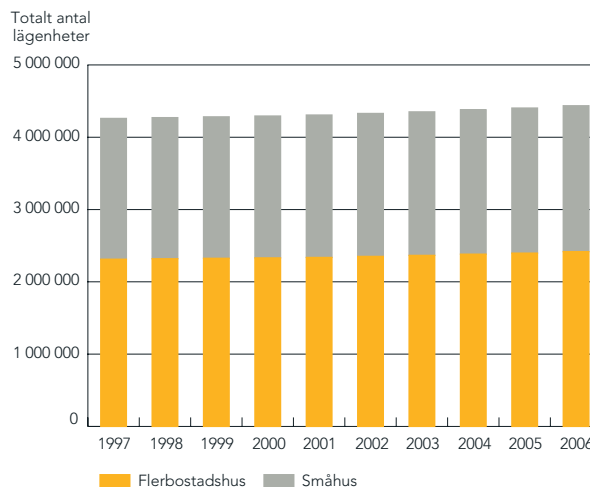
ÄGARE AV FLERBOSTADSHUS I SVERIGE 2006\*



BOSTADSMARKNADEN I SVERIGE 2006\*



LÄGENHETSBESTÅNDET I SVERIGE 1997-2006\*



KÄLLA: SCB

\* SENASTE TILLGÄNGLIGA STATISTIK FRÅN SCB.

# Kunden i fokus

Som ny aktör på bostadsmarknaden är det viktigt för Din Bostad att snabbt få reda på vad hyresgästerna tycker och vad företaget kan förbättra. Därför genomförde Din Bostad under 2007 sin första årliga kundundersökning.

2007 genomförde Din Bostad en kundundersökning bland sina hyresgäster. Syftet med undersökningen var att få en bild av hur hyresgästerna uppfattar företaget. Undersökningen genomfördes av AktivBo på uppdrag av Din Bostad under april och maj. AktivBo genomför årligen undersökningar för ett 50-tal bostadsföretag i hela Sverige.

Av Din Bostads totala bestånd på 8 000 lägenheter tillfrågades varannan trappuppgång, det vill säga hälften av hyresgästerna. Av de tillfrågade svarade 53 procent. Frågorna i enkäten gällde allt ifrån lägenheternas planlösning, till hantering av felanmälan, yttre miljö i bostadsområdet och servicen från Din Bostad.

## Ett viktigt instrument

Hyresgästenkäten är ett viktigt instrument för att kunna förbättra och åtgärda eventuella brister. Därmed kan Din Bostad höja trivseln hos de boende. Varje hyresgäst som flyttar medför kostnader för Din Bostad. Ett viktigt arbete för företaget är därför att behålla nuvarande hyresgäster och att dessa vid en förändrad livssituation väljer att byta bostad internt och blir kvar hos Din Bostad.

Sammanställningen av enkäten visade att trivseln hos Din Bostad är hög – 89,3 procent av de svarande trivs i området och 92,3 procent trivs i sin lägenhet. Servicen och bemötandet från personalen fick också bra betyg, 90,6 procent var nöjda efter senaste bemötandet. Städningen och tillsynen av de gemensamma utrymmena fungerar tillfredsställande, även om detta är ett område där Din Bostad kan höja betyget framöver. De flesta tyckte också att tryggheten var bra eller mycket bra.

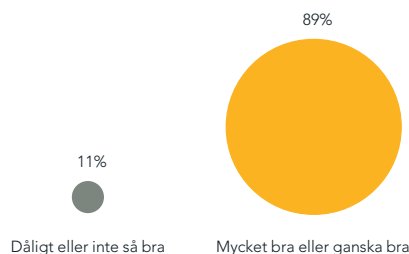
## Snabba åtgärder viktiga

En del av synpunkterna som framkommit under undersökningen hamnar på "bumslistan" och åtgärdas omedelbart. Andra synpunkter kräver ett långsiktigt och målmedvetet arbete och tar längre tid. Ett sådant område är information och kommunikation där Din Bostad fick sämre betyg. Under 2008 kommer företaget att arbeta aktivt med att öka informationen till hyresgästerna.

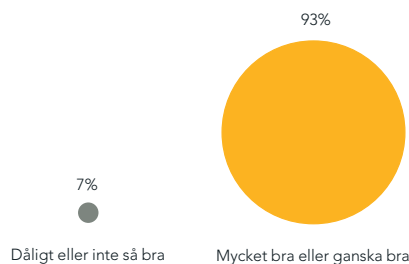
Din Bostad har för avsikt att varje år genomföra hyresgästundersökningar. Regelbundna undersökningar ger bra jämförelsematerial över hur hyresgästerna över tid uppfattar företaget och hur de trivs. Undersökningarna kan också spela en viktig roll vid framtida hyressättningar.

## Utdrag ur kundundersökning

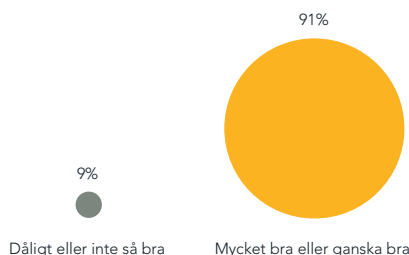
### TRIVSELN I BOSTADSOMRÅDET



### TRIVSELN I LÄGENHETEN



### BEMÖTANDET VID SENASTE KONTAKTEN



# Fastighetsbeståndet

Din Bostad ägde den 31 december 2007 fastigheter till ett marknadsvärde om 5 385 miljoner kronor. Operativt delas fastighetsbeståndet in i två regioner, norr och söder. Inom respektive region bedrivs verksamheten lokalt i fastighetsområden med totalt tio lokala områdeskontor.

Din Bostads fastighetsbestånd utgörs av främst bostadsfastigheter och bestod den 31 december 2007 av 313 fastigheter (285), varav nio med tomträtt. Den uthyrbara arean var drygt 661 000 kvadratmeter (626 000), varav 85 procent (85) avsåg bostäder. Antalet lägenheter uppgick till cirka 8 200 (7 700).

Bland de största kommersiella hyresgästerna finns ICA Sverige AB, Lunds Universitet, Gotlandsresor och flera kommuner.

## Hyror och verkligt värde

Den 31 december hade Din Bostad kontrakterade hyresintäkter på totalt 519 miljoner kronor (476). Av intäkterna kom 85 procent av från bostäder, 13 procent från lokaler och 2 procent från parkeringar. Fastigheternas verkliga värde uppgick den 31 december 2007 till cirka 5,4 miljarder kronor. Det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till cirka 554 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent.

Fastigheternas verkliga värde på Din Bostads 15 största orter motsvarar cirka 96 procent av totalt fastighetsvärde.

För närvarande pågår förhandlingar om 2008 års hyror. De förhandlingar som Din Bostad hittills genomfört har resulterat i en genomsnittlig höjning med drygt 2 procent.

## Hyresbortfall, av- och omflyttning

Hyresbortfallet i form av vakanser och rabatter på årsbasis uppgick vid årsskiftet till totalt 35 miljoner kronor (32). Av det totala hyresbortfallet berodde 25 miljoner kronor (27) på vakanta lägenheter.

## Drifts- och underhållskostnader

Din Bostads största driftskostnadsposter är värme, el och vatten samt fastighetsskötsel. Exempel på övriga driftskostnader är fastighetsadministration, försäkringar och avfallshantering. Kostnader för underhåll delas in i löpande och periodiskt underhåll.

## Fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Den statliga fastighetsskatten uppgick under 2007 till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter och till 0,4 procent för bostadsfastigheter. Taxeringsvärdet för Din Bostads fastighetsbestånd den 31 december 2007 uppgick till 2 941 miljoner kronor. Nyproducerade bostäder är befriade från fastighetsskatt de första fem åren. Därefter erläggs halv fastighetsskatt de efterföljande fem åren.

Din Bostad innehar nio fastigheter med tomträtt belägna i Huddinge, Botkyrka, Norrköping och Karlstad. Innehavare av fastigheter med tomträtt betalar en årlig tomträttsavgäld för den mark som kommunen upplåtit med nyttjanderätt.

Tomträttsinnehavaren äger således inte marken utan endast på marken uppförda byggnader. Skattemässigt är dock tomträttsinnehavare likställd med fastighetsägare.

## Investeringar och pågående projekt

Din Bostad genomförde under 2007 investeringar i ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter till ett värde av 192 miljoner kronor (23).

I början av maj förvärvade Din Bostad fastigheter till ett sammanlagt värde av 169 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Karlstad, Falköping och Tranås. I augusti förvärvades ytterligare en bostadsfastighet i Göteborg för 38 miljoner kronor. De förvärvade fastigheterna omfattar totalt cirka 24 000 kvadratmeter.

I oktober förvärvades två fastigheter i Mariestad för 73 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar totalt cirka 8 000 kvadratmeter och bedöms på årsbasis tillföra cirka 7 miljoner kronor i hyresintäkter.

I juni sålde Din Bostad en fastighet i Norrköping till en bostadsrättsförening bildad av hyresgästerna. Fastigheten omfattar 2 153 kvadratmeter varav 1 370 kvadratmeter utgör bostadsyta och 783 kvadratmeter utgör kommersiella ytor. Försäljningsvärdet uppgick till 17,2 miljoner kronor och översteg Din Bostads värdering den 31 mars 2007 med drygt 20 procent.

Inom fastighetsbeståndet genomfördes två större projekt avseende nyproduktion av bostadslägenheter.

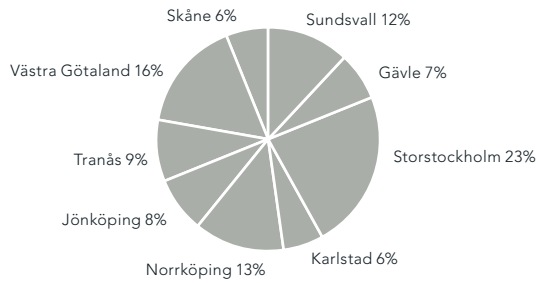
På fastigheten Årsta 94:1 i Uppsala slutfördes under året produktion av totalt 94 hyreslägenheter med en uthyrbar bostadsarea om 5 237 kvadratmeter. Lägenheterna uppfördes dels i tvåvåningshus, dels i punktbus med fyra till fem våningar. Husen stod färdiga under sommaren 2007. Då hade också samtliga hyresgäster flyttat in.

På fastigheterna Säby 3:29 och Säby 3:30 i Järfälla fortsatte produktionen av 80 hyreslägenheter och 32 bostadsrättslägenheter. Total bostadsarea kommer att uppgå till cirka 7 700 kvadratmeter. Lägenheterna byggs i sex punktbus om fyra våningar. I februari 2008 såldes den del av projektet som avser bostadsrätter till NCC. Inflyttning i hyresrätterna påbörjas i början av 2008.

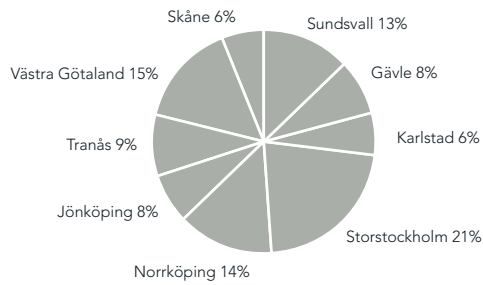
Återstående investeringar kommer i huvudsak att finansieras med byggkreditiv.

# Fastighetsöversikt

FÖRDELNING AV TOTALA HYRESINTÄKTER  
PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE



FÖRDELNING AV HYRESVÄRDE  
PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE



## LÖPTIDER FÖR DIN BOSTADS HYRESKONTRAKT DEN 31 DECEMBER 2007

FÖRFALLOÅR	KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MKR	ANDEL, %
<b>Bostadshyresavtal</b>	<b>440</b>	<b>85</b>
Lokalhyresavtal		
2008	9	2
2009	12	2
2010	14	3
2011	11	2
>2012	22	4
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>68</b>	<b>13</b>
<b>P-platser och övrigt</b>	<b>11</b>	<b>2</b>
<b>Totalt</b>	<b>519</b>	<b>100</b>



## SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETSBESTÄNDET DEN 31 DECEMBER 2007

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRES- VÄRDE, MKR	EKONOMISK UTHYRINGS- GRAD, %	HYRES- INTÄKTER, MKR
<b>Norr</b>						
Gävle	32	781	58 660	46	81	37
Karlstad	25	478	36 384	33	97	32
Storstockholm	14	1 660	129 779	120	98	117
Sundsvall	44	1 026	87 716	71	87	62
<b>Summa region norr</b>	<b>115</b>	<b>3 945</b>	<b>312 539</b>	<b>270</b>	<b>92</b>	<b>248</b>
<b>Söder</b>						
Jönköping	19	725	51 340	42	98	41
Norrköping	25	918	88 599	76	92	70
Skåne	15	478	30 320	32	99	32
Tranås	27	771	69 274	50	91	46
Västra Götaland	112	1 375	109 412	84	96	83
<b>Summa region söder</b>	<b>198</b>	<b>4 267</b>	<b>348 945</b>	<b>284</b>	<b>96</b>	<b>271</b>
<b>Summa Din Bostad</b>	<b>313</b>	<b>8 212</b>	<b>661 484</b>	<b>554</b>	<b>94</b>	<b>519</b>
<i>Fördelning per fastighetskategori</i>						
Bostadsfastigheter	279	8 063	603 721	512	94	481
Kommersiella fastigheter	25	149	57 188	42	90	38
Projekt och mark	9	–	575	–	–	–
<b>Summa Din Bostad</b>	<b>313</b>	<b>8 212</b>	<b>661 484</b>	<b>554</b>	<b>94</b>	<b>519</b>

## FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER REGION, OMRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI

	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTALT	ANDEL, %
	BOSTÄDER	BUTIK	KONTOR	ÖVRIGT		
<b>Norr</b>						
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	8 736	87 716	13
<b>Summa region norr</b>	<b>262 919</b>	<b>12 428</b>	<b>12 838</b>	<b>24 354</b>	<b>312 539</b>	<b>47</b>
<b>Söder</b>						
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
<b>Summa region söder</b>	<b>293 007</b>	<b>28 344</b>	<b>13 520</b>	<b>14 074</b>	<b>348 945</b>	<b>53</b>
<b>Summa Din Bostad</b>	<b>555 926</b>	<b>40 772</b>	<b>26 358</b>	<b>38 428</b>	<b>661 484</b>	<b>100</b>
<i>Fördelning per fastighetskategori</i>						
Bostadsfastigheter	543 043	29 578	12 310	18 790	603 721	91
Kommersiella fastigheter	12 883	11 194	14 048	19 063	57 188	9
Projekt och mark	–	–	–	575	575	0
<b>Summa Din Bostad</b>	<b>555 926</b>	<b>40 772</b>	<b>26 358</b>	<b>38 428</b>	<b>661 484</b>	<b>100</b>

# Sundsvall

Din Bostad lyckades under 2007 sänka vakansnivån i företagets fastigheter i Sundsvall från 15 till 13 procent. Samtidigt genomfördes ett antal större investeringar och företaget inledde rekryteringen för att i mars 2008 ta över fastighetsskötseln i egen regi.

Sundsvall fick stadsrättigheter 1621, men staden har förstörts och byggts upp några gånger sedan dess. Bland annat plundrade och brände ryssarna Sundsvall på 1700-talet. Sundsvallsbranden 1888 är den största branden i Sveriges historia och efter det bestämdes att endast stenhus fick byggas i centrum. Därför kallas Sundsvalls centrum idag för Stenstaden.

## Sundsvall idag

Sundsvall är centrum i en region av orter som vuxit upp kring industrier. I Sundsvalls kommun bor cirka 94 000 invånare. Befolkningsmässigt är det Sveriges fjortonde största kommun. År 2015 uppskattas invånarantalet uppgå till cirka 97 000 personer, vilket innebär en ökning om cirka 500 personer årligen. Den största delen av ökningen består av inflyttning till kommunen.

Hamnen i Sundsvall är en av Sveriges tio viktigaste godshamnar och den djupaste i Norrland. Omkring 70 procent av det hanterade godset består av papper, trä- och pappersmassa. Det finns också bra järnvägsförbindelser genom kommunen i form av Ostkustbanan (mot Stockholm och Härnösand), Mittbanan (mot Östersund, Åre och Trondheim) och snart Bottniabanen (mot Umeå). I Timrå kommun, två mil norr om Sundsvall, ligger Midlanda Flygplats som är Sundsvalls/Härnösands flygplats. Sundsvall genomkorsas av E4. Här börjar också E14 till Norge.

Som Norrlands centrum är utbudet av kultur, nöje och idrott stort. På fritiden kan Sundsvallsborna shoppa i Norrlands största citygalleria eller i Norrlands största köpstad,

Birsta City. Sundsvall har också ett av Svenska Spels fyra kasinon, Casino Cosmopol. Varje sommar ordnas stadsfestivalen Sundsvalls Gatufest och i augusti genomförs drakbåtsfestivalen. Selångers marknad är en av Sveriges största marknader. Sundsvall erbjuder också ett brett utbud av idrottsaktiviteter. 2007 lyckades Sundsvall varumärkesskydda staden som Norrlands huvudstad.

## Ekonomisk utveckling

Sundsvall är en universitetstad med cirka 5 000 studenter. Traditionellt har näringslivet i kommunen dominerats av skogsindustrin som fortfarande sysselsätter många människor. I kommunen finns också flera tunga industrier såsom landets enda aluminiumsmältverk. De många industrierna gör Sundsvall till en av landets mest elintensiva kommuner. Här förbrukar 1 procent av Sveriges befolkning 5 procent av elen. De största arbetsgivarna är Sundsvalls kommun, Landstinget i Västernorrland, SCA Forest Products, Posten, TeliaSonera och Metso Paper.

Arbetslösheten i länet var i december 2007 4,9 procent, vilket är cirka en procentenhet lägre än föregående år. Sysselsättningsökningen förväntas under kommande år komma från industri, byggnadsverksamhet och handel.

## Bostadsmarknaden

Det finns en ökad efterfrågan på lägenheter i Sundsvall. Under de närmaste åren bedöms behovet uppgå till cirka 300 nya bostäder, vilket inte motsvaras av antalet planerade projekt. I kommunen finns cirka 11 000 hyresrätter.



#### STÖRRE ÄGARE AV BOSTADSFÄSTIGHETER I SUNDSVALL

FÖRETAG	ANTAL LÄGENHETER
Mitthem	4 365
Din Bostad	1 026
Nordeken	1 000
Sveafastigheter	600
Totalförvaltning	400
Wallholmen	360

Vakansnivån på bostäder i centrala Sundsvall är 0,7 procent och i ytterområdena betydligt högre. Hyresnivån på en 30 år gammal bostad är i genomsnitt 773 kronor per kvadratmeter. Hyresnivån för nybyggda bostäder är 1 200 kronor per kvadratmeter. Under 2007 höjdes hyrorna i genomsnitt med 0,97 procent. Din Bostad höjde hyrorna i motsvarande grad.

#### Din Bostad i Sundsvall

Din Bostad äger 44 fastigheter i Sundsvall. Av sammanlagt 87 716 kvadratmeter är 80 procent bostäder. Beståndet omfattar totalt 1 026 lägenheter och är en blandning av olika fastighetskaraktärer i olika delar av kommunen.

I centrum, Stenstaden, är fastigheterna från slutet av 1950-talet och uppförda i tegel. Husen i Kvissleby som ligger 15 kilometer söder om centrum, är också byggda i tegel och uppförda under 1960- och 1970-talen, liksom husen i Bredsand. I Stockvik som vuxit upp kring Stockviksverken är husen uppförda under 1980- och 1990-talen

och består av en blandning av trä- och tegelhus. Samma förhållande råder i tätorten Fliten.

Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 71 miljoner kronor och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 62 miljoner kronor på årsbasis, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 87 procent.

#### Minskade vakanser under 2007

Din Bostad har fem medarbetare som främst arbetar med förvaltning i Sundsvall. Under 2007 flyttade verksamheten in i en centralt belägen "bobutik". Från och med mars 2008 kommer Din Bostad även att ta över fastighetsskötseln i egen regi. Inför detta har företaget rekryterat två nya medarbetare i inledningen av 2008 och ytterligare rekryteringar kommer att göras.

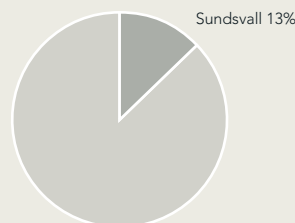
Under 2007 lyckades Din Bostad att sänka vakansgraden i Sundsvall från 15 till 13 procent. Bakom denna framgång ligger ett hårt och målmedvetet arbete. Utöver de kortsiktiga vinsterna i form av ökade intäkter leder detta även till att fastigheterna på längre sikt blir mer attraktiva.

Din Bostad genomförde också en rad investeringar under 2007. I centrala Sundsvall helrenoverades lägenheter på Strandvägen samtidigt som fjärrvärme installerades på Affärsgatan. Dessutom genomfördes en större ombyggnad och anpassning av kommersiella lokaler för att kunna möta behoven från nya hyresgäster.

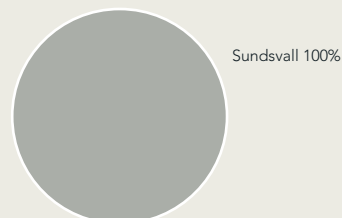
#### NYCKELTAL SUNDSVALL

	TOTALT
Antal fastigheter	44
Antal lägenheter	1 026
Total uthyrbar area, kvm	87 716
Bostadsarea, kvm	70 148
Hyresvärde, mkr	71
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87
Hyresintäkter, mkr	62

#### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS ANDEL AV TOTALT HYRESVÄRDE



#### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS HYRESVÄRDE PER KOMMUN



# Gävle

Din Bostads verksamhet i Gävle omfattar 32 fastigheter i Gävle och Söderhamn. Företaget erbjuder en attraktiv blandning av äldre och nyare fastigheter, liksom fastigheter i olika lägen.

Gävle fick stadsprivilegier redan år 1446 och staden var länge utvecklingshamn för industrin i Bergslagen. Även fiskerinäringen hade länge stor betydelse för stadens utveckling. Tidvis hade Gävlefiskarna kungligt monopol på fiske längs en stor del av Norrlandskusten. Till skillnad från många andra städer längs kusten har Gävle historiskt klarat sig från att plundras och skövlas, vilket satt sin prägel på bebyggelsen i stadskärnan. Under 1900-talet satte den militära närvaron sin prägel på Gävle som var garnisonstad mellan 1909 och 1997.

## Gävle idag

Idag bor det cirka 92 500 människor i Gävle, vilket gör staden till Sveriges befolkningsmässigt sextonde största kommun. Antalet invånare väntas öka med 400 personer per år och år 2015 väntas antalet Gävlebor uppgå till 97 000.

Gävle passerar av väg E4. Söderut når man bland annat Uppsala, Arlanda och Stockholm, medan vägen norrut fortsätter ända till Haparanda. Även persontrafiktågen stannar i Gävle på sin resa längs den norra Östersjökusten. Med X2000 tar det 60 minuter att åka till Stockholm. Hamnen i Gävle spelar fortfarande en betydande roll och man arbetar för att utveckla verksamheten genom upprättandet av en modern containerterminal.

Kulturlivet i Gävle är rikt och har sin tyngdpunkt på musik. I staden finns ett konserthus som är bas för Gävle symfoniorkester. I södra Gävle ligger Sveriges Järnvägs-museum som 1970 flyttade från Stockholm till Gävle.

I centrala Gävle finns fler än 200 butiker inom promenad-avstånd och i Valbo köpcentrum finns ytterligare 50. På torget står juletid den berömda Gävlebocken som är gjord helt i halm. I Läkerol Arena kan man bland annat se ishockeylaget Brynäs IF som spelar i Elitserien.

## Ekonomisk utveckling

Gävle har ett rikt näringsliv och en attraktiv högskola. Totalt studerar cirka 13 500 studenter här och högskolan ger varje år cirka 800 kurser inom bland annat humaniora, vårdvetenskap, pedagogik och teknik.

Näringslivet i Gävle består av drygt 8 000 företag, vilket är ett stort antal i förhållande till jämförbara kommuner. Av tradition finns en stor del av sysselsättningen inom pappers- och träindustri, stältillverkning, elektronik och IT. En annan viktig näringsgren är livsmedel med kända varumärken som Gevalia, Kockens kryddor, Läkerol och Malaco Leaf. De största arbetsgivarna är kommunen, Gävleborgs läns landsting, Ericsson, Korsnäs och Lantmäteriverket.

Arbetslösheten har tidigare varit högre än övriga Sverige, men förväntas minska under de kommande åren enligt AMS.





## Bostadsmarknaden

Det råder bostadsbrist i Gävle och efterfrågan är stor. Gävle kommun planerar därför för 350 nya bostäder per år fram till 2015. För närvarande pågår ett antal projekt, bland annat vid Gävle strand och Fredriksskans. Ungefär hälften av det totala bostadsbeståndet i Gävle består av hyresrätter.

### STÖRRE ÄGARE AV BOSTADSFÄSTIGHETER I GÄVLE

FÖRETAG	ANTAL LÄGENHETER
Gavlegårdarna	16 000
Din Bostad	605
Ankarhusen (HSB)	400
Allokton	288
Fastor	280
HSB Gävleborg	200

Vakansnivån på bostäder i de centrala delarna av Gävle är låg och ligger på under 1 procent. I övriga kommunen är vakansnivån relativt hög, mellan 4 och 10 procent. Hyresnivån på en 30 år gammal bostad i centrala Gävle är i genomsnitt 790 kronor per kvadratmeter. Hyresnivån för nybyggda bostäder är betydligt högre. Under 2007 höjdes hyrorna för kommunala Gavlegårdarna med 1,5 procent, medan Din Bostad höjde i motsvarande grad.

## Din Bostad i Gävle

Din Bostad äger 32 fastigheter i Gävle kommun. Av sammanlagt 58 660 kvadratmeter är 79 procent bostäder. Åldersmässigt utgörs beståndet av en blandning av nyare och äldre bebyggelse.

Beståndet omfattar totalt 781 lägenheter i Gävle och Söderhamn. I Gävle finns Din Bostads fastigheter i centrala staden samt i stadsdelen Bomhus. I Söderhamn har Din Bostad fastigheter i centralorten, men även i Vannsätter, Bergvik och Sandarne.

Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 46 miljoner kronor och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 37 miljoner kronor på årsbasis, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 81 procent.

## Stabil utveckling under 2007

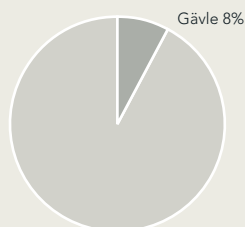
Din Bostad har fyra medarbetare på orten varav en är ansvarig för förvaltningen. Fastighetsskötseln sköts på entreprenad.

Under 2007 fortsatte arbetet med att etablera organisationen på orten. Några nyanställningar skedde dock inte. I övrigt präglades verksamheten av sedvanligt planerat underhåll av fastigheterna.

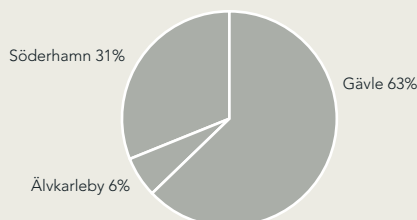
### NYCKELTAL GÄVLE

	TOTALT
Antal fastigheter	32
Antal lägenheter	781
Total uthyrbar area, kvm	58 660
Bostadsarea, kvm	46 247
Hyresvärde, mkr	46
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	81
Hyresintäkter, mkr	37

### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS ANDEL AV TOTALT HYRESVÄRDE



### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS HYRESVÄRDE PER KOMMUN



# Karlstad

Karlstad är en växande universitetsstad med ett rikt utbud av idrott, nöjen och kultur. Här har Din Bostad 23 centralt belägna fastigheter i Karlstad centrum samt två i Malung. Under 2007 installerades fjärrvärme i två fastigheter. Det innebär att alla Din Bostads fastigheter i Karlstad nu har fjärrvärme.

Karlstad grundades 1584. Efter en brand 1865 finns endast ett fåtal äldre byggnader som biskopsgården och domkyrkan kvar från stadens tidigare historia. När centrum byggdes upp igen ritades staden som ett rutnämster med breda gator och ett stort torg i mitten för att undvika samma spridning och skada av en eventuell ny brand.

Det kända uttrycket ”Sola i Karlstad” kommer från det folkliga smeknamnet på en mycket omtyckt servitris som på 1700-talet arbetade på stadens värdshus. Uttrycket anspelar dock även på det faktum att Karlstad har fler soltimmar än många andra svenska städer.

## Karlstad idag

Idag är Karlstad en utpräglad universitetsstad med cirka 10 000 studenter. Totalt bor det drygt 82 000 invånare i kommunen. År 2015 uppskattas invånarantalet uppgå till cirka 86 000 personer, vilket innebär en ökning med cirka 500 personer årligen. En del av ökningen utgörs av studenter som trivs och väljer att bosätta sig i kommunen.

Karlstad är också starkt förknippat med litteratur och ishockey. Gustav Fröding föddes i Alster Herrgård, en halv mil öster om Karlstad, som numera är museum. Hockeylaget Färjestad är ett av Sveriges mest framgångsrika och

dess hemmaarena, Löfbergs Lila Arena, är ett modernt centrum för idrott, nöje och kultur.

## Ekonomisk utveckling

Karlstad är regioncentrum i Värmland och av tradition en viktig handels- och besöksstad. Många av invånarna arbetar med IT, skogsnäring samt offentliga och privata tjänster. De största arbetsgivarna är kommunen, Värmlands läns landsting, Karlstads Universitet, Konsum Värmland, Metso Paper Karlstad och TietoEnator. Det finns också statliga verk i Karlstad – Pliktverket, Räddningsverket och Konsumentverket har alla sina kontor i staden.

Arbetslösheten är i nivå med genomsnittet för Sverige med 3,5 procent. Efterfrågan på arbetskraft har varit högre än vanligt de senaste åren och ökningen förväntas hålla i sig.

## Bostadsmarknaden

Tack vare god planering byggs det idag nya bostäder i Karlstad och balansen mellan tillgång och efterfrågan är god. I kommunen finns 43 000 lägenheter varav 64 procent är flerbostadshus. Under kommande fem år är behovet 600 nya bostäder per år.



## STÖRRE FASTIGHETSÄGARE AV BOSTADSFÄSTIGHETER I KARLSTAD

FÖRETAG	ANTAL LÄGENHETER
Karlstads Bostads AB	6 700
Akelius Fastigheter	1 370
Lundbergs	1 000
Hammaröbostäder	760
Din Bostad	439

Vakansnivån i Karlstad är låg och det finns i princip inga lediga lägenheter. Hyresnivån på en 30 år gammal bostad är i genomsnitt 775 kronor per kvadratmeter. Hyresnivån för nybyggda bostäder kan uppgå till 1 300 kronor per kvadratmeter. Hyrorna i de kommunala bostadsbolagen höjdes 2007 med 1,5 procent, medan hyrorna i Din Bostads fastigheter blev något högre.

### Din Bostad i Karlstad

Din Bostad äger 25 fastigheter inom förvaltningsområde Karlstad. Av sammanlagt 36 384 kvadratmeter är 84 procent bostadsyta.

Beståndet omfattar totalt 478 lägenheter. Fastigheterna är byggda mellan 1905 och 1991. I huset som är byggt 1905 finns Karlstads äldsta fungerande hiss. De flesta fastigheterna är dock byggda på 1940-talet. Fastigheterna finns i

Herrhagen, Haga, Klara, Tingvallastaden, Kvarnberget, Sundsta, Norrstrand och Bellevue som alla är centrala stadsdelar.

Förvaltningsområdet omfattar också bolagets två centralt belägna fastigheter vid Lisellska Torget i Malung, vilka båda byggdes på 1960-talet.

Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 33 miljoner kronor och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår nästan till samma belopp, vilket resulterar i en ekonomisk uthyrningsgrad om 97 procent.

### Förvärv och investeringar

Din Bostad har två medarbetare i Karlstad som båda arbetar med förvaltning. Fastighetsskötseln sköts av två entreprenörer, en för inre och en för yttre skötsel.

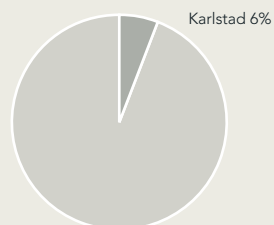
Under 2007 kompletterades beståndet genom förvärvet av fastigheten Druvan 1 som ligger centralt i Karlstad. Dessutom installerades fjärrvärme i två fastigheter, vilket innebär att samtliga Din Bostads fastigheter i Karlstad nu värms upp med fjärrvärme.

Din Bostad har också genomfört renovering av balkongerna på en fastighet. Under arbetet behölls de gamla balkongräckena för att bevara husets ursprungliga utseende (byggt 1944) vilket givit positiva reaktioner från kommunen och de boende i huset.

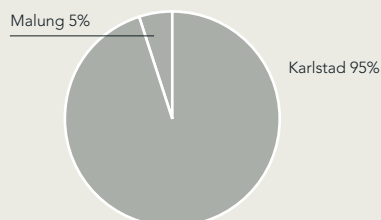
#### NYCKELTAL KARLSTAD

	TOTALT
Antal fastigheter	25
Antal lägenheter	478
Total uthyrbar area, kvm	36 384
Bostadsarea, kvm	30 705
Hyresvärde, mkr	33
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97
Hyresintäkter, mkr	32

#### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS ANDEL AV TOTALT HYRESVÄRDE



#### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS HYRESVÄRDE PER KOMMUN



# Storstockholm

Förvaltningsområde Storstockholm omfattar Din Bostads bestånd av 14 fastigheter i Huddinge, Nynäshamn och Botkyrka samt Uppsala. Under 2007 påbörjades uppförandet av två nya fastigheter i Järfälla med totalt 80 lägenheter.

Stockholm tros ha vuxit fram under perioden 1260–1280. Sedan 1500-talet har staden varit Sveriges politiska och ekonomiska centrum.

Centrum är vackert med närhet till vattnet och ligger utplacerat på ett antal öar, halvöar och malmar. Utanför staden finns den omfattande Stockholms skärgård. Historiskt har Stockholms placering varit viktig ur försvarssynpunkt. Birger Jarl sägs ha grundat staden som skydd mot främmande flottor som velat ta sig in i Mälaren.

## Stockholm idag

Storstockholm omfattar Stockholms stad med omgivande kommuner i Stockholms län inklusive Norrtälje, Nykvarn, Södertälje och Nynäshamn samt Uppsala. Här bor cirka 1,9 miljoner människor vilket motsvarar 20 procent av hela Sveriges befolkning. I Stockholms stad bor cirka 800 000 invånare. Fram till år 2014 bedöms befolkningen öka med drygt 20 000 personer per år. Ökningen beräknas framför allt komma från ökad invandring från utlandet, medan inflyttningen från andra kommuner i Sverige inte är lika stor som tidigare.

Stockholms central är landets största järnvägsknut. Stockholm har två flygplatser, Bromma och Arlanda som ligger i Sigtuna kommun. Hamnen är stor och även vägnätet är väl utbyggt.

I Stockholm saknas inget, utbudet av nöjen, kultur och idrott är större än någon annanstans i Sverige. Turismen är omfattande och det finns mycket att se såsom Regalskeppet

Wasa, Skansen, Drottningholms slott eller den gamla bebyggelsen i Gamla Stan.

Stockholm är en av världens mest museitöta städer. Det finns fler än 70 museer som besöks av mer än nio miljoner människor per år. I Stockholm finns också många teatrar såsom Dramaten, Oscarsteatern, Chinateatern och Kungliga Operan.

De två största publiksporterna i Stockholm är ishockey där Djurgårdens IF är största laget och fotboll med lag som Hammarby, AIK och Djurgårdens IF. Den sista veckan i juli varje år hålls Stockholm Pride Festival. 2007 gick fler än 50 000 i festivaltåget.

## Ekonomisk utveckling

Näringslivet i Stockholm har större tyngd på finansiell verksamhet och företagstjänster än resten av landet. Stockholm är också i många avseenden tillväxtmotorn i svensk ekonomi. Sysselsättning kan erbjudas inom de flesta områden såsom verkstads-, telekom-, data-, livsmedel-, läkemedel- och byggindustrin samt inom varuhandel, finans, IT och tjänstesektor. I Stockholm finns också många statliga verk, liksom ett stort antal huvudredaktioner för olika medier såsom radio- och TV-kanaler samt morgon- och kvällstidningar.

Lönenivåerna i Storstockholm ligger högre än i resten av landet. De största arbetsgivarna är Stockholms kommun, Stockholms läns landsting, Ericsson, AstraZeneca, NCC och Scania.



I december 2007 var arbetslösheten 2,5 procent, vilket är en kraftig minskning jämfört med tidigare år. Arbetslösheten förväntas vara fortsatt låg under de kommande åren.

### Bostadsmarknaden

Bostadsbristen i Stockholm är sedan länge stor. Det finns i princip inga vakanser och det går inte att genom nybyggnation täcka behovet av bostäder. För närvarande planeras dock ett flertal bostadsprojekt i regionen. Bara i Stockholms stad kommer de närmaste åren byggandet av cirka 20 000 bostäder att slutföras.

#### STÖRRE ÄGARE AV BOSTADSFÄSTIGHETER I STOCKHOLM

FÖRETAG	ANTAL LÄGENHETER
Svenska Bostäder	43 000
Stockholmshem	30 800
Familjebostäder	22 600
Akelius	8 500
Stena Fastigheter	7 500
Wallenstam	4 000
Din Bostad	1 418

Vakansnivån är på grund av bostadsbristen mycket låg i hela Storstockholm. I Stockholms innerstad är vakansnivån lägre och i ytterområdena ligger vakansnivån på 2 till 3 procent. Genomsnittshyran för en 30 år gammal bostadsfastighet var 900 kronor per kvadratmeter år 2007. Nybyggda bostadsfastigheter i centrala lägen har en mycket högre nivå med ett genomsnitt på 1500 kronor per kvadratmeter. De kommunala bostadsbolagen i Stockholms stad höjde under 2007 hyresnivåerna med 1,8 procent, medan Din Bostad höjde med 2,0 procent.

### Din Bostad i Storstockholm

Din Bostad äger 14 fastigheter i Storstockholm. Sju fastigheter innehas med tomträtt.

Av sammanlagt 129 779 kvadratmeter är 89 procent bostäder. Totalt omfattar beståndet 1 660 lägenheter och har ett hyresvärde på 120 miljoner kronor och är så gott som helt utan vakanser.

Fastigheterna är uppförda under 1970-talet och ligger i Huddinge kommun, i Vårby Gärd, Botkyrka och i Ösmo i Nynäshamns kommun, 58 kilometer söder om Stockholms tätort samt i Berthåga och Årsta i Uppsala.

### Nyproduktion och nyrekrytering

Under 2007 skedde rekrytering av två fastighetsskötare och en biträdande områdeschef, och i april 2008 kommer fem nya fastighetsskötare att anställas. Detta betyder att Din Bostad kommer att ha 11 medarbetare i Storstockholm, sju fastighetsskötare, tre förvaltningsassistenter, en biträdande områdeschef och en områdeschef. I oktober togs förvaltningen av fastigheterna i Botkyrka och Nynäshamn som tidigare låg på entreprenad över av Din Bostad.

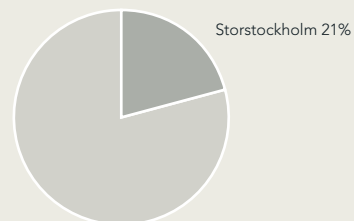
En viktig del av verksamheten var under 2007 nyproduktionen av lägenheter i Järfälla kommun. När projektet är klart kommer det att finnas 80 lägenheter i de två nybyggda fastigheterna. Se sidan 36 för ytterligare information om detta projekt.

Din Bostad har också genomfört investeringar i affärscentrat Vårby Gärd.

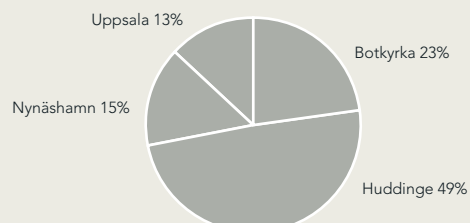
#### NYCKELTAL STORSTOCKHOLM

	TOTALT
Antal fastigheter	14
Antal lägenheter	1 660
Total uthyrbar area, kvm	129 779
Bostadsarea, kvm	115 819
Hyresvärde, mkr	120
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98
Hyresintäkter, mkr	117

#### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS ANDEL AV TOTALT HYRESVÄRDE



#### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS HYRESVÄRDE PER KOMMUN



# Norrköping

Förvaltningsområde Norrköping omfattar Din Bostads fastigheter i Norrköping, Köping, Linköping och Arboga. Fastigheterna förvaltas av fyra medarbetare på kontoret i Norrköping. Under 2007 inleddes också en rekrytering av fastighetsskötare så att en större del av denna verksamhet ska kunna skötas i egen regi.

Längst in i Bråviken med Motala ström rinnandes rakt igenom staden ligger Norrköping, Sveriges tionde största tätort. Staden var länge en handels-, industri-, och sjöfartsstad med textilindustrin som bas. På 1960-talet blev dock konkurrensen från utlandet för stark varpå nedläggningar, rivningsvägor och arbetslöshet präglade staden under 1970- och 1980-talen.

## Norrköping idag

Idag har Norrköping rest sig ur krisen och staden har en god tillväxt framför allt inom tjänstesektorn. I Norrköping finns också en del av Linköpings universitet, Campus Norrköping, och tillsammans med grannstaden Linköping marknadsförs städerna tillsammans som den fjärde storstadsregionen.

Norrköping har cirka 84 000 invånare i tätorten. I hela kommunen bor det cirka 126 000 invånare. Befolkningen ökar dock och i slutet av 2015 uppskattas folkmängden uppgå till närmare 129 000.

I Norrköping finns en av Sveriges viktigaste hamnar. Hamnen är en djuphamn som kan ta emot oceangående fartyg. Förbindelserna till staden är bra, det finns en flygplats med flygförbindelser till bland annat Kastrup. Staden passeras av två Europavägar och tre riksvägar. Med X2000 når du Stockholm på drygt 70 minuter. Norrköping är också en av tre städer i Sverige som har spårvagnsnät.

Norrköping har ett konstmuseum med samlingar donerade av Carl och Pehr Swartz. Utanför konstmuséet står Arne Jones skulptur Spiral åtbörd, som från början var

mycket omdebatterad, men numera är en symbol för staden. I parken framför Folkets hus finns ett av världens största glaskonstverk, Prisma. Det finns också flera teatrar i staden och en symfoniorkester. Möjlighet till shopping finns i centrala stan, bland annat på varuhuset Spiralen.

## Ekonomisk utveckling

Textilindustrin var länge den centrala näringsgrenen i Norrköping, men idag återstår endast en fabrik, vilken är ett dotterbolag till Borås Wäfveri. De största branscherna är istället pappers- och förpackningsindustri, logistik- och transport samt elektronik, IT och handel. Flera stora företag har sina centrallager i Norrköping. Här finns också ett antal statliga myndigheter och verk såsom Luftfarts-, Migrations- och Sjöfartsverket. De största arbetsgivarna är Norrköpings kommun, Östergötlands läns landsting, Holmen Paper, Billerud Skärblacka, Linköpings universitet och Kriminalvården.

Arbetslösheten har minskat de senaste åren och den öppna arbetslösheten är nu 4,5 procent, vilket är högre än genomsnittet i Sverige. Sysselsättningen har ökat sedan 2005 och väntas öka ytterligare.

## Bostadsmarknaden

Drygt 60 procent av de 40 600 lägenheterna i flerbostadshus är hyreslägenheter. Med nuvarande befolkningsökning kommer det att behövas 300 till 400 nya lägenheter varje år om behovet ska täckas.



#### STÖRRE ÄGARE AV BOSTADSFÄSTIGHETER I NORRKÖPING

FÖRETAG	ANTAL LÄGENHETER
Hysesbostäder i Norrköping	10 150
Markarydsbostäder i Norrköping	1 900
Property Group	1 791
Lundbergs	1 700
Henry Ståhl Fastigheter	1 400
Din Bostad	505

I de centrala delarna av Norrköping är vakansnivån låg. I resten av kommunen finns det vakanser. Genomsnittshyran för en 30 år gammal bostad är 800 kronor per kvadratmeter medan den för en nybyggd bostad är 1 100 kronor per kvadratmeter. Under 2007 höjde Din Bostad hyrorna med 2,5 procent, vilket är lika mycket som höjningen inom det kommunala bostadsbolaget Hysesbostäder i Norrköping.

#### Din Bostad i Norrköping

Din Bostad äger 12 huvudsakligen centralt belägna fastigheter i Norrköping. Av sammanlagt 88 599 kvadratmeter är 79 procent bostäder. Beståndet omfattar totalt 918 lägenheter. Den äldsta fastigheten är Tullhuset 1 som byggdes 1907 och den yngsta är från 1992. Övriga fastigheter är byggda på 1940–1980-talen, de flesta är uppförda i tegel.

Förvaltningsområde Norrköping förvaltar också Din Bostads fastigheter i Köping och Linköping. I Köping har Din Bostad tio fastigheter samt en fastighet i Arboga. Beståndet i Köping är centralt beläget med byggår från 1894 till 1979. I Linköping har Din Bostad två fastigheter, byggda 1990 och 1991, i Sturefors utanför staden.

Den 1 juni 2007 såldes en fastighet, Knäppingsborg 3, till Brf Strömparken. Inga andra förvärv eller försäljningar skedde under året. Utöver löpande underhåll genomfördes heller inga större renoveringar eller investeringar i fastigheterna.

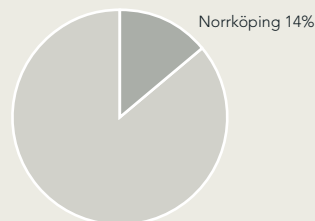
Fastigheternas samlade hyresvärde bedöms till cirka 76 miljoner kronor och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 70 miljoner kronor på årsbasis, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent.

På kontoret i Norrköping har Din Bostad fyra medarbetare som arbetar med förvaltning och administration. Dessa sköter även förvaltningen för Köping och Linköping. På samtliga orter köps fastighetskötseln in från externa leverantörer. I Köping har Din Bostad dessutom en fastighets-skötare anställd på lokalkontoret. I mars 2008 kommer företaget att anställa två fastighetsskötare, ytterligare en till Köping och en till Norrköping.

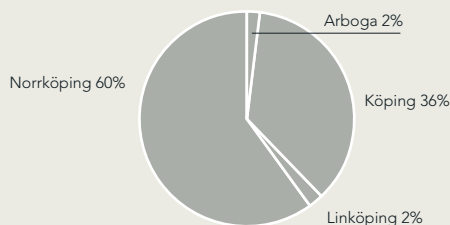
#### NYCKELTAL NORRKÖPING

	TOTALT
Antal fastigheter	25
Antal lägenheter	918
Total uthyrbar area, kvm	88 599
Bostadsarea, kvm	69 866
Hyresvärde, mkr	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92
Hyresintäkter, mkr	70

#### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS ANDEL AV TOTALT HYRESVÄRDE



#### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS HYRESVÄRDE PER KOMMUN



# Jönköping

Förvaltningsområde Jönköping omfattar fastigheter i Jönköping, Nässjö, Eksjö, Vetlanda och i Visby på Gotland. Din Bostad har åtta medarbetare i området, fem är sysselsatta med fastighetskötsel och tre med uthyrning och administration.

Tätorten Jönköping består av orterna Jönköping, Huskvarna, Hovslätt och Norrahammar som vuxit samman. Sett till arean är Jönköping den femte största tätorten i Sverige.

Jönköping kallas fortfarande Tändsticksstaden. Anledningen är den tändsticksfabrik som 1845 grundades av J.E. Lundström och som tillverkade säkerhetständstickor mycket framgångsrikt. I början av industrialiseringen var Jönköping en av Sveriges mest expansiva städer. Tidiga järnvägsförbindelser med Falköping och Nässjö gynnade handel och sjöfart.

## Jönköping idag

Idag befinner sig Jönköping åter i ett mycket expansivt skede. Arbetslösheten är låg och företag i alla branscher går mycket bra. I Jönköping finns också en högskola med cirka 9 000 studenter.

I Jönköpings kommun bor cirka 124 000 invånare och i tätorten bor cirka 85 000, vilket gör Jönköping till Sveriges nionde största tätort. Befolkningen ökar med 1 000 invånare per år och kommer troligen att fortsätta att öka de närmaste tio åren. De senaste tre åren har befolkningen vuxit snabbare än någonsin tidigare.

Många företag väljer att etablera lager och logistikanläggningar i regionen tack vare de goda kommunikationerna till och från Jönköping och det strategiska läget mitt i Norden. Detta har gjort Jönköping till ett viktigt nav för transport och logistik. Järnvägsförbindelserna till och från Jönköping är

väl utbyggda och det går snabbtåg till Stockholm. Jönköping har också en flygplats med linjer till Arlanda och Kastrup. Väg E4 går genom kommunen liksom sju Riksvägar.

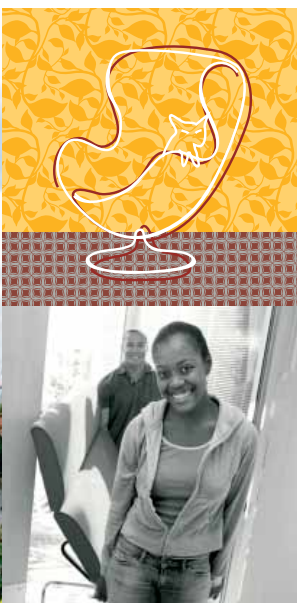
I Jönköping finns museer såsom John Bauers museum, Tändsticksmuséet och Radiomuséet. I centrum finns ett antal fina parker och torg. Längs Östra och Västra Storgatan finns gott om affärer, restauranger och caféer. Sydost om staden finns köpcentrumet A6 som är ett av Sveriges största köpcentrum.

## Ekonomisk utveckling

Det finns många stora företag i Jönköping som är framgångsrika både nationellt och internationellt. En av fördelarna för företag med stort behov av bra logistik är stadens läge mitt i Norden. Det finns också flera statliga verk och myndigheter i kommunen. Det största är Statens Jordbruksverk som har 600 anställda.

De flesta boende i Jönköping arbetar inom handel, transport och kommunikation, tillverkning samt vård och omsorg. De största arbetsgivarna är Jönköpings kommun, Jönköpings läns landsting, Huskvarna, IKEA/Maersk och Saabkoncernen.

Arbetslösheten i Jönköping minskade under 2007, trots att den redan var den lägsta i landet, till 2,3 procent. Jönköping bedöms även framöver ha en stor andel av befolkningen i sysselsättning.





## Bostadsmarknaden

Det råder idag obalans mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter i Jönköping. Nybyggnationen har inte hunnit med den stora inflyttningen som sker till kommunen. Många byggprojekt har därför startats den senaste tiden, bland annat i området Kålgården där det nu byggs över 1 200 lägenheter. Det totala bostadsbeståndet består av ungefär 60 000 bostäder varav 60 procent i flerbostadshus.

### STÖRRE ÄGARE AV BOSTADSFÄSTIGHETER I JÖNKÖPING

FÖRETAG	ANTAL LÄGENHETER
Bostads AB Vätterhem	8 100
Jönköpings ByggInvest	2 500
Riksbyggen Fastigheter	1 460
Norramhammars kommunala bostäder	1 040
Gambrinus AB (HSB)	1 020
Din Bostad	376

Vakansnivån på bostäder i centrala Jönköping är i praktiken noll och i ytterområdena något högre. Hyresnivån på en 30 år gammal bostad är i genomsnitt 760 kronor per kvadratmeter och för en nybyggd bostad är den 1 100 kronor per kvadratmeter. Under 2007 höjdes hyrorna med 2,35 procent hos det kommunala bostadsbolaget. Din Bostad höjde med 2,40 procent.

## Din Bostad i Jönköping

Din Bostad äger fem fastigheter i Jönköping samt 14 fastigheter i Nässjö, Eksjö, Vetlanda och Visby med total yta om 51 340 kvadratmeter varav 48 619 kvadratmeter bostäder. Fastigheterna i Jönköping finns i Hovslätt, Huskvarna och Tenhult och är byggda från 1965 till 1991.

Förvaltningsområdet förvaltar också Din Bostads fastigheter i Nässjö, Eksjö, Vetlanda och i Visby på Gotland. I Nässjö har Din Bostad nio fastigheter, alla centralt belägna och uppförda från 1960 till 1991. Beståndet i Vetlanda består av två fastigheter som är byggda 1991. De två fastigheterna i Visby är byggda 1989 respektive 2005 och innehåller tillsammans 232 lägenheter.

Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 42 miljoner kronor och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 41 miljoner kronor på årsbasis, vilket motsvarar en uthyrningsgrad om 98 procent.

## Egen fastighetsskötsel i Jönköping

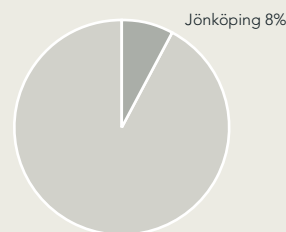
Verksamheten i förvaltningsområde Jönköping består både av förvaltning och fastighetsskötsel i egen regi. Din Bostad har åtta anställda i förvaltningsområdet, varav tre arbetar med förvaltning och uthyrning och fem med fastighetsskötsel.

Under 2007 präglades verksamheten främst av sedvanligt planerat underhåll. Inga förvärv eller försäljningar skedde under året.

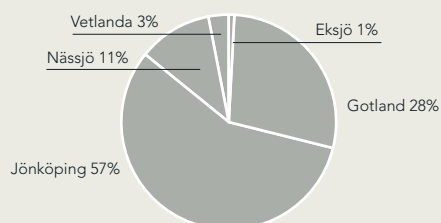
### NYCKELTAL JÖNKÖPING

	TOTALT
Antal fastigheter	19
Antal lägenheter	725
Total uthyrbar area, kvm	51 340
Bostadsarea, kvm	48 619
Hyresvärde, mkr	42
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98
Hyresintäkter, mkr	41

### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS ANDEL AV TOTALT HYRESVÄRDE



### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS HYRESVÄRDE PER KOMMUN



# Tranås

I Tranås har Din Bostad ett av sina största bestånd, 27 fastigheter med 771 lägenheter. Under året förvärvades AB Fastighetscompagniet med sju fastigheter. Både förvaltning och fastighetsskötsel sköts av Din Bostads tio medarbetare.

Tranås är tätort i Tranås kommun i Jönköpings län. Tranås ligger där Svartån rinner ut i sjön Sommen. Namnet Tranås nämns redan 1407 när riddaren Karl Magnusson (Örnfot) testamenterar gården Tranås till Vadstena Kloster. Under 1700-talet var orten en viktig knutpunkt för flera landsvägar som korsade varandra. Den verkliga tillväxten kom dock när dåvarande Östra (numera Södra) stambanan drogs fram och stationen invigdes 1874. Senare växte en stark möbelindustri fram på orten och 1919 blev Tranås stad.

## Tranås idag

ITPS (Institutet för tillväxtpolitiska studier) visar att Tranås hade den fjärde starkaste tillväxten, mätt i BRP (Bruttoregionalprodukt), i Sverige under 1990-talet.

Tranås tätort har cirka 14 000 invånare. Kommunen består av ytterligare två orter, Sommen och Gripenberg. I hela kommunen bor cirka 17 800 personer. Befolkningen tros öka med 150 personer per år för att 2020 uppgå till cirka 20 000.

Tranås har goda kommunikationer till Jönköping, Linköping och Norrköping. Södra stambanan och Riksväg 32 passerar orten. Att åka buss i Tranås tätort är gratis.

Själva Tranås kännetecknas av den breda Storgatan som kallas för Sveriges längsta varuhus eller Tranås Aveny. Staden har två tidningar, Tranås Tidning och Tranås-Posten.

I kommunen finns en golfbana och en fritidsbåthamn. För den aktive är det populärt med cykling i det vackra landskapet runt sjön Sommen.

## Ekonomisk utveckling

Tranås var under många år känt för sin skinn- och pälsindustri, men av denna näring finns inte mycket kvar idag. Dagens näringsliv är istället rikt och differentierat, med en traditionellt stark möbelindustri. Även plastindustrin har vuxit sig stark.

Tranås Kommun har medvetet satsat på IT-utveckling, högskoleutbildning via Tranås Utvecklingscentrum, samt arbetat för att åstadkomma en regionförstoring vilket har bidragit till högt BRP. Tranås näringsliv har även gått samman i Tranås United som har som affärsidé att bedriva verksamhet som ökar antalet arbetstillfällen och invånare i Tranås.

De största arbetsgivarna i Tranås kommun är Tranås kommun, GGP Sweden, IVT Industrier, EFG European Furniture Group och Euroform.

Arbetslösheten i Tranås är endast 1,6 procent och kommunen har blivit något av ett föredöme med sin höga nivå på sysselsättning. Den låga nivån väntas bestå de närmaste åren.



## Bostadsmarknaden

Det råder god balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder i Tranås. Bostadsbeståndet är relativt väl fördelat mellan småhus och flerbostadshus. Under 2007 förväntades ett fyrtiotal nya bostäder byggas, dubbelt så många som föregående år.

### STÖRRE ÄGARE AV BOSTADSFÄSTIGHETER

FÖRETAG	ANTAL LÄGENHETER
Din Bostad	668
Locellus	550
Tranåsbostäder	333
Allokton Tranås	290
Trabo Fastigheter	170

Vakansnivån är i princip noll i centrala Tranås, men högre i ytterområdena. Hyresnivån på en 30 år gammal bostad är i genomsnitt 690 kronor per kvadratmeter och för en nybyggd bostad drygt 1 000 kronor per kvadratmeter. Under 2007 höjde Din Bostad hyrorna med 1,9 procent, samma höjning som genomfördes av det kommunala bostadsbolaget.

## Din Bostad i Tranås

Din Bostad äger 27 fastigheter i Tranås. Av sammanlagt 69 274 kvadratmeter är 78 procent bostäder. Beståndet omfattar totalt 771 lägenheter. Största delen av beståndet, 403 lägenheter, ligger i nya Stoeryd. Övriga delar ligger centralt i Tranås eller i Ängaryd där det finns 368 lägenheter.

Fastigheterna är uppförda från år 1930 till 2004. Under året har sju fastigheter tillkommit genom förvärvet av AB Fastighetscompagniet. I förvärvet ingick 72 lägenheter, belägna i Ängaryd och centrala Tranås. Din Bostad har utöver vanligt underhållsarbete gjort en del större arbeten på fastigheterna i Tranås. I samband med ett fasadarbete på en äldre fastighet på Storgatan i centrala Tranås gjordes en handikappanpassning av huset.

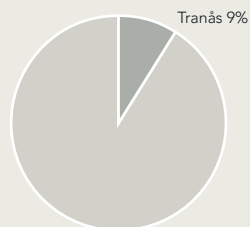
Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 50 miljoner kronor och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 46 miljoner kronor på årsbasis, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent.

Din Bostad har totalt tio medarbetare inom förvaltningsområdet Tranås. Tre medarbetare arbetar med förvaltning, medan fastighetsskötsel sköts av fem fastighetsskötare. Dessutom finns en husmor som arbetar på Din Bostads seniorboende i nya Stoeryd samt en städerska. Din Bostad har en bobutik på Storgatan mitt i centrum.

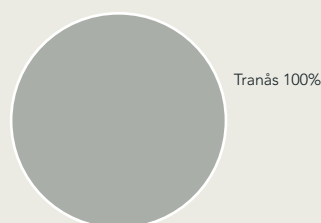
### NYCKELTAL TRANÅS

	TOTALT
Antal fastigheter	27
Antal lägenheter	771
Total uthyrbar area, kvm	69 274
Bostadsarea, kvm	54 180
Hyresvärde, mkr	50
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91
Hyresintäkter, mkr	46

### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS ANDEL AV TOTALT HYRESVÄRDE



### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS HYRESVÄRDE PER KOMMUN



# Västra Götaland

Din Bostad äger och förvaltar 112 fastigheter i Västra Götalands län. Den större delen av fastigheterna finns i Falköping, medan övriga finns i Skara, Götene, Tidaholm, Göteborg, Lerum, Alingsås och Mariestad. I området har Din Bostad elva medarbetare.

Falköping ligger i Västergötland naturskönt mellan de två bergen Ålleberg och Mösseberg. Det har funnits boende på platsen i 5 000 år, vilket visas av ett stort antal fornlämningar. Inne i centrala Falköping finns många stenåldersgravar bevarade, fler än i någon annan stad i Europa. Dessa kan ses i parker, gatukorsningar och inne på villatomter. I kommundelen Karleby finns också Sveriges troligen äldsta gata, en rad gårdar som ligger mitt emot en rad stenåldersgravsättningar.

## Falköping idag

Falköping är centralort i Falköpings kommun i Västergötland. Västergötland ingår tillsammans med Bohuslän, huvuddelen av Dalsland och mindre delar av Halland och Värmland, i länet Västra Götaland som bildades 1998. Dagens Falköping präglas fortfarande av sin närhet till landsbygden.

I orten Falköping bor knappt 16 000 invånare och i kommunen drygt 31 300. Under 2007 hade Falköping den näst största befolkningsökningen i det som tidigare var Skaraborgs län.

Falköpings järnvägsstation är k-märkt. Västra stambanan passerar och knyts ihop med en bana till Malmö via Nässjö. Till Göteborg tar det 60 minuter med tåg och Jönköping näs på 40 minuter.

Det finns många sevärdheter i Falköpingsbygden. Utöver alla fornminnen finns det i och runt tätorten flera museer såsom Ekehagens forntidsby, Falbygdens museum, Åsle tå och Härströms tunnbinderi. Falköping är också känt för Trandansen vid Hornborgasjön där man varje vår kan se över 10 000 tranor. Det finns även goda möjligheter till friluftsliv i bland annat Mössebergs friluftsområde som bland annat rymmer en badsjö, slalombacke, möjligheter till orientering samt flera skidspår.

## Ekonomisk utveckling

Näringslivet är differentierat med cirka 13 000 arbetstillfällen. Här ligger bland annat ett av Sveriges största mejerier, Falköpings mejeri, som i sin tur äger Kling Glace samt regionens mest kända tryckeri, Svärd & Söner Tryckeri. Falbygdens ost och Kinnarps AB har båda sina huvudkontor och produktion i kommunen. De största näringsgrenarna är tillverkning, vård och omsorg samt handel. De största arbetsgivarna är Falköpings kommun, Kinnarps, Volvo Personvagnar, Parker Hannifin, Arkivator och Gyllensvans möbler.

Arbetslösheten var i december 2007 3,1 procent och bedöms av AMS som sjunkande. Arbetslösheten är lägre än i övriga Sverige och bedöms sjunka ytterligare under de närmaste åren. Liknande förhållanden råder i angränsande kommuner.



## Bostadsmarknaden

Under 2007 byggdes 20 nya bostäder i Falköping. Behovet av nybyggnation är litet och det finns snarare ett litet överskott av bostäder. Av beståndet i flerbostadshus är 80 procent hyreslägenheter.

### STÖRRE ÄGARE AV BOSTADSFÄSTIGHETER I FALKÖPING

FÖRETAG	ANTAL LÄGENHETER
Falköpings hyresbostäder	1 566
Din Bostad	703
Senäte Fastigheter	600

Vakansnivån för bostäder i centrala Falköping är 1,5 procent och i ytterområdena 10 till 15 procent.

Hyresnivån på en 30 år gammal bostad är i genomsnitt 660 kronor per kvadratmeter. Hyresnivån för nybyggda bostäder är drygt 900 kronor per kvadratmeter. Under 2007 höjdes hyrorna i genomsnitt med 0,95 procent, medan Din Bostad höjde med 1,65 procent.

## Din Bostad i Västra Götaland

Din Bostads bestånd omfattar 58 fastigheter i Falköping, vilka är byggda mellan 1952 och 1991 och spridda över

stadsdelar på orten. I Skara har Din Bostad 21 fastigheter, alla centralt belägna. I Tidaholm har Din Bostad 14 fastigheter, i Götene fem, Lerum/Alingsås fem och Mariestad två. De sju fastigheterna i Göteborg finns i Källtorp och Järnbrott.

Fastigheternas hyresvärde uppgår till cirka 84 miljoner kronor och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 83 miljoner kronor på årsbasis, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 procent.

## En stark organisation

Din Bostad har 11 medarbetare i förvaltningsområde Västra Götaland. Medarbetarna sköter förvaltning, uthyrning och administration. Dessutom finns ett antal fastighetsskötare anställda.

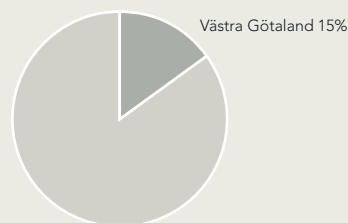
I större delen av Falköping, Skara och Götene sker fastighetsskötseln i egen regi. I Tidaholm, Alingsås, Lerum och i vissa fastigheter i Falköping är fastighetsskötseln utlagd på entreprenad. Under 2007 har två nya fastighetsskötare rekryterats till området.

Utöver organisatoriska förstärkningar präglades 2007 av sedvanligt underhåll och fortlöpande anpassningar.

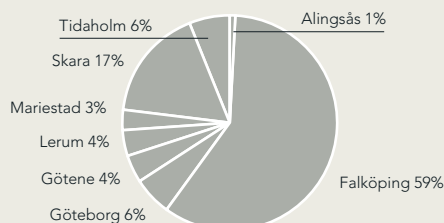
### NYCKELTAL VÄSTRA GÖTALAND

	TOTALT
Antal fastigheter	112
Antal lägenheter	1 375
Total uthyrbar area, kvm	109 412
Bostadsarea, kvm	91 974
Hyresvärde, mkr	84
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96
Hyresintäkter, mkr	83

### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS ANDEL AV TOTALT HYRESVÄRDE



### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS HYRESVÄRDE PER KOMMUN



# Skåne

I förvaltningsområde Skåne har Din Bostad 15 fastigheter – 12 i Helsingborg, två i Malmö och en i Lund. Fastigheterna i Malmö och Lund är byggda av Din Bostad och stod klara för inflyttning 2006.

Helsingborg är en av Nordens äldsta städer och det har troligen funnits bebyggelse på platsen sedan 900-talet. På grund av sitt strategiska läge med endast ett sund på fyra kilometer som skiljer Sverige från Danmark har Helsingborg varit inblandat i många maktspel och intriger. Sedan 1800-talet har dock Helsingborg haft en relativt lugn och framför allt fredlig utveckling.

## Helsingborg idag

Idag är Helsingborg en av Sveriges snabbast växande städer samt en viktig hamn- och industristad.

I tätorten Helsingborg bor det cirka 91 500 invånare, vilket placerar Helsingborg som Sveriges åttonde största stad. I hela kommunen bor cirka 125 000 invånare och antalet växer stadigt. Under 2007 ökade befolkningen med 1 364 personer, vilket är något över genomsnittet för de senaste fem åren som legat på cirka 1 000 personer. Bedömningen är att den trend kommer att hålla i sig även under kommande år.

Hamnen i Helsingborg är Sveriges näst största containerhamn. Leden mellan Helsingborg och Helsingör är en av världens tätast trafikerade färjelinjer med trafik av tre rederier. Helsingborg är därför en viktig knutpunkt för både privat- som yrkestrafik som ska vidare ut på kontinenten, vilket också gjort att många större vägar ansluter till Helsingborg såsom E4 och E6/E20. Även järnvägsförbindelserna är goda och det förekommer diskussioner om att bygga en järnvägstunnel till Helsingör. Utöver Ängelholm/-

Helsingborgs flygplats har helsingborgarna dessutom nära till både Sturup och Kastrup.

Helsingborg har ett stort utbud av både kultur och nöjen. Kommunen stöder olika kultursatsningar, vilket stärker stadens kulturliv. I och med att Dunkers kulturhus byggdes har staden även fått en central samlingspunkt för både konst, musik, utställningar och nöje. I centrum finns en stadsteater och ett konserthus. Det finns många framstående restauranger i staden som är en av Sveriges krogötaste.

På promenadavstånd från centrum finns också flera badstränder som Tropical Beach på Parapeten och Fria bad på Örestrandsbadet. Den dominerade idrotten i staden är fotboll med Helsingborgs IF som allsvenskt lag. Staden har också lag på elitnivå i andra idrotter såsom handboll, innebandy och basket.

## Ekonomisk utveckling

Helsingborgsområdet har flest huvudkontor av Sveriges städer efter Stockholm, Göteborg och Malmö. Läget har gjort att näringslivet är bra och det finns flera åkerier med säte i Helsingborg. Dessutom har flera företag sina distributionscentraler här. 2006 utnämndes Helsingborg till årets nyföretagarkommun.

Tyngdpunkten inom näringslivet ligger inom handel och kommunikation, följt av livsmedel, kemi och läkemedelsteknik. De största arbetsgivarna är Helsingborgs stad, Skåne läns landsting, IKEA, Pfizer och Unilever Bestfoods.



Arbetslösheten är i nivå med riksgenomsnittet och ligger på 3,6 procent. Nivån väntas ligga still de närmsta åren. Staden har en stor del utlandsfödda invånare och ung åldersstruktur.

### Bostadsmarknaden

Det är brist på bostäder i Helsingborg. En hel del planer och pågående nybyggnationer finns i staden.

#### STÖRRE ÄGARE AV BOSTADSFÄSTIGHETER I HELSINGBORG

FÖRETAG	ANTAL LÄGENHETER
Helsingborgshem	11 900
Akelius Fastigheter	2 500
Jefast	800
Wallenstam	700
Brogripen	600
Din Bostad	284

Vakansgraden på bostäder i centrala Helsingborg är nära noll. Samma förhållande råder i centrala Malmö och Lund. Hyresnivån på en 30 år gammal bostad i Helsingborg är 829 kronor per kvadratmeter och för nybyggda bostäder är den 1 340 kronor per kvadratmeter. Under 2007 höjde Din Bostad hyrorna med 2,85 procent uppdelat på två omgångar. Det kommunala bostadsbolaget höjde samma år hyrorna med 1,38 procent.

### Din Bostad i Helsingborg

Din Bostad äger 12 fastigheter i Helsingborg, två i Lund och en i Malmö. Fastigheterna i Helsingborg är mycket centralt belägna på Söder och i Raus Vång. De flesta är uppförda 1930 till 1939, men två är byggda 1983 respektive 1989 och de i Raus Vång byggdes 2006. Fastigheterna i Lund ligger i Östra Torn i de östra delarna av staden och är byggda 2006. Fastigheten i Malmö blev också klar 2006 och ligger sydost om centrum i stadsdelen Oxie.

Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 32 miljoner kronor och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 32 miljoner kronor på årsbasis, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 99 procent.

### Organisatorisk förstärkning

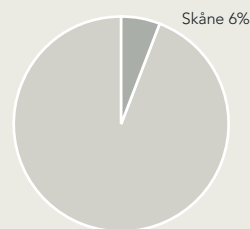
Din Bostad har tre medarbetare på kontoret i Helsingborg. Två av dessa arbetar med förvaltning och administration avseende företagets samtliga fastigheter i området.

Under 2007 rekryterades dessutom en fastighetsskötare. Avsikten med denna rekrytering var att Din Bostad ska kunna ta ett större ansvar även för fastighetsskötseln. Idag sköts fastighetsskötseln i Lund och Malmö fortfarande helt av extern personal, medan fastigheterna i Helsingborg i allt större utsträckning sköts av Din Bostads egna medarbetare.

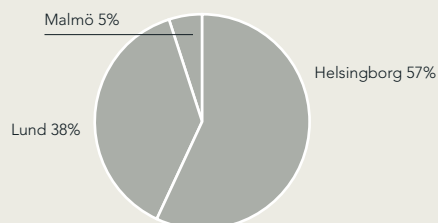
#### NYCKELTAL SKÅNE

	TOTALT
Antal fastigheter	15
Antal lägenheter	478
Total uthyrbar area, kvm	33 320
Bostadsarea, kvm	28 368
Hyresvärde, mkr	32
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99
Hyresintäkter, mkr	32

#### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS ANDEL AV TOTALT HYRESVÄRDE



#### FÖRVALTNINGSOMRÅDETS HYRESVÄRDE PER KOMMUN





Karin är sedan 1 januari 2007 anställd av Din Bostad som områdeschef i Karlstad. Det innebär att hon är ansvarig för områdets verksamhet och resultat, men hennes dagliga arbetsuppgifter kan vara mycket varierade.

Det roligaste under året tycker Karin var att Din Bostad tog beslutet om att anställa egna fastighets-skötare. Dessutom genomförde man en mycket lyckad och uppmärksam balkongrenovering på en av fastigheterna. Hon är också nöjd med det låga antalet vakanser.

”I en liten organisation krävs en bred kunskap, det gäller att kunna lite om mycket och att inte vara rädd att hugga i där det behövs” säger Karin som tycker att hon har en bra blandning på arbetsuppgifterna i sitt arbete. ”Jag trivs också med att få arbeta med både människor och siffror”.

*Karin Karlsson, Karlstad*



# Fastighetsvärdering

## Externa värderingar den 1 oktober 2007

Ernst&Young Real Estate och Savills har på uppdrag av Din Bostad genomfört en marknadsvärdering av bolagets samtliga fastigheter den 1 oktober 2007. CB Richard Ellis AB har värderat den fastighet i Mariestad som förvärvades under fjärde kvartalet 2007.

Värdetidpunkt för värderingarna är den 1 oktober 2007.

## Värderingsmetod

Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningarna till SFI (Svenskt Fastighetsindex).

Värdebedömningarna grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år. Prognostisering av framtida kassaflöden utgår utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättning och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Utifrån analyserna resulterande driftnetton under kalkylperioden (åren 2007 till 2011) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta.

## Värdebedömning

Enligt de ovan beskrivna förutsättningarna och på basis av gjorda antaganden och överväganden bedömer de externa värderarna att marknadsvärdet på de värderade fastigheterna uppgår till 5 260 miljoner kronor med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/-5 procent.

## Verkligt värde den 31 december 2007

Vid årsskiftet har Din Bostad genomfört en intern värdering av fastigheterna. Din Bostad har gjort bedömningen att avkastningskravet är oförändrat sedan tiden för den

externa värderingen genomfördes. Det som påverkat värderingen under den fjärde kvartalet är den lägre vakansgraden, genomförda investeringar och fastighetsförvärv.

Det totala bokförda verkliga värdet på Din Bostads fastigheter uppgick den 31 december 2007 till 5 385 miljoner kronor.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER 2007	MKR
Verkligt värde den 1 januari 2007	4 776
Investeringar i befintliga fastigheter	192
Fastighetsförvärv	279
Fastighetsförsäljningar	-14
Värdeförändringar	152
<b>Verkligt värde den 31 december 2007</b>	<b>5 385</b>

## Framtida värdebedömningar

Din Bostad har för avsikt att vid kommande del- och helårsboks slut internt genomföra värderingar av hela fastighetsbeståndet i syfte att fastställa verkligt värde. Den interna värderingen baseras på en femårig kassaflödesmodell. Nuvärdesberäkning kommer att ske av de framtida kassaflödena i form av driftöverskott under fem år samt nuvärde av restvärde är sex. Utgångspunkten i värderingen är en individuell bedömning av varje fastighet och avkastningskrav. Din Bostad har god kännedom om marknadsförutsättningarna genom sina egna fastighetsaffärer och genom att löpande ta del av transaktionsflöde som finns på marknader där bolaget agerar. Vid behov kommer avstämningar också att göras med utomstående oberoende värderingsexperter.

Det verkliga värdet är det mest sannolika priset för respektive fastighet som skulle erhållas vid en försäljning på den öppna och fria marknaden vid värdetidpunkten. Det bör dock betonas att det verkliga värdet är en bedömning och därför behäftad med viss osäkerhet. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/-5 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturen. Vid värdering av ett större fastighetsbestånd tenderar dock osäkerheterna att ta ut varandra, varför osäkerheten på beståndsnivå normalt är väsentligt lägre än för enskilda fastigheter.

# Finansiering

Finansverksamheten är central för Din Bostads framgång. Organisatoriskt är verksamheten centraliserad till moderbolaget och formaliserad i koncernens finanspolicy. Finanspolicyen fastställs av styrelsen och prövas årligen. Policyen har till huvuduppgift att begränsa de finansiella riskerna till önskad nivå. Finansiella risker utgörs huvudsakligen av ränterisk, refinansieringsrisk och likviditetsrisk. Policyen fastställer också ansvarsfördelning och administrativa regler och fungerar som vägledning för finansfunktionen. En mer utförlig beskrivning av finanspolicyen framgår av not 18.

## Kreditportfölj

Den 31 december 2007 uppgick de räntebärande skulderna till 4 079 miljoner kronor (3 735) och genomsnittsräntan till 4,67 procent (3,78). Lånen med rörlig ränta löper huvudsakligen med STIBOR 1–90 dagar som räntebas. Lånen har upptagits hos svenska och utländska banker och kreditinstitut. Som säkerhet har huvudsakligen lämnats pantbrev i Din Bostads fastigheter. Vid årsskiftet uppgick lämnade pantbrev som säkerhet för lån till 4 663 miljoner kronor (4 308). Den genomsnittliga återbetalningstiden för bolagets lån var vid årets utgång 3,9 år.

För att begränsa den påverkan en högre ränta skulle få på Din Bostads framtida kassaflöde omfattas cirka 1 900 miljoner kronor av lånen av en 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 miljoner kronor samt ett avtal om en ränteswap till ett underliggande värde om cirka 260 miljoner kronor. Värdeförändring på derivatinstrument redovisas i resultaträkningen och uppgick för perioden till 12,6 miljoner kronor (7,9).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER DEN 31 DECEMBER 2007

	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA, %	MKR	ANDEL, %
Inom ett år	4 022	4,67	351	9
1–2 år	–	–	355	9
2–3 år	57	4,50	57	1
3–4 år	–	–	1 213	30
4–5 år	–	–	1 833	45
> 5 år	–	–	270	7
<b>Summa</b>	<b>4 079</b>	<b>4,67</b>	<b>4 079</b>	<b>100</b>

## Eget kapital och skuldsättning

Utöver räntebärande skulder är Din Bostad finansierat med eget kapital och rörelseskulder. Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 23,3 procent (22,5). Fördelningen mellan olika finansieringsformer framgår av tabellen nedan.

	MKR
Eget kapital	1 282
Räntebärande skulder	4 079
Rörelseskulder	133

## Kassaflöde och likviditet

Årets kassaflöde uppgick till -42,4 miljoner kronor (72,0).

Likvida medel uppgick den 31 december 2007 till 29,6 miljoner kronor (72,0).

Eventuellt överskott placeras i bank eller i kortfristiga räntebärande instrument med god kreditvärdighet.

## Rörelsekapital

Det är Din Bostads uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för det behov bolaget ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden.

# Miljö

Verksamheten i Din Bostads fastigheter påverkar miljön. Den absolut största delen står uppvärmningen av fastigheterna för. Din Bostad har under året arbetat hårt för att kartlägga förbrukningen och därmed kunna göra förbättringar.

Din Bostads verksamhet påverkar miljön inom främst tre områden:

- Uppvärmning
- Avfallshantering
- Projektutveckling

Allra störst påverkan kommer från uppvärmningen. Att gå över till nya mer miljövänliga uppvärmningssätt och minska förbrukningen är därför ett arbete som pågått sedan Din Bostad startades.

## Kontroll på förbrukningen

Lagen om energideklarationer av byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006. Lagen bygger på ett EU-direktiv och syftar till att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader. För att svara upp till lagen och kommande lagstadgade energideklarationer, har Din Bostad tagit fram ett verktyg för att enkelt kunna kontrollera hur värmeförbrukningen ser ut i varje enskild fastighet. Varje fastighetsskötare läser av förbrukningen en gång i månaden och rapporterar in denna. Därmed kan sedan åtgången kontrolleras exakt och det är möjligt att göra jämförelser samt vidta åtgärder. Avvikelse som visar på fel hittas tidigt. Det kan till exempel handla om tekniska fel eller värmeläckage någonstans i systemet. Man kan också få svar på om förbrukningen är normal för årstiden och om det är en rimlig förbrukning med tanke på fastighetstyp.

## Uppvärmning

Fastigheterna värms upp med fjärrvärme, olja och övriga energislag. I större delen, 83 procent, av beståndet är värmekällan fjärrvärme, vilket är det mest miljövänliga uppvärmningssättet. Fjärrvärme tillhandahålls av respektive kommun. I bland annat Gävle och Sundsvall består en del av fjärrvärmerna av spillvärme som tas till vara från industrier och används en gång till med minimal miljöpåverkan. Av den värme Din Bostad köper in är 4 procent spillvärme.

5 procent av Din Bostads fastigheter värms upp med olja, vilket är det sämsta alternativet ur miljösynpunkt. Dessa fastigheter är enskilt belägna där anslutning till fjärrvärmenät ännu inte är möjlig. På sikt ska oljeförbrukningen minskas och dessa fastigheter gå över till alternativa uppvärmningsmetoder. Din Bostad har också en del fastigheter med annan uppvärmning, exempelvis el, pelletsbrännare och värmepumpar. Under året har andelen värme producerad av olja minskat med 2 procentenheter och ersatts med fjärrvärme och pellets.

## Avfallshantering

Fastighetsförvaltning innebär också miljöpåverkan i form av avfallshantering från hushållen. Hur hanteringen med sopsortering och återvinning ska fungera styrs av kommunerna och deras system. Din Bostad arbetar sedan för att ge hyresgästerna möjlighet och medel att hantera sitt avfall på ett så miljövänligt sätt som möjligt. Under året har en del av avfallsanläggningarna byggts om, bland annat i Huskvarna som tidigare hade ett undermåligt system som var svårhanterat både för hyresgäster och för de som hämtar avfallet. Efter ombyggnad har Din Bostads fastighetsskötare fått en bättre arbetsmiljö och närmiljön för de boende och deras gäster har blivit trevligare.

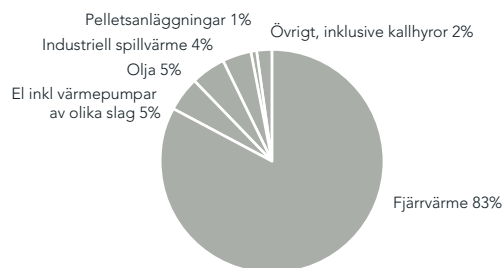
## Projektutveckling

I samband med nybyggnation uppstår viss miljöpåverkan. När Din Bostad bygger nya fastigheter används material som är miljömässigt försvarbara. Miljöaspekterna tas även med i planeringen av nya bostäder, vilka redan från början byggs för miljömässig uppvärmning och med förutsättningar för hyresgästerna att leva och verka så miljövänligt som möjligt.

## Miljöpolicy

Din Bostad har 2007 arbetat fram en miljöpolicy som kommer att antas under 2008. Basen till miljöpolicyen utgörs av de miljömål som Riksdagen har antagit och som gäller för hela landet. Miljöpolicyen kommer under 2008 att implementeras och förankras i organisationen.

UPPVÄRMNINGSFÖRM I DIN BOSTADS FASTIGHETER



# Medarbetare

Din Bostad utvecklade under 2007 sin organisation och anställde ett stort antal medarbetare. Samtidigt lades mycket arbete ner på att förankra Din Bostads kärnvärden bland medarbetarna. Att arbeta inom Din Bostad innebär att man alltid har kundens bästa för sina ögon.

Din Bostad hade vid årsskiftet 84 medarbetare. Under året har det skett 67 nyrekryteringar. De flesta fastighetsskötare arbetar direkt mot kunderna.

## Fastighetsskötsel i egen regi

Din Bostad inledde under 2007 arbetet med att ta över fastighetsskötseln som på många orter tidigare varit utlagd på entreprenad. Detta har inneburit ett stort antal nyrekryteringar.

Att ta över fastighetsskötseln i egen regi var viktigt ur strategisk synpunkt för att öka kundservicen och sänka kostnaderna. Även i framtiden kommer det dock att finnas ett antal fastigheter som ligger som solitärer där fastighetskötseln sköts på entreprenad.

## Organisationen

Din Bostads organisation är uppdelad i två geografiska regioner, norr och söder, med varsin regionchef. Regioncheferna finns på huvudkontoret i Göteborg tillsammans med bland annat driftchef och projektutvecklingschef. Region norr och söder är i sin tur uppdelade i fyra respektive fem lokala förvaltningsområden. Varje förvaltningsområde består av en områdeschef, två till tre förvaltningsassistenter samt ett antal fastighetsskötare beroende på beståndets storlek. Alla förvaltningsområden har eget resultatansvar och rapporterar till regioncheferna.

## Kärnvärden

Efter det att organisationen kommit på plats bestod mycket av arbetet under 2007 i att kommunicera Din Bostads kärnvärden till medarbetarna. Att se hyresgästerna som Din Bostads kunder ska vara självklart för alla i företaget och ett viktigt medel för att uppnå hög kundnöjdhet. Oavsett var i Sverige medarbetaren verkar så ska attityden och tillvägagångssättet vara densamma. Alla medarbetarna träffades för första gången i mars 2007 och en ny träff kommer att äga rum i april 2008. Träffarna är viktiga för erfarenhetsutbyte och för att utveckla organisationen vidare. Dessutom träffas alla områdeschefer en gång per kvartal som en del i deras ledarskapsutveckling.

## Kompetensutveckling med DB-skolan

Under året beslutade Din Bostad att starta DB-skolan, en akademi för alla medarbetare. DB-skolan bygger bland annat på olika exempel från verkligheten som handlar om hur man möter kunderna på bästa sätt i olika situationer. Detta ska sedan tjäna som ett hjälpmedel för medarbetarna. Inom DB-skolan ska också Din Bostads medarbetare kunna vidareutbilda sig och öka sin kompetens inom olika områden som exempelvis renovering, svarvning eller ledarskap. Förutom

enskilda utbildningar är målet med DB-skolan att alla ska förstå de mjuka värdena och bli säkrare i sina roller.

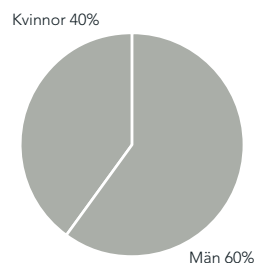
En viktig utgångspunkt i kompetensutvecklingen är de löne- och medarbetarsamtal som hålls en gång om året med alla medarbetare.

## Sjukfrånvaro

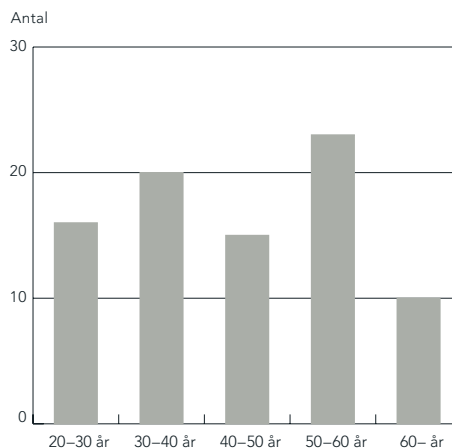
Din Bostad strävar efter att ha en arbetsmiljö som minimerar sjukfrånvaron. Sjukfrånvaron kan hållas ner med kontroll på orsakerna bakom och företaget strävar också efter att hjälpa medarbetare till lyckad rehabilitering. Under 2007 uppgick sjukfrånvaron till 2,8 procent.

Eftersom nöjda medarbetare som trivs med sitt arbete har lägre sjukfrånvaro kommer Din Bostad att från och med 2008 mäta medarbetarnas situation och nöjdhet genom en årlig enkät som går att läsa av i form av ett "Nöjd Medarbetarindex".

KÖNSFÖRDELNING 2007



ÅLDERSTRUKTUR 2007





Peter Fredriksson arbetar sedan 1,5 år som fastighetsskötare på Din Bostad. Hans dagliga arbete består bland annat av att åtgärda fel som hyresgästerna anmält och att underhålla och sköta om fastigheterna. Sommartid klipper han gräsmattor, plockar undan och håller rent, vintertid är det mycket snöskyffling och sandning.

“Jag trivs utmärkt på Din Bostad, det har bara varit positivt” säger Peter som tidigare arbetat som montör. “Det roligaste med mitt jobb är att jag får träffa folk, hjälpa dem och se till att de blir nöjda”.

*Peter Fredriksson, Jönköping*

# Projektutveckling

Affärsområdet Din Bostad Projektutveckling har som målsättning att bli en betydande aktör för produktion av bostäder, både för egen förvaltning och för försäljning av bostads- och äganderätter.

Din Bostad Projektutveckling bedriver nyproduktion av bostäder. Produktionen kan avse hyresfastigheter för den egna förvaltningen eller byggnation och försäljning av bostads- och äganderätter. Din Bostad ser gärna en nyproduktion av blandade boendeformer. Företaget riktar sig även till offentlig sektor för produktion, ägande och förvaltning av bland annat äldreboende. Marknaden utgörs i första hand av storstadsregionerna samt tillväxtkommuner utanför dessa.

## Byggnation hyresrätter

Andelen hyresrätter minskar nu på den svenska bostadsmarknaden. Orsaken är liten nyproduktion och ökad ombildning till bostadsrätter. Från och med den 1 januari 2007 utgår inga investerings- och stimulansbidrag för byggnation av hyresrätter. Det har lett till att få nya projekt startats, trots stor efterfrågan i storstadsområdena. Efter som Din Bostad investerar långsiktigt, bedömer dock bolaget att det är intressant att satsa på nybyggnation av hyresrätter i områden där bolaget över tid kalkylerar med god värdetillväxt.

## Bostads- och äganderätter

I och med att Din Bostad Projektutveckling är intresserat av att bygga både hyres- och bostadsrätter har företaget en konkurrensfördel gentemot aktörer som är helt fokuserade på bostadsrätter när man söker markanvisningar hos kommuner. Det kan innebära att Din Bostad har större möjligheter att få tillgång till de mest attraktiva lägena.

Vid sidan av de kommunala kontakterna för Din Bostad Projektutveckling också kontinuerliga dialoger med privata markägare i syfte att förvärva attraktiv mark.

I början av 2008 sålde Din Bostad sitt ännu ej påbörjade bostadsrättsprojekt i Järfälla till NCC och uppnådde kalkylerat resultat i denna affär där försäljningsvärdet uppgick till 88,2 miljoner kronor.

## Organisation

Din Bostad Projektutveckling har byggt upp en organisation för projektering av nya projekt. I de flesta fall sker nyproduktion med totalentreprenad i syfte att minimera risk för kostnadsavvikelser i projekten. Målet är att inom några år nå en produktion på tre till fem projekt per år.

## Framtidens byggande

Ett ökat intresse för miljöfrågor bidrar till att fokus riktas mot miljöriktigt och energieffektivt byggande. Under 2007 bildade Din Bostad Projektutveckling ett Miljö- och ekoråd med forskare samt en person med lång erfarenhet från byggbranschen. Rådet leds av Jan-Otto Carlsson, professor på Ångströmlaboratoriet vid Uppsala universitet. Genom

samarbetet ges Din Bostad möjlighet att tillgodogöra sig forskningsresultat. Detta gör det möjligt att ligga i frontlinjen vad gäller teknik och ekologiskt byggande med energieffektiva lösningar.

## Pågående projekt – Järfälla

I början av 2007 påbörjade Din Bostad Projektutveckling produktionen av 80 hyresrätter i fyra punkthus om fyra våningar på tidigare Barkarby flygfält i Järfälla kommun. I projektet ingår restaurering av en kulturminnesmärkt hangar som förvandlas till förråds- och parkeringshus. Denna nyproduktion utgjorde starten på den framtida Barkarbystaden. Inflyttning i de första 40 lägenheterna skedde i februari 2008. För resterande 40 lägenheter sker inflyttning vid halvårsskiftet 2008.

Din Bostad Projektutveckling är byggherre för projektet med NCC Komponent som totalentreprenör. Din Bostad kan därmed erbjuda sina tillkommande hyresgäster ett förstklassigt boende. Efterfrågan på lägenheterna är avsevärt större än utbudet.

## Projekt under planering

Din Bostad Projektutveckling planerar produktion av cirka 90 bostadsrätter på Gävle Strand. Fastigheten har nära läge till havet. Försäljningen i detta projekt planeras starta före halvårsskiftet 2008.

I Järfälla planeras för fortsatt byggnation, ett 14-våningshus benämnt "Landmärke Barkarbystaden" intill nuvarande produktion av hyresrätter. För Huddinge kommun har arkitektförslag rörande cirka 150 bostäder presenterats som underlag för gemensamt detaljplanearbete. Vidare diskuteras bland annat projekt i Malmöområdet samt i Uppsala.



Projekt Gävle Strand, cirka 90 bostadsrättslägenheter



En entrévägg dekoreras i en mosaik- och kakelkomposition av konstnär AnnMari Brenckert.

Arkitekt Göran Löfström,  
Ark-Löfen AB, Aneby.  
Konstnär AnnMari Brenckert,  
Stockholm



Ett av de fyra punkthusen med hyresrätter i Järfällaprojektet. Varje hus innehåller 20 lägenheter om två respektive tre rum och kök. Husen byggs högst upp på det tidigare Barkarbyfältet intill en hangar som restaurerats i projektet.



Bilden förmedlar gott samarbete mellan beställaren representerad av Tor Forsman, projektledare, Byggmentor i Roslagen AB (längst till vänster), Johan Sörman, Din Bostad Projektutveckling (två från höger) och NCC Komponenters Tomas Bergfeldt, Torbjörn Geerberg samt Sture Enqvist (däremellan Löfström och Brenckert).

Ambitionen med Järfällaprojektet var högre ställd än att enbart bygga hyreslägenheter av hög kvalitet. Din Bostad Projektutveckling ville bygga arkitektoniskt spännande hus som med ombyggnationen av den kulturminnesmärkta hangaren skapade ett bostadsområde som gjorde avtryck i den påbörjade Barkarbystaden.

– Vi anser att vi har lyckats i vår ambition, säger Johan Sörman, chef för Din Bostad Projektutveckling. Arkitekt Göran Löfström har placerat husen i en halvcirkel runt hangaren som blir nav i situationsplanen. Husens utformning med den växlade tak-

konstruktionen kan ge associationer till tidigare flygverksamhet. Planlösningarna är yteffektiva och funktionella; de har fått mycket beröm av våra nyinflyttade hyresgäster.

Konstnär AnnMari Brenckert fick helt fria händer vad gäller färgsättning. Resultatet blev djärvt och utmanande. Utifrån en konstnärlig logik skapade AnnMari Brenckert en komposition där mottot var att få fram ett igenkännande där exteriöra och interiöra färger samspelar och bildar en enhet som förmedlar en form av hemkänsla till hyresgästen.

# Aktier och ägare

Din Bostads aktier är sedan den 25 maj 2007 noterade på Stockholmsbörsen, Nordiska listan, segmentet Small Cap och sektorn Finans. En handelspost omfattar 200 aktier. Aktien handlas under kortnamnet DIN och har ISIN-kod SE 0000614695.

Din Bostad har haft sin nuvarande verksamhetsinriktning sedan hösten 2006. Fram till dess hade bolaget bedrivit verksamhet inom utveckling av läkemedel under namnet Tripep.

## Aktiekapital

Din Bostads aktiekapital uppgick den 31 december 2007 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. Under 2007 skedde ingen förändring av aktiekapitalet. Tabellen härintill visar aktiekapitalets utveckling sedan 2005.

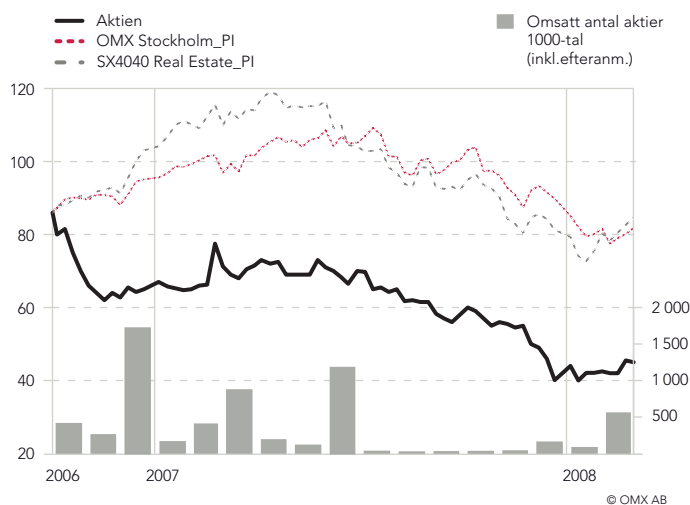
## Teckningsoptioner

Det finns ett teckningsoptionsprogram som hänför sig till den tidigare verksamheten. Programmet omfattar totalt 310 000 optioner som finns i bolagets ägo och som aldrig har lämnats ut. Optionerna har en lösenperiod från den 15 oktober 2007 till 15 april 2008 med en lösenkurs om 1 000 kronor.

## Kursutveckling

Av diagrammet härintill framgår kursutvecklingen för Din Bostad sedan oktober 2006. Den 31 december 2007 var börskursen 41,10 kronor (67,00), vilket innebär en minskning med 39 procent. Under samma tid minskade SIX Fastighetsindex med 23 procent.

Vid utgången av 2007 var Din Bostads börsvärde cirka 711 miljoner kronor (1 159).



## Aktieägarstruktur

Vid utgången av februari 2008 uppgick antalet aktieägare till cirka 3 500 (4 300). De tio största aktieägarna vid denna tidpunkt framgår av tabellen härintill. Erik Selin Fastigheter AB är största ägare med 39,9 procent av aktierna. Under året har endast mindre förändringar i ägarstrukturen skett. Bland annat har Länsförsäkringar Fastighetsfond och Arvid Svensson Invest AB minskat sina innehav.

Andelen institutionellt ägande (definierat i enlighet med SIS Ägarservice) uppgick den 31 december 2007 till 94 procent och andelen utländskt ägande uppgick vid samma tidpunkt till 12 procent. Styrelse och ledning (inklusive närstående bolag) kontrollerar tillsammans cirka 60 procent av aktierna.

## Utdelningspolitik och förslag till utdelning

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.

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning på 1,00 (–) krona per aktie.

## Personer med insynställning

Handel med aktier i bolag där man har insynställning kallas för insynshandel. Denna handel är anmälningspliktig enligt lag och måste rapporteras till Finansinspektionen. Din Bostad är skyldigt att anmäla till Finansinspektionen vilka personer som har insyn i Din Bostad. Dessa personer måste anmäla sina innehav av aktier och alla eventuella förändringar i innehaven. Vissa närstående fysiska och juridiska personer omfattas också av anmälningskyldigheten. En fullständig lista över personer med insynställning finns på Finansinspektionens hemsida [www.fi.se](http://www.fi.se).

## IR-arbete

Din Bostad har under 2007 koncentrerat sig på att etablera strukturer och rutiner för den ännu ganska unga verksamheten. Avsikten är dock att öka intensiteten i kommunikationen med aktieägarna. Under 2007 har företaget deltagit vid ett antal aktiesparträffar och kundträffar hos banker.



Din Bostad har under året också publicerat pressreleaser och finansiella rapporter enligt nedanstående lista:

<b>27 februari</b>	Bokslutskommuniké 2006
<b>7 mars</b>	Din Bostad förvärvar fastigheter i Göteborg och Karlstad
<b>22 mars</b>	Din Bostad stärker ledningen
<b>5 april</b>	Kallelse till årsstämma
<b>17 april</b>	Din Bostad lanserar ny logotype
<b>17 april</b>	Årsredovisningen offentliggörs
<b>10 maj</b>	Kommuniké från stämma
<b>24 maj</b>	Din Bostad åternoteras på Nordiska listan
<b>24 maj</b>	Delårsrapport januari – mars 2007
<b>4 juni</b>	Din Bostad säljer bostadsfastighet i Norrköping
<b>20 juni</b>	Din Bostad bildar ett miljö- och ekoråd med Uppsalaforskare
<b>30 augusti</b>	Delårsrapport januari – juni 2007
<b>24 september</b>	Din Bostad förvärvar fastigheter i Mariestad
<b>28 september</b>	Din Bostad hyr ut lokaler till Tyréns AB
<b>8 november</b>	Din Bostad gör strategiska fastighetsförvärv
<b>8 november</b>	Delårsrapport januari – september 2007
<b>22 november</b>	Styrelsen avbryter dels nyemission dels fastighetsförvärv
<b>29 november</b>	Din Bostad hyr ut lokaler till Landstingsfastigheter och till Huddinge Kommun
<b>11 december</b>	Din Bostad hyr ut mer lokal yta till Lindebergs

#### AKTIEÄGARSTRUKTUR DEN 29 FEBRUARI 2008

ANTAL AKTIER	ANTAL ÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AKTIER, %
20001–	27	16 737 255	96,75
15001–20000	8	135 377	0,78
10001–15000	4	50 300	0,29
5001–10000	12	85 529	0,49
1001–5000	48	113 286	0,65
501–1000	57	42 596	0,25
1–500	3 360	135 657	0,78
<b>Summa</b>	<b>3 516</b>	<b>17 300 000</b>	<b>100,0</b>

#### DE STÖRSTA AKTIEÄGARNAS DEN 29 FEBRUARI 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
Länsförsäkringar Fonder	760 150	4,4
LRF RE AG	700 000	4,0
Arvid Svensson Invest AB	579 929	3,4
JP Morgan Chase BK, W9	531 950	3,1
Göran Kjellberg	525 903	3,0
Proark Properties Aps	470 960	2,7
Ulla & Jan Kockum AB	441 523	2,6
Övriga cirka 3 500 aktieägare	2 343 616	13,5
<b>Summa</b>	<b>17 300 000</b>	<b>100,0</b>

Finansiell information om Din Bostad finns på [www.dinbostad.se](http://www.dinbostad.se).

#### 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	0,2	3 050 000
2005	Nyemission	5 083 333	1 016 667	20 333 333	0,2	4 066 667
2005	Teckningsoptioner	5 111	1 022	20 338 444	0,2	4 067 689
2006	Teckningsoptioner	1 227 624	245 525	21 566 068	0,2	4 313 214
2006	Nyemission	2 000 000	400 000	23 566 068	0,2	4 713 214
2006	Teckningsoptioner	1 426	285	23 567 494	0,2	4 713 499
2006	Apportemission <sup>1</sup>	766 432 506	153 286 501	790 000 000	0,2	158 000 000
2006	Omvänd split 1:50	-774 200 000	–	15 800 000	10,0	158 000 000
2006	Apportemission <sup>2</sup>	1 500 000	15 000 000	17 300 000	10,0	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.

# Nyckeltal och definitioner

NYCKELTAL 2007 2006

## FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter	313	285
Uthyrbar yta, kvm	661 484	626 456
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 385	4 776
Hysesvärde, mkr	554	508
Hysesintäkter, mkr	519	476
Driftsöverskott, mkr	242	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94

## FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %	12	42
Avkastning totalt kapital, %	7	5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1
Soliditet, %	23,3	22,5
Skuldsättningsgrad, ggr	3,2	3,3
Belåningsgrad, %	76	78
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,7	3,8

## AKTIERELATERADE

Genomsnittligt antal aktier	17 300 000	9 811 224
Resultat per aktie efter skatt, kr	8,53	11,60
Resultat per aktie efter skatt exkl. värdeförändring, kr	2,20	8,07
Driftsöverskott per aktie, kr	13,97	8,93
Utestående antal aktier per bokslutsdagen	17 300 000	17 300 000
Fastigheternas verkliga värde per aktie, kr	311	271
Eget kapital per aktie, kr	74	66
Börskurs per bokslutsdagen, kr	41	67
Börsvärde per bokslutsdagen, mkr	711	1 159

## Definitioner

### FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

**Uthyrbar yta** Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

**Hysesvärde** Kontrakterad hyra plus beräknad marknadshyra för outhyrda lokaler.

**Hysesintäkt** Hysesvärde med avdrag för outhyrda ytor.

**Driftsöverskott** Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

**Ekonomisk uthyrningsgrad** Kontrakterad hyra vilka löper vid periodens slut i procent av hysesvärde.

**Förvaltningsresultat** Resultat efter finansiella poster justerat för värdeförändringar.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

**Avkastning eget kapital** Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

**Avkastning totalt kapital** Resultat före skatt med tillägg av räntekostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

**Räntetäckningsgrad** Resultat efter 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

**Antal aktier** Genomsnittligt antal utestående aktier under en viss period.

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

**Resultat per aktie efter skatt exklusive värdeförändring** Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier justerat för värdeförändring fastigheter.

**Driftsöverskott per aktie** Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader genom 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.

# Risikfaktorer och känslighetsanalys

Fastighetsbolag är utsatta för ett antal risker som kan påverka både företagets resultat och värdet på dess fastigheter. Din Bostad arbetar därför aktivt med att kartlägga dessa risker samt förbereda sig för effekterna av plötsliga händelser i företaget eller dess omvärld.

## Hyresutveckling och hyresintäkter

Utvecklingen på hyresmarknaderna är på lång sikt beroende av utbud och efterfrågan på bostäder och lokaler. Till skillnad från kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen. Detta innebär att hyresnivån i allmännyttans fastighetsbestånd på varje ort är styrande även för hyrorna i de privatägda fastigheterna.

Den 1 juli 2006 trädde dock en ny lag i kraft som möjliggör att hyresnivån i nybyggda fastigheter skall kunna förhandlas fram mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen eller annan hyresgästorganisation, och baseras på kostnaderna för nyproduktionen. Den överenskommelse som träffas ska gälla i tio år och hyran ska inte kunna prövas annat än i undantagsfall.

Din Bostads hyresintäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, regionala och lokala parametrar som sysselsättningsutveckling, produktionstakt för bostäder, befolkningsutveckling och befolkningsstruktur samt förändringar i infrastruktur. Din Bostad har genom att ha verksamhet på ett flertal orter minskat känsligheten för enskilda kommuners eventuella svårigheter. Med en lokal närvaro har Din Bostad också större möjligheter att reagera på och hantera förändringar.

## Drifts- och underhållskostnader

I Din Bostads fastighetsförvaltning ingår att företaget bland annat ansvarar för drifts- och underhållskostnader, samt även taxebundna kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Din Bostads resultat påverkas negativt.

Då många av dessa eventuella kostnadsökningar oftast drabbar alla fastighetsägare på orten, inklusive de kommunala bostadsbolagen som är hyresstyrande, medför dessa kostnadshöjningar vanligtvis motsvarande hyreshöjning.

## Fastighetsmarknadens utveckling

Förvärv och försäljningar av fastigheter är en del av Din Bostads löpande verksamhet. Dessa är av naturen förknippade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs risken bland annat av bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem.

Värdeutvecklingen på Din Bostads fastighetsinnehav påverkas bland annat av hur väl företaget lyckats förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen.

Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till länefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskravet styrs av den riskfria räntan och fastigheters unika risk. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar.

I och med att Din Bostad redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, innebär detta att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Det medför att värdeförändringar i företagets fastighetsbestånd direkt påverkar resultat och balansräkningarna.

## Beroende av nyckelpersoner

Din Bostad är fortfarande en nybildad organisation och dess framtida utveckling är beroende av ledningsgruppen och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Företaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna koncernen. Din Bostad har träffat marknadsmässiga anställningsavtal med sina medarbetare.

## Operationella risker

Din Bostad kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll och/eller oegentligheter. Företaget lägger stor vikt vid att säkerställa god kontroll, ändamålsenliga administrativa system, erforderlig kompetensutveckling samt tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller för att minska de operationella riskerna.

## Påverkan från huvudaktieägare

Erik Selin Fastigheter AB äger aktier i Din Bostad motsvarande cirka 40 procent av kapital och röster och Locellus Invest AB cirka 14 procent. Dessa innehav gör att nämnda ägare får stort inflytande i företaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse. Nämnda aktieägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Din Bostad förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande.

## Skatter och ändrad lagstiftning

Din Bostad har outnyttjade underskottsavdrag från tidigare års verksamhet. Framtida ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över företaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott.

Det bestämmande inflytandet anses bland annat förändras när en grupp fysiska personer, inklusive närstående och bolag, tillsammans förvärvar mer än 50 procent av företaget under en femårsperiod om var och en förvärvar minst 5 procent i företaget. Beroende på hur regeln tolkas kan även små ägarförändringar begränsa underskotten. Det pågår ett ständigt arbete med förändringar i lagstiftningen avseende beskattning av företag och fastigheter. En förändring i sådan lagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad situation för Din Bostad.

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis inom vissa andra områden, exempelvis hyres-, förvärvs-, och miljölagstiftningen, reglerna gällande ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt möjligheter att erhålla vissa bidrag kan få negativa konsekvenser för bolaget. Bolagets verksamhet är således till viss del beroende av politiska beslut inom områden där politisk oenighet råder gällande lagstiftningens innehåll.

### Miljö

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Din Bostad för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken.

Din Bostad har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet som till största delen består av bostadsfastigheter, vilka normalt

hyser en låg andel miljöfarlig verksamhet. Din Bostad har inte erhållit några miljögarantier från tidigare ägare av de fastigheter som förvärvades via apportemissionen under oktober 2006 och endast tidsmässigt begränsade miljögarantier för de fastigheter som förvärvades under december 2006. Två av Din Bostads fastigheter nyttjas för drift av bensinstationer med tillhörande verksamhet, vilket är att betrakta som miljöfarlig verksamhet. Miljöansvaret för verksamheten vilar i dessa fall på hyresgästen enligt miljöbalken. För närvarande finns det inte någon kännedom om några väsentliga miljökrav som kan riktas mot företaget.

### Finansiella risker

Din Bostads verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Som en följd av detta är företaget exponerat för ränte- och finansieringsrisker. Däremot föreligger inga valutarisker och endast begränsade kreditrisker. En utförlig beskrivning av de finansiella riskerna samt hur Din Bostad hanterar dessa återfinns i not 18.

### Känslighetsanalys

Nedanstående tabell visar hur Din Bostads resultat skulle påverkas på helårsbasis av en enskild förändring av ett antal faktorer.

PÅVERKANDE FAKTOR	RESULTAT PÅVERKAN HELÅR, MKR
Hyresförändring, 1 %	5,5
Förändring vakansgrad, 1 %-enhet	5,5
Förändring driftkostnader, 1 %	2,5
Förändring av fastighetsskatten på bostäder, 0,1 %	2,0
Förändring av låneräntan, 1 %-enhet	40,8
Värdeförändring fastigheter, 1 %	53,9

# Förvaltningsberättelse

## Din Bostad Sverige AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Din Bostad Sverige AB (publ), org. nr 556541-1898, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2007.

### Bakgrund

Din Bostad Sverige AB (publ) (Din Bostad) är noterat på Stockholmsbörsen, Nordiska listan. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Din Bostad Sverige AB (Din Bostad) förvärvade den 30 september 2006 genom apportemission Din Bostad Riks AB samt fyra andra fastighetsägande bolag och reversfordringar på dessa bolag. I koncernredovisningen tas hänsyn till att det i realiteten var Din Bostad Riks AB som förvärvade Din Bostad eftersom apportemissionen medförde att fasthetsbolagens ägare och innehavare av reversfordringarna fick bestämmande inflytande i Din Bostad. Det här innebär att Din Bostad Riks AB, ur ett koncernperspektiv, betraktas som den egentliga förvärvaren med kontroll över den nya koncernens tillgångar och skulder.

Koncernredovisningen för Din Bostad koncernen är genom det omvända förvärvet en fortsättning på koncernredovisningen avseende Din Bostad Riks AB koncernen. Koncernen bildades 22 maj 2006 varför jämförelsetalen föregående år avser perioden 22 maj till 31 december. Förvärvet och dess redovisningskonsekvenser beskrivs utförligare i not 1.

Din Bostad skall vara ett starkt alternativ för bostadskonsumenter. Genom att utveckla de möjligheter som finns på bostadsmarknaden och bygga upp en kompetens för att möta nya behov skall Din Bostad på utvalda delmarknader vara det fastighetsbolag som är bäst på att skapa attraktiva boendelösningar för breda konsumentgrupper.

### 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 lyhörd för olika kundgruppers behov och utifrån dessa erbjuda bättre bostadslösningar. Din Bostad söker efter att långsiktigt utveckla relationen med olika intressentgrupper.

### 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 och 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 underhåller 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.

### 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 på kort och lång sikt. Dessa mål kommer löpande uppdateras i samband med en årlig strategi- och budgetprocess. De skall avse såväl finansiella mål och som mål avseende miljö, förbrukningsmedia, kundtillfredsställelse och medarbetarnas nöjdhet. De övergripande målen kvantifieras och bryts ned till operativa mål som kan mätas per förvaltningsområde. Detta görs dels för att mäta och följa upp enskilda förvaltningsområdets 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 2007 har fokus varit på att bygga upp och utveckla en långsiktig förvaltningsorganisation och samtidigt implementera nya styr- och uppföljningssystem.

Första halvåret präglades i hög grad av detta, samtidigt som Din Bostads aktier åternoterades på ordinarie lista på Stockholmsbörsen. Andra halvåret präglades av att med hjälp av de nya styrsystemen följa upp och styra verksamheten mot uppsatta operativa mål, bland annat innebar detta att lägenhetsvakanserna föll under hösten, vilket är en fortsatt trend in på 2008.

Den första kundattitydundersökningen gjordes under sensvåren 2007, nästa kommer att genomföras under motsvarande period 2008 samtidigt som vi genomför den första medarbetarundersökningen. Under hösten 2007 implementerades ett system för att följa fastigheternas förbrukningsmedia, från och med januari 2008 kan organisationen nu följa och styra varje fastighet mot uppsatta mål avseende förbrukningsmedia. Plattformen för att styra Din Bostad mot ett ständigt förbättrat driftnetto är därmed lagd.

### Personal och organisation

Antalet anställda uppgick den 31 december 2007 till 84 personer, varav 34 kvinnor. Din Bostad är organiserat i två regioner, Norr och Söder, med nio förvaltningsområden. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Göteborg.

### Fastighetsbestånd

Din Bostads fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i södra och mellersta Sverige. Fastighetsbeståndet bestod per årsskiftet av 313 fastigheter, varav nio tomträtter. Den uthyrbara arean uppgick den 31 december 2007 till cirka 661 000 kvadratmeter, varav 85 procent avser bostäder. Antalet lägenheter uppgick till cirka 8 200. Det totala hyresvärdet bedöms vara cirka 554 miljoner kronor och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick på årsbasis till cirka 519 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Din Bostads aktier åternoterades den 25 maj 2007 på Stockholmsbörsens ordinarie Nordiska lista efter det att bolagskommittén godkänt bolagets åternoteringsansökan. Din Bostad har sedan den 25 augusti 2006 varit noterat på Stockholmsbörsens observationslista som en följd av den förändring av verksamhetens inriktning som gjordes i samband med att koncernen Din Bostad bildades.

Din Bostad har under året successivt byggt upp den egna organisationen. En mindre del av Stockholmsverksamheten har under stora delar av året externförvaltats.

Under hösten 2007 planerades ett större fastighetsförvärv att genomföras. Som del i finansieringen var avsikten att genomföra en nyemission. Styrelsen gjorde i november 2007 bedömningen att Din Bostads värdering inte reflekterade företagets faktiska värde och avbröt därmed såväl fastighetsaffär som nyemission.

### Omsättning och resultat

#### Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 491,8 miljoner kronor (190,3). Fastighetsbeståndets hyresvärde bedöms den 31 december på helårsbasis uppgå till cirka 554 miljoner kronor (508), varav bedömt värde för vakanta ytor motsvarar cirka 35 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per samma dag till 94 procent.

#### Fastighetskostnader

Kostnaderna för fastighetsförvaltning uppgick till 250,1 miljoner kronor (102,7). Driftkostnaderna varierar med årtiderna vilket innebär att första och fjärde kvartalet oftast har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen. Tredje kvartalet har oftast lägst kostnadsnivå.

Fastighetsadministrationen har dessutom belastats med kostnader hänförliga till koncernens uppbyggnad.

#### Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 42,0 miljoner kronor (18,3). Betydande kostnader av engångskaraktär har belastat året. Dessa utgörs av kostnader hänförliga till uppbyggnaden av Din Bostad koncernen, åternoteringen på ordinarie lista på Stockholmsbörsen och det under hösten avbrutna projektet avseende fastighetsförvärv och nyemission.

#### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -150,3 miljoner kronor (-57,8), varav 12,6 miljoner kronor (7,9) utgör värdeförändring avseende finansiella instrument.

Din Bostads räntebärande skulder uppgick den 31 december 2007 till 4 079 miljoner kronor (3 735) med en genomsnittlig finansieringskostnad om 4,67 procent (3,78).

#### Resultat

Förvaltningsresultatet före skatt uppgick för perioden till 36,8 miljoner kronor (3,6). Därutöver redovisas värdeförändringar avseende fastigheter på 152,1 miljoner kronor (48,1) samt värdeförändringar finansiella instrument om 12,6 miljoner kronor (7,9). Periodens resultat efter skatt uppgick till 147,6 miljoner kronor (113,8) motsvarar 8,53 kronor per aktie (11,60). Betydande kostnader av engångskaraktär

hänförliga till uppbyggandet av organisationen, implementering av IT-system, åternotering på ordinarie lista på Stockholmsbörsen samt det under hösten avbrutna projektet avseende fastighetsförvärv och nyemission, har belastat årets resultat med totalt cirka 25 miljoner kronor, varav merparten redovisas under posten centrala administrationskostnader.

### Skatt

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

Under perioden uppkomna temporära skillnader har skattebeaktats med 28 procent. För ytterligare information hänvisas till not 11.

### Investeringar

#### *Fastighetsinvesteringar*

Koncernen har dessutom under året förvärvat fastigheter för 280 miljoner kronor. De förvärvade fastigheterna är belägna i Göteborg, Karlstad, Falköping, Tranås och Mariestad.

Periodens investeringar i ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter uppgick till 192 miljoner kronor (23), varav 133 miljoner kronor avser nybyggnation.

#### *Fastighetsförsäljningar*

Under perioden såldes en mindre fastighet i Norrköping till en bostadsrättsförening. Försäljningspriset översteg den senast gjorda värderingen med 3,0 miljoner kronor vilket redovisas som värdeförändring fastigheter.

### Fastigheternas värde

Bolagets samtliga fastigheter har den 30 september 2007 värderats utifrån externt inhämtade värderingsutlåtanden. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet under en femårig kalkylperiod.

Vid årsskiftet har Din Bostad genomfört en intern värdering av samtliga fastigheter. Din Bostad har gjort bedömningen att avkastningskravet är oförändrat sedan den externa värderingen genomfördes. Värderingen har främst påverkats av den lägre vakansgraden samt genomförda investeringar i fastigheterna.

Se även sidan 31.

### Finansiell ställning

#### *Eget kapital*

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2007 till 1 282,0 miljoner kronor (1 134,3), vilket motsvarar 74,10 kronor per aktie (65,60).

I samband med bildandet av Din Bostad genomfördes en apportemission motsvarande 976 miljoner kronor. Din Bostad tillfördes då dels fastigheter till ett värde av 4 086 miljoner kronor dels likvida medel motsvarande 300 miljoner kronor. I december 2006 genomfördes en apportemission på 97,5 miljoner kronor i samband med fastighetsförvärvet i Stockholm.

#### *Räntebärande skulder*

De räntebärande skulderna uppgick per bokslutstillfället till 4 079 miljoner kronor (3 735) och samtidigt uppgick genomsnittsräntan till 4,67 procent (3,78). 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 2 258 miljoner kronor av räntetak, se vidare not 18.

#### *Likvida medel*

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2007 till 29,6 miljoner kronor (72,0).

#### *Soliditet*

Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 23,3 procent (22,5).

#### *Substansvärde*

Substansvärdet (eget kapital) beräknas till 74,10 kronor per aktie (65,60). Substansvärdet beräknas utifrån balansräkningen per 31 december där fastigheterna är upptagna till verkligt värde. Fastighetsvärderingen har gjorts enligt vedertagna principer och antaganden. En fastighetsvärdering ger normalt ett värdeintervall om +/-5 procent på respektive fastighet, se not 13.

### Möjligheter och risker

Din Bostad är utsatt för ett antal risker som kan påverka företagets resultat och värde på fastigheter. Din Bostad arbetar därför aktivt med att kartlägga dessa risker.

De risker som Din Bostad har att hantera är bland annat hyresutveckling och hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader, fastighetsmarknadens utveckling och ränte- och finansieringsrisker. Samtliga dessa risker finns utförligt behandlade på annan plats i årsredovisningen. Vad gäller finansiella risker och aktuell finanspolicy hänvisas till not 18.

## Nyckeltal

Hänvisas till sidan 40.

## Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består från och med den 25 september 2006 av att i huvudsak utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden till 9,4 miljoner kronor (3,3), varav koncerninterna intäkter uppgick till 9,4 miljoner kronor (3,3).

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -73,7 miljoner kronor (-71,8). Föregående års resultat, liksom tiden i år fram till 25 september 2006 avser Tripep AB med den dåvarande biotekniska forskning som bolaget bedrev. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2007 till 9,9 miljoner kronor (21,7). Investeringarna under perioden uppgick till 4,1 miljoner kronor (3,9). Din Bostads aktiekapital uppgick den 31 december 2007 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 skulder. Din Bostad äger inga egna aktier.

Bolaget har outnyttjade underskottsavdrag från tidigare års verksamhet. Framtida ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över Din Bostad förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Det bestämmande inflytandet anses bland annat förändras när en grupp fysiska personer, inklusive närstående och bolag, tillsammans förvärvar mer än 50 procent av bolaget under en femårsperiod och var och en förvärvar minst 5 procent i bolaget. Gruppen behöver inte samarbeta eller ens vara medvetna om varandra för att regeln skall bli tillämplig. Huvudaktieägarna har meddelat att de avser att försöka undvika att en sådan ägarförändring inträffar. Då bolagets aktier är noterade kan varken bolaget eller dess huvudaktieägare lämna några garantier för att en sådan ägarförändring inte uppstår.

## Redogörelse för styrelsearbetet under året

I samband med årsstämman den 9 maj 2007 omvaldes Joakim Ollén (ordförande), Jan Kockum, Erik Selin, Johan Thorell och Bo Törner. Till nya styrelseledamöter valdes Ulf Mattson och Göran Kjellberg. Den nya styrelsen hade fram

till årsskiftet åtta möten varav ett konstituerande möte. Enligt arbetsordningen skall styrelsen utöver konstituerande möte hålla fem ordinarie möten per år. Under hela 2007 hölls 13 styrelsemöten.

Vid ordinarie styrelsemöten finns en dagordning som innefattar VD-rapport, finansrapport samt fastighetsinvesteringar. Dessutom skall över en årscykel styrelsen behandla års- och koncernredovisning, revisionsrapport, kvartalsrapporter, strategiska planer, budget och verksamhetsplan samt utvärdering av styrelsens respektive VDs arbete.

Styrelsens ledamöter har inte ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter. Ersättningsfrågor för VD bereds av styrelsens ordförande och föredras för övriga styrelsen innan beslut.

## Bolagsstyrning

Svenska aktiemarknadsbolag med ett börsvärde understigande 3 miljarder kronor kan frivilligt välja att följa Svensk Kod för bolagsstyrning. Din Bostad har ett börsvärde på cirka 711 miljoner kronor och har valt att inte följa denna kod.

Din Bostad har dock på många sätt valt att frivilligt inleda en anpassning till koden. Några av kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv maktbalans mellan ägare, styrelse och ledning, vilket Din Bostad ser som en naturlig del av principerna för verksamheten.

## Riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare

Vid föregående årsstämma beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen skall tillämpas marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Utöver fast lön kan ledande befattningshavare även erhålla rörlig lön, vilken skall vara marknadsmässig. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall inte överstiga motsvarande 24 månadslöner. Med bolagsledning avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen.

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



### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Uthyrningsläget fortsatte att förbättras under årets första månad och den trenden ser ut att fortsätta. Även förbrukningsmediet minskade inledningsvis på året, vilket berodde på ovanligt varmt väder och på förbättrat arbetssätt vad gäller att följa upp och vidta åtgärder för att nå minskad förbrukning. Även denna trend tror vi kommer att fortsätta.

### Väsentliga händelser efter balansdagen

I februari 2008 gjordes en överenskommelse med NCC om att de förvärvar det pågående projektet avseende nybyggnation av bostadsrättslägenheter i Järfälla. Bakgrunden är att NCC beslutat att lägga ner produktionen av byggsystemet NCC Komplet som skulle avsevärt försena det pågående projektet i Järfälla. NCC kommer att slutföra projektet i egen regi. Din Bostads ersättning innebär en oförändrad vinst, 13 miljoner kronor, i jämförelse till om projektet slutförts i Din Bostads regi.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

MKR

Överkurs fond	938,8
Balanserat resultat	5,6
Årets resultat	-52,9
Till årsstämmans förfogande	891,5
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägarna utdelas 1,00 (-) krona per aktie	17,3
I ny räkning överförs	874,2
	891,5

Vad beträffar bolagets och koncernens redovisade resultat, ställning per bokslutsdagen samt finansiering och kapitalanvändning under året hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande noter. Samtliga belopp i miljoner kronor om inte annat anges.

# Resultaträkning Koncern

MKR	NOT	2007	2006
Hysesintäkter	3	491,8	190,3
Fastighetsförvaltning	5	-250,1	-102,7
<b>Driftsöverskott</b>		<b>241,7</b>	<b>87,6</b>
Värdeförändringar fastigheter		152,1	48,1
Central administration	5,7,8,9	-42,0	-18,3
<b>Rörelseresultat</b>		<b>351,8</b>	<b>117,4</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	10	4,1	1,9
Finansiella kostnader	10	-167,0	-67,7
Värdeförändring finansiella instrument	18	12,6	7,9
<b>Resultat före skatt</b>		<b>201,5</b>	<b>59,6</b>
Aktuell skatt	11	-0,7	-0,9
Uppskjuten skatt	11	-53,2	55,1
<b>Årets resultat</b>		<b>147,6</b>	<b>113,8</b>
Resultat efter skatt per aktie:	17	–	–
– före utspädning, kr		8,53	11,60
– efter utspädning, kr		8,53	11,60

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# Balansräkning Koncern

MKR	NOT	31 DEC 2007	31 DEC 2006
TILLGÅNGAR			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	12	2,1	1,4
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	5 263,9	4 685,3
Förvaltningsfastigheter under uppförande	13	121,2	90,6
Maskiner och inventarier	14	5,4	2,5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 390,5</b>	<b>4 778,4</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar	11	44,1	99,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 436,6</b>	<b>4 879,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	2,3	3,7
Aktuella skattefordringar		–	1,0
Övriga fordringar	18	18,3	35,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7,5	42,2
		<b>28,1</b>	<b>82,9</b>
Kassa och bank	16	29,6	72,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>57,7</b>	<b>154,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 494,4</b>	<b>5 034,2</b>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
Aktiekapital		173,0	173,0
Övrigt tillskjutet kapital		847,5	847,5
Balanserat resultat		261,4	113,8
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 282,0</b>	<b>1 134,3</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	18,19	3 724,6	3 602,9
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 724,6</b>	<b>3 602,9</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	18,19	354,9	132,3
Leverantörsskulder		50,0	46,3
Aktuella skatteskulder		4,2	1,2
Övriga skulder		12,0	37,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	66,7	79,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>487,8</b>	<b>297,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 494,4</b>	<b>5 034,2</b>

# Kassaflödesanalys Koncern

MKR	NOT 26	2007	2006
Rörelseresultat		351,8	117,4
Betalt finansnetto		-142,6	-57,9
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster		-163,9	-58,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>45,3</b>	<b>0,9</b>
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar		61,0	-65,7
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder		-31,0	150,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>75,3</b>	<b>85,5</b>
Investeringar i befintliga fastigheter		-188,9	-23,0
Förvärv av fastigheter		-279,6	-2 902,2
Förändring av skuld vid förvärv av fastigheter		–	-6,9
Försäljning av fastigheter		17,2	1,6
Investeringar i övrigt, netto		-5,9	-4,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-457,2</b>	<b>-2 934,5</b>
Ökning av räntebärande skulder		405,8	2 639,8
Ökning av långfristiga fordringar		2,3	–
Amortering av räntebärande skulder		-68,6	-248,5
Erhållna aktieägartillskott		–	529,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>339,5</b>	<b>2 921,0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-42,4</b>	<b>72,0</b>
Likvida medel vid årets början		72,0	–
Likvida medel vid årets slut		29,6	72,0

# Koncernens förändring av eget kapital

Hänförligt moderbolagets aktieägare

MKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERAT RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
<b>Ingående eget kapital den 22 maj 2006</b>	–	–	–	–
Årets resultat	–	–	113,8	113,8
<b>Summa redovisade intäkter och kostnader</b>	–	–	<b>113,8</b>	<b>113,8</b>
Aktieägartillskott	–	235,5	–	235,5
Apportemission	168,3	586,6	–	754,9
Verkligt värde av Tripep AB (publ) tillfört genom omvänt förvärv	4,7	25,3	–	30,0
<b>Utgående eget kapital den 31 december 2006</b>	<b>173,0</b>	<b>847,5</b>	<b>113,8</b>	<b>1 134,3</b>
<b>Ingående eget kapital den 1 januari 2007</b>	<b>173,0</b>	<b>847,5</b>	<b>113,8</b>	<b>1 134,3</b>
Årets resultat	–	–	147,6	147,6
<b>Summa redovisade intäkter och kostnader</b>	–	–	<b>147,6</b>	<b>147,6</b>
<b>Utgående eget kapital den 31 december 2007</b>	<b>173,0</b>	<b>847,5</b>	<b>261,4</b>	<b>1 282,0</b>

# Resultaträkning Moderbolag

MKR	NOT	2007	2006
Nettoomsättning	3	9,4	3,3
Administrationskostnader	5,7,8,9	-82,0	-10,1
Forsknings- och utvecklingskostnader	6	–	-50,7
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-72,5</b>	<b>-57,5</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>	10		
Finansiella intäkter		1,8	3,3
Finansiella kostnader		-3,0	-17,6
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-73,7</b>	<b>-71,8</b>
Uppskjuten skatt	11	20,8	50,1
<b>Årets resultat</b>		<b>-52,9</b>	<b>-21,7</b>

# Balansräkning Moderbolag

MKR	NOT	31 DEC 2007	31 DEC 2006
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	12	2,1	1,4
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	14	4,4	2,5
Andelar i koncernföretag/intresseföretag	22,23	952,3	945,5
Fordringar koncernföretag		180,9	358,6
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 137,6</b>	<b>1 306,6</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar	11	62,3	50,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 202,0</b>	<b>1 358,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar koncernföretag		500,8	14,6
Övriga fordringar		0,2	6,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0,8	0,2
		<b>501,8</b>	<b>21,0</b>
Kassa och bank	16	9,9	21,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9,9</b>	<b>42,7</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 713,6</b>	<b>1 400,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	17		
Aktiekapital		173,0	173,0
Reservfond		10,8	10,8
Överkursfond		938,8	938,8
Balanserat resultat		5,6	5,1
Årets resultat		-52,9	-21,7
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 075,2</b>	<b>1 105,9</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder koncernföretag	19	39,1	226,9
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39,1</b>	<b>226,9</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder		11,2	–
Leverantörsskulder		7,5	8,4
Kortfristiga skulder koncernföretag		572,9	51,7
Övriga skulder		0,2	1,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7,5	6,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>599,3</b>	<b>68,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 713,6</b>	<b>1 400,9</b>

# Kassaflödesanalys Moderbolag

MKR	NOT 26	2007	2006
Rörelseresultat		-72,5	-57,5
Betalt finansnetto		-1,2	-14,3
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster		1,5	28,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-72,2</b>	<b>-43,1</b>
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-472,1	-8,6
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder		552,9	68,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>8,6</b>	<b>16,3</b>
Förvärv av dotterföretag		-2,4	-26,7
Avyttring av dotterföretag		-	-23,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3,0	-3,9
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1,1	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6,5</b>	<b>-53,9</b>
Förändring av räntebärande skulder		-200,0	23,4
Förändring långfristiga fordringar		186,1	-
Nyemission		-	33,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>13,9</b>	<b>57,3</b>
<b>Periodens/Årets kassaflöde</b>		<b>-11,8</b>	<b>19,7</b>
Likvida medel vid årets början		21,7	2,0
Likvida medel vid årets slut		9,9	21,7

## Moderbolagets förändring av eget kapital

MKR	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	ÖVERKURS-FOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
<b>Ingående eget kapital den 1 januari 2006</b>	<b>4,1</b>	<b>34,5</b>	<b>-</b>	<b>29,0</b>	<b>-23,9</b>	<b>43,7</b>
Nyemission	0,4	-	23,5	-	-	23,9*
Apportemission	168,3	-	905,6	-	-	1 073,9
Utgivna optioner	0,2	-	9,6	-	-	9,9
Nedsättning av reservfond	-	-23,8	-	-	-	-23,8
Omföring föregående års resultat	-	-	-	-23,9	23,9	-
Årets resultat	-	-	-	-	-21,7	-21,7
<b>Utgående eget kapital den 31 december 2006</b>	<b>173,0</b>	<b>10,8</b>	<b>938,8</b>	<b>5,1</b>	<b>-21,7</b>	<b>1 105,9</b>
Erhållna och lämnade koncernbidrag	-	-	-	30,5	-	30,5
Skatteeffekt på erhållna koncernbidrag	-	-	-	-8,3	-	-8,3
Omföring föregående års resultat	-	-	-	-21,7	21,7	-
Årets resultat	-	-	-	-	-52,9	-52,9
<b>Utgående eget kapital den 31 december 2007</b>	<b>173,0</b>	<b>10,8</b>	<b>938,8</b>	<b>5,6</b>	<b>-52,9</b>	<b>1 075,2</b>

\* Efter avdrag för emissionskostnader som uppgår till 2,1 mkr. Avser emissioner före koncernens bildande.



# Notupplysningar

Belopp i miljoner kronor om inget annat anges

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Din Bostad Sverige AB (publ), och dess dotterbolag förvaltar hyresfastigheter med huvudsakligen bostäder.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Sverige. Adressen till huvudkontoret är Vasagatan 45, Göteborg.

Moderbolaget är noterat på Stockholmsbörsen, Nordiska listan.

Styrelsen har den 8 april 2008 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

### Upplysningar avseende bildandet av koncernen Din Bostad Sverige AB (publ)

#### Bildandet av Din Bostad Riks AB (nedan benämnt med det tidigare namnet Bostads AB Flottan)

Bostads AB Flottan bildades genom att Erik Selin Fastigheter AB förvärvade ett bestånd av bostadsfastigheter från Kungsleden med tillräde den 22 maj 2006. Fastigheterna ägs via helägda aktiebolag inom Bostads AB Flottan-koncernen.

Vid förvärvstillfället fastställdes att förvärven utgjorde så kallad asset purchase enligt IFRS 3. Vid förvärv av fastigheter som "assets", via bolagsförvärv, skall inte någon uppskjuten skatteskuld redovisas initialt, enligt IAS 12.15 (b), (i) och (ii). Verkligt värde av den uppskjutna skatteskulden avdras istället från verkligt värde på fastigheten. Där uppskjuten skatt beaktats vid prissättningen kommer den uppskjutna skatten därmed att nettoredovisas mot marknadsvärdet för fastigheterna.

Koncernen ägde initialt fastigheter med ett marknadsvärde som uppgick till cirka 2 350 miljoner kronor och ett eget kapital som uppgick till cirka 320 miljoner kronor.

#### Ombildning av Tripep AB

Den tidigare verksamheten i Tripep AB överläts till ett dotterbolag, Tripep Holding AB, vars aktier genom beslut på extra bolagsstämma den 25 september överfördes via utdelning till aktieägarna i Tripep AB. Tripep Holding AB fortsätter sin verksamhet under namnet Tripep AB. Tripep AB namnändrades till Din Bostad Sverige AB.

#### Upplysningar om det omvända förvärvet av Bostads AB Flottan

På extra bolagsstämma den 25 september 2006 beslutades om en nyemission i Tripep AB, nuvarande Din Bostad Sverige AB. Apportemissionen genomfördes för att möjliggöra förvärv av ett antal fastighetsbestånd, genom förvärv av fastighetsägande bolag, samt reversfordringar på dessa bolag. De fastighetsägande bolagen var Bostads AB Flottan, Flottan Holding AB, Dristigheten Fastigheter AB i Uppsala, Din Bostad Holding AB samt Fastighets AB Friggastaden. Genom denna emission kom fastighetsägarna att tillsammans äga 67 procent av aktierna och investerarna (ägare till reversfordringar

att tillsammans äga 30 procent av aktierna. Största ägare i Din Bostad blev härigenom Erik Selin Fastigheter AB med 44 procent av aktierna.

Formellt sett förvärvade Din Bostad 100 procent av aktierna i fastighetsbolagen genom den genomförda apportemissionen.

I realiteten var det dock Bostads AB Flottan som förvärvade Din Bostad eftersom apportemissionen medförde att aktieägarna i och fordringsägarna på Bostads AB Flottan fick ett bestämmande inflytande i Din Bostad. Samtidigt förvärvades övriga fastighetsägande bolag. Dessa förvärv redovisas som asset purchases.

Fastighetsbolagens aktieägare och innehavarna av reversfordringarna hade genom de olika transaktionerna 766 432 506 aktier av totalt antal utestående aktierna om 790 000 000, vilket motsvarade en ägarandel om 97,02 procent. Förutsättningar för redovisning som ett omvänt förvärv förelåg därmed. Din Bostads tidigare ägare behöll direkt och indirekt en ägarandel om 2,98 procent.

Transaktionen har därmed redovisats som ett omvänt förvärv. Detta innebär att Bostads AB Flottan betraktas som den egentliga förvärvaren med kontroll över den nya koncernens tillgångar och skulder.

Vid redovisning av ett omvänt förvärv fastställs en hypotetisk köpeskilling. Det innebär att en beräkning sker av hur många aktier Bostads AB Flottan skulle behövt ge ut för att uppnå samma ägarandel som genom det formella förvärvet. Värdet per aktie beräknas vidare utifrån verkligt värde på en aktie i Bostads AB Flottan.

Vid ett omvänt förvärv betraktas det formella moderbolagets tillgångar och skulder som förvärvade och redovisas till verkligt värde i koncernen.

Då all tidigare verksamhet överläts till Tripep Holding AB finns inga redovisade tillgångar och skulder i bolaget. Din Bostad innehar dock ett skattemässigt underskottsavdrag vilket åsattes ett värde vid förvärvet. Denna uppskjutna skattefordran redovisas initialt, det vill säga på anskaffningsdagen, till anskaffningsvärdet. En framtida ändring av redovisat värde på den uppskjutna skattefordran kommer att redovisas i resultaträkningen, det vill säga som en uppskjuten skatteintäkt eller uppskjuten skattekostnad om värdet förändras.

#### Redovisat eget kapital i koncernen samt jämförelsetal

I koncernbalansräkningen redovisas det legala moderbolagets (Din Bostads) aktiekapital. Det innebär att koncernredovisningen för Din Bostad-koncernen genom det omvända förvärvet är en fortsättning på koncernredovisningen avseende Bostads AB Flottan-koncernen. Resultat upparbetat i Din Bostad (före detta Tripep) elimineras då detta utgör förvärvat eget kapital.

## NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

**Grund för rapporternas upprättande**

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RR 30 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar som kan säljas samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 28.

*Standarder, ändringar och tolkningar som trätt i kraft 2007*

- IFRS 7, Finansiella instrument: Upplýsingar, och den kompletterande ändringen av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter – Upplýsingar om kapital, inför nya upplýsingar avseende finansiella instrument. IFRS 7 har ingen inverkan på klassificering och värdering av Koncernens finansiella instrument.
- IFRIC 8, "Tillämpningsområdet för IFRS 2", kräver att transaktioner som berör utfärdande av egetkapitalinstrument – där det vederlag som erhålls understiger verkligt värde på utfärdade egetkapitalinstrument – ska prövas för att fastställa om de faller inom ramen för IFRS 2. Denna tolkning har ingen inverkan på koncernens finansiella rapporter.
- IFRIC 10, "Delårsrapportering och värdenedgångar", tillåter inte att de nedskrivningar som redovisats under en delårsperiod för goodwill, placeringar i eget kapitalinstrument och placeringar i finansiella tillgångar som redovisas till anskaffningsvärde återförs per en efterföljande balansdag. Denna tolkning har ingen inverkan på koncernens finansiella rapporter.

*Standarder, ändringar och tolkningar som trätt i kraft 2007 men som inte är relevanta för Koncernen*

Följande standarder, ändringar och tolkningar av publicerade standarder är obligatoriska för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2007 eller senare men är inte relevanta för Koncernen:

- IFRS 4, Försäkringsavtal
- IFRIC 7, Tillämpning av inflationsjusteringsmetoden enligt IAS 29, Redovisning i höginflationsländer.
- IFRIC 9, Omvärdering av inbäddade derivat.

**Nya redovisningsstandarder**

Följande nya standarder, samt ändringar och tolkningar av befintliga standarder har publicerats och är obligatoriska för Koncernens redovisning för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2008 eller senare men har inte tillämpats i förtid av koncernen:

- IAS 1 (Ändring), Utformning av finansiella rapporter\* (gäller från den 1 januari 2009). Ändringarna innebär framförallt förändringar i uppställningsformerna och benämningarna av de finansiella rapporterna. Således kommer koncernens framtida utformning av de finansiella rapporterna att påverkas vid införandet av denna standard.
- IAS 23 (Ändring), Lånekostnader\* (gäller från den 1 januari 2009). Ändringen kräver att ett företag aktiverar lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för användning eller försäljning, som en del av anskaffningsvärdet för tillgången. Alternativet att omedelbart kostnadsföra dessa lånekostnader kommer att tas bort. De redovisningsprinciper Din Bostad tillämpar sammanfaller med reglerna i den ändrade standarden, varför införandet inte förväntas få någon påverkan på koncernens räkenskaper.
- IAS 27 (Ändring), Koncernredovisning och separata finansiella rapporter\* (gäller från den 1 juli 2009). Ändringen innebär bland annat att resultat hänförligt till minoritetsaktieägare alltid ska redovisas även om det innebär att minoritetsandelen är negativ, att transaktioner med minoritetsaktieägare alltid ska redovisas i eget kapital, samt att i de fall ett moderföretag mister det bestämmande inflytandet ska den eventuella kvarvarande andelen omvärderas till verkligt värde. Ändringen av standarden kommer att påverka redovisningen av framtida transaktioner.
- IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar (Ändring) – Vesting conditions and cancellations\* (gäller från den 1 januari 2009). Ändringen påverkar definitionen av intjänandevillkor samt inför ett nytt begrepp, "non-vesting conditions" (villkor som inte är defnierade som intjänandevillkor). Standarden anger att "non-vesting conditions" ska beaktas vid uppskattningen av det verkliga värdet på egetkapitalinstrumentet. Varor eller tjänster som erhålls av en motpart som uppfyller alla andra intjäningsvillkor, ska redovisas oavsett om "non-vesting conditions" uppfyllts eller inte. Denna ändring har ingen inverkan på koncernens finansiella rapporter.
- IFRS 3 (Ändring), Rörelseförvärv\* (gäller från den 1 juli 2009). Ändringen gäller framåttriktat för förvärv efter tidpunkten för ikraftträdandet. Tillämpningen kommer att innebära en förändring av hur framtida förvärv redovisas, bland annat vad avser redovisning av transaktionskostnader, eventuella villkorade köpeskillningar och successiva förvärv. Koncernen kommer att tillämpa standarden från och med räkenskapsåret som påbörjas 1 januari 2010. Ändringen av standarden kommer inte att innebära någon effekt på tidigare gjorda förvärv men kommer att påverka redovisningen av framtida transaktioner.

- IFRS 8, Rörelsesegment (gäller från den 1 januari 2009). IFRS 8 ersätter IAS 14. Den nya standarden kräver att segmentinformationen presenteras utifrån ledningens perspektiv, vilket innebär att den presenteras på det sätt som används i den interna rapporteringen. Koncernen kommer att tillämpa IFRS 8 från 1 januari 2009. Eftersom nuvarande segmentrapportering sammanfaller med den operativa strukturen och intern rapportering gör koncernen för närvarande bedömningen att införandet av standarden kommer att innebära endast marginella förändringar i redovisad segmentinformation.
- IFRIC 11, "IFRS 2 – Transaktioner med egna aktier, även koncern-interna" (gäller från 1 mars 2007). IFRIC 11 behandlar aktierelaterade transaktioner som innefattar egna aktier eller som inbegriper koncernföretag (exempelvis optioner avseende ett moderföretags aktier). IFRIC 11 ger vägledning om huruvida dessa transaktioner ska redovisas som aktierelaterade ersättningar som regleras med eget kapitalinstrument eller med kontanter i de separata finansiella rapporterna för moderföretaget respektive andra berörda koncernföretag. Denna tolkning har ingen inverkan på koncernens finansiella rapporter.
- IFRIC 14, "IAS 19 – The limit on a defined benefit asset, minimum funding requirements and their interaction"\* (gäller från 1 januari 2008). IFRIC 14 ger vägledning vid bedömning av begränsningen i IAS 19 av beloppet för det överskott som kan redovisas som en tillgång. Den förklarar också hur pensionstillgången eller -skulden kan påverkas av ett lagstadgat eller avtalsenligt krav på minifinansiering. Koncernen kommer att tillämpa IFRIC 14 från den 1 januari 2008 men detta förväntas inte ha någon inverkan på Koncernens räkenskaper.

Följande tolkningar av befintliga standarder har publicerats och är obligatoriska för koncernen för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2008 eller senare men är inte relevanta för koncernen:

- IFRIC 12, Service concession arrangements\* (gäller från 1 januari 2008). IFRIC 12 gäller för avtalsreglerade arrangemang där en operatör inom den privata sektorn deltar i utveckling, finansiering, drift och underhåll avseende infrastruktur för den offentliga sektorns tjänster. IFRIC 12 är inte relevant för Koncernen eftersom inget koncernföretag levererar tjänster till offentlig sektor.
- IFRIC 13, Customer loyalty programmes\* (gäller från 1 juli 2008). IFRIC 13 klargör att när varor eller tjänster säljs tillsammans med någon form av incitament för kundlojalitet (exempelvis lojalitetspoäng eller gratis produkter) handlar det om ett avtal med flera delar (multiple elements arrangements). Den ersättning som erhålls från kunden fördelas mellan de olika delarna i avtalet utifrån respektive dels verkliga värde. IFRIC 13 är inte relevant för Koncernen eftersom inget koncernföretag har något lojalitetsprogram.

\* Dessa standarder/tolkningar är fortfarande föremål för EUs godkännandeprocess.

### Koncernredovisning

Dotterbolag är alla de företag där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna.

Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av de av koncernens förvärv av dotterbolag som utgör företagsförvärv. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av verkligt värde på tillgångar som lämnats som ersättning, emitterade eget kapitalinstrument och uppkomna eller övertagna skulder per överlåtelsedagen, plus utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder och eventalförpliktelser i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen, oavsett omfattning på eventuellt minoritetsintresse. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas som goodwill. Om anskaffningsvärdet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

När förvärv av dotterbolag inte utgör företagsförvärv utan istället förvärv av en tillgång eller en grupp av tillgångar fördelas anskaffningsvärdet på de enskilda identifierbara tillgångarna i förhållande till deras relativa verkliga värden på förvärvsdagen.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Även orealiserade förluster elimineras, men eventuella förluster betraktas som en indikation på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

### Segmentsrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som antingen tillhandahåller produkter eller tjänster (rörelsegränar), eller varor eller tjänster inom en viss ekonomisk omgivning (geografiskt område), och som är utsatt för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment.

Din Bostad Sverige ABs primära segment utgörs av geografiska områden då detta sammanfaller med koncernens organisation och interna rapporteringssystem. För närvarande består de geografiska områdena av regionerna Norr och Söder.

Sekundära segment utgörs av rörelsegränarna bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Då intäkterna som kommer från kommersiella fastigheter uppgår till mindre än 10 procent av summan av externa och interna intäkter särredovisas kommersiella fastigheter ej som ett segment.

### Omräkning av utländsk valuta

Då koncernens verksamhet i sin helhet är bedriven i Sverige är inslaget av utländsk valuta marginellt. Samtliga koncernbolag har svenska kronor som funktionell valuta vilket också är koncernens redovisningsvaluta.

Eventuella transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid

## NOTUPPLYSNINGAR

betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen under posterna övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader.

### Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner, exempel hyresrabatter, redovisas som en minskning av hyesintäkterna linjärt över leasingperioden.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter redovisas som en del av rörelseresultatet i resultaträkningen.

Värdeförändring på finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i finansnettot.

Ränteintäkter, utdelningar och räntebidrag redovisas i den period de avser.

### Funktionskostnader

Fastighetsförvaltning utgörs av drifts- och underhållskostnader samt tomtträtsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Koncernens och moderbolagets administrationskostnader består i huvudsak av personal-, data- och övriga kontorskostnader. Koncerngemensamma tjänster som hänför sig till fastighetsadministration vidarefaktureras dotterbolagen.

### Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig till utom till den del de avser ränta för förvaltningsfastigheter under uppförande. Dessa räntor aktiveras om det är sannolikt att de leder till framtida ekonomiska fördelar.

### Materiella anläggningstillgångar

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen inledningsvis till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde. I de fall en förvaltningsfastighet förvärvats genom förvärv av dotterbolag i en transaktion som inte utgjort ett företagsförvärv och där anskaffningsvärdet reducerats med hänsyn till uppskjuten skatteskuld som belastat fastigheten, justeras anskaffningsvärdet på fastigheten endast med det belopp som motsvarar förändring i verkligt värde efter förvärvet.

Tillkommande utgifter, bland annat pantbrevskostnader, läggs till redovisat värde endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och utgiften kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Verkligt värde baseras på marknadsvärde, vilket är det bedömda beloppet 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. Det verkliga värdet fastställs normalt genom internt utförda värderingar.

Samtliga värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Förvaltningsfastighet tas normalt bort från balansräkningen då köparen tillträder fastigheten om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Vid bedömning av denna tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas på motsvarande sätt.

#### Förvaltningsfastigheter under uppförande

Fastigheter som uppförs för att i framtiden användas som förvaltningsfastigheter men som inte tidigare redovisats som Förvaltningsfastigheter redovisas under posten Förvaltningsfastigheter under uppförande. Sådana fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuellt nedskrivningsbehov.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till uppförandet inkluderas i anskaffningsvärdet och aktiveras om det är sannolikt att de leder till framtida ekonomiska fördelar.

När fastigheterna färdigställts för sitt ändamål omrubriceras de till Förvaltningsfastigheter och värderas därefter enligt ovan beskrivna regler.

Statliga investeringsbidrag som erhålls i samband med uppförande av bostadshyreshus redovisas netto mot anskaffningskostnaden för förvaltningsfastigheter.

#### Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Avskrivningar på maskiner och inventarier, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- maskiner och inventarier 5–10 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde (not 14).

### Leasing

#### Leasetagare

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs kostnadsföres i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

När leasingavtal innebär att koncernen, som leasetagare, i allt väsentligt åtnjuter de ekonomiska förmånerna och bär de ekonomiska riskerna som är hänförliga till leasingobjektet, redovisas objektet som en anläggningstillgång i koncernbalansräkningen. Motsvarande förpliktelse att i framtiden betala leasingavgifter redovisas som skuld.

Koncernen har inte ingått några finansiella leasingavtal där det avtalade hyresbeloppet är materiellt. Samtliga leasingavtal inom koncernen redovisas därför som operationella.

#### *Leasegivare*

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder. Dessa redovisas i enlighet med de beskrivna principerna för intäktsredovisning.

#### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

De redovisade värdena för koncernens icke-finansiella tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, prövas med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

#### **Immateriella tillgångar**

Förvävade programvarulicenser aktiveras på basis av de kostnader som uppstått då den aktuella programvaran tas i drift.

De aktiverade kostnaderna skrivs av under den bedömda nyttjandeperioden, vilket för Din Bostad motsvarar fem år.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan kundfordringar, aktier och andra eget kapitalinstrument, lånefordringar och obligationsfordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats.

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Lånefordringar och kundfordringar klassificeras som Kundfordringar, Långfristiga fordringar eller Övriga kortfristiga fordringar i balansräkningen

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel. Ett finansiellt instrument klassificeras i denna kategori om det förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar.

Tillgångar och skulder i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar respektive kortfristiga skulder.

Andra finansiella skulder är skulder som inte innehas för handel. De redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas andra finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år. Skulder klassificeras som Leverantörsskulder och kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

#### *Kundfordringar*

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Kundfordringar klassificeras i kategorin lånefordringar och kundfordringar. I de flesta fall är kundfordrans förväntade löptid kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas under posten fastighetsförvaltning i de fall dessa bedöms osäkra.

#### *Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

#### *Derivat och säkringsredovisning*

Koncernens innehav av derivatinstrument utgörs av ränteswapar och räntetak som utnyttjas för att reducera exponeringen för variation i framtida räntebetalningar. Värdeförändringar på derivatinstrument redovisas i resultaträkningen då koncernen för närvarande valt att inte tillämpa säkringsredovisning.

#### **Likvida medel**

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

#### **Inkomstskatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas 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. Häri ingår 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 samt vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten

## NOTUPPLYSNINGAR

för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. 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 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.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterbolag och intresseföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

### Ersättningar till anställda

Koncernen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner.

En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Avgifterna redovisas som personalkostnader i den takt pensionsåtagandet uppkommer.

### Eget kapital

Eget kapital i koncernen fördelas enligt följande:

- Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital.
- Övrigt tillskjutet kapital består av allt från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapital. Här ingår moderbolagets redovisade reservfond till den del den tillskjutits av aktieägarna.
- Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet, med avdrag för utdelning till aktieägarna. I denna kategori ingår moderbolagets redovisade reservfond till den del den består av överföringar från årets resultat.
- Mottagna betalningar i samband med teckningsoptioner, efter avdrag för eventuella direkt hänförliga transaktionskostnader, krediteras aktiekapitalet (kvotvärde) och övrigt tillskjutet kapital när optionerna utnyttjas.

### 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 en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden

betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom nuvärdeberäkning av det förväntade framtida kassaflödet med en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med avsättningen.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer RR 32 Redovisning för juridisk person. RR 32 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Avvikelser mellan moderbolagets redovisning och koncernens redovisning framgår nedan.

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde efter eventuella nedskrivningar. 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.

Moderbolaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets akutgrupp. Koncernbidrag redovisas efter sin ekonomiska innebörd, det vill säga som skattemässig disposition eller som utdelning. Lämnade aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av posten Andelar i koncernföretag, varefter prövning sker om en nedskrivning av andelarnas värde är erforderlig. Erhållna aktieägartillskott redovisas hos mottagaren direkt mot fritt eget kapital.

Erhållen och anteciperad utdelning redovisas som en finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital, efter att bolagsstämman fattat beslut.

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Alla leasingavtal redovisas som operationella i moderbolaget.

Moderbolaget redovisar alla pensionsåtaganden i enlighet med Tryggandelagens regler. Obeskattade reserver redovisas inklusive skatt.

## NOT 3 INTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
Hysesintäkter	491,8	190,3	–	–
Fakturerat förvaltningsarvode till dotterbolag	–	–	9,4	3,3
<b>Summa</b>	<b>491,8</b>	<b>190,3</b>	<b>9,4</b>	<b>3,3</b>

## NOT 4 SEGMENT

	2007			2006		
	NORR	SÖDER	KONCERN	NORR	SÖDER	KONCERN
Hysesintäkter	238,3	253,5	491,8	118,3	72,0	190,3
Fastighetsförvaltning	-131,2	-118,9	-250,1	-66,9	-35,8	-102,7
<b>Driftöverskott</b>	<b>107,1</b>	<b>134,6</b>	<b>241,7</b>	<b>51,4</b>	<b>36,2</b>	<b>87,6</b>
Värdeförändring fastighet	60,7	91,4	152,1	7,0	41,1	48,1
<b>Resultat efter värdeförändring</b>	<b>167,8</b>	<b>226,0</b>	<b>393,8</b>	<b>58,4</b>	<b>77,3</b>	<b>135,7</b>
Central administration, ofördelat	-	-	-42,0	-	-	-18,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>351,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>117,4</b>
Finansnetto	-87,2	-75,7	-162,9	-45,1	-20,6	-65,7
Värdeförändring derivat	-	-	12,6	-	-	7,9
Skatt, ofördelat	-	-	-53,9	-	-	54,2
<b>Årets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>147,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>113,8</b>
Fastigheter	3 391,0	1 994,1	5 385,0	2 410,5	2 365,5	4 776,0
Övriga tillgångar, ofördelade	-	-	109,3	-	-	258,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 494,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 034,2</b>
Eget kapital	-	-	1 282,0	-	-	1 134,3
Låneskulder	2 177,2	1 891,0	4 068,2	1 852,0	1 883,2	3 735,2
Låneskulder, ofördelade	-	-	11,2	-	-	-
Övriga skulder, ofördelade	-	-	133,0	-	-	164,7
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 494,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 034,2</b>

Segmentsrapportering upprättas för koncernens rörelsegränar och geografiska områden. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt utifrån uppföljning av avkastning på koncernens verksamheter i geografiska områden varför geografiska områden är den primära indelningsgrunden. Gemensam fastighetsadministration fördelas enligt självkostnadsprincipen.

I segmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segment på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Ej fördelade poster består av ränteintäkter,

räntekostnader, skattekostnader och centrala administrationskostnader. Fastigheter är uppdelade efter segment medan övriga tillgångar och skulder ej fördelas.

Din Bostads primära segment utgörs av de geografiska områdena Norr och Söder. Sekundära segment utgörs av rörelsegränarna bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Då intäkterna som kommer från kommersiella fastigheter uppgår till mindre än 10 procent av summan av externa och interna intäkter särredovisas kommersiella fastigheter ej som ett segment.

## NOTUPPLYSNINGAR

### NOT 5 FASTIGHETSFÖRVALTNING/ADMINISTRATIONSKOSTNADER

FASTIGHETSFÖRVALTNING	KONCERN	
	2007	2006
Driftskostnader	-168,2	-75,4
Underhåll	-23,4	-9,5
Tomträttsavgäld	-3,5	-0,4
Fastighetskatt	-12,4	-4,9
Fastighetsadministration	-42,6	-12,5
<b>Summa</b>	<b>-250,1</b>	<b>-102,7</b>

CENTRAL ADMINISTRATION/ ADMINISTRATIONSKOSTNADER	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
Personalkostnader	-8,1	-2,3	-40,9	-2,4
Avskrivningar	-1,3	-0,2	-1,6	-0,2
Övriga kostnader	-32,6	-15,7	-39,5	-7,5
<b>Summa</b>	<b>-42,0</b>	<b>-18,3</b>	<b>-82,0</b>	<b>-10,1</b>

Under posten Personalkostnader i Moderbolaget ingår även den andel av personalkostnader som i koncernen hänför sig till fastighetsadministration samt fastighetsskötsel.

Betydande kostnader av engångskaraktär hänförliga till uppbyggnad av organisation, implementering av IT-system, åternoteringen på ordinarie lista på Stockholmsbörsen samt det under hösten avbrutna projektet avseende fastighetsförvärv och nyemission, har belastat posten Övriga kostnader med cirka 25 miljoner kronor.

### NOT 6 FORSKNINGS- OCH UTVECKLINGSKOSTNADER

Den avvecklade verksamheten består av den till aktieägarna utskiftade verksamheten Tripep (publ). Tripep bedrev verksamhet fram till den 30 juni 2006 varefter en helt ny verksamhet startades. I sammanställningen nedan specificeras rörelsekostnaderna för den avvecklade verksamheten vilka också återfinns i moderbolagets resultaträkning för 2006.

FORSKNINGS- OCH UTVECKLINGSKOSTNADER	MODERBOLAG	
	2007	2006
Övriga externa kostnader	-	-10,7
Personalkostnader	-	-5,0
Nedskrivning anläggningstillgångar	-	-35,0
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-50,7</b>

### NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

KOSTNADER FÖR ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA	KONCERN	
	2007	2006
Löner och andra ersättningar	24,7	3,8
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	2,7	0,3
Sociala avgifter	8,0	1,3
<b>Summa</b>	<b>35,4</b>	<b>5,4</b>

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2007	ANDEL MÅN %	2006	ANDEL MÅN %
<b>Moderbolag</b>				
Sverige	84	60	8	50
<b>Totalt moderbolag</b>	<b>84</b>	<b>60</b>	<b>8</b>	<b>50</b>
<b>Dotterbolag</b>				
Sverige	-	-	9	73
<b>Total dotterbolag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>73</b>
<b>Totalt koncern</b>	<b>84</b>	<b>60</b>	<b>17</b>	<b>65</b>

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNING	2007 ANDEL MÅN %	2006 ANDEL MÅN %
<b>Moderbolag</b>		
Styrelsen	100	100
Övriga ledande befattningshavare	100	100
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	100	100
Övriga ledande befattningshavare	100	100

Koncernen och moderbolaget hade per årsskiftet 84 anställda (varav 34 kvinnor), per detta datum var all personal anställd i moderbolaget.



## fortsättning NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

## Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2007		2006	
	LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	SOCIALA KOSTNADER	LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	SOCIALA KOSTNADER
<b>Moderbolag</b>	<b>24,7</b>	<b>10,7</b>	<b>4,9</b>	<b>2,3</b>
(varav pensionskostnad)		2,7		0,7
<b>Dotterbolag</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2,3</b>	<b>0,9</b>
(varav pensionskostnad)		–		0,1
<b>Koncern</b>	<b>24,7</b>	<b>10,7</b>	<b>3,8</b>	<b>1,6</b>
(varav pensionskostnad)		2,7		0,3

Av moderbolagets pensionskostnad avser 0,5 mkr (0,5) VD och 2,2 mkr (0,5) övriga anställda.

Av koncernens pensionskostnad avser 0,5 mkr (0,3) VD och 2,2 mkr (0,0) övriga anställda.

## Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda

KONCERN 2007	GRUNDLÖN/ STYRELSEARVODE	RÖRLIG ERSÄTTNING	ÖVRIGA FÖRMÄNER	PENSIONS- KOSTNAD	SUMMA
Styrelsens ordförande	0,3	–	–	–	0,3
Övriga styrelseledamöter (sex personer)	0,5	–	–	–	0,5
Verkställande direktör	1,7	–	0,1	0,5	2,3
Andra ledande befattningshavare (fyra personer)	2,8	0,2	0,1	0,7	3,7
Övriga anställda	18,7	0,3	0,1	1,5	20,6
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>23,9</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>2,7</b>	<b>27,4</b>

## Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda

KONCERN 2006	GRUNDLÖN/ STYRELSEARVODE	RÖRLIG ERSÄTTNING	ÖVRIGA FÖRMÄNER	PENSIONS- KOSTNAD	SUMMA
Styrelsens ordförande	0,1	–	–	–	0,1
Övriga styrelseledamöter (sex personer)	0,2	–	–	–	0,2
Verkställande direktör	0,4	–	0,0	0,3	0,7
Andra ledande befattningshavare (fyra personer)	0,6	–	–	0,0	0,6
Övriga anställda	2,6	–	–	–	2,6
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>3,8</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>4,2</b>

VD:s löner och förmåner fastställs av styrelsen. För andra ledande befattningshavare fastställs löner och förmåner av VD.

Din Bostad har endast avgiftsbestämda pensionsplaner för sina anställda. Till VD har under 2007 utgått lön och bilförmån om sammanlagt 1,8 mkr (0,4). VD har även erhållit en pensionsförsäkring om 0,5 mkr (0,1). Ersättning till tidigare VD (i den tidigare verksamheten som bedrevs under namnet Tripep) har under 2006 utgått med 0,9 mkr och han erhöll även en pensionsförsäkring om 0,2 mkr. Under 2007 har ingen ersättning till tidigare VD utgått.

VD uppbär en fast årslön motsvarande 1,7 mkr och har en rörlig lönedel maximalt uppgående till 20 procent av den fasta årslönen. VD har tillgång till förmånsbil och har förutom pension motsvarande ITP-planen en extra pensionsavsättning motsvarande tre basbelopp. Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår 18 månaders avgångsvederlag (ej pensions- och semesterlönegrundande).

## NOTUPPLYSNINGAR

Övriga personer i ledningsgruppen är berättigade till en bonus baserad på bolagets resultat och har pension enligt ITP-planen med en extra pensionsavsättning motsvarande högst tre prisbasbelopp. Tre personer i ledningsgruppen har tjänstebil. Vid uppsägning av övriga i ledningsgruppen gäller sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om 6 till 24 månaders uppsägningstid, beroende av orsaken till uppsägning. Inget avgångsvederlag utgår.

Till styrelsens ordförande har utgått ett arvode på 250 tkr och till övriga styrelsemedlemmar har utgått 75 tkr.

Övriga förmåner i tabellerna avser bilförmån.

SJUKFRÅNVARO, MODERBOLAG 2007	%
Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid	2,8
varav sammanhängande sjukfrånvaro på mer än 60 dagar	1,6
Sjukfrånvaro fördelad efter kön:	
Män	0,5
Kvinnor	2,3
Sjukfrånvaro fördelad efter ålder:	
29 år eller yngre	0,1
30–49 år	2,4
50 år eller äldre	0,3

Då medelantalet anställda i moderbolaget under de två senast föregående räkenskapsåren understigit 10 lämnas ingen uppgift om sjukfrånvaro 2006.

## NOT 8 ARVODEN OCH KOSTNADERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
<i>Ernst &amp; Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	–	–	–	–
Andra uppdrag	1,0	0,3	1,0	0,3
<b>Summa</b>	<b>1,0</b>	<b>0,3</b>	<b>1,0</b>	<b>0,3</b>
<i>Öhrlings PriceWaterHouse-Coopers AB</i>				
Revisionsuppdrag	0,9	0,5	0,9	0,5
Andra uppdrag	0,8	–	0,8	–
<b>Summa</b>	<b>1,7</b>	<b>0,5</b>	<b>1,7</b>	<b>0,5</b>
<i>Horwath Stockholm AB</i>				
Revisionsuppdrag	–	0,6	–	–
Andra uppdrag	0,7	0,3	0,4	–
<b>Summa</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>–</b>
<b>Summa arvoden och kostnadsersättningar</b>	<b>3,4</b>	<b>1,7</b>	<b>2,7</b>	<b>0,8</b>

## NOT 9 OPERATIONELL LEASING

**Leasingavtal där koncernen är leasetagare**

Bolagets operationella leasingavtal består till huvudsak av tomträttsavtal och några få billeasingavtal.

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
<i>Tillgångar som innehåses via operationella leasingavtal</i>				
Minimileasingavgifter	1,9	1,4	0,6	–
Variabla avgifter	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>1,9</b>	<b>1,4</b>	<b>0,6</b>	<b>–</b>
<i>Avtalade framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:</i>				
Inom ett år	2,0	1,9	0,7	0,6
Mellan ett och fem år	8,5	9,5	1,9	3,0
Längre än fem år	0,5	4,8	–	3,0
<b>Summa</b>	<b>11,0</b>	<b>16,2</b>	<b>2,6</b>	<b>6,6</b>

**Leasingavtal där koncernen är leasegivare**

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Moderbolaget har inga egna förvaltningsfastigheter.

*De framtida icke uppsägningsbara leasingavgifterna förfaller till betalning:*

	KONCERN	
	2007	2006
Inom ett år	459	422
Mellan ett och fem år	50	48
Längre än fem år	10	6
<b>Summa</b>	<b>519</b>	<b>476</b>

## NOT 10 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
<b>Finansiella intäkter</b>				
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	1,4	3,2
Ränteintäkter, övriga	1,1	1,5	0,4	0,1
Övriga finansiella intäkter	3,0	0,5	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>4,1</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>3,3</b>
<b>Finansiella kostnader</b>				
Räntekostnader, övriga	-164,4	-56,1	-0,2	-1,5
Övriga finansiella kostnader	-2,7	-11,5	-2,8	-16,1
<b>Summa</b>	<b>-167,0</b>	<b>-67,7</b>	<b>-3,0</b>	<b>-17,6</b>
<b>Värdeförändring finansiella instrument</b>				
Räntederivat	12,6	7,9	–	–
<b>Summa</b>	<b>12,6</b>	<b>7,9</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

NOTUPPLYSNINGAR

NOT 11 SKATT

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>				
<i>Aktuell skatt</i>				
Periodens skatt	-0,7	-0,9	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-63,5	-21,3	-	-
Uppskjuten skatt avseende aktiverade utnyttjade underskott	10,3	76,4	20,8	50,1
<b>Totalt</b>	<b>-53,2</b>	<b>55,1</b>	<b>20,8</b>	<b>50,1</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-53,9</b>	<b>54,2</b>	<b>20,8</b>	<b>50,1</b>

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
<b>Avstämning effektiv skatt</b>				
Redovisat resultat före skatt	201,5	59,6	-73,7	-71,8
Skatt enligt gällande skattesats, 28%	-56,4	-16,7	20,6	20,1
Aktiverade underskottsavdrag	-	70,0	-	30,0
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	2,5	0,9	0,1	0,1
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-53,9</b>	<b>54,2</b>	<b>20,8</b>	<b>50,1</b>

Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital

	2007	2006
MODERBOLAG		
Skatt på erhållna koncernbidrag	8,3	-

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
<b>Förändring uppskjuten skattefordran/skatteskuld</b>				
<i>Uppskjuten skattefordran</i>				
<b>Ingående balans</b>	<b>123,9</b>	<b>-</b>	<b>50,1</b>	<b>-</b>
Avseende underskottsavdrag	8,3	123,9	12,2	50,1
<b>Utgående balans</b>	<b>132,2</b>	<b>123,9</b>	<b>62,3</b>	<b>50,1</b>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>				
<b>Ingående balans</b>	<b>24,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avseende temporära skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på fastigheter	63,5	24,6	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>88,1</b>	<b>24,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Netto uppskjuten skattefordran</b>	<b>44,1</b>	<b>99,4</b>	<b>62,3</b>	<b>50,1</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Underskotten är föremål för vissa begränsningar avseende framtida koncernbidrag.

I samband med årsbokslutet 2007 har den uppskjutna skattefordran i koncernen upptagits till netto 44 miljoner kronor (99). Vid årsskiftet 2007 bedömdes koncernens totala skattemässiga underskott uppgå till 1 479 miljoner kronor (1 410). Motsvarande belopp i moderbolaget är 360 miljoner kronor (288). Underskottsavdrag om 950 miljoner kronor (968) har inte åsatts värde.

I moderbolaget fanns den 31 december 2007 inga redovisade uppskjutna skatteskulder och ej aktiverade underskottsavdrag uppgick till 138 (108) miljoner kronor.

Moderbolagets taxerade ackumulerade underskottsavdrag vid taxeringen 2006 uppgick nominellt till 230 miljoner kronor. Förlusten under årets första nio månader 2006 uppgick till 54 miljoner kronor. Dessa underskottsavdrag värderades i samband med överenskommelsen mellan Tripep AB och fastighetsbolagens ägare till 30 miljoner kronor.

#### NOT 12 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
<b>Aktiverade utvecklingskostnader/Patent</b>				
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
<b>Ingående balans</b>	-	-	-	<b>-37,6</b>
Årets aktiverade utgifter	-	-	-	-
Avyttrade och uttrangeringar	-	-	-	-37,6
<b>Utgående balans</b>	-	-	-	-
<i>Akkumulerade nedskrivningar enligt plan</i>				
<b>Ingående balans</b>	-	-	-	<b>-8,5</b>
Årets nedskrivningar	-	-	-	8,5
<b>Utgående balans</b>	-	-	-	-
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	-	-	-	-
<b>Övriga immateriella anläggningstillgångar</b>				
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
<b>Ingående balans</b>	<b>1,4</b>	-	<b>1,4</b>	-
Nyanskaffningar	1,1	1,4	1,1	1,4
<b>Utgående balans</b>	<b>2,5</b>	<b>1,4</b>	<b>2,5</b>	<b>1,4</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
<b>Ingående balans</b>	-	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-0,5	-	-0,5	-
<b>Utgående balans</b>	<b>-0,5</b>	-	<b>-0,5</b>	-
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>2,1</b>	<b>1,4</b>	<b>2,1</b>	<b>1,4</b>

NOTUPPLYSNINGAR

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERN	2007			2006		
	FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER	FASTIGHETER UNDER OM- ELLER NYBYGGNAD	TOTALT	FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER	FASTIGHETER UNDER OM- ELLER NYBYGGNAD	TOTALT
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>4 685,3</b>	<b>90,6</b>	<b>4 775,9</b>	–	–	–
Anskaffningsvärde för under året						
förvärvade fastigheter	279,0	–	279,0	4 636,0	70,0	4 706,0
Investeringar i fastigheterna	161,4	30,6	192,0	2,3	20,6	22,8
Bokfört värde sålda fastigheter	-14,0	–	-14,0	-0,9	–	-0,9
Värdeförändringar	152,1	–	152,1	48,1	–	48,1
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>5 263,9</b>	<b>121,2</b>	<b>5 385,0</b>	<b>4 685,3</b>	<b>90,6</b>	<b>4 776,0</b>

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringar på dessa fastigheter redovisas i resultaträkningen. Den 30 september genomfördes en extern värdering av koncernens samtliga fastigheter och den 31 december 2007 genomfördes en intern värdering. Verkligt värde baseras på nuvärdet av beräknade framtida kassaflöden i form av driftnetton under en kalkylperiod av fem år samt nuvärdet av bedömt restvärde år sex. Värderingen tar bland annat hänsyn till eventuella skillnader mellan gällande och marknadsmässiga hyresvillkor. Fastigheter som förvärvats på bokslutsdagen antas vara förvärvade till verkligt värde och tas upp till detta värde i balansräkningen.

Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuellt nedskrivningsbehov. Något nedskrivningsbehov har inte funnits per den 31 december 2007.

**Investeringsåtaganden**

Framtida utgifter för kontrakterade investeringar, som ej redovisats i de finansiella rapporterna avseende fastigheter under uppförande uppgår till 25 mkr (180).

**Fastigheternas skattemässiga restvärden**

Fastigheternas skattemässiga restvärden uppgick den 31 december 2007 till 2 263 mkr (2 617).

**Taxeringsvärden – förvaltningsfastigheter**

Taxeringsvärden för koncernens fastigheter uppgick den 31 december 2007 till 2 941 mkr (2 098), varav byggnadsvärdet uppgick till 2 363 mkr (1 702) och markvärdet uppgick till 578 mkr (396).

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
<b>Inventarier</b>				
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
<b>Ingående balans</b>	<b>2,7</b>	–	<b>2,6</b>	<b>4,9</b>
Nyanskaffningar	4,7	2,7	2,9	2,6
Avyttrade och utrangerade	–	–	–	-4,9
<b>Utgående balans</b>	<b>7,4</b>	<b>2,7</b>	<b>5,5</b>	<b>2,6</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
<b>Ingående balans</b>	<b>-0,1</b>	–	<b>-0,1</b>	<b>-4,5</b>
Avyttrade och utrangerade	–	–	–	4,5
Årets avskrivning enligt plan	-1,9	-0,1	-1,0	-0,1
<b>Utgående balans</b>	<b>-2,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,1</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>5,4</b>	<b>2,5</b>	<b>4,4</b>	<b>2,5</b>

## NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
Förutbetald hyra	0,3	0,1	0,3	0,1
Investerings- och räntebidrag	0,4	30,9	-	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,8	11,2	0,5	0,1
<b>Summa</b>	<b>7,5</b>	<b>42,2</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</b>

## NOT 16 LIKVIDA MEDEL

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
Kassa och bank	29,6	72,0	9,9	21,7
<b>Summa</b>	<b>29,6</b>	<b>72,0</b>	<b>9,9</b>	<b>21,7</b>

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden. I balansräkningen redovisas checkräkningskrediter som upplåning bland kortfristiga skulder. Checkräkningskrediterna totalt uppgår för koncernen samt moderbolaget till 50 mkr varav 11,2 mkr är utnyttjat den 31 december 2007.

KORTFRISTIGA PLACERINGAR	MODERBOLAG	
	2007	2006
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
<b>Ingående balans</b>	-	<b>12,8</b>
Årets avyttringar	-	-12,8
<b>Utgående balans</b>	-	-
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
<b>Ingående balans</b>	-	<b>-0,3</b>
Årets avyttringar	-	0,3
<b>Utgående balans</b>	-	-
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	-	-

De ingående kortfristiga placeringarna fanns i den under året avvecklade verksamheten Tripep. Din Bostad Sverige AB har den 31 december 2007 inga andra likvida medel än ovan specificerade banktillgodohavanden.

## NOT 17 EGET KAPITAL

Specifikation över förändringar i eget kapital presenteras i rapporten koncernens förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen. Totalt antal aktier är 17 300 000 stycken med ett kvotvärde på 10 kronor per aktie. Alla emitterade aktier är till fullo betalda. Det finns ett teckningsoptionsprogram som hänför sig till den tidigare verksamheten. Programmet, serie E, omfattar totalt 310 000 optioner som finns i Bolagets ägo och har aldrig lämnats ut. Optionerna har en lösenperiod från den 15 oktober 2007 till den 15 april 2008 med en lösenkurs på 1 000 kronor.

## AKTIEKAPITALET'S FÖRÄNDRING ANTAL AKTIER NOMINELLT AKTIEKAPITAL

Ingående balans			
<b>den 1 januari 2006</b>	<b>20 338 444</b>	<b>0,20</b>	<b>4 067 689</b>
Teckningsoptioner	1 227 624	0,20	4 313 214
Nyemission	2 000 000	0,20	4 713 214
Teckningsoptioner	1 426	0,20	4 713 499
Apportemission	766 432 506	0,20	158 000 000
Omvänd split	-774 200 000	10,00	158 000 000
Apportemission	1 500 000	10,00	173 000 000
<b>Utgående balans</b>	<b>17 300 000</b>	<b>10,00</b>	<b>173 000 000</b>
<b>den 31 december 2006</b>			

Ingående balans			
<b>den 1 januari 2007</b>	<b>17 300 000</b>	<b>10,00</b>	<b>173 000 000</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>17 300 000</b>	<b>10,00</b>	<b>173 000 000</b>
<b>den 31 december 2007</b>			

Det vägda genomsnittliga antalet aktier är beräknat utifrån att koncernen bildades den 22 maj 2006 och genomförda emissioner under september och december 2006. Beräkningen av resultat per aktie är baserad på resultat efter skatt.

## NOT 18 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICIES

**Finanspolicy**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses ofördelaktiga fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer och refinansieringsrisker.

Styrelsen för Din Bostad Sverige AB har fastställt en finanspolicy. Den anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten inom koncernen skall bedrivas. Finanspolicyen fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och anger hur risker i finansverksamheten ska begränsas och vilka finansiella risker Din Bostad får ta. Finanspolicyen fastställer hur kontroll och resultatutvärdering ska ske av finansverksamheten. Finanspolicyen ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Avsteg från policy kräver godkännande av Din Bostads styrelse. Finanspolicy skall årligen fastställas av Din Bostads styrelse.

Den övergripande målsättningen i finansförvaltningen inom Din Bostad skall vara att:

- Soliditeten skall över tiden vara cirka 20 procent.
- Räntetäckningsgraden skall inte understiga 1,5 ggr.
- Säkerställa företagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning.
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktigt stabilitet uppnås.
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

**Ränterisker och räntebindningsstrategi**

Ränterisk kan dels bestå av förändring av verkligt värde, prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider reducerar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider reducerar prisrisken.

Hanteringen av koncernens räntexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Din Bostad skall arbeta med en övervägande del rörlig ränta i finansportföljen. Ränterisken skall till övervägande del hanteras med räntederivat. Din Bostad följer noga utvecklingen på räntemarknaden och har beredskap för att vid behov förändra förfallostrukturen och därmed även ränterisken. Under första kvartalet 2007 genomfördes en större analys med syftet att hitta en räntestrategi optimerad för Din Bostad tillsammans med tillhörande riskmandat. Vald räntestrategi kommer att utvärderas löpande. Som övergripande styrtalet används räntetäckningsgraden som vid varje mättillfälle skall överstiga 1,5 ggr.

**Finansiering**

Den 31 december 2007 uppgick den totala lånevolymen till 4 079 mkr (3 735) med en genomsnittsränta på 4,7 procent (3,8). Avtalen kan delas upp i två kategorier:

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

Villkoren i låneavtalen är förenliga med Din Bostads finansiella mål och innehåller sedvanlig uppsägningsvillkor.

Bolaget två största krediter uppgående till 3 072 mkr (3 340) innefattar sedvanliga krav på räntetäckningsgrad (lägst 1,5 gr) och soliditet (lägst 15–20 procent).

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 3,9 (3,9) år. Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga räntan den 31 december 2007 uppgick till 4,7 procent (3,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till drygt 2 (3) månader. Andelen lån med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 97 procent (97).

**Räntebindning 2007**

KONCERN	BOKFÖRT VÄRDE MKR	RÄNTA %	ANDEL %*	VERKLIGT VÄRDE, MKR
Inom ett år	4 022	4,7	99	4 022
1–2 år	–	–	–	–
2–3 år	57	4,5	1	57
<b>Summa</b>	<b>4 079</b>	<b>4,7</b>	<b>100</b>	<b>4 079</b>

**Räntebindning 2006**

KONCERN	BOKFÖRT VÄRDE MKR	RÄNTA %	ANDEL %*	VERKLIGT VÄRDE, MKR
Inom ett år	3 630	3,8	97	3 630
1–2 år	48	5,0	1	48
2–3 år	57	4,5	2	57
<b>Summa</b>	<b>3 735</b>	<b>3,8</b>	<b>100</b>	<b>3 735</b>

\* Andelen procent är beräknad exklusive ränteswap.

**Kapitalbindning**

KONCERN	2007		2006	
	MKR	%	MKR	%
Inom ett år	351	9	230	6
1–2 år	355	9	48	1
2–3 år	57	1	57	2
3–4 år	1 213	30	–	–
4–5 år	1 833	45	1 500	40
>5 år	270	7	1 900	51
<b>Summa</b>	<b>4 079</b>	<b>100</b>	<b>3 735</b>	<b>100</b>

**Finansiella derivatinstrument**

För att begränsa den påverkan en högre ränta skulle få på Din Bostads framtida kassaflöde har koncernen tecknat räntecapar med totalt underliggande volym på 1 998 mkr. Strikenivåerna på dessa räntetak är mellan 4–5 % och löper till år 2015. Utöver detta finns ett avtal om en ränteswap till ett underliggande värde om cirka 260 mkr, som löper till år 2017 samt ett som löper till 2015 med ett underliggande värde på 21 mkr. I tabellen på nästa sida framgår mer detaljer om respektive derivat:



**Derivatinstrument**

KONCERN	STARTTIDPUNKT	FÖRFALLODATUM	NOMINELLT BELOPP, MKR	VERKLIGT VÄRDE, MKR	TAK % (STIBOR)
Räntecap	2005-08-15	2010-05-13	100	0,6	4,50
Räntecap	2006-06-30	2011-06-30	1 877	10,8	4,0–5,0
Ränteswap	2007-11-15	2017-09-30	260	2,7	3,2–5,1
Räntecap	2007-11-15	2015-06-02	21	0,5	4,75

Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Värdeförändringar på derivatinstrument redovisas i resultaträkningen och uppgick för perioden till 12,6 mkr (7,9).

**Finansiella instrument, redovisat och verkligt värde**

KONCERN	2007		2006	
	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIG VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIG VÄRDE
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Kundfordringar	2,3	2,3	3,7	3,7
Derivat	14,7	14,7	2,2	2,2
Övriga fordringar	3,6	3,6	33,7	33,7
Likvida medel	29,6	29,6	72,0	72
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>50,2</b>	<b>50,2</b>	<b>111,6</b>	<b>111,6</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	3 724,6	3 724,6	3 602,9	3 602,9
Kortfristiga räntebärande skulder	354,9	354,9	132,3	132,3
Leverantörsskulder	50,0	50,0	46,3	46,3
Övriga icke räntebärande skulder	16,2	16,2	38,4	38,4
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>4 145,7</b>	<b>4 145,7</b>	<b>3 819,9</b>	<b>3 819,9</b>

**Finansieringsrisker**

Fastigheterna som Din Bostad äger är finansierade med lån och eget kapital. Finansieringen består av lån från banker och andra kreditinstitut. Finansieringsrisken är risken för att en framtida finansiering via nya lån får en negativ påverkan på Din Bostads resultat på grund av ökade upplåningskostnader. Detta hanteras delvis genom att det finns olika förfallotidpunkt på lånen.

**Säkerhetsredovisning**

Din Bostad tillämpar inte säkerhetsredovisning för finansiella instrument. Värdeförändringar i derivatinstrument resultatförs.

**Kredit- och motpartsrisk**

Kredit- och motpartsrisk avser risk att motparten inte kan uppfyller sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. Din Bostads kunder kreditkontrolleras varvid information om kundens finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. En kreditpolicy har upprättats för hur kundkrediterna skall hanteras. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast kunder med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

**Kapitalförsörjning**

Din Bostad för kontinuerliga diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att dels trygga den långsiktiga finansieringen genom ett nära samarbete med ett mindre antal långgivare, dels optimera finansieringsstrukturen och därigenom frigöra ytterligare kapital som en del i finansiering av framtida fastighetsförvärv.

Nedanstående tabell visar hur Din Bostads resultat skulle påverkas på helårsbasis av en enskild förändring av ett antal faktorer.

**Känslighetsanalys**

PÅVERKANDE FAKTOR	RESULTAT PÅVERKAN HELÅR, MKR
Hysesförändring, 1 %	5,5
Förändring vakansgrad, 1 %-enhet	5,5
Förändring driftkostnader, 1 %	2,5
Förändring av fastighetsskatten på bostäder, 0,1 %	2,0
Förändring av låneräntan, 1 %-enhet	40,8
Värdeförändring fastigheter, 1 %	53,9

**Uppföljning och rapportering**

Styrelsen skall inför varje ordinarie styrelsemöte erhålla en finansrapport. Förutom att utvärdera portföljens utveckling skall den innehålla basfakta om lånevolym, kreditgivare, förfallostruktur och likviditetsprognos.

## NOTUPPLYSNINGAR

### NOT 19 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
<b>Långfristiga</b>				
Banklån	3 724,6	3 454,9	–	–
Reverser	–	148,0	–	–
Skulder koncernföretag	–	–	39,1	226,9
<b>Utgående balans</b>	<b>3 724,6</b>	<b>3 602,9</b>	<b>39,1</b>	<b>226,9</b>
<b>Kortfristiga</b>				
Checkräkningskredit	11,2	2,5	11,2	–
Reverser	97,6	–	–	–
Banklån	246,0	129,8	–	–
<b>Utgående balans</b>	<b>354,9</b>	<b>132,3</b>	<b>11,2</b>	<b>–</b>

### NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
Förutbetalda hyror	29,0	38,4	–	–
Upplupna räntekostnader	20,3	7,0	–	1,5
Upplupna driftskostnader	10,2	10,7	–	–
Upplupna lönekostnader	4,1	1,1	4,1	0,2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,1	22,7	3,4	5,1
<b>Summa</b>	<b>66,7</b>	<b>79,9</b>	<b>7,5</b>	<b>6,8</b>

### NOT 21 KUNDFORDRINGAR

	KONCERN	
	2007	2006
Kundfordringar	2,9	4,2
Avgår reservering för värdeminskning kundfordran	-0,6	-0,5
<b>Kundfordringar, netto</b>	<b>2,3</b>	<b>3,7</b>
Kundfordringarnas förfallostruktur är följande:		
0–60 dagar		1,1
> 60 dagar		1,8
Summa kundfordringar, brutto		2,9
Avgår reservering		-0,6
<b>Summa kundfordringar, netto</b>	<b>2,3</b>	<b>–</b>

Inget nedskrivningsbehov anses föreligga på kundfordringar förfallna mindre än 60 dagar. Av kundfordringarna förfallna mer än 60 dagar har bedömning gjorts att en del förväntas återvinnas. Den totala reserveringen uppgår till 0,6 mkr.

### NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAG	
	2007	2006
<i>Ackumulerade anskaffningsvärde</i>		
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>945,5</b>	<b>–</b>
Förvärv	6,8	945,5
Avyttringar	–	–
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>952,3</b>	<b>945,5</b>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
<b>Ingående balans</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Årets nedskrivning	–	–
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>952,3</b>	<b>945,5</b>

**Specifikation av moderbolagets direktägda dotterbolag framgår nedan.**

Samtliga dotterbolag är bildade i Sverige och ägs till 100 procent av kapital och röster.

DOTTERBOLAG/ORG.NR/SÄTE	ANTAL ANDELAR	ANDEL %	2007 BOKFÖRT VÄRDE	2006 BOKFÖRT VÄRDE
Din Bostad Riks AB, 556701-2579, Göteborg	1 000	100	566,2	580,4
Din Bostad Sydsverige AB, 556707-8042, Göteborg	1 000	100	1,9	0,9
Dristigheten Fastighets i Uppsala AB, 556643-0731, Göteborg	30 000	100	77,4	75,9
Din Bostad i Skaraborg AB, 556500-3042, Göteborg	3 700	100	67,8	67,8
Din Bostad Fastighets AB, 556707-7572, Göteborg	1 000	100	212,5	195,6
Din Bostad Helsingborg AB, 556679-8392, Göteborg	1 000	100	24,1	24,8
Din Bostad 2007 AB, 556721-1114, Göteborg	1 000	100	2,5	–
<b>Summa bokfört värde</b>			<b>952,3</b>	<b>945,5</b>

## SPECIFIKATION AV ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG

**Din Bostad Riks AB**

Din Bostad i Stockholm AB,	556701-2587
Din Bostad i Karlstad AB,	556701-2603
Din Bostad i Norrköping AB,	556701-2637
Din Bostad i Köping AB,	556701-2660
Din Bostad i Sundsvall AB,	556701-3452
Din Bostad i Gävle AB,	556701-3437
Din Bostad i Söderhamn AB,	556658-6664
Din Bostad i Nynäshamn AB,	556712-7633
Din Bostad i Botkyrka AB,	556712-7658
Bra Boende i Bestorp KB,	969639-0732

**Din Bostad Sydsverige AB**

Din Bostad i Lund AB,	556641-8926
-----------------------	-------------

**Din Bostad i Skaraborg AB**

Din Bostad i Äppelboda AB,	556432-5933
Din Bostad i Lerum AB,	556401-0683

**Din Bostad 2007 AB**

Din Bostad Mariestad,	556733-0674
Simsjön Fastighets AB,	556724-6250
Din Bostad Kullen,	556712-8946
Din Bostad Compagniet i Tranås,	556283-0850
Din Bostad Göteborg,	556721-1395
Siktabo AB,	556530-7948
Göteborgs Förvaltnings AB,	556259-0397
Din Bostad FK AB,	556712-8953
Din Bostad FK Bostäder AB,	556310-9189
Fastighetsbolaget Svängrummet KB,	957201-2582

**Din Bostad Fastighets AB**

Din Bostad D. Ett AB,	556707-7507
Din Bostad D. Två AB,	556707-7515
Din Bostad D. Tre AB,	556707-7523
Din Bostad D. Fyra AB,	556707-7531
Din Bostad D. Fem AB,	556707-7564
Din Bostad D. Sex AB,	556707-8083
Din Bostad i Falköping AB,	556064-3867
Din Bostad i Eksjö AB,	556707-7549
Din Bostad i Hegbars AB,	556280-7718
Din Bostad i Tranås AB,	556202-3126
Din Bostad i Gotland AB,	556536-5946
Din Bostad i Huskvarna AB,	556495-9517
Din Bostad i Hovslätten AB,	556009-9201
Din Bostad i Tenhult AB,	556594-2017
Din Bostad i Hasslanda AB,	556660-0622
Din Bostad i Vetlanda AB,	556565-3077
Stoerydsbostäder HB,	916642-8483

Antalet andelar och bokfört värde för övriga koncernföretag återfinns i respektive dotterbolags årsredovisning.

## NOTUPPLYSNINGAR

### NOT 23 ANDELAR I INTRESSEBOLAG

	MODERBOLAG	
	2007	2006
<i>Ackumulerade anskaffningsvärde</i>		
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	–	<b>3,9</b>
Avyttringar	–	-3,9
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	–	–
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
<b>Ingående balans</b>	–	<b>-0,4</b>
Årets nedskrivning	–	0,4
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	–	–
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	–	–

### NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

STÄLLDA SÄKERHETER	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
Fastighetsinteckningar	4 663,1	4 308,1	49,5	–
Aktier i koncernbolag	190,3	1,6	–	–
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 853,4</b>	<b>4 309,7</b>	<b>49,5</b>	–
EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2007	2006	2007	2006
Eventualförpliktelser	–	0,1	–	–
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	–	<b>0,1</b>	–	–

### NOT 25 NÄRSTÅENDE

#### Närståenderelationer

##### Koncernen

Koncernens största ägare är Erik Selin Fastigheter AB som innehar cirka 40 procent av aktiekapital och röster i moderbolaget Din Bostad Sverige AB. Näst största ägare är Locellus Invest AB med cirka 14 procent av aktiekapital och röster.

##### Moderbolaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterföretagen, se not 22.

#### Sammanställning över närståendetransaktioner

##### Koncernen

Din Bostad Sverige AB har i samband med bildandet förvärvat aktier i fastighetsägande bolag från bolag och privatpersoner som är större ägare i Din Bostad Sverige AB. Transaktionerna är prissatta på marknadsmässiga villkor och beskrivs under not 1.

Din Bostad Sverige AB hyr lokaler av Fastighets AB Balder med en årshyra om 1,7 mkr (0,6). Din Bostad Sverige AB har köpt förvaltnings-tjänster av Locellus Förvaltning AB (systerbolag till Locellus Invest AB). Dessa transaktioner är prissatta till marknadsmässiga villkor.

##### Moderbolaget

I samband med bildandet av koncernen Din Bostad Sverige genomförde moderbolaget en apportemission där den tillskjutna egen- domen bland annat innefattade reversfordringar på samtidigt förvärvade bolag, numera dotterbolag.

Moderbolaget har under 2007 utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 9,4 mkr (3,3).

Skulder till dotterbolag uppgår den 31 december 2007 till 611,9 mkr (278,6) och fordringar på dotterbolag uppgår vid samma tillfälle till 681,7 mkr (358,6). Skulderna och fordringarna hänför sig främst till att alla in- och utbetalningar för dotterbolagen sköts av moderbolaget.

#### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare samt bolag ägda av dessa kontrollerar 61 procent (58) av kapital och röster i företaget.

Beträffande styrelsens, VDs och övriga ledande befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 7.

## NOT 26 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2007	2006	2007	2006
<b>Betalda och erhållna räntor</b>				
Erhållen ränta	3,9	2,0	1,8	3,3
Betald ränta	-164,4	-56,1	-0,2	-1,5
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>				
Nedskrivning immateriella tillgångar	-	-	-	29,1
Värdoförändring fastigheter	-152,1	-48,1	-	-
Värdoförändring derivat	-12,6	-7,9	-	-
Övriga ej likviditetspåverkande poster	0,8	-2,7	1,5	-0,4
<b>Summa</b>	<b>-163,9</b>	<b>-58,7</b>	<b>1,5</b>	<b>28,7</b>
<b>Transaktioner som inte medfört betalningar</b>				
Övertagna lån vid investering av fastigheter	-	1 351,0	-	-
Förvärv av tillgångar genom apportemission	-	453,0	-	715,3
<b>Investeringar</b>				
Periodens bruttoinvesteringar	279,6	4 706,0	-1,0	945,5
Övertagna lån	-	-1 351,0	-	-203,5
Apportemission	-	-453,0	-	-715,3
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>279,6</b>	<b>2 902,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>26,7</b>

**NOT 27 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

I februari 2008 gjordes en överenskommelse med NCC om att de förvärvat det pågående projektet avseende nybyggnation av bostadsrättslägenheter i Järfälla. Bakgrunden är att NCC beslutat att lägga ner produktionen av byggsystemet NCC Komplet som skulle avsevärt försena det pågående projektet i Järfälla. NCC kommer att slutföra projektet i egen regi. Din Bostads ersättning innebär en oförändrad vinst, 13 miljoner kronor, i jämförelse till om projektet slutförts i Din Bostads regi.

**NOT 28 UPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**

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

**Förvaltningsfastigheter**

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 2 och not 13.

Din Bostad Sverige redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde vilket innebär att värdeförändringar redovisas över resultaträkningen som värdeförändring förvaltningsfastigheter. Resultatet kan därför komma att påverkas väsentligt under en viss period.

Din Bostad genomför normalt en intern värdering vid varje kvartalsrapport. Den 30 september 2007 genomfördes en extern värdering av samtliga fastigheter och den 31 december gjordes en intern värdering. Värdet på fastigheterna påverkas av flera faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå, driftkostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan på fastigheter av aktuellt slag.

**Skatt**

Din Bostad förfogar över förlustavdrag vilka har sitt ursprung från den verksamhet som bedrivits tidigare. Till detta finns i koncernens fastighetsägande dotterbolag skattemässiga förluster. Framtida ägarförändringar som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras kan innebära begränsningar av möjligheten att utnyttja dessa gamla och även nya underskott. Din Bostad bedömer det sannolikt att viss del av förlusterna kan komma att utnyttjas mot framtida vinster.

Din Bostad kan inte lämna några garantier för att dagens eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

**Klassificering av förvärv**

Redovisningsstandarden IFRS 3s regler om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Din Bostads bedömning har för samtliga under 2007 och 2006 genomförda förvärv inneburit att transaktionerna klassificerats som tillgångsförvärv. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört en diskonterad uppskjuten skatteskuld som initialt skulle ha redovisats om skattepliktiga temporära skillnader förelåg vid förvärvet. Det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle ha varit högre i den mån förvärvspriset på fastigheten reducerats med hänsyn till en uppskjuten skatteskuld och resterande skillnad behandlats som goodwill. Ingen effekt skulle vid förvärvsögonblicket ha uppstått på eget kapital.

**NOT 29 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET**

Din Bostad Sverige AB (publ) är ett svenskregistrerat aktieföretag med säte i Göteborg. Moderbolagets aktier är registrerade på Stockholmsbörsen, Nordiska listan. Adressen till huvudkontoret är Box 5026, 402 21 Göteborg.

Koncernredovisningen för 2007 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

**NOT 30 FÖRVÄRV AV TRIPEP AB**

MKR	2006
Köpeskilling	30,0
fördelas på:	
Uppskjuten skattefordran	30,4
Kortfristiga skulder	-0,4 30,0

Det bokförda värdet på kortfristiga skulder motsvarade verkliga värden. Uppskjuten skattefordran var ej upptagen till något värde i Tripep AB. Tripeps tidigare verksamhet har genom utdelning överförts till Tripeps ägare i samband med förvärvet varför upplysningar enligt IFRS 3.70 inte lämnas.



Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 8 april 2008. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 20 maj 2008. Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning på 1,00 krona (-) per aktie.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till

vad som anförs i ABL 17 kap § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Styrelse och VD försäkrar härmed att årsredovisningen, såvitt vi känner till, är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag.

De lämnade uppgifterna stämmer med de faktiska förhållandena i verksamheten och ingenting av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av koncernen och moderbolaget som skapats av årsredovisningen.

Göteborg 8 april 2008

Joakim Ollén  
ORDFÖRANDE

Göran Kjellberg  
LEDAMOT

Jan Kockum  
LEDAMOT

Ulf Mattsson  
LEDAMOT

Erik Selin  
LEDAMOT

Johan Thorell  
LEDAMOT

Bo Törner  
LEDAMOT

Mikael Granath  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Din Bostad Sverige AB (publ)  
Org nr 556541-1898

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsen och verkställande direktörens förvaltning i Din Bostad Sverige AB (publ) för år 2007. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 43–77. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

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

Göteborg 2008-04-08  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Bengt Kron  
AUKTORISERAD REVISOR



# Bolagsstyrning

Din Bostad följer de regler för bolagsstyrning som anges i Aktiebolagslagen, bolagsordningen och Stockholmsbörsens noteringsavtal. Styrelsen vill också underlätta för den enskilde aktieägaren att förstå var i organisationen ansvar och befogenheter ligger.

Din Bostad Sverige AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som lyder under svensk lag. Bolagsstyrningen inom företaget utgår från svensk lagstiftning, främst den svenska Aktiebolagslagen, Stockholmsbörsens noteringsavtal, samt andra regler och riktlinjer.

Din Bostad omfattas ännu inte av Svensk Kod för bolagsstyrning. Företaget har dock på många sätt valt att frivilligt inleda en anpassning till koden.

## Aktiekapital

Din Bostads aktiekapital uppgick den 31 december 2007 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.

## Årsstämma

Årsstämman är Din Bostads högsta beslutande organ och aktieägarnas forum för att utöva sitt direkta inflytande. Årsstämmans uppgifter regleras av Aktiebolagslagen och bolagsordningen som går att läsa på [www.dinbostad.se](http://www.dinbostad.se). Årsstämman ska hållas senast sex månader efter räkenskapsårets utgång. Kallelse till årsstämma skall ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

Samtliga aktieägare äger samma förslags- och deltaganderätt vid stämman. Aktieägare som är registrerade i aktieboken på avstämningsdagen och är anmälda har rätt att delta på årsstämman, personligen eller genom ombud.

Beslut vid årsstämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock Aktiebolagslagen en högre andel av de på årsstämman företrädde aktierna och avgivna rösterna.

## Årsstämma 2007

Senaste årsstämman avhölls den 9 maj 2007 på Radisson SAS Scandinavian Hotel i Göteborg. Vid stämman deltog 11 aktieägare som företrädde 54 procent av antalet aktier och röster.

Stämman beviljade avgående styrelse ansvarsfrihet samt beslutade om omval av styrelseledamöterna Joakim Ollén, Jan Kockum, Erik Selin, Johan Thorell och Bo Törner. Därtill skedde nyval av Göran Kjellberg och Ulf Mattsson.

Årsstämman bemyndigade styrelsen att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, under besluta om nyemission av aktier och/eller konvertibler motsvarande totalt högst 10 procent av aktiekapitalet.

Stämman beslutade också om principer för tillsättande av valberedning samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Därtill beslutade stämman att ingen aktieutdelning skulle ske.

## Årsstämma 2008

Nästa årsstämma kommer att hållas den 20 maj 2008 i Göteborg.

## Styrelse

Styrelsens uppgifter regleras av Aktiebolagslagen, bolagsordningen och den arbetsordning som styrelsen varje år antar. Styrelsen fokuserar på företagets finansiella ställning och strategiska frågor. Styrelsen konstituerar sig vid ett styrelsemöte i nära anslutning till årsstämman. Vid detta möte fastställer styrelsen bland annat styrelsens arbetsordning, instruktion för VD, fördelning av styrelsearvodet och firmateckningsrätt.

## Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då de utsågs. Din Bostads styrelse bestod vid årsskiftet 2007/2008 av sju ledamöter som alla utsetts vid årsstämman 2007.

Ingen av de stämموvalda styrelseledamöterna har några operativa uppgifter inom Din Bostad. Ingen av dessa ledamöter har heller varit anställd inom Din Bostad under de senaste fem åren. Samtliga ledamöter är att beteckna som oberoende från Din Bostad. Däremot är Joakim Ollén, Erik Selin och Johan Thorell inte att beteckna som oberoende i förhållande till Din Bostads största ägare.

## Styrelseordföranden

Vid konstituerande möte den 9 maj 2007 återvalde styrelsen Joakim Ollén till ordförande. Styrelseordföranden följer verksamhetens utveckling och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet skall kunna utövas med upprätthållen kvalitet och i enlighet med Aktiebolagslagen.

Joakim Ollén har varit ordförande sedan 2006.

## Styrelsens utskott

Din Bostads styrelse har inga ersättnings- eller revisionsutskott. Styrelsens enskilda ledamöter har inte ansvar för specifika arbetsområden eller uppgifter, utan ansvaret är gemensamt. Ersättningsfrågor för VD bereds av styrelsens ordförande och föredras för övriga i styrelsen innan beslut.

**Styrelsens arbete**

Styrelsen har sedan årsstämman hållit tio sammanträden fram till fastställandet av denna årsredovisning.

Huvudpunkterna har vid dessa möten varit:

Maj	Konstituerande möte, fastställande av arbetsordning och instruktion för VD och styrelse samt firmateckningsrätt
Aug	Delårsrapport januari–juni samt strategidiskussioner
Nov	Delårsrapport januari–september
Dec	Budget och affärsplan för 2008
Feb	Bokslutskommuniké 2007, rapport om utvärdering av styrelsearbetet
Mars	Årsredovisning 2007

Utöver dessa möten sammanträder styrelsen i anslutning till årsstämman i maj för att bland annat behandla delårsrapporten för januari till mars.

Din Bostads finansdirektör, Kjell Thörnbring, har fungerat som styrelsens sekreterare.

I inledningen av 2007 behandlade styrelsen frågor relaterade till åternoteringen av Din Bostad på Stockholmsbörsen samt till uppbyggnaden av funktioner och rutiner inom bolaget.

Under hösten koncentrerades mycket av styrelsens arbete kring ett planerat större fastighetsförvärv samt finansieringen av det samma. På grund av börsutvecklingen under hösten beslutade styrelsen i november att avbryta denna process.

Din Bostad har under 2007 inte genomfört någon formell utvärdering av styrelsens arbete. Det generella intrycket är dock att styrelsearbetet präglas av stort engagemang, vilket bland annat framgår av nedanstående tabell över ledamöternas närvaro vid styrelsens möten.

LEDAMOT	ANTAL STYRELSEMÖTEN
Joakim Ollén	10
Göran Kjellberg	10
Jan Kockum	7
Ulf Mattsson	10
Erik Selin	8
Johan Thorell	10
Bo Törner	9

**Valberedning**

Vid årsstämman 2007 beslutades att Din Bostad ska ha en valberedning bestående styrelsens ordförande samt av en representant för var och en av de två största aktieägarna eller ägargrupperna. Namnet på representanterna för de två största aktieägarna ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman 2008 och baseras på ägarförhållandena i samband med offentliggörandet. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att en ny valberedning utsetts. Ledamöterna utser inom sig ordförande för valberedningen.

Inför årsstämman 2008 består Din Bostads valberedning av Joakim Ollén, styrelsens ordförande tillika valberedningens ordförande, Johan Thorell, styrelseledamot samt Christian Hahne, COO, ES Fastigheter AB.

**VD, koncernledning och organisation**

Din Bostads organisation finns beskriven på sidan 34 och illustreras här intill. Koncernen består av moderbolaget Din Bostad Sverige AB samt dotterbolag, vilka presenteras i not 22.

VD leder verksamheten i enlighet med gällande regelverk. VD ingår ej i styrelsen. VD ansvarar för att styrelsen får relevant information och nödvändigt beslutsunderlag samt är föredragande vid styrelsemötena. VD håller därutöver kontinuerligt styrelsens ordförande informerad om koncernens finansiella ställning och utveckling. Styrelsen har även delegerat ansvaret för bolagets externa kvartalsrapportering till VD.

Ledningsgruppen träffas i enlighet med fastlagd mötesordning flera gånger per månad.

### Extern revision

Din Bostads revisorer väljs av årsstämman för en period av fyra år. Innevarande period omfattar åren 2006–2009 varför nästa fyraårsval av revisorer sker i samband med årsstämman 2010. Bolagets revisorer är Öhrlings PricewaterhouseCoopers med auktoriserade revisorn Bengt Kron som huvudansvarig revisor. Bengt Kron är medlem av FAR. Öhrlings PricewaterhouseCoopers har innehaft revisionsuppdraget sedan den extra bolagsstämman i september 2006.

Utöver ordinarie revisionsuppdrag biträder Öhrlings PricewaterhouseCoopers även Din Bostad med revisionsnära rådgivning. Alla tjänster som avropas utöver lagstadgad revision prövas särskilt för att säkerställa att det inte föreligger någon konflikt utifrån oberoende eller jävsförhållande.

Ingen ledande befattningshavare inom Din Bostad har haft någon befattning hos Öhrlings PricewaterhouseCoopers under de senaste fem åren eller vice versa. Uppgifter om ersättningar till revisorerna framgår av not 8.

### Överenskommelser med närstående

Överenskommelser med närstående finns beskrivet i not 25.

### Ersättningsfrågor

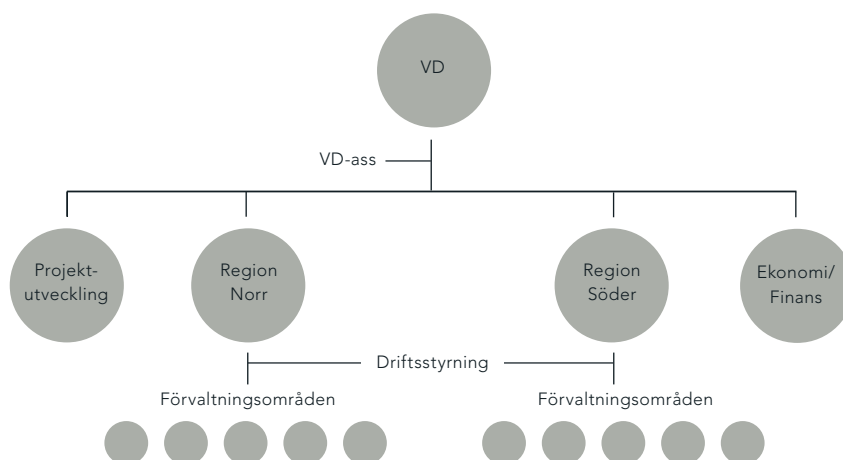
Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2007 beslutades att styrelsearvodet fram till årsstämman 2008 skulle uppgå till totalt 700 000 kronor fördelat på 250 000 kronor till ordföranden och 75 000 kronor till var och en av övriga stämموvalda styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget.

Årsstämman 2007 antog också riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Huvudregeln är att marknadsmässiga löner och andra arbetsvillkor ska tillämpas. Utöver fast lön kan ledande befattningshavare även få rörlig lön, vilken också ska vara marknadsmässig. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska inte överstiga 24 månadslöner. Med ledande befattningshavare avses i detta fall VD och övriga medlemmar av koncernledningen.

Ersättning till VD beslutas av styrelsen. Ersättning till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD.

Ersättning för 2007 till styrelse och VD presenteras i sin helhet i not 7.

### Övergripande struktur



# Styrelse



Från vänster: Joakim Ollén, Bo Törner, Johan Thorell, Göran Kjellberg, Erik Selin, Jan Kockum och Ulf Mattsson.

## **Joakim Ollén**

styrelseordförande  
sedan den 25 september 2006  
Din Bostad Sverige AB, Box 5026,  
402 21 Göteborg  
Född 1952. Jur. Kand.  
Innehav i Bolaget: 8 000 aktier

## **Bo Törner**

styrelseledamot  
sedan den 25 september 2006  
Ekollonvägen 102, 443 50 Lerum  
Född 1947. 3-årigt handelsgymnasium  
Innehav i Bolaget: –

## **Johan Thorell**

styrelseledamot  
sedan den 25 september 2006  
Din Bostad Sverige AB, Box 5026,  
402 21 Göteborg  
Född 1970. Civilekonom  
Innehav i Bolaget: 2 443 836 aktier

## **Göran Kjellberg**

styrelseledamot  
sedan den 9 maj 2007  
Lindbackevägen 6, 432 51 Öjersjö  
Född 1942. Realexamen  
Innehav i Bolaget: 525 903 aktier

## **Erik Selin**

styrelseledamot  
sedan den 25 september 2006  
Fastighets AB Balder, Box 53121,  
400 15 Göteborg  
Född 1967. 3-årigt ekonomiskt  
gymnasium  
Innehav i Bolaget: 6 902 133 aktier

## **Jan Kockum**

styrelseledamot  
sedan den 25 september 2006  
Kanslihuset Fastighetskonsult AB,  
Väderögatan 6, 211 24 Malmö  
Född 1952. Fil. Kand.  
Innehav i Bolaget: 441 523 aktier

## **Ulf Mattsson**

styrelseledamot  
sedan den 9 maj 2007  
Götabergrsgatan 22, 411 34 Göteborg  
Född 1964. Civilekonom och PMD  
Innehav i Bolaget: –

# Ledning



Överst från vänster:  
Mikael Granath, Kjell Thörnbring,  
Stefan Grubisic, Johan Sörman  
och Johan Fogelberg.

## **Mikael Granath**

verkställande direktör  
sedan den 10 oktober 2006  
Din Bostad Sverige AB, Box 5026,  
402 21 Göteborg  
Född 1957. Civilekonom  
Innehav i Bolaget: 4 000 aktier

## **Kjell Thörnbring**

finansdirektör  
sedan den 1 december 2006  
Din Bostad Sverige AB, Box 5026,  
402 21 Göteborg  
Född 1958. Civilekonom  
Innehav i Bolaget: 4 000 aktier

## **Johan Sörman**

chef projektutveckling  
sedan den 25 september 2006  
S:t Larsgatan 8 A, 753 11 Uppsala  
Född 1952. Internationell ekonom.  
Innehav i Bolaget: 200 049 aktier

## **Stefan Grubisic**

regionchef Norr  
sedan den 1 juni 2007  
Din Bostad Sverige AB, Box 5026,  
402 21 Göteborg  
Född 1961. Marknadsekonom  
Innehav i Bolaget: 1 400 aktier

## **Johan Fogelberg**

regionchef Syd  
sedan den 20 juni 2007  
Din Bostad Sverige AB, Box 5026,  
402 21 Göteborg  
Född 1962. Ekonom  
Innehav i Bolaget: 700 aktier

# Förvärvat och avyttrat 2007

## Sammanställning förvärvade och avyttrade fastigheter 2007

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTAL
			BOSTÄDER	KONTOR	BUTIK	ÖVRIGT	
<b>AVYTTRADE FASTIGHETER</b>							
Knäppingsborg 3	Norrköping	Strömparken 22, Järnbrogatan 1	1 370	614	–	169	2 153
<b>Summa avyttrade fastigheter</b>			<b>1 370</b>	<b>614</b>	<b>–</b>	<b>169</b>	<b>2 153</b>
<b>FÖRVÄRVADE FASTIGHETER</b>							
Druvan 1	Karlstad	Drottninggatan 22	1 443	–	423	669	2 535
<b>Summa område Karlstad</b>			<b>1 443</b>	<b>–</b>	<b>423</b>	<b>669</b>	<b>2 535</b>
Lindkullen 11	Tranås	Majorsgatan 18 A	814	–	–	–	814
Lindkullen 12	Tranås	Majorsgatan 20	943	–	–	128	1 071
Lindkullen 13	Tranås	Majorsgatan 11	999	–	–	–	999
Bågskytten 4	Tranås	Grännavägen 21	478	–	–	–	478
Bågskytten 5	Tranås	Stjärngatan 13 A	500	–	–	–	500
Kullen 1	Tranås	Västra vägen 7 A	670	–	–	34	704
Jupiter 17	Tranås	Tingsvägen 20 A–F	476	–	–	–	476
<b>Summa område Tranås</b>			<b>4 880</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>162</b>	<b>5 042</b>
Skalbaggen 5	Falköping	Danska vägen 148	540	–	–	–	540
Skalbaggen 12	Falköping	Kapellsgatan 27	540	–	–	–	540
Skalbaggen 11	Falköping	Kapellsgatan 19	501	–	–	–	501
Flugsnapparen 1	Falköping	Kapellsgatan 1	570	–	–	30	600
Flugsnapparen 2	Falköping	Allégatan 3	570	–	–	–	570
Flugsnapparen 6	Falköping	Kapellsgatan 3	602	–	–	–	602
Ansgar 1	Falköping	S:t Sigfridsgatan 45	2 022	–	–	208	2 230
Mejslen 4	Falköping	S:t Sigfridsgatan 20	312	–	–	–	312
Göken 12	Falköping	Allégatan 9–11	423	–	–	–	423
S:t Lars 1	Falköping	Per Larsgatan 4	810	–	–	–	810
Draken 8	Falköping	Odengatan 31	660	–	–	–	660
Källtorp 39:1	Göteborg	Råstengatan 2 A	791	–	–	–	791
Källtorp 43:7	Göteborg	Råstengatan 40 A	1 064	–	–	–	1 064
Källtorp 46:13	Göteborg	Råstengatan 42 A	1 027	–	–	40	1 067
Källtorp 36:7	Göteborg	Solrosgatan 13 A	769	–	–	105	874
Bagaregården 5:8	Göteborg	Kungälvsgatan 6 A	584	–	–	–	584
Bagaregården 5:9	Göteborg	Kungälvsgatan 6 A	581	–	–	15	596
Järnbrott 145:6	Göteborg	Svängrumsgatan 45–47	3 844	–	–	–	3 844
Enen 23	Mariestad	Viktorigatan 16–20	1 952	–	3 889	–	5 841
Granen 8	Mariestad	Viktorigatan 17	–	–	–	–	–
<b>Summa område Västra Götaland</b>			<b>18 162</b>	<b>–</b>	<b>3 889</b>	<b>398</b>	<b>22 449</b>
<b>Summa förvärvade fastigheter</b>			<b>24 485</b>	<b>–</b>	<b>4 312</b>	<b>1 229</b>	<b>30 026</b>



Malin arbetar sedan januari 2004 som förvaltningsassistent i Sundsvall. Hon har många olika och varierade arbetsuppgifter.

Det Malin är mest nöjd med under året som har gått är att de har lyckats att sänka lägenhetsvakanserna i Sundsvall. Hon tycker också att det har varit roligt att få se resultatet då en helt ny organisation tagit form.

“Vi har haft ett händelserikt och spännande år där vi har fått varit med i utvecklingsarbetet” säger Malin som tidigare arbetat som säljare och ekonomiassistent. “Det roligaste i mitt arbete är att ständigt möta nya människor”.

*Malin Annernäs, Sundsvall*

# Fastighetsförteckning

FASTIGHET	TYP	KOMMUN	ADRESS	VÄRDEÅR	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTAL	TAXERINGS- VÄRDE, MKR
					BOSTÄDER	KONTOR	BUTIK	ÖVRIGT		
Förvaltningsområde Gävle										
Furuvik 100:18	P	Gävle	Tomtmark	–	–	–	–	–	–	0,0
Holmsund 11:1-3	B	Gävle	Korsnäsavägen 104-108	1955	1 200	–	–	260	1 460	2,9
Holmsund 7:6	B	Gävle	Holmsundsvägen 3-7, 17-29	1956	3 002	–	–	–	3 002	8,9
Kastet 6:1-6:4	B	Gävle	Korsnäsavägen 136-142	1929	870	–	–	–	870	3,3
Kastet 8:1, 12:1	K	Gävle	Forskarvägen 23-27, Korsnäsavägen 170	1929	–	935	–	706	1 641	1,6
Lillhagen 2:1	B	Gävle	N:a Nyvallsvägen 43-45	1957	3 264	–	–	–	3 264	8,7
Lillhagen 2:10	B	Gävle	Forskarvägen 30-34	1965	1 512	–	–	–	1 512	4,0
Lillhagen 2:11	K	Gävle	Korsnäsavägen 172	1986	–	–	–	305	305	0,7
Lillhagen 2:12	K	Gävle	N:a Nyvallsvägen 42	1950	–	336	104	997	1 437	2,8
Lillhagen 2:2	B	Gävle	N:a Nyvallsvägen 32-40, Kastsjöstrand 3, 4, 6	1952	4 831	–	–	–	4 831	14,6
Lillhagen 2:8	B	Gävle	Kastsjöstrand 1-5	1957	2 800	–	–	78	2 878	8,0
Lillhagen 5:3	B	Gävle	Torkarvägen 2-14	2003	3 027	–	–	–	3 027	7,8
Norr 18:6	B	Gävle	Nygatan 37, N:a Kopparslagargatan 12, Hattmakargatan 11-13	1985	2 641	–	450	385	3 476	22,3
Norr 27:2	B	Gävle	Nygatan 40, Stora Esplanadgatan 9	1970	2 185	127	546	40	2 898	15,5
Söder 58:7	B	Gävle	S:a Kungsgatan 44, Kaserngatan 65	1969	2 004	289	535	658	3 486	15,9
Sörby 10:9	B	Gävle	Falkvägen 5	1994	512	–	–	–	512	3,6
Väster 30:2	B	Gävle	Nygatan 8	1976	1 604	–	–	406	2 010	22,8
Alen 4	B	Söderhamn	Köpmangatan 12, 14, N:a Hamngatan 1, 13	1990	4 746	69	2 540	11	7 366	30,3
Elefanten 4	B	Söderhamn	Brädgårdsgatan 38, Kyrkogatan 12	1988	539	–	–	–	539	2,0
Granen 3	K	Söderhamn	N:a Hamngatan 9, Köpmangatan 10	1992	1 177	1 672	694	270	3 813	16,0
Söderala Sunnanå 3:132	B	Söderhamn	Lappstadsavägen 7-15	1987	1 653	–	–	–	1 653	2,8
Vannsätter 29:19	B	Söderhamn	Björkhagsvägen 3-10	1988	1 392	–	–	–	1 392	1,9
Vannsätter 29:62	B	Söderhamn	Hagstigen 2-32	1988	1 166	–	–	–	1 166	1,7
Östansjö 16:22	B	Söderhamn	Grindvägen 1-23, Bläckhornsvägen 2-16	1987	2 171	–	–	–	2 171	4,1
Harnäs 11:325, 11:327	B	Älvkarleby	Harnäsavägen 5-36	1987	3 951	–	–	–	3 951	5,4
<b>Summa område Gävle</b>					<b>46 247</b>	<b>3 428</b>	<b>4 869</b>	<b>4 116</b>	<b>58 660</b>	<b>207,7</b>
Förvaltningsområde Karlstad										
Anden 9	B	Karlstad	Långatan 65, Åttkantsslunden 1-3	1983	1 472	–	–	20	1 492	9,8
Braxen 34	B	Karlstad	Nygatan 1, Ö:a Kanalgatan 8	1944	1 198	–	321	521	2 040	9,2
Druvan 1	B	Karlstad	Drottninggatan 22	1983	1 443	–	423	669	2 535	23,9
Ekorren 9	B	Karlstad	Sandbäcksgatan 5, S:a Klaragatan 1	1929	1 811	715	46	–	2 572	12,2
Furan 5	B	Karlstad	Gillbergsgatan 3	1978	1 710	–	119	–	1 829	11,7
Furan 7	B	Karlstad	Jössegatan 3	1968	925	–	–	97	1 022	6,3
Granatkastaren 4	B	Karlstad	Artellerigatan 1-5	1984	748	–	–	–	748	4,2
Gruvan 12	B	Karlstad	V:a Kanalgatan 3	1991	2 525	–	126	–	2 651	19,2
Gruvan 2	B	Karlstad	Ö:a Kyrkogatan 4	1979	1 064	–	–	102	1 166	7,5
Grävlingen 3	B	Karlstad	Sundbergsgatan 20	1985	1 030	–	138	–	1 168	7,5
Pilbågen 1	B	Karlstad	Sandelsgatan 2-8	1985	2 184	–	–	–	2 184	11,8
Registratorn 1	B	Karlstad	N:a Allén 26	1985	502	–	–	56	558	3,3
Registratorn 8	B	Karlstad	N:a Allén 30	1987	456	–	–	61	517	3,2



FASTIGHET	TYP	KOMMUN	ADRESS	VÄRDEÅR	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTAL	TAXERINGS- VÄRDE, MKR
					BOSTÄDER	KONTOR	BUTIK	ÖVRIGT		
Registratorn 9	B	Karlstad	N:a Allén 28	1973	466	100	29	–	595	3,2
Spiran 1-6	B	Karlstad	Lignellsgatan 1-11	1988	4 456	–	95	59	4 610	30,1
Trätälja 11	B	Karlstad	Drottninggatan 37, Philgrensgatan 4	1959	4 567	–	233	61	4 861	33,2
Tusenskönan 1	B	Karlstad	Älvdalsgatan 8 (T)	1986	1 288	–	69	–	1 357	9,0
Väduren 3	B	Karlstad	Rudsvägen 1	1972	1 344	–	–	30	1 374	8,3
Apotekaren 1	K	Malung	Lisellska Torget 1	1969	763	–	846	–	1 609	3,7
Växlaren 5	B	Malung	Lisellska Torget 2	1966	753	127	310	306	1 496	3,4
<b>Summa område Karlstad</b>					<b>30 705</b>	<b>942</b>	<b>2 755</b>	<b>1 982</b>	<b>36 384</b>	<b>220,7</b>
Förvaltningsområde Storstockholm										
Idun 2,3, Freja 2,3, Hallunda 4:9,11	B	Botkyrka	Iduns väg 1-16, Balders väg 1-16 (T)	1972	28 271	–	–	666	28 937	155,7
Bäckgården 8	K	Huddinge	Vårby Allé 8, 10, 14-22 (T)	1974	–	2 471	1 731	4 152	8 354	61,8
Vårby Gärd 1:16	B	Huddinge	Nygårdsvägen 2-30, 1-23, Krongårdsvägen 2-24, 3-35, Vårby allé 32-58	1973	51 857	185	37	4 545	56 624	287,4
Säby 3:29-30	P	Järfälla		–	–	–	–	–	–	38,4
Musköten 1	B	Nynäshamn	Björn Barkmans väg 1-48	1968	22 494	16	–	157	22 667	100,5
Berthåga 53:1	B	Uppsala	Naturstenvägen 41-115, Smaragdvägen 2-72	2005	3 806	–	–	–	3 806	0,5
Årsta 94:1	P	Uppsala	Stålgatan	2007	5 274	–	–	–	5 274	45,4
Årsta 95:1	B	Uppsala	Stålgatan 35-39	2006	4 117	–	–	–	4 117	1,5
<b>Summa område Storstockholm</b>					<b>115 819</b>	<b>2 672</b>	<b>1 768</b>	<b>9 520</b>	<b>129 779</b>	<b>691,2</b>
Förvaltningsområde Sundsvall										
Aeolus 1	B	Sundsvall	Trädgårdsgatan 11	1954	872	89	501	–	1 462	5,9
Bredsand 1:10, 1:11, 1:12, 1:8	B	Sundsvall	Vinkelvägen 3, 5, 7, 1	1989	2 006	–	–	–	2 006	4,9
Bredsand 1:13	P	Sundsvall	Tomtmark	–	–	–	–	–	–	0,1
Bredsand 1:14	P	Sundsvall	Tomtmark	–	–	–	–	–	–	0,1
Bredsand 1:16	B	Sundsvall	Vinkelvägen 8	1976	1 253	–	–	–	1 253	2,6
Bredsand 1:19	B	Sundsvall	Plastvägen 8	1987	720	–	–	–	720	1,6
Bredsand 1:2	B	Sundsvall	Mellanvägen 2-8, Plastvägen 6	1980	1 360	–	–	–	1 360	3,0
Bredsand 1:20, 1:21	B	Sundsvall	Appelbergsvägen 7, 5	1987	1 467	–	–	–	1 467	3,3
Bredsand 1:22, 1:3	B	Sundsvall	Appelbergsvägen 3, 1	1986	1 460	–	–	–	1 460	3,3
Bredsand 1:4	B	Sundsvall	Appelbergsvägen 14-18	1988	916	–	–	–	916	2,2
Bredsand 1:7	B	Sundsvall	Kustvägen 61	1987	440	–	–	–	440	1,0
Bredsand 1:9	B	Sundsvall	Appelbergsvägen 12	1988	304	–	–	–	304	0,7
Bredsand 2:1	B	Sundsvall	Mellanvägen 21	1988	728	–	–	–	728	1,7
Dingersjö 28:27	B	Sundsvall	Lärkvägen 1	1989	6 740	–	–	–	6 740	15,2
Dingersjö 3:131	B	Sundsvall	Bergsvägen 3	1990	4 545	41	–	126	4 712	10,6
Dingersjö 3:135	K	Sundsvall	Bergsvägen 1, Kustvägen 51	1962	–	–	286	1 391	1 677	1,6
Dingersjö 3:486	B	Sundsvall	Bergsvägen 5, 7, Ejdervägen 3	1991	2 724	–	–	50	2 774	7,0
Dingersjö 31:3, 31:4	B	Sundsvall	Appelbergsvägen 13, 15	1988	952	–	–	–	952	2,2
Dingersjö 4:10	K	Sundsvall	Sommarvägen 3	1989	–	260	–	–	260	0,4
Dingersjö 54:2-4	B	Sundsvall	Strandvägen 1-29, 16-22, Tallvägen 6-2	1968	13 638	–	–	2 736	16 374	20,6
Dingersjö 54:5	K	Sundsvall	Strandvägen 2-14	1964	1 993	–	–	2 174	4 167	3,3
Fliten 10	K	Sundsvall	Skolhusallén 9	1990	–	3 115	–	36	3 151	14,4
Fliten 11	B	Sundsvall	Rådhusgatan 39	1992	3 371	272	–	–	3 643	23,3

**FASTIGHETSFÖRTECKNING**

FASTIGHET	TYP	KOMMUN	ADRESS	VÄRDEÅR	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTAL	TAXERINGS- VÄRDE, MKR
					BOSTÄDER	KONTOR	BUTIK	ÖVRIGT		
Kvissle 2:53, 43	B	Sundsvall	Affärsgatan 26	1962	1 468	–	–	–	1 468	3,0
Kvissle 22:2, Nolby 39:1	B	Sundsvall	Affärsgatan 22-24, Brogatan 1-5	1968	6 311	192	137	45	6 685	11,8
Lagmannen 10	B	Sundsvall	S:a Järnvägsgatan 21	1962	3 980	757	240	1 163	6 140	22,5
Njurunda Prästbol 1:46	B	Sundsvall	Prästgatan 1	1990	330	–	–	–	330	0,8
Nolby 1:48, 40:1, 1:108	B	Sundsvall	Skolgatan, Affärsgatan 4, 20	1983	4 079	1 070	–	766	5 915	13,6
Nolby 3:268	B	Sundsvall	Brovägen 9	1988	997	–	–	–	997	2,6
Nolby 40:2	B	Sundsvall	Affärsgatan 18	1983	2 166	–	866	207	3 239	6,5
Nolby 41:3, 37:1	B	Sundsvall	Affärsgatan 14, 16	1974	5 328	–	1 006	42	6 376	14,0
<b>Summa område Sundsvall</b>					<b>70 148</b>	<b>5 796</b>	<b>3 036</b>	<b>8 736</b>	<b>87 716</b>	<b>203,9</b>
<b>Summa region Norr</b>					<b>262 919</b>	<b>12 838</b>	<b>12 428</b>	<b>24 354</b>	<b>312 539</b>	<b>1 323,5</b>
Förvaltningsområde Jönköping										
Åängen 6	K	Eksjö	V:a Ågatan 12	1991	–	400	–	–	400	–
Soldaten 1	B	Gotland	Volontärsgatan	2005	3 315	–	–	–	3 315	30,1
Västerhejde Vibble 1:457	B	Gotland	Tvinnargatan	1989	7 734	–	–	7	7 741	40,2
Björnen 6	K	Jönköping	Tormenäsgatan 15	1991	176	773	–	–	949	5,5
Hålan 6:2	B	Jönköping	Bågvägen 1-46	1982	9 986	–	–	–	9 986	37,0
Lejoninnan 10	B	Jönköping	Nygatan 2, 4, 6	1965	11 037	–	–	127	11 164	53,6
Mjälaryd 3:300	B	Jönköping	Mickels väg 10	1991	2 611	–	–	337	2 948	13,1
Tigern 7	B	Jönköping	Backgatan 2, 4	1968	5 985	–	–	–	5 985	30,3
Dygden 6	B	Nässjö	Sjögårdsgatan 17	1965	434	–	–	180	614	1,7
Lilla Björn 10	B	Nässjö	Koltorpsgatan 21	1991	240	–	–	408	648	1,0
Nedre Skansen 1	B	Nässjö	Queckfeldtsgatan 100	1968	308	–	–	20	328	1,1
Pan 1	B	Nässjö	Gustavsbergsgatan 6, Storgatan 60	1960	1 622	32	–	38	1 692	6,3
Sänket 6	B	Nässjö	Mariagatan 43	1982	575	–	–	–	575	2,3
Sänket 9	B	Nässjö	Mariagatan 45	1981	353	–	–	–	353	1,5
Täppan 22	B	Nässjö	Toftagatan 10	1966	294	–	–	–	294	0,9
Åkersslätt 2	B	Nässjö	Mellangatan 31	1986	1 002	–	–	–	1 002	4,0
Älgen 7	B	Nässjö	Tullgatan 17-19	1983	1 407	–	–	80	1 487	5,4
Karlstorps-råsa 3:116	B	Vetlanda	Paulis Väg 13-15	1991	1 540	–	–	–	1 540	2,9
Karlstorps-råsa 3:117	K	Vetlanda	Massavägen 3	1991	–	–	–	319	319	–
<b>Summa område Jönköping</b>					<b>48 619</b>	<b>1 205</b>	<b>–</b>	<b>1 516</b>	<b>51 340</b>	<b>236,9</b>
Förvaltningsområde Norrköping										
Helge And 16	B	Arboga	Järntorget 8-10	1971	1 035	305	328	–	1 668	6,0
Disa 1	B	Köping	Stora Torget 3, Torggatan 11	1960	924	–	662	–	1 586	6,1
Fenja 10	K	Köping	Ö:a Långgatan 3	1965	1 169	1 473	2 073	578	5 293	13,1
Freja 11	B	Köping	Stora Gatan 8, Ö:a Långgatan 8-1	1970	1 612	339	688	42	2 681	9,0
Freja 3	B	Köping	Stora Gatan 6	1979	1 324	–	416	–	1 740	7,1
Immanuel 2	B	Köping	Tunadalsgatan 28-34	1965	11 131	120	–	273	11 524	30,4
Inga 1	B	Köping	S:t Olovsgatan 52-56	1970	2 271	177	97	179	2 724	10,3
Tunadal 6, 7, 8, 9	B	Köping	Tunadalsgatan 4-8	1971	8 226	330	–	990	9 546	37,7
Bestorp 7:57-58	B	Linköping	Lindbacksvägen 8-28, Sturefors	1991	2 347	–	–	264	2 611	7,1
Gärdet 1	B	Norrköping	Rågängen 71	1958	4 609	–	491	–	5 100	25,0
Lammet 2	B	Norrköping	N:a Promenaden 102, Kungstorget	1959	2 405	53	1 950	154	4 562	23,5
Lokatten 12	B	Norrköping	Hospitalsgatan 9-11, Olai Kyrkogatan 1	1992	4 804	1 700	380	1 222	8 106	60,1
Planket 20	B	Norrköping	Bräddgatan 54	1983	1 139	–	–	–	1 139	7,4

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHET	TYP	KOMMUN	ADRESS	VÄRDEÅR	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTAL	TAXERINGS- VÄRDE, MKR
					BOSTÄDER	KONTOR	BUTIK	ÖVRIGT		
Planket 23	B	Norrköping	Plankgatan 46	1978	940	25	60	600	1 625	7,3
Prinsen 18	B	Norrköping	Knäppingsborgsgatan 63, Hospitalsgatan	1967	9 558	–	30	5	9 593	58,1
Sprutan 8	B	Norrköping	Gamla Rådstugugatan 52	1940	1 318	–	346	92	1 756	11,0
Stenhuggaren 25	B	Norrköping	Sandgatan 28	1960	2 914	–	–	8	2 922	17,0
Storgatan 9, 10	B	Norrköping	Drottninggatan 10-12, 14, Gamla Rådstugugatan 3	1985	7 181	736	355	919	9 191	57,9
Stävan 2	B	Norrköping	Rösgången 32 (T)	1959	3 639	–	–	–	3 639	18,1
Tullhuset 1	B	Norrköping	Trädgårdsgatan 4	1984	1 320	–	273	–	1 593	11,2
<b>Summa område Norrköping</b>					<b>69 866</b>	<b>5 258</b>	<b>8 149</b>	<b>5 326</b>	<b>88 599</b>	<b>423,4</b>
Förvaltningsområde Skåne										
Skalbaggen 15	B	Helsingborg	Gustav Adolfs gata 13	1960	762	–	–	19	781	4,3
Skalbaggen 16	B	Helsingborg	Gasverksgatan 32 A-B, Gustav Adolfs gata 11	1970	2 155	–	195	110	2 460	13,9
Skalbaggen 17	B	Helsingborg	Gasverksgatan 34	1960	712	–	83	32	827	4,2
Skalbaggen 18	B	Helsingborg	Gasverksgatan 36	1960	818	–	34	82	934	4,7
Skalbaggen 19	B	Helsingborg	Gasverksgatan 38	1960	708	–	–	72	780	3,9
Skalbaggen 20	B	Helsingborg	Gasverksgatan 40	1960	632	–	83	109	824	4,0
Skalbaggen 21	B	Helsingborg	Gasverksgatan 42	1960	711	–	–	117	828	4,1
Skalbaggen 22	B	Helsingborg	Gasverksgatan 44, Nytorgsbacken 45	1970	1 905	–	213	24	2 142	11,4
Skalbaggen 23	B	Helsingborg	Nytorgsbacken 41	1989	3 643	42	–	51	3 736	22,5
Skalbaggen 24	B	Helsingborg	Gustav Adolfs gata 15	1983	2 134	–	–	–	2 134	13,1
Skalbaggen 7	B	Helsingborg	Nytorgsbacken 43	1960	688	–	–	96	784	4,1
Verdandi 1	B	Helsingborg	Bifrostgatan 71-75	2006	3 763	–	62	–	3 825	40,3
Rügen 1, 2	B	Lund	Stralsundsvägen 1-25, 31-43	2006	8 347	–	–	528	8 875	108,5
Bönebäck 2	B	Malmö	Oxievångsvägen 5	2006	1 390	–	–	–	1 390	13,9
<b>Summa område Skåne</b>					<b>28 368</b>	<b>42</b>	<b>670</b>	<b>1 240</b>	<b>30 320</b>	<b>253,0</b>
Förvaltningsområde Tranås										
Bågskytten 4	B	Tranås	Grännavägen 21	1949	478	–	–	–	478	1,5
Bågskytten 5	B	Tranås	Stjärngatan 13 A	1991	500	–	–	–	500	2,4
Falkberget 24	B	Tranås	Vallgatan 6	2004	1 017	70	–	–	1 087	4,2
Flundran 2	P	Tranås	Granitgatan 2	1966	–	–	–	–	–	0,8
Forellen 3	B	Tranås	Beckhemsvägen 22-32	1972	5 645	–	–	17	5 662	17,0
Forellen 4	B	Tranås	Beckhemsvägen 21	1930	150	–	–	250	400	–
Forellen 5	B	Tranås	Beckhemsvägen 14, 16, 18, 20	1969	6 019	348	–	–	6 367	18,2
Gäddan 2	B	Tranås	Beckhemsvägen 2	1966	3 402	–	–	–	3 402	10,7
Jupiter 17	B	Tranås	Tingsvägen 20 A-F	1988	476	–	–	–	476	2,1
Kometen 10	B	Tranås	Nämndemansgatan 6, 8	1950	708	–	–	–	708	2,3
Kullen 1	B	Tranås	Västra vägen 7 A	1970	670	–	–	34	704	2,8
Laxen 2	B	Tranås	Beckhemsvägen 4, 6, 8, 10	1967	9 323	324	–	81	9 728	29,5
Laxen 3	P	Tranås	Beckhemsvägen 8	1973	–	–	–	575	575	0,8
Lejonet 5	B	Tranås	Sveagatan 4	1986	1 279	–	–	35	1 314	5,5
Lindkullen 11	B	Tranås	Majorsgatan 18 A	1962	814	–	–	–	814	2,7
Lindkullen 12	B	Tranås	Majorsgatan 20	1979	943	–	–	128	1 071	3,8
Lindkullen 13	B	Tranås	Majorsgatan 11	1950	999	–	–	–	999	3,6
Nordstjärnan 7	B	Tranås	Storgatan 38	1965	1 504	–	1 261	180	2 945	9,1
Norra Gyllenfors 9	B	Tranås	Ågatan 22	1991	5 658	369	4 938	–	10 965	50,9
Oden 12	B	Tranås	Storgatan 43	1992	1 995	440	1 140	130	3 705	17,4

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHET	TYP	KOMMUN	ADRESS	VÄRDEÅR	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTAL	TAXERINGS- VÄRDE, MKR
					BOSTÄDER	KONTOR	BUTIK	ÖVRIGT		
Sutaren 2	B	Tranås	Beckhemsvägen 12	1978	2 752	496	–	541	3 789	13,3
Södra Framnäs 20	B	Tranås	Framnäsgratan 2	1984	402	–	–	–	402	1,6
Tigern 14	B	Tranås	Götgatan 29 och 31	1960	736	–	–	–	736	2,6
Tjädern 23	B	Tranås	Framnäsgratan 1	1983	684	–	–	–	684	3,1
Tornsvälan 3	B	Tranås	Ö:a Järnvägsgatan 1	1985	2 073	–	–	–	2 073	8,9
Västermalm 23	K	Tranås	Storgatan 15, 19, 21	1947, 50, 55	2 913	–	2 560	1 177	6 650	21,1
Öringen 1	B	Tranås	Granitgatan 5, 7, 9	1971	3 040	–	–	–	3 040	11,8
<b>Summa område Tranås</b>					<b>54 180</b>	<b>2 047</b>	<b>9 899</b>	<b>3 148</b>	<b>69 274</b>	<b>247,8</b>
Förvaltningsområde Västra Götaland										
Bagaren 14	B	Alingsås	Hantverksgatan 2	1991	556	–	–	–	556	3,8
Bagaren 2	B	Alingsås	Hantverksgatan 4	1992	424	–	–	9	433	3,2
Agaten 11	B	Falköping	Petter Ryttingsväg 20	1962	880	–	–	51	931	3,1
Agaten 6	B	Falköping	Sigurd Kochs Gata 4	1964	466	–	–	–	466	1,6
Anden 16	B	Falköping	Banérgatan 16	1949	568	–	135	–	703	2,0
Ansgar 1	B	Falköping	S:t Sigfridsgatan 45	1965	2 022	–	–	208	2 230	6,7
Apotekaren 2	B	Falköping	S:t Olofsgatan 9	1992	710	388	–	–	1 098	4,5
Avenboken 1, 2	B	Falköping	Idrottsgatan 47-49, Margaretagatan 42-44	1961	2 460	–	–	–	2 460	8,5
Bagaren 7	B	Falköping	Östertullsgatan 3, Trätorget 1, 3, Nygatan 2	1995	2 409	994	–	–	3 403	18,4
Byggmästaren 9	B	Falköping	Odengatan 16	1959	2 240	100	–	–	2 340	7,8
Draken 8	B	Falköping	Odengatan 31	1974	660	–	–	–	660	1,6
Ejdern 14	B	Falköping	Banérgatan 1, Nils Ericssonsgatan 10	1962	2 236	–	–	69	2 305	7,8
Flugsnapparen 1	B	Falköping	Kapellsgatan 1	1959	570	–	–	30	600	1,9
Flugsnapparen 2	B	Falköping	Allégatan 3	1959	570	–	–	–	570	2,0
Flugsnapparen 6	B	Falköping	Kapellsgatan 3	1959	602	–	–	–	602	2,0
Guldsmeden 21	K	Falköping	Trädgårdsgatan 22	1939	220	325	78	–	623	1,8
Guldsmeden 7	K	Falköping	Storgatan 20	1987	468	259	827	42	1 596	5,7
Göken 12	B	Falköping	Allégatan 9-11	1952	423	–	–	–	423	0,6
Hammaren 7	B	Falköping	Eriksgatan 33	1963	376	–	–	–	376	1,3
Hovslagaren 16	B	Falköping	Högarengsgatan 9, Jakobsgatan 18	1960	2 082	–	–	87	2 169	6,9
Hytten 1, Flöby	P	Falköping	Tomtmark	–	–	–	–	–	–	0,2
Kemisten 1	K	Falköping	Stora Torget 7	1959	215	–	316	–	531	1,7
Mejseln 4	B	Falköping	S:t Sigfridsgatan 20	1942	312	–	–	–	312	1,0
Muraren 15	B	Falköping	Sigurd Kochsgata 16, 18, 20	1964	1 536	–	–	15	1 551	5,1
Muraren 3	B	Falköping	Hwassgatan 7	1960	960	–	–	–	960	3,3
Muraren 4	B	Falköping	Hwassgatan 5	1979	745	–	–	–	745	2,9
Muraren 5, 6	B	Falköping	Hwassgatan 3, Gärdesgatan 18	1959	1 574	–	–	–	1 574	5,5
Oden 19	B	Falköping	Odengatan 5	1960	317	–	–	–	317	1,0
Oxeln 1	B	Falköping	Wetterlinsgatan 24	1972	1 357	–	–	25	1 382	5,1
Sankt Lars 1	B	Falköping	Per Larsgatan 4	1961	810	–	–	–	810	2,7
Sankt Jakob 14	B	Falköping	S:t Sigfridsgatan 27	1992	316	–	–	–	316	1,3
Sankt Jakob 18	B	Falköping	Eriksgatan 29	1970	293	–	–	–	293	1,1
Sankt Johannes 18	B	Falköping	S:t Sigfridsgatan 5	1960	400	–	–	–	400	1,4
Sankt Olof 17	P	Falköping	Tomtmark	–	–	–	–	–	–	0,2
Sankt Olof 18	B	Falköping	S:t Olofsgatan 14, Sleipnergatan 5	1991	1 599	432	–	–	2 031	9,3
Sankt Staffan 13	K	Falköping	Bryngelsgatan 6	1929	–	1 284	485	639	2 408	6,8

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHET	TYP	KOMMUN	ADRESS	VÄRDEÅR	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTAL	TAXERINGS- VÄRDE, MKR
					BOSTÄDER	KONTOR	BUTIK	ÖVRIGT		
Sankt Tomas 13	B	Falköping	Warenbergsgatan 11	1973	393	–	–	–	393	1,4
Skalbaggen 1	B	Falköping	Scheelegatan 21	1957	748	–	–	108	856	3,0
Skalbaggen 11	B	Falköping	Kapellsgatan 19	1959	501	–	–	–	501	1,4
Skalbaggen 12	B	Falköping	Kapellsgatan 27	1954	540	–	–	–	540	1,8
Skalbaggen 5	B	Falköping	Danska vägen 148	1954	540	–	–	–	540	1,9
Skogslinden 3	B	Falköping	Idrottsgatan 39	1978	716	–	–	–	716	2,7
Skogslinden 4	B	Falköping	Idrottsgatan 37	1976	712	–	–	–	712	2,5
Spettet 1	B	Falköping	Wetterlinsgatan 18	1952	1 308	–	–	27	1 335	4,4
Svanen 24	B	Falköping	Danska vägen 129, 131	1970	1 099	–	–	–	1 099	3,7
Trädgårdsmästaren 18	B	Falköping	Marknadsgatan 7	1971	1 272	–	–	20	1 292	4,5
Trädgårdsmästaren 19	B	Falköping	Högarengsgatan 8	1989	1 018	–	–	–	1 018	3,7
Trädgårdsmästaren 22	B	Falköping	Marknadsgatan 9, 11	1969	2 020	–	–	–	2 020	7,0
Urd 3	K	Falköping	S:t Olofsgatan 21, Odengatan 19	1965	1 844	745	1 194	–	3 783	13,6
Vargen 1, 3, 5	B	Falköping	Wetterlinsgatan 11 A-B, 13 C, 13 F	1975	3 359	242	–	357	3 958	12,4
Vargen 2	B	Falköping	Dotorpsgatan 67	1975	1 163	–	–	43	1 206	3,9
Vargen 4	B	Falköping	Wetterlinsgatan 11 G-H	1977	1 130	–	–	521	1 651	4,2
Vargen 6, 8	B	Falköping	Wetterlinsgatan 11 C	1976	1 503	–	–	23	1 526	5,2
Vargen 7	B	Falköping	Wetterlinsgatan 11 F	1977	981	–	–	51	1 032	3,5
Vitsippan 2	B	Falköping	Hagbergsgatan 4	1956	532	–	–	–	532	1,8
Bagaregården 5:8	B	Göteborg	Kungälvsgatan 6 A	1985	584	–	–	–	584	6,4
Bagaregården 5:9	B	Göteborg	Kungälvsgatan 6 A	1985	581	–	–	15	596	6,4
Källtorp 36:7	B	Göteborg	Solrosgatan 13 A	1985	769	–	–	105	874	8,7
Källtorp 39:1	B	Göteborg	Råstensgatan 2 A	1977	791	–	–	–	791	7,6
Källtorp 43:7	B	Göteborg	Råstensgatan 40 A	1976	1 064	–	–	–	1 064	14,3
Källtorp 46:13	B	Göteborg	Råstensgatan 42 A	1970	1 027	–	–	40	1 067	9,2
Järnbrott 145:6	B	Göteborg	Svängrumsgatan 45-57	1963	3 844	–	–	–	3 844	35,2
Abborren 1	B	Götene	Kyrkogatan 1	1986	1 821	–	–	–	1 821	6,5
Uttern 2	B	Götene	Skogsvägen 5	1989	300	–	–	–	300	1,1
Uttern 3	B	Götene	Vinkelgatan 18	1986	310	–	–	–	310	1,0
Uttern 5	B	Götene	Vinkelgatan 22	1987	381	–	–	–	381	1,3
Älgen 10	B	Götene	Vinkelgatan 21	1960	883	–	–	–	883	3,0
Floda 3:121	B	Lerum	Gamla Vägen 26, 28, 30, 32	1991	1 016	–	–	–	1 016	8,5
Lerum 43:21	B	Lerum	Skattegårdsbacken 10	1991	1 383	–	–	–	1 383	2,4
Torp 1:328	B	Lerum	Lindvägen 34	1988	428	–	–	–	428	3,0
Enen 23, Granen 8	K	Mariestad	Viktoriagatan 20	1985	1 945	–	6 277	–	8 222	32,6
Almen 4	B	Skara	Hindsbogatan 16	1986	602	–	–	107	709	2,6
Aspen 1	B	Skara	Malmgatan 9	1970	1 259	–	–	50	1 309	5,5
Bisittaren 2	B	Skara	Stenåsgatan 4	1989	354	–	–	–	354	1,7
Bisittaren 6	B	Skara	Härlundagatan 41	1990	300	–	–	–	300	1,5
Boken 38	B	Skara	Brinkagatan 2	1960	967	–	–	25	992	3,4
Bromsen 5	B	Skara	Richertsgatan 1	1990	534	–	–	–	534	2,4
Fjärilen 6	B	Skara	Folkungagatan 15	1989	350	–	–	5	355	1,5
Frigga 4, 5	B	Skara	Mariebergsgatan 4 A, 6 A	1976	1 647	–	–	–	1 647	7,0
Heimdal 1, 4	B	Skara	Hindsbogatan 43 A, 37 A	1980	1 279	–	–	95	1 374	5,1
Plymen 4, 5	B	Skara	Vallgatan 36	1970	633	–	–	–	633	2,7
Rådhuset 40	B	Skara	Alandersgatan 5	1989	1 904	199	–	–	2 103	8,9
Sländan 1	B	Skara	Borggatan 8	1990	1 434	–	–	–	1 434	6,5
Smörberget 2	B	Skara	Stenåsgatan 10	1988	410	–	–	–	410	2,3
Svärdet 11	B	Skara	Vallgatan 30	1990	412	–	–	–	412	2,0

**FASTIGHETSFÖRTECKNING**

FASTIGHET	TYP	KOMMUN	ADRESS	VÄRDEÅR	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTAL	TAXERINGS- VÄRDE, MKR
					BOSTÄDER	KONTOR	BUTIK	ÖVRIGT		
Tallen 7	B	Skara	Hindsbogatan 20	1987	850	–	–	–	850	3,7
Tor 10	B	Skara	Hindsbogatan 17	1960	689	–	–	–	689	2,0
Tor 6	B	Skara	Marumsgatan 16	1936	829	–	314	–	1 143	3,7
Tyr 1	B	Skara	Hindsbogatan 45	1980	623	–	–	77	700	2,5
Ankan 14, 15, 16	B	Tidaholm	Norra Kungsvägen 68 C, D, 68 A, B, 66 A, B	1990	744	–	–	–	744	2,4
Drott 16	B	Tidaholm	N:a Kungsvägen 23, 25	1987	606	–	–	–	606	1,5
Gimle 3	B	Tidaholm	Smedjegatan 6	1989	400	–	–	–	400	1,3
Linden 4	B	Tidaholm	Långgatan 41	1989	324	–	–	–	324	0,9
Sleipner 23	B	Tidaholm	Egnahemsvägen 16, 18	1990	720	–	–	–	720	2,3
Spoven 16	B	Tidaholm	Färgaregatan 3	1989	1 732	–	–	–	1 732	5,4
Thule 3	B	Tidaholm	Solkullegatan 11	1988	522	–	–	–	522	1,6
Tiljan 5	B	Tidaholm	V:a Drottningvägen 94	1988	352	–	–	–	352	1,0
Titanen 12	B	Tidaholm	Hörnviksgatan 9, 11	1990	656	–	–	–	656	1,7
Tordyveln 1, 3	B	Tidaholm	Västra Ringvägen 5, 1	1988	448	–	–	–	448	1,9
Tumlaren 1	B	Tidaholm	V:a Drottningvägen 64	1987	512	–	–	–	512	1,6
<b>Summa område Västra Götaland</b>					<b>91 974</b>	<b>4 968</b>	<b>9 626</b>	<b>2 844</b>	<b>109 412</b>	<b>456,0</b>
<b>Summa region Söder</b>					<b>293 007</b>	<b>13 520</b>	<b>28 344</b>	<b>14 074</b>	<b>348 945</b>	<b>1 617</b>
<b>Summa Din Bostad</b>					<b>555 926</b>	<b>26 358</b>	<b>40 772</b>	<b>38 428</b>	<b>661 484</b>	<b>2 941</b>

(T) = Tomträtt

Typ: B = Bostadsfastighet  
K = Kommersiell fastighet  
P = Projektfastighet och mark

#### Förvaltningsområden

##### **Falköping**

S:t Olofsgatan 9  
521 43 Falköping  
info.falkoping@dinbostad.se  
Tel 0515-71 12 15  
Fax 0515-71 12 18

##### **Gävle**

Hamntorget 6  
803 10 Gävle  
info.gavle@dinbostad.se  
Tel 026-54 55 80  
Fax 026-51 92 20

##### **Jönköping**

Barnarpsgatan 19  
553 16 Jönköping  
info.jonkoping@dinbostad.se  
Tel 036-30 36 60  
Fax 036-13 30 55

##### **Karlstad**

Sandbäcksgatan 5  
653 40 Karlstad  
info.karlstad@dinbostad.se  
Tel 054-14 81 80

##### **Norrköping**

Hospitalsgatan 11  
602 27 Norrköping  
info.norrkoping@dinbostad.se  
Tel 011-15 88 90  
Fax kontor 011-12 53 05

##### **Lokalkontor Köping**

Tunadalsgatan 6  
731 31 Köping  
info.koping@dinbostad.se  
Tel 0221-377 80  
Fax 0221-132 60

##### **Stockholm**

Vårby Allé 14  
143 40 Vårby  
info.stockholm@dinbostad.se  
Tel 08-721 16 50  
Fax 08-710 22 70

##### **Sundsvall**

Tärnvägen 8  
854 67 Sundsvall  
info.sundsvall@dinbostad.se  
Tel 060-55 47 10  
Fax 060-55 43 38

##### **Tranås**

Storgatan 30  
573 21 Tranås  
info.tranas@dinbostad.se  
Tel 0140-38 51 50  
Fax 0140-38 51 59

##### **Uppsala**

S:t Larsgatan 8 A  
753 11 Uppsala  
 uppsala@dinbostad.se  
Tel 018-15 44 00

##### **Helsingborg**

Södergatan 10  
252 25 Helsingborg  
Tel 042-17 21 30  
Fax 042-14 01 34

#### Projektutveckling

S:t Larsgatan 8 A  
753 11 Uppsala  
 uppsala@dinbostad.se  
Tel 018-15 44 00

#### Huvudkontor

Vasagatan 45  
Box 5026  
402 21 Göteborg  
info@dinbostad.se  
Växel 031-733 77 00  
Fax 031-40 35 03

#### **Finansiellt kalendarium 2008**

- |            |  |
|------------|--|
| 20 maj     | Årsstämma,<br>ytterligare information<br>på <a href="http://www.dinbostad.se">www.dinbostad.se</a> |
| 20 maj     | Delårsrapport<br>första kvartalet 2008   |
| 25 augusti | Delårsrapport<br>andra kvartalet 2008  |
| 5 november | Delårsrapport<br>tredje kvartalet 2008   |



**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](http://www.dinbostad.se)  
Org.nr 556541-1898  
[info@dinbostad.se](mailto:info@dinbostad.se)

*din bostad*

