

Delårsrapport januari – juni 2009

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 303 mkr (272), en ökning med 11 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 48 mkr (40), en ökning med 20 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 296 mkr (97), motsvarande 16,02 kronor (5,52) per aktie.
- Eget kapital per aktie, substansvärdet, uppgick till 75,51 kronor (59,49).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 96,7 procent (95,6).
- Din Bostads fastighetsvärde utgörs till ca 85 procent av bostäder vilket innebär en mindre känslighet för konjunkturpåverkan.
- Fastighets AB Balder (publ) har lämnat ett offentligt erbjudande till Din Bostads aktieägare om att överlåta samtliga aktier i Din Bostad mot nyemitterade aktier i Balder.

VD har ordet



Under andra kvartalet har frekvensen på signaler om att konjunkturen har bottnat, eller håller på att bottna ökat. Börsen har fortsatt att visa styrka. Fortsatt osäkerhet om var vi befinner oss konjunkturellt råder dock. Aktiviteten på fastighetsmarknaden har varit låg.

När tiderna är oroliga känns det bra att driva bostadsbolag. Vårt fastighetsbestånd består till 85 % av bostäder. Vi driver en verksamhet som det finns behov av oavsett konjunktur. Efterfrågan är fortsatt god i de orter vi verkar. Det innebär inte att vi kan ligga på latsidan, utan är det kärvarare tider är det än viktigare att trimma organisation och verksamhet mot ständigt bättre resultat. Detta är en ambition som gäller för oss, särskilt i år.

Uthyrningsgraden utvecklades som planerat och vi gör bedömningen att uthyrningen kommer att utvecklas så som vi räknat med under resten av året. När det gäller vår lokalkontraktportfölj ser vi inga signaler som ger anledning till oro. I oroligare tider är det än viktigare att följa hyresfordringarnas utveckling, vilket vi gör systematiskt. De ligger på en stabil låg nivå.

Förvaltningsresultatet för första halvåret i år fortsatte att förbättras jämfört med motsvarande period föregående år. Det ökade från 40 till 48 mkr vilket motsvarar 20 procents förbättring

Bland annat tack vare att förvaltningsresultatet fortsätter att förbättras gör vi bedömningen att fastighetsvärdena är oförändrade hittills i år.

Riksbankens räntesänkningstrend håller i sig och bankens senaste sänkning på 0,25 procent som kom efter kvartal 2:s utgång, överraskade marknaden.

Den dramatiska räntesänkningstakten under det senaste trekvartalet har naturligtvis naturligtvis varit bra för konjunktur och fastighetsmarknad. Men fram till det senaste kvartalet har effekten av räntesänkningarna varit resultatmässigt negativa för oss eftersom sänkningarna påverkat marknadsvärderingarna av våra derivat negativt. Från och med kvartal två kommer derivatvärderingarna att gå i motsatt riktning.

Vi fortsätter att följa bostadsrättsmarknaden, i orter där vi är verksamma, noggrant eftersom vi gör bedömningen att några av våra fastigheter kan vara aktuella att ombilda och därför undersöker vi förutsättningarna för detta.

Under andra kvartalet genomförde vi vår tredje kundattitydundersökning. För första gången kan vi notera en generell förbättring avseende hyresgästernas nöjdhet. Naturligtvis skiljer sig utfallet mellan våra olika förvaltningsområden, men överallt är det en förbättring vilket är glädjande.

Eftersom ambitionen är att hela tiden förbättra den dagliga verksamheten är det viktigt att Din Bostads medarbetare är motiverade att försöka göra det där lilla extra varje dag. Då är ett nyckelord högt engagemang. Vi försöker stödja det bland annat genom våra aktiviteter inom Din Bostadsskolan. Att vi lyckats fick vi bekräftat i den första medarbetarundersökningen som vi genomförde under våren, som bland annat visar att just engagemanget är högt bland våra medarbetare.

Fastighets AB Balder lade i slutet av andra kvartalet ett bud på Din Bostad, bland annat med hänsyn till bolagens storlek, bolagens ägarstruktur och den allmänna ekonomiska utvecklingen känns affären logisk.

Mikael Granath
Verkställande Direktör

Sammanfattning av Fastighets AB Balders uppköpserbjudande

Fastighets AB Balder (publ) ("Balder") har den 26 juni 2009 offentliggjort ett uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i Din Bostad Sverige AB (publ) ("Din Bostad").

Aktieägarna i Din Bostad erbjuds en nyemitterad aktie av serie B i Balder för två aktier i Din Bostad ("Erbjudandet"). Erbjudandet är bland annat villkorat av att Balder uppnår ett ägande om mer än 90 procent av det totala antalet aktier och röster i Din Bostad samt att extra bolagsstämma i Balder röstar för emission av nya aktier.

Balder äger i dagsläget inga aktier i Din Bostad. Aktieägare representerande 53,7 procent av kapitalet och rösterna i Din Bostad har förbundit sig att acceptera Erbjudandet.

Styrelsen i Din Bostad Sveriges kommentarer till uppköpserbjudandet

Styrelsens ordförande Joakim Ollén och styrelseledamöterna Erik Selin och Johan Thorell har på grund av intressekonflikt inte deltagit i styrelsens beredning av eller beslut i anledning av Erbjudandet. Styrelsens har inrättat ett särskilt utskott bestående av styrelseledamöterna Bo Törner, Jan Kockum och Göran Kjellberg, i syfte att vidta åtgärder i anledning av Erbjudandet ("Utskottet").

Inför sitt uttalande om Erbjudandet har Utskottet från Catella Markets AB inhämtat en s.k. fairness opinion för utlåtande om skäligheten av Erbjudandet, inklusive det vederlag som erbjuds. Catella Markets AB har därvid uttalat att Erbjudandet, inklusive vederlaget som erbjuds, är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Din Bostad. Utskottet avger följande uttalande.

Enligt Utskottets bedömning är Erbjudandet, inklusive det vederlag som erbjuds, skäligt för aktieägarna i Din Bostad. Utskottet har därför beslutat att rekommendera aktieägarna i Din Bostad att acceptera Erbjudandet.

Erbjudandets påverkan på Din Bostad

I enlighet med Nasdaq OMX Stockholm ABs regler rörande offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, ska styrelsen för Din Bostad med utgångspunkt i vad Balder har uttalat i erbjudandehandlingen även redovisa sin uppfattning om den påverkan som genomförandet av Erbjudandet kommer att ha på Din Bostad, särskilt sysselsättningen, och om Balders strategiska planer för Din Bostad och de effekter som de kan ha på Din Bostad. I erbjudandehandlingen anges bland annat:

"Balder avser att fortsätta bedriva de båda verksamheterna på samma sätt som respektive verksamhet bedrivs idag och har inga planer på förändringar som kommer att påverka sysselsättningen i Balders respektive Din Bostads förvaltningsorganisation eller på vilka geografiska platser verksamheten bedrivs. Inom den centrala administrationen kan mindre förändringar komma att ske. Balder är mycket angelägen om att behålla kompetensen från såväl Balder som Din Bostad. Samgåendet möjliggör synergivinster inom central administration, IT samt avseende kostnader relaterade till Din Bostads börsnotering. Inom fastighetsförvaltningen bedöms besparingar och effektiviseringar genereras genom stordriftsfördelar. Balder bedömer att de årliga synergieffekterna kommer att uppgå till cirka 15 miljoner kronor och få full effekt från och med 2011."

Styrelsen noterar att Balder har uttryckt att kostnadsbesparingar ska kunna genomföras i Din Bostad utan några större personalnedskärningar i anledning av Förvärvet, och att det inte finns konkreta planer på väsentliga förändringar i sysselsättningen på de platser där Din Bostad bedriver verksamhet.

Styrelsen delar den bedömning som Balder gjort avseende att skapandet av ett av Sveriges största fastighetsbolag och ökningen av antalet aktieägare bedöms förbättra förutsättningarna att attrahera nya investerare och bedöms förbättra likviditeten i Balders aktie, vilket skapar mervärde för aktieägarna i såväl Balder som Din Bostad.

Vidare delar styrelsen Balders uppfattning att diversifieringen i fastighetsbeståndet bör minska risken för aktieägarna i såväl Balder som Din Bostad och noterar att Balder i erbjudandehandlingen uttrycker en tydlig avsikt att den nya koncernen skall vara en långsiktig fastighetsägare som bryr sig om sina hyresgäster och som sköter och utvecklar sina fastigheter, vilket ju ligger helt i linje med Din Bostads vision att uppfattas om en förebild på bostadsmarknaden.

Styrelsen har därutöver inget ytterligare att tillägga om den inverkan som genomförandet av Erbjudandet kommer att ha på Din Bostad eller om Balders strategiska planer för Din Bostad och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättningen och de platser där Din Bostad bedriver sin verksamhet.

Vision, affärsidé, mål och strategi

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

Vision

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

Affärsidé

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

Övergripande mål

Finansiella mål

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

Operativa mål

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

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

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

Strategi

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

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

Förvaltning

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

Projektutveckling

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

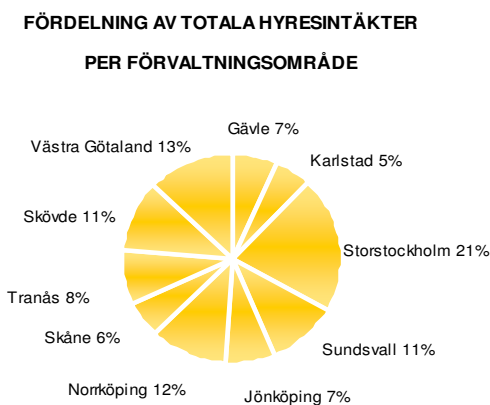
Fastighetsbeståndet

Din Bostad ägde på rapportdagen fastigheter till ett marknadsvärde om 5 654 mkr. Fastighetsinnehavet har huvudsakligen förvärvats genom bolagsförvärv. Fastighetsbeståndet har operativt indelats i två regioner, norr och söder. Inom respektive region bedrivs verksamheten lokalt genom tio förvaltningsområden med ett områdeskontor i varje område

Din Bostads fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i södra och mellersta Sverige. Fastighetsbeståndet består av 310 fastigheter, varav nio tomträtter. Den uthyrbara arean uppgick på rapportdagen till 737 609 kvm varav cirka 85 procent avser bostäder. Det totala hyresvärdet bedömdes per 30 juni 2009 uppgå till cirka 642 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick vid samma tidpunkt till cirka 610 mkr. Den totala ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,9 procent.

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

Förändring verkligt värde	2009	2008
Verkligt värde vid periodens ingång	5 623	5 385
Investering i befintliga fastigheter	37	58
Fastighetsförvärv	-	411
Fastighetsförsäljning	-7	-54
Värdeförändring, realiserade	1	18
Värdeförändring, orealiserade	-	-195
Verkligt värde vid periodens slut	5 654	5 623

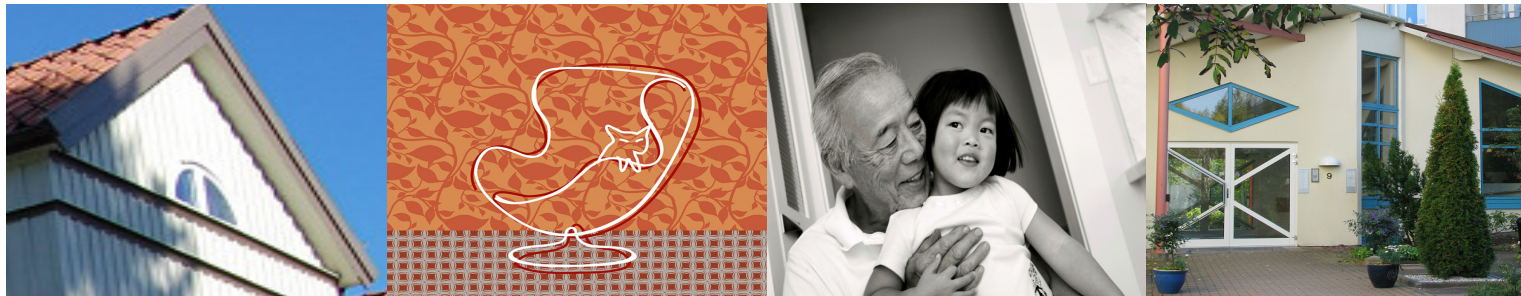


Sammanställning av fastighetsbeståndet per 30 juni 2009

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr
Norr						
Gävle	31	779	58 437	46	87	40
Karlstad	23	457	33 309	33	97	32
Storstockholm	13	1 740	134 999	136	97	132
Sundsvall	40	1 022	87 306	74	90	67
Totalt region norr	107	3 998	314 051	289	94	271
Söder						
Jönköping	19	725	50 914	44	99	44
Norrköping	24	898	86 777	74	95	71
Skåne	15	478	30 320	34	98	34
Tranås	27	771	69 272	54	88	48
Skövde	9	1 037	85 790	67	99	66
Västra Götaland	109	1 334	100 485	79	97	77
Totalt region söder	203	5 243	423 558	353	96	339
Totalt Din Bostad	310	9 241	737 609	642	95	610

Fördelning av uthyrbar yta per region, område och fastighetskategori

	Uthyrbar area per lokaltyp, kvm				Totalt	Andel %
	Bostäder	Butik	Kontor	Övrigt		
Norr						
Gävle	46 025	4 952	3 344	4 116	58 437	8
Karlstad	29 189	1 632	815	1 673	33 309	5
Storstockholm	120 853	1 768	3 019	9 359	134 999	18
Sundsvall	69 997	3 036	5 495	8 778	87 306	12
Totalt region norr	266 064	11 388	12 673	23 926	314 051	43
Söder						
Jönköping	48 601	-	1 205	1 108	50 914	7
Norrköping	68 815	8 009	4 851	5 102	86 777	12
Skåne	28 368	670	42	1 240	30 320	4
Tranås	53 962	9 707	2 169	3 434	69 272	9
Skövde	68 905	4 069	1 538	11 278	85 790	12
Västra Götaland	89 153	3 283	5 219	2 830	100 485	14
Totalt region söder	357 804	25 738	15 024	24 992	423 558	57
Totalt Din Bostad	623 868	37 126	27 697	48 918	737 609	100



Händelser under rapportperioden

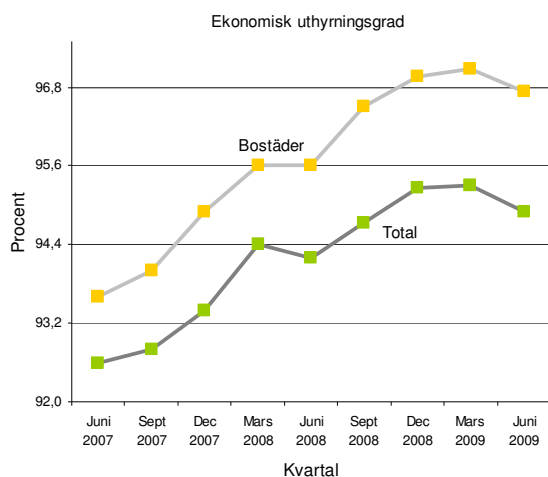
Kommentarer

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

Din Bostads verksamhet fortsätter att utvecklas positivt. På bostadssidan uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96,7 procent, jämfört med 95,6 procent föregående år. Detta är marginellt lägre, 0,4 procent, än den hittills högsta uthyrningsgraden som Din Bostad har uppmätt, vilket var vid utgången av mars i år. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela verksamheten uppgick till 94,9 procent (94,2). De tendenser vi ser på våra lokala marknader gör att vi räknar med fortsatt förbättrad uthyrningsgrad.

Förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 48 mkr (40). Förbättringen uppgick till 20 procent och är en effekt av de lägre vakanserna i kombination med effektivare förvaltning.

Under perioden uppgick värdeförändringarna på fastigheter till 1 mkr (18) och på räntederivat till 24 mkr (78). Periodens resultat efter skatt uppgick till 296 mkr (97), motsvarande 16,02 kronor per aktie (5,52).



Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 303 mkr (272). Fastighetsbeståndets bedömda hyresvärde på helårsbasis uppgick till 642 mkr (624), varav bedömt värde för vakanta ytor motsvarar cirka 32 mkr (36). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,9 procent (94,2).

Fastighetsförvaltning

Kostnaderna för fastighetsförvaltning uppgick till 142 mkr (134). Driftkostnaderna varierar med årstiderna vilket innebär att första och fjärde kvartalet oftast har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen. Tredje kvartalet har oftast lägst kostnadsnivå.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 10 mkr (10).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -78 mkr (-9), varav 24 mkr (78) utgör realiserade värdeförändringar på finansiella instrument. Din Bostad använder derivat för att erhålla önskad räntefallostruktur. Derivaten marknadsvärderas kontinuerligt, det vill säga om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på derivaten. Detta värde är inte kassaflödespåverkande och redovisas i resultaträkningen.

Din Bostads räntebärande skulder uppgick den 30 juni 2009 till 4 434 mkr (4 465) med en genomsnittsränta om 4,5 procent (4,2).

Värdeförändring fastigheter

Fastigheternas värde uppgick till 5 654 mkr (5 623). Periodens investeringar i ny- och ombyggnation uppgick till 37 mkr (42).

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

Till följd av rådande lågkonjunktur, osäkerhet på finansmarknaden och låg transaktionsvolym är marknaden svårbedömd. Under perioden har verksamheten fortsatt att utvecklas positivt. Vakanser ligger på en fortsatt låg nivå,

driftkostnader fortsätter att minska, räntan faller och hittills genomförda hyresförhandlingar för 2009 kommer att innebära ökade intäkter med cirka tre procent på årsbasis.

Sammantaget bedömer vi att denna positiva utveckling väl svarar mot den osäkerhet som finns i på marknaden gällande fastighetsvärden. Det har därför inte gjorts några förändringar av fastighetsvärdena i samband med värderingen 30 juni 2009, bortsett från de värdehöjande investeringarna. Din Bostads genomsnittliga värde per kvadratmeter för hela fastighetsbeståndet uppgick till cirka 7 600 kronor

Resultat

Förvaltningsresultatet före skatt uppgick för perioden till 48 mkr (40). Därutöver redovisas realiserade värdeförändringar avseende fastigheter på 1 mkr (18), samt realiserade värdeförändringar finansiella instrument om 24 mkr (78). Periodens resultat efter skatt uppgick till 296 mkr (97) vilket motsvarar 16,02 kronor per aktie (5,52).

Fastighetsinvesteringar

Inga fastighetsförvärv genomfördes under perioden. Investeringar i ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter uppgick till 37 mkr (42), varav 2 mkr (16) avser nybyggnation.

Under perioden har en mindre fastighet i Gävle samt två fastigheter i Malung sålts för cirka 7 mkr.

Skatt

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

Vid årsskiftet uppgick koncernens totala skattemässiga underskott till 1 457 mkr (1 448). I moderbolaget är motsvarande belopp 337 mkr (330). I årsbokslutet 2008 har den uppskjutna skattefordran redovisats till netto 118 mkr (44).

Bolaget har valt, att i perioden, fullt ut värdera de skattemässiga underskotten sedan föregående år till 26,3 procent. Detta innebär att en skatteintäkt motsvarande 241 mkr redovisas under perioden som en följd av omvärderingen. Bolaget har uppdaterat den tidigare bedömningen om sannolikheten att kunna utnyttja underskotten.

Bolaget bedömer nu att det förbättrade resultatet med stigande uthyrningsgrad och sjunkande räntenivå innebär ökade skattepliktiga resultat. Med denna bedömning skall underskotten värderas enligt IAS 12.

Under perioden uppkomna temporära skillnader har skattebeaktats med 26,3 procent.

Under 2008 har moderbolaget genomgått en skatterevision. Bolagets bedömning är att denna inte kommer att medföra någon resultatpåverkan.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 1 397 mkr (1 101), vilket motsvarar 75,51 kronor per aktie (59,49). I maj 2008 genomfördes en apportemission om 60 mkr i samband med fastighetsförvärv i Skövde-regionen.

Finansiering

Vid rapporttillfället uppgick de räntebärande skulderna till 4 434 mkr (4 465) och genomsnittsräntan till 4,5 procent (4,2). Lånen med rörlig ränta löper huvudsakligen med STIBOR 1–90 dagar som räntebas.

För att begränsa Din Bostads ränterisk används olika former av räntederivat. De ränteswappar som har tecknats uppgick till 2,5 mkr med en genomsnittsränta om 4,5 procent med en löptid på fem till tio år.

Värdeförändringar på derivatinstrument redovisas i resultaträkningen och uppgick för perioden till 24 mkr (78).

Av nedanstående tabell framgår Din Bostads räntebärande skulder den 30 juni 2009, inklusive derivat. Den aktuella räntenivån på lån med rörlig ränta har justerats med hänsyn till tecknade derivat.

Räntebärande skulder per den 30 juni 2009

	Räntenivå		Kapitalbindning		
	mkr	ränta, %	andel	mkr	andel, %
2009	1934	3,9	1	1 009 ¹	23
2010	-	-	2	63	1
2011	-	-	41	917	21
2012	-	-	-	1 784	40
>2012	2 500	4,9	56	661	15
Summa	4 434	4,5	100	4 434	100

¹ varav löpande amortering 60 mkr

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 14 mkr (24).

Likvida medel

Koncernens likvida medel den 30 juni 2009 inklusive outnyttjad checkräkningskredit, uppgick till 130 mkr (178).

Soliditet

Soliditeten uppgick den 30 juni 2009 till 22,9 procent (18,7).

Substansvärde

Substansvärdet (eget kapital) uppgick till 75,51 kronor per aktie (59,49). Substansvärdet beräknas utifrån balansräkningen per rapporttillfället där fastigheterna är redovisade till verkligt värde.

Andra kvartalet

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 63 mkr (86). Totala intäkter uppgick till 152 mkr (140). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar på fastigheter om 1 mkr (4). Driftöverskottet uppgick till 87 mkr (78). Finansnettot uppgick till 0 mkr (46), varav realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument uppgick till 50 mkr (87). Kvartalets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 28 mkr (7).

Möjligheter och risker

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

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

Allt fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Din Bostad är att inte ha tillgång till finansiering. Övriga risker som bolaget har att hantera är bland annat hyresutveckling och hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader samt ränterisker. För att begränsa Din Bostads ränterisk används olika former av räntederivat och möjligheter att ta olika positioner på räntemarknaden.

Din Bostad arbetar aktivt med att kartlägga och minimera riskerna. I bolagets årsredovisning för 2008 återfinns utförligare beskrivning av dessa risker.

Personal och organisation

Antalet anställda den 30 juni 2009 uppgick till 110 personer, varav 37 kvinnor. Din Bostad är organiserat i två regioner, norr och söder, med tio områdeskontor. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner har sitt säte i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 9 mkr (11), varav koncerninterna intäkter uppgick till 9 mkr (11). Resultat före skatt uppgick till -45 mkr (-9). Moderbolagets likvida medel uppgick den 30 juni 2009 till 69 (95) exklusive outnyttjad checkkredit på 50 mkr (50). Inga investeringar avseende inventarier har gjorts under perioden (0).

Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen samt för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2 .

Redovisningsprinciperna har inte förändrats jämfört med årsbokslutet 2008 förutom ändrade principer som gäller från 1 januari 2009 och som framgår enligt nedan. Bolaget har uppdaterat bedömningen, som redovisades i not 26 i årsredovisningen 2008, gällande värderingen av koncernens underskottsavdrag. Bolaget bedömer nu att förutsättningar finns för att värdera underskotten.

IAS 1, "Utformning av finansiella rapporter", vilket innebär att redovisade intäkter och kostnader presenteras i en enda räkning (rapport över totalt resultat) skilt från transaktioner med aktieägarna. Rapporten över förändring i eget kapital innehåller endast transaktioner med företagets aktieägare. Balansräkningen benämns Rapport över finansiell ställning och kassaflödesanalysen benämns rapport över kassaflöde.

IAS 40, Pågående byggnationer av fastigheter för framtida användning som förvaltningsfastighet klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde. Tidigare redovisades sådana pågående byggnationer till anskaffningsvärde. I det fall verkligt värde på förvaltningsfastighet under uppförande inte kan mätas på ett tillförlitligt sätt, värderas dock fastigheten till anskaffningsvärde fram till den av följande tidpunkter som infaller först, nämligen den tidpunkt då byggandet är avslutat och den tidpunkt så det verkliga värdet kan mätas på tillförlitligt sätt. Principen har tillämpats framåttriktat från 1 januari 2009 i enlighet med övergångsreglerna. Jämförelsetalen för 2008 är således ej justerade.

IFRS 8, Rörelsesegment. Någon förändring avseende identifiering av segment har inte skett jämfört med 2008. Beroende på att styrning och intern rapportering sker med utgångspunkt av driftöverskottet är segmentsrapporteringen upprättade utifrån detta.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Fastighets AB Balder (publ) har idag meddelat att aktieägare motsvarande cirka 94,7 procent har accepterat Balders uppköpserbjudande. Balder kommer därmed att fullfölja erbjudandet. Balder har även förlängt erbjudandet till den 4 september för de som ännu inte accepterat erbjudandet.

För ytterligare information hänvisas till pressmeddelande från Balder som finns tillgängligt på Balders hemsida www.balderfast.se.

Årsstämma

Vid årsstämman i Din Bostad Sverige AB (publ) den 8 maj 2009 behandlades bland annat följande:

- Stämman omvalde Joakim Ollén till styrelsens ordförande samt styrelseledamöterna Erik Selin, Johan Thorell, Göran Kjellberg, Jan Kockum och Bo Törner. Ulf Mattsson hade avböjt omval. Det beslutades att arvode skall utgå med totalt 625 000 kronor, varav 250 000 kronor till styrelsens ordförande och 75 000 kronor vardera till övriga ledamöter.
- Stämman fastställde bokslutet för 2008 och beviljade ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.
- Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att ingen (1 krona per aktie) utdelning skall utgå.
- Stämman beslutade om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare enligt styrelsens förslag.
- Stämman bemyndigade styrelsen att under året genomföra emission motsvarande högst 10 procent av nuvarande aktiekapital.
- Stämman bemyndigade styrelsen att under året återköpa maximalt 10 procent av utestående aktier.

Kontakt

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

Ekonomisk information

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

Kalendarium

Delårsrapport januari-september, 4 november 2009.

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

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg 19 augusti 2009

Joakim Ollén
Styrelsens ordförande

Erik Selin

Johan Thorell

Bo Törner

Jan Kockum

Göran Kjellberg

Mikael Granath
Verkställande Direktör

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Din Bostad ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 19 augusti 2009 klockan 15.00 CET). Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år, förutom i avsnitt som beskriver tillgångar, skulder och finansiering där jämförelserna avser senaste årsskifte.

Koncernens rapport över totalresultat | SAMMANDRAG

Mkr	2009 april-juni	2008 april-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2008 jan-dec
Hysesintäkter	152	140	303	272	570
Fastighetsförvaltning ¹	-64	-62	-142	-134	-274
Driftsöverskott	87	78	160	137	296
Värdeförändring fastigheter, realiserade	1	4	1	18	18
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-	-	-	-	-195
Central administration	-5	-5	-10	-10	-21
Rörelseresultat	83	78	151	145	98
Värdeförändring finansiella instrument	50	87	24	78	-204
Finansnetto	-50	-41	-102	-87	-195
Resultat efter finansiella poster	83	124	73	136	-301
Skatt	-20	-38	223	-38	77
Periodens resultat	63	86	296	97	-224
Övigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	63	86	296	97	-224

Resultat efter skatt per aktie:

- före utspädning, kr	3,42	4,79	16,02	5,52	-12,42
- efter utspädning, kr	3,42	4,79	16,02	5,52	-12,42

Hela totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

¹Fastighetsförvaltning

Driftkostnader	-43	-42	-99	-95	-190
Underhåll	-5	-4	-10	-9	-20
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-4
Fastighetssskatt	-3	-3	-6	-6	-11
Fastighetsadministration	-12	-12	-25	-22	-50
Summa fastighetsförvaltning	-64	-62	-142	-134	-274

Koncernens rapport över finansiell ställning | SAMMANDRAG

Mkr	2009 30 juni	2008 30 juni	2008 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 654	5 676	5 615
Förvaltningsfastigheter under uppförande	-	126	8
Maskiner och inventarier	6	7	7
Uppskjutna skattefordringar	342	7	118
Kortfristiga fordringar	21	110	15
Kassa och bank	80	116	128
Summa tillgångar	6 104	6 041	5 891
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 397	1 422	1 101
Långfristiga skulder ¹	3 564	4 368	3 537
Kortfristiga skulder ^{1 2}	1 143	252	1 254
Summa eget kapital och skulder	6 104	6 041	5 891

¹ varav räntebärande skulder

4 434 4 515 4 465

² varav löpande amortering 31 mkr (36)

Koncernens förändringar i eget kapital | SAMMANDRAG

Hänförligt moderbolagets aktieägare

Mkr	Eget kapital
Eget kapital 1 januari 2008	1 282
Apportemission	60
Utdelning	-17
Totalresultat för perioden	-224
Eget kapital 31 december 2008	1 101
Totalresultat för perioden	296
Eget kapital 30 juni 2009	1 397

Koncernens rapport över kassaflöde | SAMMANDRAG

Mkr	2009 april-juni	2008 april-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2008 jan-dec
Rörelseresultat	83	78	151	145	98
Betalt finansnetto	-51	-50	-95	-80	-190
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	195
Betald skatt	-	-9	0	-9	-19
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	12	20	17	20	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	44	39	74	76	108
Förändring av kortfristiga fordringar	0	24	-7	-5	12
Förändring av kortfristiga skulder	-16	-56	-53	-47	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28	7	14	24	121
Investeringar i befintliga fastigheter	-22	-22	-37	-42	-75
Förvärv av fastigheter	-	-350	-	-350	-350
Försäljning av fastigheter, bokfört värde	5	23	6	36	36
Investeringar i övrigt, netto	0	-1	0	-1	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17	-350	-31	-357	-391
Utdelning	-	-17	-	-17	-17
Förändring långfristiga skulder	-17	368	-31	436	386
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17	351	-31	419	369
Periodens kassaflöde	-6	8	-48	86	99
Likvida medel vid periodens början	87	108	128	30	30
Likvida medel vid periodens slut	80	116	80	116	128
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	50	50	50	50	50
Disponibelt belopp	130	166	130	166	178

Koncernens segmentinformation | SAMMANDRAG

Mkr	2009 april-juni	2008 april-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2008 jan-dec
Hysesintäkter Norr	66	64	132	127	258
Hysesintäkter Söder	86	76	171	145	312
Summa intäkter	152	140	303	272	570
Driftsöverskott Norr	36	38	65	62	122
Driftsöverskott Söder	51	40	95	75	174
Summa driftsöverskott	87	78	160	137	296

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment, dessa är desamma som i den senaste årsredovisningen. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 160 mkr (137) och resultat före skatt 73 mkr (136) består av central administration -10 mkr (-10), värdeförändring fastigheter 1 mkr (18), värdeförändring finansiella instrument 24 mkr (77) samt finansnetto -102 mkr (87).

Koncernens nyckeltal

	2009 april-juni	2008 april-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2008 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter	310	316	310	316	313
Uthyrbar yta, kvm	737 609	741 165	737 609	741 165	740 937
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 654	5 802	5 654	5 802	5 623
Hysesvärde helår, mkr	642	624	642	624	627
Hysesintäkter helår, mkr	610	588	610	588	597
Driftsöverskott, mkr	87	78	160	137	296
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	95	94	95
Finansiella					
Avkastning eget kapital, %	18,5	25,2	47,5	14,4	-18,8
Avkastning totalt kapital, %	8,8	11,5	5,9	7,8	-1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,9	1,5	1,7	1,5
Soliditet, %	22,9	23,5	22,9	23,5	18,7
Skuldsättningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,2	3,2	4,1
Belåningsgrad, %	78,4	77,8	78,4	77,8	79,4
Aktierelaterade					
Genomsnittligt antal aktier	18 500 000	17 900 000	18 500 000	17 600 000	18 050 000
Resultat per aktie efter skatt, kr	3,42	4,79	16,02	5,52	-12,42
Driftsöverskott per aktie, kr	4,72	4,36	8,67	7,80	16,41
Utestående antal aktier vid periodens utgång	18 500 000	18 500 000	18 500 000	18 500 000	18 500 000
Fastigheternas verkliga värde per aktie, kr	306	314	306	314	304
Eget kapital per aktie, kr	75,51	76,86	75,51	76,86	59,49
Börskurs per bokslutsdagen, kr	22,80	43,00	22,80	43,00	21,10
Börsvärde per bokslutsdagen, mkr	422	796	422	796	390

Resultaträkning moderbolag | SAMMANDRAG

Mkr	2009		2008
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Nettoomsättning	9	11	20
Administrationskostnader	-22	-20	-43
Rörelseresultat	-13	-10	-22
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	0	1	13
Finansiella kostnader	-33	0	0
Resultat före skatt	-45	-9	-10
Skatt	40	2	-1
Periodens resultat	-5	-6	-11

Balansräkning moderbolag | SAMMANDRAG

Mkr	2009	2008
	30 juni	31 dec
Tillgångar		
Maskiner och inventarier ¹	5	6
Andelar i koncernföretag	956	956
Övriga långfristiga fordringar	185	185
Uppskjutna skattefordringar	101	61
Kortfristiga fordringar ²	918	580
Kassa och bank	69	95
Summa tillgångar	2 233	1 883
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 103	1 108
Långfristiga skulder	39	39
Kortfristiga skulder ²	1 092	736
Summa eget kapital och skulder	2 233	1 883

¹ Varav 2 mkr (3) avser immateriella tillgångar

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

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Uthyrbar yta Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hyresvärde Kontrakterad hyra plus beräknad marknadshyra för outhyrda ytor.

Driftsoverskott Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

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

Förvaltningsresultat Resultat efter finansiella poster justerat för värdeförändringar.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

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

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

Soliditet Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Skuldsättningsgrad Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Belåningsgrad Räntebärande skulder i procent av fastigheternas värde.

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

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Genomsnittligt antal aktier Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

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

Driftsoverskott per aktie Driftsoverskott i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

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

Börskurs Börskursen vid periodens slut.

Börsvärde Börskurs gånger totalt antal utestående aktier vid periodens slut.

Aktien

Handelsplats

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

Aktiekapital

Din Bostads aktiekapital uppgick per 30 juni 2009 till 185 000 000 kronor fördelat på 18 500 000 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag med samma röstvärde och lika andelar i bolagets tillgångar och resultat. Din Bostad äger inga egna aktier. Tabellen nedan visar aktiekapitalets utveckling.

Utdelningspolitik

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

De största aktieägarna per den 31 juli 2009

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

Aktiekapitalets utveckling

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

¹ Förförvärv 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 Förförvärv av fastigheter i Stockholmsregionen från Kungsleden AB som delvis finansierades med nyemitterade aktier.

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

Sammanställning förvärvade och avyttrade fastigheter 2009

Fastighet	Kommun	Adress	Uthyrbar area per lokaltyp, kvm				Total
			Bostäder	Kontor	Butik	Övrigt	
Avyttrade fastigheter							
Kastet 6:1	Gävle	Korsnäs vägen 136-142	222	-	-	-	222
Apotekaren 1	Malung	Lisellska Torget 1	763	-	846	-	1 609
Växlaren 5	Malung	Lisellska Torget 2	753	127	311	306	1 497
Summa avyttrade fastigheter			1 738	127	1 157	306	3 328



Din Bostad Sverige AB (publ)

Box 5026

402 21 Göteborg

Besöksadress

Vasagatan 45

Växel 031-733 77 00

Fax 031-40 35 03

Org.nr 556541-1898

www.dinbostad.se

info@dinbostad.se

din bostad