

Delårsrapport januari - mars 2009

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 151 mkr (131), en ökning med 15 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 17 mkr (8), en ökning med 113 procent.
- Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -27 mkr (-10).
- I perioden har bolagets skattemässiga underskott värderats. Detta innebär en skatteintäkt på 241 mkr.
- Resultat efter skatt uppgick till 233 mkr (12), motsvarande 12,60 kronor (0,67) per aktie.
- Eget kapital per aktie, substansvärdet, uppgick till 72,09 kronor (74,10).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 97,1 procent (95,6).
- Din Bostads fastighetsvärde utgörs till ca 85 procent av bostäder vilket innebär en mindre känslighet för konjunkturpåverkan.

din bostad

VD har ordet



Konjunkturläget försämrades rent allmänt under första kvartalet. Föregående år investerade vi mycket tid på att förbättra vår organisation och vårt arbetssätt ur flera perspektiv. Inte minst gjorde vi det för att vi vet att bra organisation är en viktig framgångsfaktor när tiderna blir sämre. Som ett resultat av vårt arbetssätt fortsatte vi att förbättra vår ekonomiska uthyrningsgrad för bostäder under första kvartalet till 97,1 procent, motsvarande procentsats föregående år var 95,6 procent.

Förvaltningsresultatet fortsatte också att förbättras under första kvartalet. Procentuellt var förbättringen 113 procent, från 8 mkr för motsvarande period 2008 till 17 mkr i år. Eftersom förvaltningsresultatet fortsätter att förbättras gör vi bedömningen att fastighetsvärdena är oförändrade under första kvartalet. Räntorna fortsatte nedåt under kvartalet vilket resulterade i att värderingen av våra räntederivat blev fortsatt negativa, dock inte lika negativa som under sista kvartalet föregående år.

Det känns fortsatt bra att driva bostadsbolagsverksamhet i Sverige. Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stabil, vilket gör våra intäkter trygga. Trots ökad oro på arbetsmarknaden i ett par av de orter där vi äger bostadsfastigheter är uthyrningsgradsutvecklingen fortsatt god. Även om bostadsinnehavet helt dominerar fastighetsportföljen, 85 procent så har vi en lokalkontraktportfölj och den fungerar fortsatt bra.

En del i vårt arbetssätt är att mäta ett antal nyckelvariabler. En sak vi följer noggrant är kundfordringarnas utveckling. De har inte ökat det senaste året utan legat på samma nivå. En nivå som vid en jämförelse med andra är relativt låg enligt det inkassoföretag vi samarbetar med.

Under första kvartalet har aktiviteten ökat på bostadsrättsmarknaden, vilket är ett direkt resultat av en lägre räntenivå. Detta har gjort att vi återigen börjat titta på utbildningsmöjligheter i beståndet.

I syfte att fortsätta renodla fastighetsbeståndet ingick vi avtal om att sälja två mindre fastigheter i Malung, därefter har vi inga fler fastigheter i där.

Då vikten av god organisation ökar har vi fortsatt utveckla våra medarbetare inom ramen för Din Bostadsskolan under kvartal ett. I den medarbetarundersökning vi genomförde i slutet av kvartalet fick vi bekräftat att vi bland annat med hjälp Din Bostadsskolan har väldigt engagerade medarbetare vilket känns bra inför de utmaningar vi kommer att möta under resten av året.

Mikael Granath
Verkställande direktör

Vision, affärsidé, mål och strategi

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

Vision

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

Affärsidé

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

Övergripande mål

Finansiella mål

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

Operativa mål

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

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

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

Strategi

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

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

Förvaltning

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

Projektutveckling

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

Fastighetsbeståndet

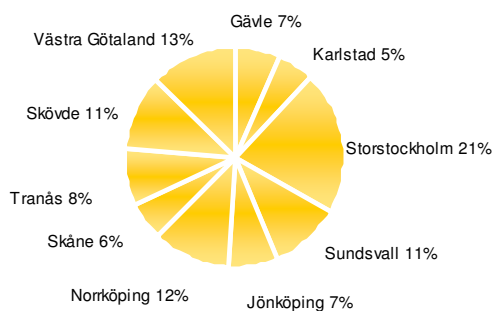
Din Bostad ägde på rapportdagen fastigheter till ett marknadsvärde om 5 637 mkr. Fastighetsinnehavet har huvudsakligen förvärvats genom bolagsförvärv. Fastighetsbeståndet har operativt indelats i två regioner, norr och söder. Inom respektive region bedrivs verksamheten lokalt genom tio förvaltningsområden med ett områdeskontor i varje område.

Din Bostads fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i södra och mellersta Sverige. Fastighetsbeståndet består av 312 fastigheter, varav nio tomträtter. Den uthyrbara arean uppgick på rapportdagen till 740 715 kvm varav cirka 85 procent avser bostäder. Det totala hyresvärdet bedömdes per 31 mars 2009 uppgå till cirka 644 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick vid samma tidpunkt till cirka 615 mkr. Den totala ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,3 procent.

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

Förändring verkligt värde	2009	2008
Verkligt värde vid periodens ingång	5 623	5 385
Investering i befintliga fastigheter	15	58
Fastighetsförvärv	-	411
Fastighetsförsäljning	-1	-54
Värdeförändring, realiserade	0	18
Värdeförändring, orealiserade	-	-195
Verkligt värde vid periodens slut	5 637	5 623

**FÖRDELNING AV TOTALA HYRESINTÄKTER
PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE**

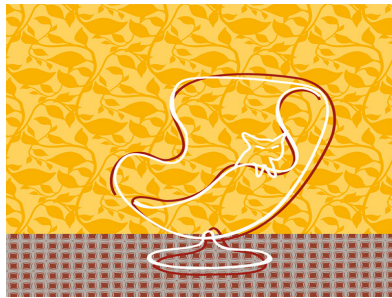


Sammanställning av fastighetsbeståndet per 31 mars 2009

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar area, kvm	Hysesvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter, mkr
Norr						
Gävle	31	779	58 437	48	87	42
Karlstad	25	478	36 415	34	96	34
Storstockholm	13	1 740	134 999	132	97	128
Sundsvall	40	1 022	87 306	74	91	67
Totalt region norr	109	4 019	317 157	288	94	270
Söder						
Jönköping	19	725	50 914	44	99	44
Norrköping	24	898	86 777	75	97	72
Skåne	15	478	30 320	34	99	34
Tranås	27	771	69 272	54	92	50
Skövde	9	1 037	85 790	69	98	68
Västra Götaland	109	1 334	100 485	79	98	77
Totalt region söder	203	5 243	423 558	356	97	345
Totalt Din Bostad	312	9 262	740 715	644	95	615

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	30 705	2 789	942	1 979	36 415	5
Storstockholm	120 853	1 768	3 019	9 359	134 999	18
Sundsvall	69 997	3 036	5 495	8 778	87 306	12
Totalt region norr	267 580	12 545	12 800	24 232	317 157	43
Söder						
Jönköping	48 601	-	1 205	1 108	50 914	7
Norrköping	68 815	8 009	4 851	5 102	86 777	12
Skåne	28 368	670	42	1 240	30 320	4
Tranås	53 962	9 707	2 169	3 434	69 272	9
Skövde	68 905	4 069	1 538	11 278	85 790	12
Västra Götaland	89 153	3 283	5 219	2 830	100 485	14
Totalt region söder	357 804	25 738	15 024	24 992	423 558	57
Totalt Din Bostad	625 384	38 283	27 824	49 224	740 715	100



Händelser under rapportperioden

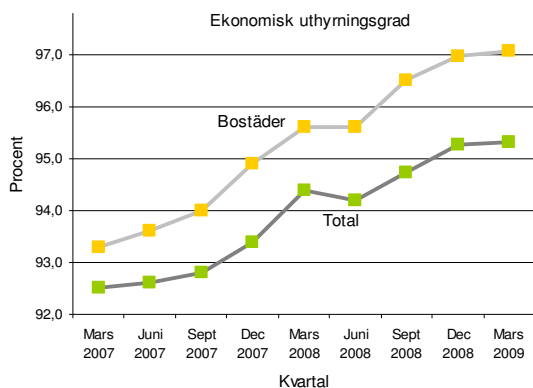
Kommentarer

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

Din Bostads verksamhet fortsätter att utvecklas positivt. Den positiva uthyrningstrenden från tidigare perioder består. På bostadssidan uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 97,1 procent, jämfört med 95,6 procent föregående år. Detta är den hittills högsta uthyrningsgraden som Din Bostad har uppmätt. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela verksamheten uppgick till 95,3 procent (94,4).

Förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 17 mkr (8). Förbättringen uppgår till 113 procent och är en effekt av de lägre vakanserna i kombination med effektivare förvaltning.

Under kvartalet uppgick värdeförändringarna på fastigheter till 0,2 mkr (13,1) och på räntederivat till -27 mkr (-10). Periodens resultat efter skatt uppgick till 233 mkr (12), motsvarande 12,60 kronor per aktie (0,67).



Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 151 mkr (131). Fastighetsbeståndets bedömda hyresvärde på helårsbasis uppgick till 644 mkr (559), varav bedömt värde för vakanta ytor motsvarar cirka 29 mkr (32). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,3 procent (94,4).

Fastighetsförvaltning

Kostnaderna för fastighetsförvaltning uppgick till 78 mkr (72). 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 5 mkr (5).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -79 mkr (-56), varav -27 mkr (-10) utgör värdeförändring på finansiella instrument. Din Bostad använder derivat för att erhålla önskad räntefälllostruktur. Derivatet marknadsvärderas kontinuerligt, det vill säga om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på derivaten. Detta värde är inte kassaflödespåverkande och redovisas i resultaträkningen.

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

Din Bostads räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2009 till 4 451 mkr (4 465) med en genomsnittsränta om 4,3 procent (4,2).

Värdet förändring fastigheter

Fastigheternas värde uppgick till 5 637 mkr (5 385). Under perioden har investeringarna i ny- och ombyggnation uppgått till 15 mkr (20).

Vid kvartalsskiftet har bolagets fastigheter värderats internt. Värderingen grundar sig på en kassaflödesanalys baserad 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 det första kvartalet har verksamheten fortsatt att utvecklas positivt. Vakanser och driftkostnader fortsätter att minska, räntan faller och hittills genomförda hyresförhandlingar för 2009 kommer att innebära ökade intäkter med cirka tre procent på årsbasis.

Sammantaget bedömer vi att denna positiva utveckling väl svarar mot den osäkerhet som finns i på marknaden gällande fastighetsvärden. Det har därför inte gjorts några förändringar av fastighetsvärdena i samband med värderingen 31 mars 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 17 mkr (8). Därutöver redovisas realiserade värdeförändringar avseende fastigheter på 0,2 mkr (13,1), samt värdeförändring finansiella instrument om -27 mkr (-10). Periodens resultat efter skatt uppgick till 233 mkr (12) vilket motsvarar 12,60 kronor per aktie (0,67).

Fastighetsinvesteringar

Inga fastighetsförvärv genomfördes under perioden. Investeringar i ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter uppgick till 15 mkr (20), varav 2 mkr (7) avser nybyggnation. Under perioden har en mindre fastighet i förvaltningsområde Gävle sålts för cirka 1 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 kvartalet 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 underskottet värderas enligt IAS 12.

Under kvartalet 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 1 334 mkr (1 101), vilket motsvarar 72,09 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 4 451 mkr (4 465) och genomsnittsräntan till 4,3 procent (4,2). Lånen med rörlig ränta löper huvudsakligen med STIBOR 1–90 dagar som räntebas. De villkor som finns i avtal med långivarna är uppfyllda vid kvartalsskiftet.

För att begränsa Din Bostads ränterisk används olika former av räntederivat. De ränteswappar som har tecknats under perioden uppgick till 2,5 mdkr med en genomsnittsränta om 4,5 procent med en löptid på fem till tio år. Cirka 1,8 mdkr av lånen omfattas av en räntecap, som innebär att räntebasen (STIBOR 90 dagar) begränsas till 4 procent om den går upp till en nivå mellan 4 och 5 procent och den begränsas till 5 procent om den går högre. Härutöver finns ytterligare en räntecap om cirka 4,5 procent till ett underliggande värde om 100 mkr. Dessutom har en stängningsbar ränteswap tecknats på motsvarande 1 mdkr med en ränta på 4,15 procent. Värdeförändringar på derivatinstrument redovisas i resultaträkningen och uppgick för perioden till -27 mkr (-10).

Av nedanstående tabell framgår Din Bostads räntebärande skulder den 31 mars 2009, inklusive derivat förutom den stängningsbara ränteswappen.

Räntebärande skulder per den 31 mars 2009

	Räntenivå		Kapitalbindning		
	mkr	ränta, %	andel	mkr andel, %	
2009	9	3,5	1	1 026 ¹	23
2010	100	3,5	2	63	1
2011	1 842	3,5	41	917	21
2012	-	-	-	1 784	40
>2012	2 500	4,9	56	661	15
Summa	4 451	4,3	100	4 451	100

¹ varav löpande amortering 51 mkr

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -14 mkr (4).

Likvida medel

Koncernens likvida medel den 31 mars 2009 inklusive outnyttjad checkräkningskredit, uppgick till 137 mkr (178).

Soliditet

Soliditeten uppgick den 31 mars 2009 till 21,8 procent (18,7).

Substansvärde

Substansvärdet (eget kapital) uppgick till 72,09 kronor per aktie (59,49). Substansvärdet beräknas utifrån balansräkningen per rapporttillfälle där fastigheterna är redovisade till verkligt värde.

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 31 mars 2009 uppgick till 105 personer, varav 39 kvinnor. Din Bostad är organiserat i två regioner, norr och söder, med tio områdeskontor. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner har sitt säte i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 4 mkr (5), varav koncerninterna intäkter uppgick till 4 mkr (5). Resultat före skatt uppgick till -18 mkr (-4). Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 mars 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 tolkningsuttande 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 framåttrikt 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

Två mindre fastigheter i Malung har avyttrats under april månad för cirka 5,5 mkr vilket överstiger det bokförda värdet med cirka 10 procent.

Årsstämma

Årsstämma kommer att hållas den 8 maj 2009 klockan 16.00 på bolagets huvudkontor, Vasagatan 45, Göteborg.

Kontakt

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

Ekonomisk information

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

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

Kalendarium

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

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Göteborg 8 maj 2009

Mikael Granath

Verkställande direktör

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Din Bostad ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 8 maj 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 jan-mars	2008 jan-mars	2008 jan-dec
Hysesintäkter	151	131	570
Fastighetsförvaltning ¹	-78	-72	-274
Driftöverskott	73	59	296
Värdeförändring fastigheter, realiserade	0	13	18
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-	-	-195
Central administration	-5	-5	-21
Rörelseresultat	68	67	98
Värdeförändring finansiella instrument	-27	-10	-204
Finansnetto	-52	-46	-195
Resultat efter finansiella poster	-10	11	-301
Skatt	243	0	77
Periodens resultat	233	12	-224
Övigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	233	12	-224

Resultat efter skatt per aktie:

- före utspädning, kr	12,60	0,67	-12,42
- efter utspädning, kr	12,60	0,67	-12,42

¹Fastighetsförvaltning

Driftkostnader	-56	-53	-190
Underhåll	-6	-5	-20
Tomträttsavgäld	-1	-1	-4
Fastighetskatt	-3	-3	-11
Fastighetsadministration	-12	-10	-50
Summa fastighetsförvaltning	-78	-72	-274

Koncernens rapport över finansiell ställning | SAMMANDRAG

Mkr	2009 31 mars	2008 31 mars	2008 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 637	5 275	5 615
Förvaltningsfastigheter under uppförande	-	118	8
Maskiner och inventarier	7	7	7
Uppskjutna skattefordringar	362	42	118
Kortfristiga fordringar	25	48	15
Kassa och bank	87	108	128
Summa tillgångar	6 117	5 598	5 891
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 334	1 294	1 101
Långfristiga skulder ¹	3 551	3 892	3 537
Kortfristiga skulder ^{1 2}	1 233	413	1 254
Summa eget kapital och skulder	6 117	5 598	5 891

¹ varav räntebärande skulder

4 451 4 147 4 465

² varav löpande amortering 14 mkr (75)

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	233
Eget kapital 31 mars 2009	1 334

Koncernens rapport över kassaflöde | SAMMANDRAG

Mkr	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2008 jan-dec
Rörelseresultat	68	67	98
Betalt finansnetto	-43	-31	-190
Orealiserade värdeförändring fastigheter	-	-13	195
Betald skatt	-10	0	-19
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	5	0	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20	24	108
Förändring av kortfristiga fordringar	-7	-30	12
Förändring av kortfristiga skulder	-27	10	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14	4	121
Investeringar i befintliga fastigheter	-15	-20	-75
Förvärv av fastigheter	-	-	-350
Försäljning av fastigheter, bokfört värde	1	27	36
Investeringar i övrigt, netto	0	0	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14	6	-391
Utdelning	-	-	-17
Förändring långfristiga skulder	-14	68	386
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14	68	369
Periodens kassaflöde	-42	78	99
Likvida medel vid periodens början	128	30	30
Likvida medel vid periodens slut	87	108	128
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	50	50	50
Disponibelt belopp	137	158	178

Koncernens segmentinformation | SAMMANDRAG

Mkr	2009	2008	2008
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Hysesintäkter Norr	66	63	258
Hysesintäkter Söder	85	69	312
Summa intäkter	151	131	570
Driftsöverskott Norr	29	24	122
Driftsöverskott Söder	44	35	174
Summa driftsöverskott	73	59	296

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment, dessa är detsamma som i senaste årsredovisningen. Summa driftöverskott överensstämmer med redovisat driftöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftöverskottet 73 mkr (59) och resultat före skatt -10 mkr (11) består av central administration -5 mkr (-5), värdeförändring fastigheter 0,2 mkr (13), värdeförändring finansiella instrument -27 mkr (-10) samt finansnetto -52 mkr (-46).

Koncernens nyckeltal

	2009	2008	2008
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	312	309	313
Uthyrbar yta, kvm	740 715	661 224	740 937
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 637	5 393	5 623
Hysesvärde, mkr	644	559	627
Hysesintäkter, mkr	615	527	597
Driftsöverskott, mkr	73	59	296
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	95
Finansiella			
Avkastning eget kapital, %	76,6	3,6	-18,8
Avkastning totalt kapital, %	2,8	4,2	-1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,5
Soliditet, %	21,8	23,1	18,7
Skuldsättningsgrad, ggr	3,3	3,2	4,1
Belåningsgrad, %	79,0	76,9	79,4
Aktierelaterade			
Genomsnittligt antal aktier	18 500 000	17 300 000	18 050 000
Resultat per aktie efter skatt, kr	12,60	0,67	-12,42
Driftsöverskott per aktie, kr	3,95	3,42	16,41
Utestående antal aktier vid periodens utgång	18 500 000	17 300 000	18 500 000
Fastigheternas verkliga värde per aktie, kr	305	312	304
Eget kapital per aktie, kr	72,09	74,77	59,49
Börskurs per bokslutsdagen, kr	17,40	41,00	21,10
Börsvärde per bokslutsdagen, mkr	322	709	390

Resultaträkning Moderbolag | SAMMANDRAG

Mkr	2009	2008	2008
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Nettoomsättning	4	5	20
Administrationskostnader	-11	-9	-43
Rörelseresultat	-6	-4	-22
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	0	0	13
Finansiella kostnader	-12	0	0
Resultat före skatt	-18	-4	-10
Skatt	33	1	-1
Periodens resultat	15	-3	-11

Balansräkning moderbolag | SAMMANDRAG

Mkr	2009	2008
	31 mars	31 dec
Tillgångar		
Maskiner och inventarier ¹	6	6
Andelar i koncernföretag	956	956
Övriga långfristiga fordringar	185	185
Uppskjutna skattefordringar	94	61
Kortfristiga fordringar ²	759	580
Kassa och bank	69	95
Summa tillgångar	2 069	1 883
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 123	1 108
Långfristiga skulder	39	39
Kortfristiga skulder ²	907	736
Summa eget kapital och skulder	2 069	1 883

¹ Varav 2 mkr (2) avser immateriella tillgångar.

² Periodens förändring av kortfristiga fordringar 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.

Driftsöverskott Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

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

Förvaltningsresultat Resultatet efter finansiella poster justerat för värdeförändringar och skatt.

Finansiella nyckeltal

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

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

Räntetäckningsgrad Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader och 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.

Driftsöverskott per aktie Driftsöverskott i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

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

Börskurs Börskursen vid periodens slut.

Börsvärde Börskurs gånger totalt antal utestående aktier vid periodens slut.

Aktien

Handelsplats

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

Aktiekapital

Din Bostads aktiekapital uppgick per 31 mars 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. I samband med ett fastighetsförvärv i maj 2008 genomfördes en apportemission. Apportemissionen avsåg 1 200 000 aktier till ett pris av 50 kronor per aktie. Apportemissionen beslutades av styrelsen enligt det bemyndigande som beslutades i samband med föregående årsstämma. Tabellen nedan visar aktiekapitalets utveckling.

Utdelningspolitik

Din Bostads avsikt är att över tiden ge en stabil utdelning till aktieägarna. Avsikten är att Din Bostad över tiden skall dela ut 30–50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Det utdelningsgrundande resultatet skall motsvara kassaflödet

från rörelsen och exkluderar således icke kassaflödespåverkande poster som orealiserade värdeförändringar, avskrivningar och uppskjuten skatt.

De största aktieägarna per den 31 mars 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 3 400 aktieägare	2 602 866	14,1
Summa	18 500 000	100,0

Aktiekapitalets utveckling

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

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

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

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

Sammanställning förvärvade och avyttrade fastigheter 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
Summa avyttrade fastigheter			222	-	-	-	222



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