

## Delårsrapport januari-juni 2008

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 271,5 mkr (239,7).
- Driftöverskottet ökade med 22 procent till 137,2 mkr (112,5).
- Rörelseresultatet uppgick till 145,0 mkr (125,7).
- Resultat efter skatt uppgick till 97,2 mkr (40,4), vilket motsvarar 5,52 kr (2,33) per aktie.
- Eget kapital per aktie, substansvärdet, uppgick till 76,86 kr (74,10).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder ökar till 95,6 procent (93,6).
- Fastigheter, inklusive projekt, har under perioden sålts för 54 mkr, 17,5 mkr över värdering.
- Under perioden har fastigheter förvärvats i Skövde och Mariestad till ett värde av 410 mkr.

*din bostad*

# Vision, affärsidé, mål och strategi

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

## Vision

Din Bostad skall uppfattas som förebild på bostadsmarknaden.

Din Bostad som varumärke skall vara det självklara valet för bostadssökande. Din Bostad skall vara ett starkt begrepp på bostadsmarknaden.

## Affärsidé

Din Bostad erbjuder bättre boende genom ständig utveckling av fastigheter och relationer.

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

## Övergripande mål

### Finansiella mål

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

### Operativa mål

Utifrån affärsidé, strategi och övergripande mål tar Din Bostad fram kvalitativa och kvantitativa operativa mål. Dessa mål uppdateras löpande. De kan avse såväl finansiella mål som mål avseende miljö, medieförbrukning, kundtillfredsställelse och medarbetarnas nöjdhet. De övergripande målen kvantifieras och bryts ned till operativa mål som kan mätas per förvaltningsområde och fastighet. Detta görs dels för att mäta och följa upp enskilda 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.

Arbetet med att följa upp och mäta verksamheten fortsatte under andra kvartalet. Främst gäller detta uthyrningsarbetet och medieförbrukningen. När det gäller arbetet med medieförbrukningarna fortsatte detta enligt plan. Arbetet

kommer att fortsätta utvecklas och förfinas. Resultatet blir att vi får god kontroll på vår medieförbrukning och kan vidta åtgärder för att minska denna. När det gäller uthyrningsarbetet har vi haft smärre organisatoriska störningar i kombination med säsongsvariationer vilket har resulterat i att vår positiva utveckling avseende uthyrningsgraden bromsats upp. Tack vare våra uppföljningsinstrument såg vi snabbt dessa signaler och har i slutet av kvartalet vidtagit åtgärder för att den positiva uthyrningsutvecklingen skall återupptas och fortsätta under kvartal tre.

## Strategi

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

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

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

### Förvaltning

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

### Projektutveckling

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

# Fastighetsbeståndet

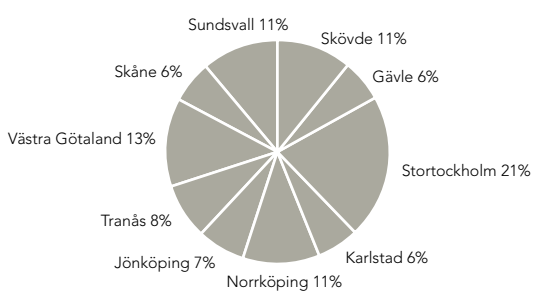
Din Bostad ägde på rapportdagen fastigheter till ett marknadsvärde om 5 802 mkr. Fastighetsinnehavet har huvudsakligen förvärvats genom bolagsförvärv. Fastighetsbeståndet har operativt indelats i två regioner, norr och söder. Inom respektive region bedrivs verksamheten lokalt på 12 områdeskontor inom tio fastighetsområden, vilka redovisas i nedanstående diagram. Genom förvärvet av fastigheter i Skövde och Mariestad har ett nytt fastighetsområde bildats, Skövde, med områdeskontor i såväl Skövde som Mariestad. Den sedan tidigare ägda fastigheten i Mariestad redovisas numera under område Skövde istället för som tidigare Västra Götaland.

Din Bostads fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i södra och mellersta Sverige. Fastighetsbeståndet består av 316 fastigheter, varav nio tomträtter. Den uthyrbara arean uppgick på rapportdagen till 741 165 kvadratmeter, varav 85 procent avser bostäder. Det totala hyresvärdet bedömdes per 30 juni 2008 uppgå till cirka 624 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick vid samma tidpunkt till cirka 588 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent.

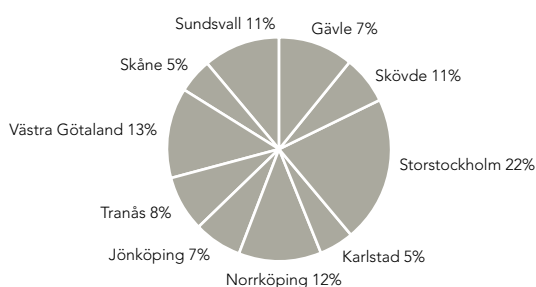
Fastigheternas verkliga värde på Din Bostads 15 största orter, som angivits på kartan, motsvarar cirka 90 procent av fastighetsbeståndets totala verkliga värde.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE	2008	2007
Verkligt värde vid periodens ingång	5 385	4 776
Investering i befintliga fastigheter	42	192
Fastighetsförvärv	411	279
Fastighetsförsäljning	-54	-14
Värdeförändring, realiserade	18	3
Värdeförändring, orealiserade	-	149
<b>Verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>5 802</b>	<b>5 385</b>

FÖRDELNING AV TOTALA HYRESINTÄKTER PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE



FÖRDELNING AV HYRESVÄRDE PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE



SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETSBESTÄNDET DEN 30 JUNI 2008

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE, MKR	EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRES- INTÄKTER, MKR
<b>Norr</b>						
Gävle	32	781	58 660	45	82	37
Karlstad	25	478	36 384	34	97	33
Storstockholm	13	1 660	129 779	129	98	126
Sundsvall	41	1 026	87 456	72	87	62
<b>Summa region norr</b>	<b>111</b>	<b>3 945</b>	<b>312 279</b>	<b>280</b>	<b>92</b>	<b>259</b>
<b>Söder</b>						
Jönköping	19	725	51 340	43	98	42
Norrköping	25	918	88 599	73	94	68
Skåne	15	478	30 320	33	100	33
Tranås	27	771	69 274	52	93	48
Skövde	9	1 037	88 163	65	96	63
Västra Götaland	110	1 349	101 190	78	97	75
<b>Summa region söder</b>	<b>205</b>	<b>5 278</b>	<b>428 886</b>	<b>344</b>	<b>96</b>	<b>329</b>
<b>Summa Din Bostad</b>	<b>316</b>	<b>9 223</b>	<b>741 165</b>	<b>624</b>	<b>94</b>	<b>588</b>
<i>Fördelning per fastighetskategori</i>						
Bostadsfastigheter	286	9 074	683 402	581	94	547
Kommersiella fastigheter	22	149	57 188	43	95	41
Projekt och mark	8	-	575	-	-	-
<b>Summa Din Bostad</b>	<b>316</b>	<b>9 223</b>	<b>741 165</b>	<b>624</b>	<b>94</b>	<b>588</b>

FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER REGION, OMRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI

	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM					ANDEL, %
	BOSTÄDER	BUTIK	KONTOR	ÖVRIGT	TOTALT	
<b>Norr</b>						
Gävle	46 247	4 869	3 428	4 116	58 660	8
Karlstad	30 705	2 755	942	1 982	36 384	5
Storstockholm	115 819	1 768	2 672	9 520	129 779	18
Sundsvall	70 148	3 036	5 536	8 736	87 456	12
<b>Summa region norr</b>	<b>262 919</b>	<b>12 428</b>	<b>12 578</b>	<b>24 354</b>	<b>312 279</b>	<b>42</b>
<b>Söder</b>						
Jönköping	48 619	-	1 205	1 516	51 340	7
Norrköping	69 866	8 149	5 258	5 326	88 599	12
Skåne	28 368	670	42	1 240	30 320	4
Tranås	54 180	9 899	2 047	3 148	69 274	9
Skövde	68 780	6 457	1 982	10 944	88 163	12
Västra Götaland	90 029	3 349	4 968	2 844	101 190	14
<b>Summa region söder</b>	<b>359 842</b>	<b>28 524</b>	<b>15 502</b>	<b>25 018</b>	<b>428 886</b>	<b>58</b>
<b>Summa Din Bostad</b>	<b>622 761</b>	<b>40 952</b>	<b>28 080</b>	<b>49 372</b>	<b>741 165</b>	<b>100</b>
<i>Fördelning per fastighetskategori</i>						
Bostadsfastigheter	609 878	29 758	14 032	29 734	683 402	92
Kommersiella fastigheter	12 883	11 194	14 048	19 063	57 188	8
Projekt och mark	-	-	-	575	575	-
<b>Summa Din Bostad</b>	<b>622 761</b>	<b>40 952</b>	<b>28 080</b>	<b>49 372</b>	<b>741 165</b>	<b>100</b>



# Händelser under rapportperioden

## Kommentar

Under perioden har ett större fastighetsförvärv genomförts. Fastigheter till ett värde av cirka 410 mkr förvärvades i Skövde regionen med en beräknad direktavkastning på cirka 7 procent. Som en följd av förvärvet har även ett nytt förvaltningsområde, Skövde, bildats.

Dessutom har tre mindre fastigheter avyttrats som förvaltningsobjekt och en fastighet har sålts till en nybildad bostadsrättsförening. Ett pågående projekt avseende nyproduktion av bostadsrätter har avyttrats till NCC. Det sammanlagda värdet av avyttrade fastigheter, inklusive projekt, uppgår till cirka 54 mkr med en positiv resultateffekt på 17,5 mkr.

Den positiva uthyrningstrenden från föregående år består. På bostadssidan uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,6 procent, jämfört med 93,6 procent föregående år. Kortsiktigt har dock det under andra kvartalet genomförda förvärvet påverkat uthyrningsgraden negativt på bostadssidan. Vi ser dock en tydlig förändring redan under det tredje kvartalet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela verksamheten uppgick till 94,2 procent (92,6).

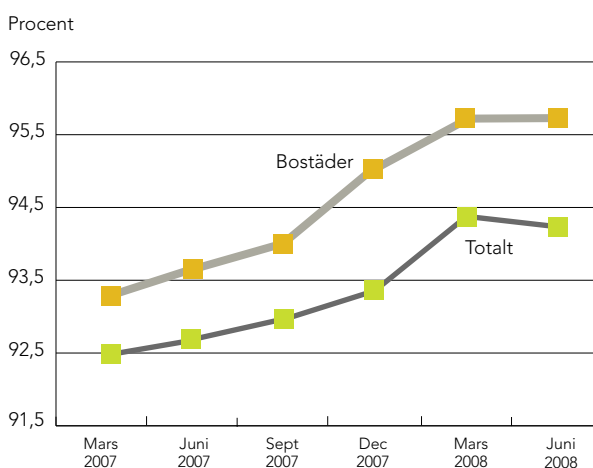
Resultatet för perioden har utvecklats positivt. Driftöverskottet har ökat med 22 procent och uppgick till 137,2 mkr (112,5). Den främsta orsaken är de lägre vakanserna i kombination med effektivare förvaltning.

Inom projektutveckling har nybyggnationen av 80 hyresrätter i Järfälla färdigställts i samband med halvårsskiftet, och samtliga lägenheter är uthyrda. Ytterligare projekt diskuteras och analyseras löpande.

## Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 271,5 mkr (239,7). Fastighetsbeståndets bedömda hyresvärde per bokslutsdagen på helårsbasis uppgick till 624 mkr (534), varav bedömt värde för vakanta ytor motsvarar cirka 36 mkr (40). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent (92,6).

### EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



## Fastighetsförvaltning

Kostnaderna för fastighetsförvaltning uppgick till 134,3 mkr (127,2). Driftkostnaderna varierar med årstiderna vilket innebär att första och fjärde kvartalet oftast har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalerna. Tredje kvartalet har oftast lägst kostnadsnivå.

## Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 9,7 mkr (18,9).

## Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -9,4 mkr (-66,0), varav 77,5 mkr (9,4) utgör värdeförändring på finansiella instrument. Den under första kvartalet tecknade stängningsbara ränteswappen löstes av banken vilket påverkade finansnettot positivt med cirka 5,6 mkr (0) under perioden.

Din Bostads räntebärande skulder uppgick den 30 juni 2008 till 4 515 mkr (4 079) med en genomsnittsränta om 4,85 procent (4,67).

## Värdeförändring fastigheter

Fastigheternas värde uppgick till 5 802 mkr (5 385). Av detta utgör 126 mkr (121) fastigheter under uppförande. Under perioden har investeringarna i ny- och ombyggnation uppgått till 42 mkr (107).

Koncernens samtliga fastigheter har den 30 september 2007 värderats utifrån externt inhämtade värderingsutlåtanden. Värderingen grundar sig på en kassaflödesanalys baserat på nuvärdet av fastigheternas prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet under en femårig kalkylperiod. Vid periodens utgång har Din Bostad genomfört en intern värdering av fastigheterna baserat på aktuella kassaflöden och genomförda investeringar. Som en följd av den finansiella oron har Din Bostad höjt avkastningskravet på samtliga fastigheter. Under perioden har vi sett att uthyrningsgraden ökar betydligt vilket leder till förbättrade kassaflöden. Din Bostads genomsnittliga värde per kvadratmeter för hela fastighetsbeståndet uppgick till cirka 7 800 kronor. De fastigheter som sålts under perioden, såväl till bostadsrättsföreningar som till förvaltningsobjekt, har sålts till värden klart överstigande den aktuella värderingen. De fastigheter som förvärvats har värderats enligt samma princip som gäller för övriga fastigheter.

De ökade interna avkastningskraven har fullt ut kunna kompenseras av det förbättrade kassaflödet. Detta medför att Din Bostad inte redovisar några realiserade värdeförändringar under perioden.

## Resultat

Förvaltningsresultatet före skatt uppgick för perioden till 40,6 mkr (18,1). Därutöver redovisas realiserade värdeförändringar avseende fastigheter på 17,5 mkr (3,0), realiserade värdeförändringar på 0 mkr (29,0) samt värdeförändring finansiella instrument om 77,5 mkr (9,4). Periodens resultat efter skatt uppgick till 97,2 mkr (40,3) vilket motsvarar 5,52 (2,33) kronor per aktie.

## Fastighetsinvesteringar

Periodens investeringar i fastighetsförvärv uppgick till 410 mkr (169) och i ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter till 42 mkr (107), varav 16,2 mkr (47,0) avser nybyggnation.

Under perioden har fastigheter förvärvats i Skövde regionen till ett sammanlagt fastighetsvärde av 410 mkr. Dessutom har fastigheter, inklusive pågående projekt, avyttrats till ett värde motsvarande 54 mkr med en positiv resultat effekt av 17,5 mkr.

## Skatt

Vid årsskiftet bedömdes koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag till 1 479 mkr (1 410). I moderbolaget är motsvarande belopp 360 mkr (288). I samband med årsbokslutet 2007 har den uppskjutna skattefordran redovisats

till netto 44 mkr (99). Underskottsavdrag om 950 mkr (968) har inte äsatts något värde.

Under perioden uppkomna temporära skillnader har skattebeaktats med 28 procent.

## Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 1 421,9 mkr (1 282,0), vilket motsvarar 76,86 kronor per aktie (74,10).

I maj 2008 har en apportemission genomförts om 60 mkr i samband med fastighetsförvärv i Skövde regionen.

## Räntebärande skulder

Vid rapporttillfället uppgick de räntebärande skulderna till 4 515 mkr (4 079) och genomsnittsräntan till 4,85 procent (4,67). Lånen med rörlig ränta löper huvudsakligen med STIBOR 1–90 dagar som räntebas.

För att begränsa den påverkan en högre ränta skulle få på Din Bostad omfattas cirka 1,9 mdkr av lånen av en räntecap, som innebär att räntebasen (STIBOR 90 dagar) begränsas till 4,0 procent om den går upp till en nivå mellan 4,0 och 5,0 procent och den begränsas till 5,0 procent om den går högre. Härutöver finns ytterligare en räntecap om cirka 4,5 procent till ett underliggande värde om 100 mkr samt ett avtal om en ränteswap till ett underliggande värde på cirka 260 mkr. Under perioden har ytterligare derivat tecknats för att begränsa Din Bostads räntexponering. Bolaget har tecknat en femårig ränteswap på 1,5 mdkr med en räntenivå på 4,45 procent

Värdeförändring på derivatinstrument redovisas i resultaträkningen och uppgick för perioden till 77,5 mkr (9,4).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER DEN 30 JUNI 2008

	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA, %	ANDEL	MKR	ANDEL, %
2008	882	5,3	19,5	450	10,0
2009	90	5,7	2,0	634	14,0
2010	139	5,3	3,1	30	0,0
2011	1 884	4,6	41,7	933	20,7
2012	–	–	–	1 833	40,6
> 2012	1 520	4,8	33,7	635	14,1
<b>Summa</b>	<b>4 515</b>	<b>4,8</b>	<b>100,0</b>	<b>4 515</b>	<b>100,0</b>

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 75,8 mkr (19,4).

## Likvida medel

Koncernens likvida medel den 30 juni 2008 inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 165,9 mkr (68,0).

## Soliditet

Soliditeten uppgick den 30 juni 2008 till 23,5 procent (23,3).

## Substansvärde

Substansvärdet (eget kapital) uppgick till 76,86 kronor per aktie (74,10). Substansvärdet beräknas utifrån balansräkningen per rapporttillfället där fastigheterna är redovisade till verkligt värde. Fastigheterna har per 30 juni 2008 värderats internt.

### Andra kvartalet

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 85,7 mkr (23,5). Totala intäkter uppgick till 140,4 mkr (121,3). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar om 4,4 mkr (3,1) och orealiserade värdeförändringar om 0 mkr (6,0). Driftsöverskottet uppgick till 78,1 mkr (67,2). Finansnettot uppgick till 46,5 mkr (-28,3), varav värdeförändringar avseende finansiella instrument uppgår till 87,1 mkr (9,6). Kvartalets kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 38,9 mkr (18,2).

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

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

### Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 10,5 mkr (4,5), varav koncerninterna intäkter uppgick till 10,5 mkr (4,5). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -8,7 mkr (-32,8). Moderbolagets likvida medel uppgick den 30 juni 2008 till 98,4 mkr (9,9) exklusive outnyttjad checkkredit på 50 mkr. Periodens nettoinvesteringar avseende inventarier uppgick till 1,0 mkr (2,0).

### Personal och organisation

Antalet anställda den 30 juni 2008 uppgick till 98 personer, varav 38 kvinnor. Din Bostad är organiserat i två regioner, norr och söder, med lokalkontor på 12 orter. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner har sitt säte i Göteborg.

### Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport har utformats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering, Redovisningsrådets Rekommendation 32:06 samt Årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciperna har inte förändrats jämfört med årsbokslutet 2007.

### Årsstämma

Vid årsstämman i Din Bostad Sverige AB (publ) den 20 maj 2008 behandlades bland annat följande ärenden:

- Stämman omvalde Joakim Ollén till styrelsens ordförande samt styrelseledamöterna Erik Selin, Johan Thorell, Göran Kjellberg, Ulf Mattson, Jan Kockum och Bo Törner. Det beslutades att arvode skall utgå med totalt 700 000 kronor, varav 250 000 kronor till styrelsens ordförande och 75 000 kronor vardera till övriga ledamöter.
- Stämman fastställde bokslutet för 2007 och beviljade ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.
- Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att utdelningen skall vara 1 krona per aktie (0).
- 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.

### 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](http://www.dinbostad.se)

### Kalendarium

Delårsrapport tredje kvartalet	5 november 2008
Bokslutskommuniké	5 februari 2009

## 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 den 25 augusti 2008

Joakim Ollén

STYRELSEORDFÖRANDE

Erik Selin

Johan Thorell

Bo Törner

Jan Kockum

Göran Kjellberg

Ulf Mattsson

Mikael Granath

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Din Bostad skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 augusti 2008 klockan 14.00 (CET).

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år, förutom i avsnitt som beskriver tillgångar, skulder och finansiering där jämförelserna avser senast årsskifte.



## Resultaträkning Koncern | SAMMANDRAG

MKR	RULLANDE 12 MÅN JULI 07- JUNI 08					
	2008 APRIL-JUNI	2007 APRIL-JUNI	2008 JAN-JUNI	2007 JAN-JUNI	2007 JAN-DEC	2007 JAN-DEC
Hysesintäkter	140,4	121,2	271,5	239,7	491,8	510,9
Fastighetsförvaltning <sup>1)</sup>	-62,2	-54,0	-134,3	-127,2	-250,1	-258,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>78,1</b>	<b>67,2</b>	<b>137,2</b>	<b>112,5</b>	<b>241,7</b>	<b>252,6</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserade	4,4	3,1	17,5	3,0	3,1	4,4
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-	6,0	-	29,0	149,0	143,0
Central administration	-4,8	-11,9	-9,7	-18,9	-42,0	-34,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>77,7</b>	<b>64,4</b>	<b>145,0</b>	<b>125,7</b>	<b>351,8</b>	<b>365,1</b>
Värdeförändring finansiella instrument	87,1	9,6	77,5	9,4	12,6	90,0
Finansnetto	-40,6	-37,9	-86,9	-75,4	-162,9	-165,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>124,2</b>	<b>36,2</b>	<b>135,6</b>	<b>59,6</b>	<b>201,5</b>	<b>289,5</b>
Skatt	-38,5	-12,7	-38,4	-19,3	-53,9	-79,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>85,7</b>	<b>23,5</b>	<b>97,2</b>	<b>40,4</b>	<b>147,6</b>	<b>209,9</b>
Resultat efter skatt per aktie:						
– före utspädning, kr	4,79	1,36	5,52	2,33	8,53	12,03
– efter utspädning, kr	4,79	1,36	5,52	2,33	8,53	12,03

<sup>1)</sup> Fastighetsförvaltning

Driftkostnader	-42,3	-36,6	-95,3	-81,9	-168,2	-173,9
Underhåll	-3,7	-5,5	-9,2	-14,8	-23,4	-21,7
Tomträttsavgäld	-1,1	-0,5	-1,9	-0,7	-3,5	-4,1
Fastighets skatt	-2,8	-4,4	-5,5	-6,4	-12,4	-10,8
Fastighetsadministration	-12,4	-7,1	-22,4	-23,5	-42,6	-47,9
<b>Summa fastighetsförvaltning</b>	<b>-62,2</b>	<b>-54,0</b>	<b>-134,3</b>	<b>-127,2</b>	<b>-250,1</b>	<b>-258,3</b>

## Balansräkning Koncern | SAMMANDRAG

MKR	2008 30 JUNI	2007 30 JUNI	2007 31 DEC
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5 676,2	4 898,4	5 263,9
Förvaltningsfastigheter under uppförande	125,7	168,3	121,2
Maskiner och inventarier	7,4	8,7	7,5
Uppskjutna skattefordringar	6,5	82,8	44,1
Övriga långfristiga fordringar	-	1,0	-
Kortfristiga fordringar	109,8	43,2	28,1
Kassa och bank	115,9	45,2	29,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 041,4</b>	<b>5 247,6</b>	<b>5 494,4</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 421,9	1 174,7	1 282,0
Långfristiga skulder <sup>1)</sup>	4 367,5	3 722,8	3 724,6
Kortfristiga skulder <sup>1)</sup>	252,0	350,0	487,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 041,4</b>	<b>5 247,6</b>	<b>5 494,4</b>

<sup>1)</sup>Varav räntebärande skulder

4 515,4      3 918,7      4 079,4

## Koncernens förändring av eget kapital I SAMMANDRAG

MKR	2008 30 JUNI	2007 30 JUNI	2007 31 DEC
<b>Ingående balans</b>	<b>1 282,0</b>	<b>1 134,3</b>	<b>1 134,3</b>
Apportemission	59,9	-	-
Utdelning	-17,3	-	-
Periodens resultat	97,2	40,4	147,6
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>1 421,9</b>	<b>1 174,7</b>	<b>1 282,0</b>

## Kassaflödesanalys Koncern I SAMMANDRAG

MKR	2008 APRIL-JUNI	2007 APRIL-JUNI	2008 JAN-JUNI	2007 JAN-JUNI	2007 JAN-DEC
Rörelseresultat	77,7	64,4	145,0	125,7	351,8
Betalt finansnetto	-49,7	-37,9	-80,2	-75,4	-142,6
Orealiserade värdeförändring fastigheter	0,0	-9,1	0,0	-32,1	-152,1
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	10,8	0,8	10,9	1,2	-11,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>38,9</b>	<b>18,2</b>	<b>75,8</b>	<b>19,4</b>	<b>45,3</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	24,4	32,5	-5,2	42,3	61,0
Förändring av kortfristiga skulder	-56,2	-20,4	-46,6	-10,4	-31,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7,1</b>	<b>30,3</b>	<b>24,0</b>	<b>51,2</b>	<b>75,3</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	-21,5	-47,1	-41,5	-101,0	-188,9
Förvärv av fastigheter	-350,1	-169,1	-350,1	-169,1	-279,6
Försäljning av fastigheter	22,5	17,2	36,1	17,2	17,2
Investeringar i övrigt, netto	-0,8	-1,4	-1,0	-5,9	-5,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-349,9</b>	<b>-200,5</b>	<b>-356,5</b>	<b>-258,8</b>	<b>-457,2</b>
Utdelning	-17,3	-	-17,3	-	-
Upptagna räntebärande skulder	395,2	168,7	472,4	243,1	405,8
Förändring långfristiga skulder	0,4	-3,7	0,0	-2,7	2,3
Amortering av räntebärande skulder	-27,3	-14,5	-36,4	-59,6	-68,6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>351,1</b>	<b>150,5</b>	<b>418,8</b>	<b>180,8</b>	<b>339,5</b>
<b>Periodens/Årets kassaflöde</b>	<b>8,3</b>	<b>-19,7</b>	<b>86,3</b>	<b>-26,8</b>	<b>-42,4</b>
Likvida medel vid periodens början	107,6	64,9	29,6	72,0	72,0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>115,9</b>	<b>45,2</b>	<b>115,9</b>	<b>45,2</b>	<b>29,6</b>

## Segmentinformation

MKR						RULLANDE
	2008 APRIL-JUNI	2007 APRIL-JUNI	2008 JAN-JUNI	2007 JAN-JUNI	2007 JAN-DEC	12 MÅN JULI 07- JUNI 08
Hysesintäkter Norr	64,1	58,9	126,7	117,1	238,3	243,4
Hysesintäkter Söder	76,4	62,3	144,9	122,5	253,5	267,5
<b>Summa intäkter</b>	<b>140,4</b>	<b>121,2</b>	<b>271,5</b>	<b>239,7</b>	<b>491,8</b>	<b>510,9</b>
Driftsöverskott Norr	37,9	29,7	61,9	49,6	107,1	115,3
Driftsöverskott Söder	40,2	37,5	75,3	62,9	134,6	137,3
<b>Summa driftsöverskott</b>	<b>78,1</b>	<b>67,2</b>	<b>137,2</b>	<b>112,5</b>	<b>241,7</b>	<b>252,6</b>

## Nyckeltal

	2008 APRIL-JUNI	2007 APRIL-JUNI	2008 JAN-JUNI	2007 JAN-JUNI	2007 JAN-DEC
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Antal fastigheter	316	311	316	311	313
Uthyrbar yta, kvm	741 165	648 321	741 165	648 321	661 484
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 802	5 067	5 802	5 067	5 385
Hysesvärde, mkr	624	534	624	534	554
Hysesintäkter, mkr	588	493	588	493	519
Driftsöverskott, mkr	78	67	137	112	242
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	94	93	94
<b>FINANSIELLA</b>					
Avkastning eget kapital, %	25,4	8,1	14,4	7,0	12,2
Avkastning totalt kapital, %	9,3	5,7	7,8	5,3	7,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0	1,7	1,8	2,2
Soliditet, %	23,5	22,4	23,5	22,4	23,3
Skuldsättningsgrad, ggr	3,2	3,3	3,2	3,3	3,2
Belåningsgrad, %	77,8	77,3	77,8	77,3	75,8
<b>AKTIERELATERADE</b>					
Genomsnittligt antal aktier	17 900 000	17 300 000	17 600 000	17 300 000	17 300 000
Resultat per aktie efter skatt, kr	4,79	1,36	5,52	2,33	8,53
Driftsöverskott per aktie, kr	4,36	3,88	7,80	6,50	13,97
Utestående antal aktier vid periodens utgång	18 500 000	17 300 000	18 500 000	17 300 000	17 300 000
Fastigheternas verkliga värde per aktie, kr	314	293	314	293	311
Eget kapital per aktie, kr	76,86	67,90	76,86	67,90	74,10
Börskurs per bokslutsdagen, kr	43,00	70,00	43,00	70,00	41,10
Börsvärde per bokslutsdagen, mkr	796	1 211	796	1 211	711

## Resultaträkning Moderbolag I SAMMANDRAG

MKR	2008 JAN-JUNI	2007 JAN-JUNI	2007 JAN-DEC
Nettoomsättning	10,5	4,5	9,4
Administrationskostnader	-20,2	-37,5	-82,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9,7</b>	<b>-33,0</b>	<b>-72,5</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	1,2	0,2	1,8
Finansiella kostnader	-0,2	0,0	-3,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-8,7</b>	<b>-32,8</b>	<b>-73,7</b>
Skatt	2,4	9,1	20,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>-6,3</b>	<b>-23,7</b>	<b>-52,9</b>

## Balansräkning Moderbolag I SAMMANDRAG

MKR	2008 30 JUNI	2007 30 JUNI	2007 31 DEC
<b>Tillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	6,4*	7,1	6,5*
Andelar i koncernföretag	952,3	947,8	952,3
Övriga långfristiga fordringar	180,9	417,1	180,9
Uppskjutna skattefordringar	62,5	50,1	62,5
Kortfristiga fordringar**	1 010,0	271,4	500,9
Kassa och bank	98,4	28,0	9,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 310,5</b>	<b>1 721,6</b>	<b>1 712,9</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 110,8	1 082,3	1 074,5
Långfristiga skulder	39,1	274,4	39,1
Kortfristiga skulder**	1 160,6	364,8	599,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 310,5</b>	<b>1 721,6</b>	<b>1 712,9</b>

\* Varav 1,8 mkr (2,1) avser immateriella tillgångar

\*\* Till största del består kortfristiga fordringar och skulder av koncerninterna mellanhanden.

## 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.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

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

**Räntetäckningsgrad** Resultat före finansiella poster med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

**Soliditet** Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

**Skuldsättningsgrad** Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

**Belåningsgrad** Räntebärande skulder i procent av fastigheternas värde.

### 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.

## Sammanställning förvärvade och avyttrade fastigheter 2008

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTALT
			BOSTÄDER	KONTOR	BUTIK	ÖVRIGT	
<b>FÖRVÄRVADE FASTIGHETER</b>							
Vara Ritaren 19	Vara	Johan Brinks gata 13 A-E	2 701	-	-	-	2 701
Furan 11	Mariestad	Stockholmsvägen 23	1 620	129	-	637	2 386
Furan 12	Mariestad	Stockholmsvägen 25	4 254	-	-	-	4 254
Murklan 1	Mariestad	Bergsgatan 18	12 687	-	-	-	12 687
Fårtickan 1	Mariestad	Bergsgatan 20	4 632	-	-	-	4 632
Ekoxen 10	Skövde	Barkvägen 34	18 739	1 753	180	10 307	30 979
Dagslåndan 10	Skövde	Barkvägen 2 A	22 202	100	-	-	22 302
<b>Summa förvärvade fastigheter</b>			<b>66 835</b>	<b>1 982</b>	<b>180</b>	<b>10 944</b>	<b>79 941</b>
<b>AVYTTRADE FASTIGHETER</b>							
Helge And 16	Arboga	Järntorget 8-10	1 035	305	328	-	1 668
Kålltorp 46:13	Göteborg	Råstensgatan 42A	1 027	-	-	40	1 067
Njurunda Prästbol 1:46	Sundsvall	Prästgatan 1	330	-	-	-	330
Dingersjö 4:10	Sundsvall	Tärnvägen 8	-	260	-	-	260
<b>Summa avyttrade fastigheter</b>			<b>2 393</b>	<b>565</b>	<b>328</b>	<b>40</b>	<b>3 325</b>
<b>AVYTTRADE PROJEKT</b>							
Järfälla Säby 3:30	Järfälla	Korpralsvägen	-	-	-	-	-
<b>Summa avyttrade projekt</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Aktien

## Handelsplats

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

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

## Aktiekapital

Din Bostads aktiekapital uppgick per 30 juni 2008 till 185 000 000 kronor fördelat på 18 500 000 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag med samma röstvärde och lika andelar i bolagets tillgångar och resultat. Din Bostad äger inga egna aktier. I samband med fastighetsförvärvet under maj månad genomfördes en apportemission. Apportemissionen avser 1 200 000 aktier till ett pris av 50 kronor per aktie. Apportemissionen är beslutad av styrelsen enligt det bemyndigande som beslutades i samband med föregående årsstämma. Tabellen nedan visar aktiekapitalets utveckling.

### AKTIEKAPITALET UTVECKLING

ÅR	HÄNDELSE	FÖRÄNDRING AV ANTAL AKTIER	ÖKNING AV AKTIEKAPITALET, KR	TOTALT ANTAL AKTIER	NOMINELLT VÄRDE PER AKTIE/ KVOTVÄRDE, KR	AKTIEKAPITAL, KR
2005	Ingående balans för året	–	–	15 250 000	0,20	3 050 000
2005	Nyemission	5 083 333	1 016 667	20 333 333	0,20	4 066 667
2005	Teckningsoptioner	5 111	1 022	20 338 444	0,20	4 067 689
2006	Teckningsoptioner	1 227 624	245 525	21 566 068	0,20	4 313 214
2006	Nyemission	2 000 000	400 000	23 566 068	0,20	4 713 214
2006	Teckningsoptioner	1 426	285	23 567 494	0,20	4 713 499
2006	Apportemission <sup>1)</sup>	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 <sup>2)</sup>	1 500 000	15 000 000	17 300 000	10,00	173 000 000
2008	Apportemission <sup>3)</sup>	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.

## 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 DEN 31 JULI 2008

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL, %
Erik Selin Fastigheter AB	6 902 133	37,3
Locellus Invest AB	2 443 836	13,2
Kammarkollegiet	1 600 000	8,6
Magni Holding AB	1 200 000	6,5
Länsförsäkringars Fastighetsfond	860 150	4,6
LRF RE AG	397 200	2,1
Arvid Svensson Invest AB	579 929	3,1
Göran Kjellberg	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 cirka 3 400 aktieägare	2 683 366	14,5
<b>Summa</b>	<b>18 500 000</b>	<b>100,0</b>



**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*