

# Delårsrapport januari-september 2008

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 419,2 mkr (364,0).
- Driftsöverskottet ökade med 20 procent till 226,9 mkr (188,7).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 70,6 mkr (50,0).
- Rörelseresultatet uppgick till 34,3 mkr (297,7).
- Värdeförändringar av fastigheter uppgick till -177,5 mkr (132,1).
- Resultat efter skatt uppgick till -70,9 mkr (135,7), vilket motsvarar -3,96 kronor (7,85) per aktie.
- Eget kapital per aktie, substansvärdet, uppgick till 67,77 kronor (74,10).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder ökar till 96,5 procent (94,0).

*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.

Vi har sedan ett drygt år tillbaka utvecklat ett arbetssätt som vi kallar ”affärsmässig kundorienterad bostadsförvaltning – ständigt förbättrat driftnetto”. Under det tredje kvartalet präglades mycket av det operativa arbetet av att fortsätta höja uthyrningsgraden. Genom att konsekvent mäta och följa upp uthyrningsarbetet har vi ett system för att höja uthyrningsgraden. Detta fortsätter att ge resultat, även under tredje kvartalet. Olika insatser för att styra och påverka kostnadsnivån nedåt planerades och genomfördes

också under kvartalet. För att höja medarbetarnas kompetens inom ett antal olika områden som är viktiga för att åstadkomma ett ständigt förbättrat driftnetto har vi startat en utbildningsinsats som vi kallar Din Bostadsskolan.

## 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. Vårt bostadsprojekt i Järfälla, bestående av 80 hyresrätter, går in i slutfasen. Uthyrningen av områdets lägenheter har gått bra, uthyrningsgraden är 100 procent. Arbetet med att identifiera och förvärva intressanta nya projekt fortsätter. Det pågår en dialog med flera markägare och kommuner. Intensiteten har inte avtagit på diskussionerna, men sannolikheten för att vi startar nya projekt oavsett vilken upplåtelseform de innehåller har minskat. Vi följer marknadsutvecklingen noga. Även om sannolikheten för att starta projekt har minskat så är vårt intresse för att hitta och skapa projekt fortsatt stort.

# Fastighetsbeståndet

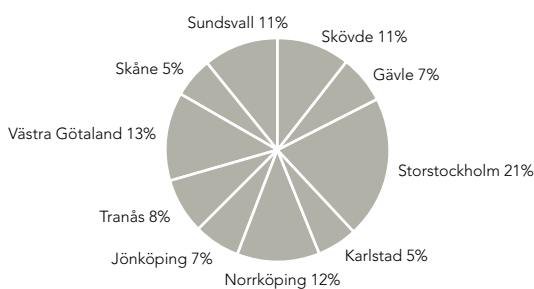
Din Bostad ägde på rapportdagen fastigheter till ett marknadsvärde om 5 608 mkr. Fastighetsinnehavet har huvudsakligen förvärvats genom bolagsförvärv. Fastighetsbeståndet har operativt indelats i två regioner, norr och söder. Inom respektive region bedrivs verksamheten lokalt på 12 områdeskontor inom 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 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 741 267 kvadratmeter, varav 85 procent avser bostäder. Det totala hyresvärdet bedömdes den 30 september 2008 uppgå till cirka 626 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick vid samma tidpunkt till cirka 593 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent.

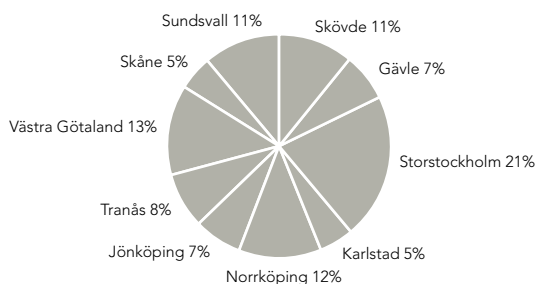
Fastigheternas verkliga värde på Din Bostads 15 största orter, som angivits på kartan, motsvarar cirka 90 procent av fastighetsbeståndets totala verkliga värde.

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	-195	149
<b>Verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>5 608</b>	<b>5 385</b>

FÖRDELNING AV TOTALA HYRESINTÄKTER PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE



FÖRDELNING AV HYRESVÄRDE PER FÖRVALTNINGSOMRÅDE



SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETSBESTÄNDET DEN 30 SEPTEMBER 2008

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE, MKR	EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRES- INTÄKTER, MKR
<b>Norr</b>						
Gävle	32	781	58 594	46	85	39
Karlstad	25	478	36 415	34	97	33
Storstockholm	13	1 660	134 999	129	96	124
Sundsvall	41	1 026	87 306	71	88	63
<b>Summa region norr</b>	<b>111</b>	<b>3 945</b>	<b>317 314</b>	<b>280</b>	<b>92</b>	<b>259</b>
<b>Söder</b>						
Jönköping	19	725	51 322	43	100	43
Norrköping	25	918	86 777	72	96	69
Skåne	15	478	30 320	33	99	33
Tranås	27	771	69 180	52	93	48
Skövde	9	1 037	85 805	66	98	65
Västra Götaland	110	1 349	100 549	79	97	76
<b>Summa region söder</b>	<b>205</b>	<b>5 278</b>	<b>423 953</b>	<b>345</b>	<b>97</b>	<b>334</b>
<b>Summa Din Bostad</b>	<b>316</b>	<b>9 223</b>	<b>741 267</b>	<b>626</b>	<b>95</b>	<b>593</b>
<i>Fördelning per fastighetskategori</i>						
Bostadsfastigheter	286	9 074	683 504	556	96	537
Kommersiella fastigheter	22	149	57 188	69	81	56
Projekt och mark	8	-	575	-	-	-
<b>Summa Din Bostad</b>	<b>316</b>	<b>9 223</b>	<b>741 267</b>	<b>626</b>	<b>95</b>	<b>593</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	4 887	3 344	4 116	58 594	8
Karlstad	30 705	2 789	942	1 979	36 415	5
Storstockholm	120 894	1 768	3 019	9 318	134 999	18
Sundsvall	69 997	3 036	5 495	8 778	87 306	12
<b>Summa region norr</b>	<b>267 843</b>	<b>12 480</b>	<b>12 800</b>	<b>24 191</b>	<b>317 314</b>	<b>43</b>
<b>Söder</b>						
Jönköping	48 601	-	1 205	1 516	51 322	7
Norrköping	68 815	7 821	5 066	5 075	86 777	12
Skåne	28 368	670	42	1 240	30 320	4
Tranås	52 194	9 707	2 169	5 110	69 180	9
Skövde	68 768	4 069	1 982	10 986	85 805	12
Västra Götaland	89 153	3 347	5 219	2 830	100 549	14
<b>Summa region söder</b>	<b>355 899</b>	<b>25 614</b>	<b>15 683</b>	<b>26 757</b>	<b>423 953</b>	<b>57</b>
<b>Summa Din Bostad</b>	<b>623 742</b>	<b>38 094</b>	<b>28 483</b>	<b>50 948</b>	<b>741 267</b>	<b>100</b>
<i>Fördelning per fastighetskategori</i>						
Bostadsfastigheter	610 859	29 900	14 435	31 310	683 504	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>623 742</b>	<b>38 094</b>	<b>28 483</b>	<b>50 948</b>	<b>741 267</b>	<b>100</b>





# Händelser under rapportperioden

## Kommentarer

Den positiva uthyrningstrenden från föregående år består. På bostadssidan uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96,5 procent, jämfört med 94,0 procent föregående år. Detta är den hittills högsta uthyrningsgraden som Din Bostad har uppmätt. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela verksamheten uppgick till 94,7 procent (92,6).

Resultatet för perioden har utvecklats positivt. Driftsöverskottet har ökat med 20 procent och uppgick till 226,9 mkr (188,7). Den främsta orsaken är de lägre vakanserna i kombination med effektivare förvaltning och de genomförda fastighetsförvärven.

Under perioden har ett större fastighetsförvärv genomförts. Fastigheter till ett värde av 411 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.

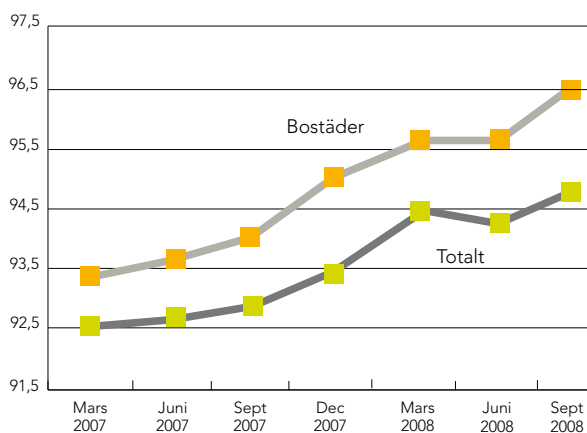
Dessutom har tre mindre fastigheter avyttrats som förvaltningsobjekt och en fastighet har sålts till en nybildad bostadsrättsförening. Ett pågående projekt avseende nyproduktion av bostadsrätter har avyttrats till NCC. Det sammanlagda värdet av avyttrade fastigheter, inklusive projekt, uppgår till cirka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

Inom projektutvecklingen går nybyggnationen av 80 hyresrätter i Järfälla in i slutfasen, uthyrningsarbetet har gått mycket bra och uthyrningsgraden är 100 procent. Ytterligare projekt diskuteras och analyseras löpande.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 419,2 mkr (364,0). Fastighetsbeståndets bedömda hyresvärde på helårsbasis uppgick till 626 mkr (540), varav bedömt värde för vakanta ytor motsvarar cirka 33 mkr (39). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,7 procent (92,6).

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



## Fastighetsförvaltning

Kostnaderna för fastighetsförvaltning uppgick till 192,4 mkr (175,3). 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 15,1 mkr (23,2).

## Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -132,1 mkr (-106,0), varav 9,1 mkr (9,6) utgör värdeförändring på finansiella instrument.

Din Bostads räntebärande skulder uppgick den 30 september 2008 till 4 472 mkr (4 079) med en genomsnittsränta om 4,84 procent (4,67).

## Värdet förändring fastigheter

Fastigheternas värde uppgick till 5 608 mkr (5 385). Av detta utgör 4,1 mkr (121,2) fastigheter under uppförande. Under perioden har investeringarna i ny- och ombyggnation uppgått till 42 mkr (159).

Bolaget har den 30 september 2008 låtit externvärdera cirka en tredjedel av fastigheterna värdemässigt. Värderingen grundar sig på en kassaflödesanalys baserat på nuvärdet av fastigheternas prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet under en femårig kalkylperiod. För resterande del av fastighetsbeståndet har en intern värdering gjorts baserat på förhållandena den 30 september 2008.

Under perioden har vi sett att uthyrningsgrad och drift-netto förbättrats betydligt vilket leder till förbättrade kassaflöden. Din Bostads genomsnittliga värde per kvadratmeter för hela fastighetsbeståndet uppgick till cirka 7 600 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.

Till följd av den oro som bland annat råder på finansmarknaden är det Din Bostads uppfattning att avkastningskraven fortsätter att öka. De förbättrade kassaflödena har inte fullt ut kunnat kompensera detta ökade avkastningskrav. De nu genomförda värderingarna innebär att periodens värdet förändringar uppgår till -177,5 mkr (132,1), varav 17,5 mkr (3,1) avser realiserade värdet förändringar.

## Resultat

Förvaltningsresultatet före skatt uppgick för perioden till 70,6 mkr (50,0). Därutöver redovisas realiserade värdet förändringar avseende fastigheter på 17,5 mkr (3,1), orealiserade värdet förändringar på -195,0 mkr (129,0) samt värdet förändringar finansiella instrument om 9,1 mkr (9,4). Periodens resultat efter skatt uppgick till -70,9 mkr (135,7) vilket motsvarar -3,96 (7,85) kronor per aktie.

## Fastighetsinvesteringar

Periodens investeringar i fastighetsförvärv uppgick till 411 mkr (169) och i ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter till 42 mkr (159), varav 16,2 mkr (118,8) avser nybyggnation. I samband med färdigställandet av hyresrätterna i Järfälla har investerings- och stimulansbidrag beviljats med totalt 16,8 mkr.

Under perioden har fastigheter förvärvats i Skövde-regionen till ett sammanlagt fastighetsvärde av 411 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 åsatts något värde.

Under perioden uppkomna temporära skillnader har skattebeaktats med 28 procent.

## Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 1 253,8 mkr (1 282,0), vilket motsvarar 67,77 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 4 472 mkr (4 079) och genomsnittsräntan 4,8 procent. Lånen med rörlig ränta löper huvudsakligen med STIBOR en vecka till STIBOR 90 dagar som räntebas.

För att begränsa Din Bostads ränterisk används olika former av räntederivat. De ränteswappar som har tecknats under perioden uppgår 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.

Värdet förändringar på derivatinstrument redovisas i resultaträkningen och uppgick för perioden till 9,1 mkr (9,6).

Av nedanstående tabell framgår Din Bostads räntebärande skulder den 30 september 2008, inklusive derivat förutom den stängningsbara ränteswappen.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER DEN 30 SEPTEMBER 2008

	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA, %	ANDEL	MKR	ANDEL, %
2008	30	5,3	0,7	7	0,2
2009	-	-	-	1 034	23,1
2010	100	4,5	2,2	30	0,7
2011	1 842	4,9	41,2	933	20,9
2012	-	-	-	1 833	41,0
> 2012	2 500	4,8	55,9	635	14,2
<b>Summa</b>	<b>4 472</b>	<b>4,8</b>	<b>100,0</b>	<b>4 472</b>	<b>100,0</b>

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 106,2 mkr (69,5).

## Likvida medel

Koncernens likvida medel den 30 september 2008 inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 142,2 mkr (68,4).

## Soliditet

Soliditeten uppgick den 30 september 2008 till 21,5 procent (23,3).

## Substansvärde

Substansvärdet (eget kapital) uppgick till 67,77 kronor per aktie (74,10). Substansvärdet beräknas utifrån balansräkningen per rapporttillfället där fastigheterna är redovisade till verkligt värde.

## Tredje kvartalet

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till -168,1 mkr (95,4). Totala intäkter uppgick till 147,7 mkr (124,4). I resultatet ingår inga realiserade värdeförändringar och orealiserade värdeförändringar om -195,0 mkr (100,0). Driftsöverskottet uppgick till 89,7 mkr (76,2). Finansnettot uppgick till -122,6 mkr (-39,9), varav värdeförändringar avseende finansiella instrument uppgår till -68,3 mkr (0,3). Kvartalets kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 30,5 mkr (50,1). Föregående års jämförelsesiffror avseende kassaflödet påverkas positivt av förändringar i betalningsperioder som genomfördes under tredje kvartalet.

## 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. För att begränsa Din Bostads ränterisk används olika former av räntederivat och möjligheter att ta olika positioner i räntemarknaden. 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 15,9 mkr (6,9), varav koncerninterna intäkter uppgick till 15,9 mkr (6,9). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -12,1 mkr (-43,0). Moderbolagets likvida medel uppgick den 30 september 2008 till 73,1 (9,9) exklusive outnyttjad checkkredit på 50 mkr. Periodens nettoinvesteringar avseende inventarier uppgick till 1,7 mkr (3,9).

## Personal och organisation

Antalet anställda den 30 september 2008 uppgick till 105 personer, varav 39 kvinnor. Din Bostad är organiserad 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, RFR2 samt Årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciperna har inte förändrats jämfört med årsbokslutet 2007.

## 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

Bokslutskommuniké 5 februari 2009.

Göteborg den 5 november 2008

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 5 november 2008 klockan 14.00 (CET).

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

## Granskningsrapport

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

### *Inledning*

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Din Bostad Sverige AB (publ) för perioden 1 januari 2008 till 30 september 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

### *Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning*

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga

granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### *Slutsats*

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 5 november 2008  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
AUKTORISERAD REVISOR



## Resultaträkning Koncern | SAMMANDRAG

MKR	RULLANDE 12 MÅN OKT 07- SEPT 08					
	2008 JULI-SEPT	2007 JULI-SEPT	2008 JAN-SEPT	2007 JAN-SEPT	2007 JAN-DEC	2007 OKT 07- SEPT 08
Hysesintäkter	147,7	124,4	419,2	364,0	491,8	547,0
Fastighetsförvaltning <sup>1)</sup>	-58,1	-48,1	-192,4	-175,3	-250,1	-267,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>89,7</b>	<b>76,2</b>	<b>226,9</b>	<b>188,7</b>	<b>241,7</b>	<b>279,9</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	17,5	3,1	3,1	17,5
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-195,0	100,0	-195,0	129,0	149,0	-175,0
Central administration	-5,4	-4,3	-15,1	-23,2	-42,0	-33,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-110,7</b>	<b>172,0</b>	<b>34,3</b>	<b>297,7</b>	<b>351,8</b>	<b>88,5</b>
Värdeförändring finansiella instrument	-68,3	0,3	9,1	9,6	12,6	12,1
Finansnetto	-54,3	-40,2	-141,2	-115,6	-162,9	-188,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-233,4</b>	<b>132,1</b>	<b>-97,8</b>	<b>191,7</b>	<b>201,5</b>	<b>-88,0</b>
Skatt	65,3	-36,7	26,9	-56,0	-53,9	29,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-168,1</b>	<b>95,4</b>	<b>-70,9</b>	<b>135,7</b>	<b>147,6</b>	<b>-59,0</b>
Resultat efter skatt per aktie:						
– före utspädning, kr	-9,09	5,51	-3,96	7,85	8,53	-3,32
– efter utspädning, kr	-9,09	5,51	-3,96	7,85	8,53	-3,32
<sup>1)</sup> Fastighetsförvaltning						
Driftkostnader	-39,2	-34,5	-134,5	-116,4	-168,2	-186,2
Underhåll	-4,2	-2,0	-13,4	-16,8	-23,4	-20,0
Tomträttsavgäld	-1,1	-1,7	-3,0	-2,4	-3,5	-4,1
Fastighetsskatt	-2,8	-2,6	-8,3	-9,0	-12,4	-11,7
Fastighetsadministration	-10,9	-7,2	-33,3	-30,7	-42,6	-45,1
<b>Summa fastighetsförvaltning</b>	<b>-58,1</b>	<b>-48,1</b>	<b>-192,4</b>	<b>-175,3</b>	<b>-250,1</b>	<b>-267,1</b>

## Balansräkning Koncern | SAMMANDRAG

MKR	2008	2007	2007
	30 SEPT	30 SEPT	31 DEC
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5 603,6	5 152,7	5 263,9
Förvaltningsfastigheter under uppförande	4,1	107,6	121,2
Maskiner och inventarier	7,0	8,2	7,5
Uppskjutna skattefordringar	62,2	47,2	44,1
Kortfristiga fordringar	62,0	58,3	28,1
Kassa och bank	92,2	29,4	29,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 831,1</b>	<b>5 403,4</b>	<b>5 494,4</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 253,8	1 270,1	1 282,0
Långfristiga skulder <sup>1)</sup>	4 451,4	3 749,5	3 724,6
Kortfristiga skulder <sup>1)</sup>	126,0	383,8	487,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 831,1</b>	<b>5 403,4</b>	<b>5 494,4</b>
<sup>1)</sup> Varav räntebärande skulder	4 471,5	3 984,3	4 079,4

## Koncernens förändring av eget kapital I SAMMANDRAG

MKR	2008 30 SEPT	2007 30 SEPT	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	-70,9	135,7	147,6
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>1 253,8</b>	<b>1 270,1</b>	<b>1 282,0</b>

## Kassaflödesanalys Koncern I SAMMANDRAG

MKR	2008 JULI-SEPT	2007 JULI-SEPT	2008 JAN-SEPT	2007 JAN-SEPT	2007 JAN-DEC
Rörelseresultat	-110,7	172,0	34,3	297,7	351,8
Betalt finansnetto	-54,3	-22,4	-134,5	-97,8	-142,6
Orealiserade värdeförändring fastigheter	195,0	-100,0	195,0	-129,0	-149,0
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	0,5	0,5	11,4	-1,4	-14,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>30,5</b>	<b>50,1</b>	<b>106,2</b>	<b>69,5</b>	<b>45,3</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-21,6	-19,4	-26,8	22,9	61,0
Förändring av kortfristiga skulder	29,4	-22,9	-17,2	-33,3	-31,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>38,2</b>	<b>7,8</b>	<b>62,3</b>	<b>59,0</b>	<b>75,3</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	-17,8	-55,5	-59,3	-156,5	-188,9
Förvärv av fastigheter	-	-38,2	-350,1	-207,3	-279,6
Försäljning av fastigheter	-	-	36,1	17,2	17,2
Investeringar i övrigt, netto	-0,2	-	-1,2	-5,9	-5,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-18,0</b>	<b>-93,7</b>	<b>-374,5</b>	<b>-352,5</b>	<b>-457,2</b>
Utdelning	-	-	-17,3	-	-
Upptagna räntebärande skulder	-	67,0	472,4	310,1	405,8
Förändring långfristiga skulder	-	4,5	-	1,8	2,3
Amortering av räntebärande skulder	-43,9	-1,4	-80,3	-61,0	-68,6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-43,9</b>	<b>70,0</b>	<b>374,8</b>	<b>250,8</b>	<b>339,5</b>
<b>Periodens/Årets kassaflöde</b>	<b>-23,7</b>	<b>-15,9</b>	<b>62,5</b>	<b>-42,6</b>	<b>-42,4</b>
Likvida medel vid periodens början	115,9	45,2	29,6	72,0	72,0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>92,2</b>	<b>29,4</b>	<b>92,2</b>	<b>29,4</b>	<b>29,6</b>
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	50,0	50,0	50,0	50,0	38,8
<b>Disponibelt belopp</b>	<b>142,2</b>	<b>79,4</b>	<b>142,2</b>	<b>79,4</b>	<b>68,4</b>

## Segmentinformation

MKR						RULLANDE
	2008 JULI-SEPT	2007 JULI-SEPT	2008 JAN-SEPT	2007 JAN-SEPT	2007 JAN-DEC	12 MÅN OKT 07- SEPT 08
Hysesintäkter Norr	65,5	60,7	192,1	177,8	238,3	252,6
Hysesintäkter Söder	82,2	63,7	227,1	186,2	253,5	294,4
<b>Summa intäkter</b>	<b>147,7</b>	<b>124,3</b>	<b>419,2</b>	<b>364,0</b>	<b>491,8</b>	<b>547,0</b>
Driftsöverskott Norr	32,9	37,5	94,8	87,1	107,1	114,7
Driftsöverskott Söder	56,9	38,6	132,2	101,5	134,6	165,2
<b>Summa driftsöverskott</b>	<b>89,8</b>	<b>76,2</b>	<b>227,0</b>	<b>188,7</b>	<b>241,7</b>	<b>279,9</b>

## Nyckeltal

	2008 JULI-SEPT	2007 JULI-SEPT	2008 JAN-SEPT	2007 JAN-SEPT	2007 JAN-DEC
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Antal fastigheter	316	311	316	311	313
Uthyrbar yta, kvm	741 267	653 262	741 267	653 262	661 484
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 608	5 260	5 608	5 260	5 385
Hysesvärde, mkr	626	540	626	540	554
Hysesintäkter, mkr	593	501	593	501	519
Driftsöverskott, mkr	90	76	227	189	242
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	93	95	93	94
<b>FINANSIELLA</b>					
Avkastning eget kapital, %	-50,3	31,2	-7,5	15,1	12,2
Avkastning totalt kapital, %	-11,9	12,9	1,1	7,9	7,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,8	1,6	2,6	2,2
Soliditet, %	21,5	23,5	21,5	23,5	23,3
Skuldsättningsgrad, ggr	3,6	3,1	3,6	3,1	3,2
Belåningsgrad, %	79,7	75,7	79,7	75,7	75,8
<b>AKTIERELATERADE</b>					
Genomsnittligt antal aktier	18 500 000	17 300 000	17 900 000	17 300 000	17 300 000
Resultat per aktie efter skatt, kr	-9,09	5,51	-3,96	7,85	8,53
Driftsöverskott per aktie, kr	4,85	4,41	12,68	10,91	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	303	304	303	304	311
Eget kapital per aktie, kr	67,77	73,41	67,77	73,41	74,10
Börskurs per bokslutsdagen, kr	34,00	58,00	34,00	58,00	41,10
Börsvärde per bokslutsdagen, mkr	629	1 003	629	1 003	711

## Resultaträkning Moderbolag I SAMMANDRAG

MKR	2008 JAN-SEPT	2007 JAN-SEPT	2007 JAN-DEC
Nettoomsättning	15,9	6,9	9,4
Administrationskostnader	-31,0	-50,0	-82,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15,1</b>	<b>-43,1</b>	<b>-72,5</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	3,2	0,2	1,8
Finansiella kostnader	-0,2	-0,1	-3,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-12,1</b>	<b>-43,0</b>	<b>-73,7</b>
Skatt	3,4	12,0	20,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>-8,7</b>	<b>-31,0</b>	<b>-52,9</b>

## Balansräkning Moderbolag I SAMMANDRAG

MKR	2008 30 SEPT	2007 30 SEPT	2007 31 DEC
<b>Tillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	6,1*	6,7	6,5*
Andelar i koncernföretag	952,3	947,9	952,3
Övriga långfristiga fordringar	180,9	417,1	180,9
Uppskjutna skattefordringar	62,5	50,1	62,5
Kortfristiga fordringar**	1 275,2	425,3	500,9
Kassa och bank	73,1	12,4	9,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 550,1</b>	<b>1 859,5</b>	<b>1 712,9</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 108,4	1 075,0	1 074,5
Långfristiga skulder	39,1	274,4	39,1
Kortfristiga skulder**	1 402,6	510,1	599,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 550,1</b>	<b>1 859,5</b>	<b>1 712,9</b>

\* Varav 1,7 mkr (2,1) avser immateriella tillgångar

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

## 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. Värden har omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

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

**Räntetäckningsgrad** Resultat före finansiella poster med återläggning av orealiserade 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.

## 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 42 A	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>2 392</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 den 30 september 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	Nyemission <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 30 SEPTEMBER 2008

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL, %
Erik Selin Fastigheter AB	6 902 133	37,3
Locellus Invest AB	2 443 836	13,2
Kammarkollegiet	1 597 400	8,6
Magni Holding AB	1 200 000	6,5
Länsförsäkringars Fastighetsfond	805 350	4,4
Arvid Svensson Invest AB	579 929	3,1
LRF RE AG	533 800	2,9
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	2 604 166	14,2
<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*