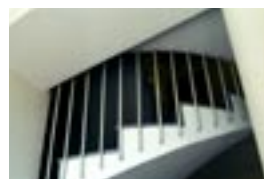
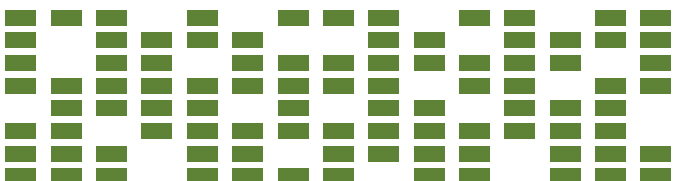


Delårsrapport 1

Januari – mars 2004
Bostads AB Drott



- Periodens hyresintäkter uppgick till 239 Mkr (236)
- Resultatet före skatt uppgick till 62 Mkr (9), varav 57 Mkr (0) avser resultat från fastighetsförsäljningar
- Resultatet efter skatt uppgick till 39 Mkr (7), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,76 kr (0,32 kr)
- Från den 6 maj är aktien noterad på Stockholmsbörsens O-lista
- Förvärv av cirka 1 000 bostäder i Umeå med tillträde den 1 juni 2004

	2004 jan-mars 3 mån	Proforma 2003 jan-mars 3 mån	Proforma 2003/2004 april-mars 12 mån	Proforma 2003 jan-dec 12 mån
Mkr				
Förvaltningsresultat	5	9	64	68
Resultat före skatt	62	9	121	68
Resultat efter skatt	39	7	81	49
Kassaflöde förvaltningsverksamheten	24	0	0	121
Per aktie, kr				
Förvaltningsresultat	0,23	0,41	2,88	3,06
Resultat före skatt	2,79	0,41	5,45	3,06
Resultat efter skatt	1,76	0,32	3,65	2,21
Kassaflöde förvaltningsverksamheten	1,08	e t	e t	5,45
Eget kapital	61	e t	e t	57
Justerat eget kapital	115	e t	e t	105

Samtliga jämförelsesiffror avser proforma



Välkommen som aktieägare i Bostads AB Drott!

Den 6 maj noterades Bostads AB Drott på Stockholmsbörsens O-lista. Föregående höst och årets första kvartal har kännetecknats av ett intensivt arbete i samband med notering av bolagets aktier. I februari beslöt Stockholmsbörsens bolagskommitté att Bostads AB Drott kunde godkännas som börsbolag. Därefter har informationsmöten om bolaget hållits med investerare och analytiker både i Sverige och utomlands. Den 30 mars 2004 beslutade Drott ABs bolagsstämma om utdelning av aktierna i Bostads AB Drott till sina aktieägare.

Ett gott utgångsläge

Bostads AB Drott har fokus på bostadsfastigheter i de orter i Sverige som växer mest. Vi har ett mycket gott utgångsläge genom att vårt bestånd idag finns i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Uthyrningsgraden för bostäderna är 99,9 procent. Det finns mycket goda förutsättningar för att vi även fortsatt skall ha en mycket hög uthyrningsgrad vilket lägger en god grund för stabila kassaflöden i bolaget i framtiden.

I Bostads AB Drott förvaltar vi våra fastigheter med egen personal. Genom detta har vi en stor kunskap om såväl fastigheter som kunder och skapar därmed förutsättningar för en effektiv förvaltning av vårt fastighetsbestånd.

Bostadsmarknad i förändring

Hyressättningssystemet i Sverige håller på att förändras. Reglerade hyror som baseras på kostnaderna i de kommunägda bestånden – och därmed i mycket liten omfattning tar hänsyn till efterfrågan – ger en rad skevheter i form av bostadsköer i vissa områden, bestånd med höga vakanser i andra, låg nybyggnation och en omfattande olaglig handel i hyresrätter. Den förändring som redan har inletts kommer att fortsätta. Hyresnivåerna kommer alltmer att marknadsanpassas eftersom parametrar som styr efterfrågan kommer att få en allt större tyngd i hyressättningen. Denna

förändring kommer att gynna hyresutvecklingen i Bostads AB Drotts fastighetsbestånd.

En marknadsanpassning av hyressättningssystemet öppnar också möjligheter för att utveckla vårt fastighetsbestånd genom värdehöjande åtgärder och, om förutsättningarna är de rätta, även nyproduktion av bostadsfastigheter.

Värdeskapande transaktioner

Vid sidan av vårt förvaltningsresultat skall vi skapa värden genom att avyttra fastigheter med låg synlig avkastning där potentialen har tillvaratagits och förvärva fastigheter med god långsiktig värdetillväxt. Under årets första månader har vi med god vinst avyttrat ett antal fastigheter, företrädesvis till bostadsrättsföreningar. Vi ser en betydande potential i vårt bestånd att även fortsatt avyttra fastigheter till de nuvarande hyresgästerna för ombildning till bostadsrätter.

Vår målsättning är att expandera verksamheten geografiskt till ytterligare tillväxtorter. Genom vårt förvärv av ett större fastighetsbestånd i Umeå i början av maj har vi utökat vårt fastighetsbestånd till att omfatta Sveriges sex främsta tillväxtområden.

En placering i Bostads AB Drott aktier innebär en investering i bostadsfastigheter i tillväxtorter med ett stabilt och stigande kassaflöde och god värdetillväxt. Bostads AB Drott har ett fastighetsbestånd med god likviditet som förvaltas av en organisation med förmåga att tillvarata affärsmöjligheter. En investering i vår aktie innebär också en utdelning som enligt faställd utdelningspolicy ger en utdelning som är knuten till inflationen och aldrig understiger tre procent av justerat eget kapital.

Välkommen som aktieägare i Bostads AB Drott!

Daniel Skoghäll
Verkställande direktör

Bostads AB Drott börsnoteras

Styrelsen för tidigare moderbolag, Drott AB numera Fabege AB, offentliggjorde i juni 2003 en ny strategi och inriktning för koncernens verksamhet. Den nya inriktningen innebar bland annat att skapa ett självständigt och fokuserat fastighetsbolag med inriktning mot bostäder, Bostadsaktiebolaget Drott. Den 30 mars 2004 togs det sista formella steget mot börsnotering av Bostads AB Drott genom att Drott ABs bolagsstämma beslutade om utdelning av aktierna i Bostads AB Drott till sina aktieägare. Från den 6 maj noteras aktien på Stockholmsbörsens O-lista under benämningen BDRO.

Bostads AB Drott är nu ett börsnoterat fastighetsbolag med fokus på bostadsfastigheter i tillväxtorter i Sverige. Koncernens fastighetsbestånd hade vid årsskiftet ett marknadsvärde om knappt 9 400 Mkr, varav 48 procent är beläget i Stockholm/Uppsala, 27 procent i Malmö/Lund och 25 procent i Göteborg. Den 31 mars 2004 omfattade fastighetsbeståndet 1 030 000 kvm uthyrbar area, varav 875 000 kvm utgjordes av bostäder. Det samlade lägenhetsbeståndet uppgick vid samma tidpunkt till 12 560 lägenheter.

Marknaden

Bostadsbristen på tillväxtorter är ett växande problem för politiker och samhället i stort. Ett problem som ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är mycket allvarligt, då det hämmar önskvärd och nödvändig ekonomisk tillväxt. Att uppnå balans på bostadsmarknaden i exempelvis Stockholm kräver ett kraftigt ökat utbud, vilket ej kan ske i det korta perspektivet. Lösningen på bostadsfrågan har därför för många blivit att äga sin bostad till en allt större ekonomisk uppoffring eller genom att lösa boendefrågan utanför den absoluta tätorten. För ett bostadsfastighetsbolag, som verkar inom tillväxtområden, som Bostadsaktiebolaget Drott, innebär detta problem cyniskt nog goda förutsättningar för verksamheten. Exempelvis kan kostnaderna för vakans och uthyrning av tomma lägenheter hållas på en mycket låg nivå.

Under första kvartalet 2004 har hyresförhandlingarna avseende bostadshyrorna för 2004 avslutats. Kännetecknande för de kommunala bostadsbolagens förhandlingar i år har varit att såväl kvalitet som läge har beaktats i hyressättningen i Stockholm, Göteborg och Malmö. I Stockholm innebar överenskommelsen att hyran fick höjas med 1–4 procent främst beroende på läge. I Malmö uppgick hyreshöjningen till 2,45 procent var till 1,25 procent kan erhållas i "kvalitets-

tillägg". I Göteborg blev höjningen 2,35 procent på årsbasis. Hyreshöjningarna slår successivt igenom under första halvåret.

Med syfte att minska arbetslösheten inom byggsektorn och samtidigt stimulera till renoverings- och underhållsåtgärder i det svenska bostadsfastighetsbeståndet har ett stimulansbidrag införts, så kallade ROT-avdrag. Avdraget innebär att skattereduktion ges på arbetskostnaden för utförda underhållsåtgärder. Detta kommer att ge en positiv effekt för bostadsfastighetsbolagen, som sannolikt kommer att tidigare lägga större planerade underhållsåtgärder.

På fastighets- och investerarmarknaden för bostäder har bostadsrättsföreningar under de senaste åren vuxit fram som den största köpkategorin. Detta gäller främst de centrala delarna i storstadsregionerna, men bostadsrättsombildningarna börjar även ske i förorterna. Avkastningskraven på bostadsmarknaden har under de senaste åren varit stabila eller svagt sjunkande vilket påverkar marknadsvärdena positivt. Inledningen av 2004 har inneburit fortsatt stort intresse för bostadsfastigheter med genomförda affärer till allt lägre avkastningsnivåer. Intresset från bostadsrättsföreningar att förvärva bostadsfastigheter är fortsatt mycket högt, vilket har inneburit att avslut har kunnat göras till stigande priser.

Verksamheten

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för första kvartalet uppgick totalt till 239 Mkr (236) varav hyresintäkter från bostäder uppgick till 194 Mkr (190). Ökningen av hyresintäkterna för bostäder med 4 Mkr beror dels på hyreshöjningar för 2003 med genomslag efter första kvartalet 2003 och dels på hyreshöjningar för 2004. Genomsnittligt har årets hyresförhandlingar inneburit att hyresnivån har kunnat höjas med drygt 3 procent med successivt genomslag under första halvåret 2004. Påverkan på hyresintäkterna för 2004 bedöms uppgå till 19 Mkr, varav 2 Mkr under första kvartalet 2004. Den totala ökningen om 3,0 procent fördelar sig med 3,2 procent i Stockholm, 2,8 procent i Göteborg och 3,7 procent i Malmö. Uthyrningsgraden för bostäder vid kvartals-skiftet var oförändrat mycket hög, 99,9 procent.

Hyresintäkterna för koncernens kommersiella lokaler uppgick till 45 Mkr (46). Försämringen mot föregående år beror på att uthyrningsgraden har försämrats med 3,1 procentenheter till 89,2 procent vid kvartalsskiftet. Uthyrningsgraden är dock oförändrad i förhållande till situationen vid årsskiftet.

Fastighetskostnader

Första kvartalet är säsongsmässigt det mest kostsamma kvartalet avseende förvaltning av bostadsfastigheter. Detta beror främst på att kostnaderna för uppvärmning då är som högst, men även på tillkommande kostnader för snöröjning och merkostnader för el och fastighetsskötsel. Fastighetskostnaderna är således starkt säsongberoende för verksamheten, varvid de "varma" kvartalen två och tre uppvisar klart lägre fastighetskostnader än kvartal ett och fyra.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 139 Mkr (129). Av kostnadsökningen om 10 Mkr beror drygt 4 Mkr på en ökning av taxorna för värme, el, sophämtning och vatten. I jämförelse med föregående år har exempelvis taxan för el höjts med mer än 20 procent, vilket beror på att ett tidigare förmånligt el-avtal löpte ut vid årsskiftet. Även kostnaderna för fastighetsskötsel och snöröjning har varit högre än motsvarande kostnader föregående år. Kostnaderna för planerat underhåll, vilka varierar under året och mellan åren, har ökat med 4 Mkr. Kostnadsökningen beror på igångsättning av ett antal större planerade underhålls- och förädlingsprojekt, bland annat av ett bostadsfastighetsbestånd vid Fyrklöversgatan i Göteborg.

Driftöverskott

Periodens driftöverskott uppgick till 100 Mkr (107). Av försämringen om 7 Mkr beror 1 Mkr på bortfall av resultat från under kvartalet sålda fastigheter. Huvuddelen av försämringen är en effekt av ökade taxebundna kostnader och ökade underhållsinsatser. Överskottsgraden för perioden uppgick till 41,8 procent (45,3).

Avskrivningar och central administration

Periodens avskrivningar uppgick till drygt 19 Mkr (18). Genomförd uppskrivning om 899 Mkr den 31 december 2003 har inneburit ökat avskrivningsunderlag från och med 2004, vilket förklarar ökningen av periodens avskrivningar.

Kostnaderna för central administration, som uppgick till drygt 4 Mkr för första kvartalet, är knappt 2 Mkr lägre än motsvarande beräknade kostnader för första kvartalet 2003. Det första kvartalets kostnader för central administration är ej helt representativa för den framtida kostnadsnivån som kommer att vara något högre. Detta beror på att børsrelaterade kostnader först uppkommer i samband med att bolaget har blivit börsnoterat.

Finansnetto och förvaltningsresultat

Periodens finansnetto uppgick till -72 Mkr (-74), varav erhållna räntebidrag uppgick till 1 Mkr (1). Periodens räntekostnader, -73 Mkr, motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,55 procent. Den lägre räntenivån förklaras av att en något större andel av lånen var upptagna till rörlig ränta under längre tid än vad som ursprungligen kalkylerades.

Förvaltningsresultatet, resultatet före skatt exklusive resultat från fastighetsförsäljningar, uppgick till 5 Mkr (9) för årets första kvartal.

Resultat från fastighetsförsäljningar

Fem bostadsfastigheter avyttrades under kvartalet för ett sammanlagt försäljningsvärde om 295 Mkr och med en bokföringsmässig vinst om drygt 57 Mkr. Genomförda försäljningar har genomförts till en prisnivå som i genomsnitt överstigit bedömt marknadsvärde vid senaste årsskifte med 23,8 procent. Två av försäljningarna har skett till bostadsrättsföreningar till priser som i genomsnitt överstigit marknadsvärdet med 27 procent.

Avyttrade fastigheter

Kommun	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott ¹⁾ , Mkr	Hyresvärde, Mkr
Danderyd	2	9 754	126	0,6	9,5
Malmö	1	6 004	55	0,8	6,0
Stockholm	2	5 295	114	0,4	7,1
Totalt	5	21 053	295	1,8	22,6

1) Driftsöverskott för avyttrade fastigheter som ingår i periodens resultat.

Resultat före skatt

Periodens resultat före skatt uppgick till 62 Mkr (9). Resultatförbättringen om 53 Mkr beror i sin helhet på resultat från fastighetsförsäljningar.

Resultat efter skatt

Beräknad skatt på periodens resultat uppgår till 23 Mkr (2), vilket motsvarar cirka 37 procent i skattebelastning. Den höga skattebelastningen beror på att det skattemässiga restvärdet för avyttrade fastigheter är mycket lågt och understiger respektive fastighets koncernmässiga bokförda värde. Belastad skatt i resultaträkningen är i sin helhet uppskjuten skatteutbetalning. Den aktuella skatten, den skatt som beräknas utfalla på periodens skattepliktiga resultat, är noll för perioden genom utnyttjande av befintliga underskottsavdrag.

Resultatet efter skatt uppgick till 39 Mkr (7), vilket motsvarar en vinst per aktie om 1,76 kr.

Fastighetsbeståndet

Koncernen hade vid kvartalsskiftet fastigheter till ett bokfört värde om 8 494 Mkr, vilket är en minskning sedan årsskiftet med 251 Mkr beroende på avyttring av fastigheter.

Förändring bokfört värde fastigheter

Mkr	
Bokfört värde 2003-12-31	8 745
Investering i ny- och ombyggnad	4
Avyttrade fastigheter	-236
Avskrivningar	-19
Bokfört värde 2004-03-31	8 494

Periodens investeringar i fastigheter om knappt 4 Mkr, avser pågående uppgradering av ett bostadsbestånd i Göteborg samt ett antal mindre reinvesteringar.

Per den 31 mars 2004 har fastigheter motsvarande knappt en fjärdedel av fastighetsbeståndet värderats externt. Övriga fastigheter har därefter värderats internt i linje med genomförda externvärderingar. Totalt har fastighetsbeståndets marknadsvärde beräknats till 9 293 Mkr, vilket rensat för fastighetsförsäljningar under kvartalet, innebär en värdeökning sedan årsskiftet med 1,6 procent eller 147 Mkr. Genomförda värderingar kännetecknas av oförändrade avkastningskrav sedan årsskiftet och har endast påverkats av förändrade hyror, vakansgrad och driftkostnader. Bedömt marknadsvärde avser marknadsvärdet för fortsatt förvaltning av fastigheterna och beaktar ej eventuellt mervärde vid försäljning till bostadsrättsföreningar.

Kortfristiga fordringar

Under perioden har en ökning av kortfristiga fordringar skett med 304 Mkr till 323 Mkr. Ökningen avser främst fordringar på köpare av fastigheter, vilka har betalats i början av april.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick till 1 352 Mkr per den 31 mars 2004, vilket innebär en ökning sedan årsskiftet med 78 Mkr. Av förändringen beror drygt 44 Mkr på under januari genomförd nyemission, 39 Mkr avser periodens resultat och -5 Mkr avser minskning av ingående fritt eget kapital avseende ändrade redovisningsprinciper av pensioner i enlighet med RR 29.

Justerat eget kapital per den 31 mars med hänsyn till förändrat marknadsvärde på beståndet och med

en kalkylerad skatt om 10 procent uppgick till 2 545 Mkr, vilket innebär en ökning sedan årsskiftet med 211 Mkr. Av ökningen avser 133 Mkr värdeökning av beståndet och 78 Mkr ökning av bolagets beskattade egna kapital enligt balansräkningen.

Eget kapital per aktie baserat på, 22 216 172 aktier, uppgick vid kvartalsskiftet till 61 kr och justerat eget kapital per aktie uppgick till 115 kr. Sedan årsskiftet har justerat eget kapital per aktie ökat med 9,50 kr.

Avsättningar

Avsättningar uppgick till totalt 921 Mkr, varav 866 Mkr avser uppskjuten skatteskuld, 23 Mkr avser avsättning för pensioner och 32 Mkr avser övriga avsättningar. Sedan årsskiftet har de totala avsättningarna minskat med 36 Mkr, varav merparten avser betalning av tidigare avsatt lagfartskostnad.

Lånestruktur och finansiell ställning

Koncernens slutliga lånestruktur inför vårens börsnotering var helt på plats i början av mars, då en frikoppling gjordes från tidigare moderbolags koncernkontosystem. Sedan årsskiftet har koncernens räntebärande skulder amorterats med 96 Mkr till 6 366 Mkr per den 31 mars 2004.

Periodens totala kassaflöde uppgick till 96 Mkr, varav 44 Mkr avsåg nyemission och 52 Mkr övrigt kassaflöde från verksamheten. Koncernen har som policy att inte ha någon kapitalbindning i banktillgodoavanden och använder därför kassaflödet till amortering av utestående lån. Totalt uppgick koncernens outnyttjade kreditlöften till 1 134 Mkr vid kvartalsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningen för koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2004 till fem år och genomsnittsräntan för låneportföljen var 4,59 procent.

Ränteomsättning lån

Räntebindning, år	Lånebelopp, Mkr	Genomsnittsränta, %
0-1	756	2,92
1-2	10	6,45
2-3	1 100	4,80
3-4	400	4,75
4-5	1 200	4,34
5-6	1 000	4,51
6-7	500	4,90
7-	1 400	5,34
Totalt	6 366	4,59

Personal

Under första kvartalet förbereddes flytt av huvudkontor från Stockholms innerstad till egen fastighet i Danderyd nordost om Stockholm. Inflyttning i det nya kontoret skedde den 5 april. Under första kvartalet flyttade även regionkontoret i Göteborg till nya lokaler i egen fastighet vid Mölndalsvägen.

Medelantalet anställda i koncernen uppgick den 31 mars till 153 medarbetare, vilket enligt plan är en reduktion med 16 anställda sedan årsskiftet.

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för första kvartalet ett resultat före skatt om -28 Mkr (0). Bolagets omsättning, som i huvudsak kommer att utgöras av koncerninterna tjänster, uppgick under första kvartalet till 0 Mkr (-). Investeringarna uppgick till 0 Mkr (-) och bolagets hade vid kvartalsskiftet 0 Mkr (-) i likvida medel.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad enligt Redovisningsrådets Rekommendation nr 20 avseende delårsrapportering. Redovisningsrådets rekommendation nr 29, ersättningar till anställda, vilken trädde i kraft med verkan från den 1 januari 2004 har tillämpats. Tillämpningen av denna rekommendation innebär att koncernens pensionsskuld ökade med 5 Mkr, vilket belopp har reducerat ingående fritt eget kapital. I övrigt har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts i delårsrapporten som tillämpades i årsredovisningen och i upprättat noteringsprospekt.

Efter rapportperiodens utgång

Under april månad har ytterligare fyra bostadsfastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 7 900 kvm avyttrats till bostadsrättsföreningar i Stockholm. Den totala försäljningslikviden uppgår till drygt 155 Mkr, vilket är 20,4 procent över bedömt marknadsvärde vid senaste årsskifte. Försäljningarna som kommer att redovisas under andra kvartalet ger en sammanlagd avyttringsvinst om knappt 26 Mkr.

Enligt tidigare förslag från styrelsen och vilket senare antogs av bolagets ordinarie bolagsstämma samt av ordinarie bolagsstämma den 30 mars i tidigare moderbolag, Drott AB, har bolaget utgivit ett konvertibelt förlagslån till koncernens anställda. Totalt uppgår det utgivna förlagslånet till 29 500 000 kr, med rätt till konvertering tidigast från den 1 juli 2006. Fastställd konverteringskurs blev 156,30 kr per aktie, vilket ger en maximal utspädning om 0,9 procent.

Den 5 maj träffades avtal med Norrporten om förvärfv av samtliga aktier i Norrporten Bostäder i Umeå AB med tillträde den 1 juni 2004. Förvärvat bolag äger 39 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 83 000 kvm, varav 80 procent utgörs av bostäder. Beståndet innehåller 971 lägenheter, vilket kommer att utgöra en förvaltningseffektiv enhet inom koncernen. Hyresintäkterna på årsbasis beräknas uppgå till cirka 70 Mkr. Överenskommen köpeskilling för aktierna innebär ett koncernmässigt förvärfvsvärde för fastighetsbeståndet om 676 Mkr, varav 61 Mkr utgör uppskjuten skatt. Investeringen bedöms ge en beräknad direktavkastning om 6,5 procent för första året. Förvärfvet innebär att koncernen utökar sin verksamhet till att omfatta Sveriges sex främsta tillväxtområden. Koncernen äger tidigare bostadsfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund, Uppsala och från den 1 juni i Umeå.

Den 6 maj var första dag för notering av Bostads AB Drotts aktie på Stockholmsbörsens O-lista. Öppningskursen första börsdagen blev 138 kr per aktie.

Stockholm den 10 maj 2004

Daniel Skoghäll
Verkställande direktör

Resultaträkningar

	2004 jan-mars 3 mån	Proforma 2003 jan-mars 3 mån	Proforma 2003/2004 april-mars 12 mån	Proforma 2003 jan-dec 12 mån
Mkr				
Hysesintäkter - bostäder	194	190	772	768
Hysesintäkter - lokaler och övrigt	45	46	183	184
Totala hysesintäkter	239	236	955	952
Driftkostnader	-84	-76	-255	-247
Löpande underhåll	-6	-6	-23	-23
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2
Fastighetsskatt	-11	-10	-40	-39
Planerat underhåll	-17	-13	-92	-88
Fastighetsadministration	-20	-23	-90	-93
Totala fastighetskostnader	-139	-129	-502	-492
Driftöverskott	100	107	453	460
Avskrivningar	-19	-18	-73	-72
Bruttoresultat	81	89	380	388
Central administration	-4	-6	-20	-22
Resultat från fastighetsförsäljningar	57		57	-
Rörelseresultat	134	83	417	366
Räntebidrag	1	1	4	4
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-73	-75	-300	-302
Resultat före skatt	62	9	121	68
Skatt	-23	-2	-40	-19
Resultat efter skatt	39	7	81	49
Resultat per aktie, kr	1,76	0,32	3,65	2,21
Resultat per aktie, kr efter utspädning	1,76	0,32	3,65	2,21
Genomsnittligt antal aktier	22 216 172	22 216 172	22 216 172	22 216 172

Resultat per region

	Stockholm/Uppsala jan-mars		Göteborg jan-mars		Malmö/Lund jan-mars		Koncerngemensamt jan-mars		Koncernen totalt jan-mars	
Mkr	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Hysesintäkter	103	104	72	70	64	62	-	-	239	236
Fastighetskostnader	-63	-61	-46	-38	-30	-30	-	-	-139	-129
Driftöverskott	40	43	26	32	34	32	-	-	100	107
Avskrivningar	-9	-9	-5	-4	-5	-5	-	-	-19	-18
Bruttoresultat	31	34	21	28	29	27	-	-	81	89
Central administration	-	-	-	-	-	-	-4	-6	-4	-6
Resultat från fastighetsförsäljningar	51	-	-	-	6	-	-	-	57	-
Rörelseresultat	82	34	21	28	35	27	-4	-6	134	83
Bokfört värde fastigheter ¹⁾	4 028	4 222	2 146	2 149	2 320	2 374	-	-	8 494	8 745
Investeringar i fastigheter	1	3	2	2	1	1	-	-	4	6

1) Bokfört värde 2003 avser 2003-12-31

Kassaflödesanalyser	2004 jan-mars 3 mån	2003 jan-mars 3 mån	Proforma 2003 jan-dec 12 mån
Mkr			
Resultat efter finansiella poster	62	e t	68
Avgår reavinst fastighetsförsäljningar	-57	e t	-
Av- och nedskrivningar	19	e t	72
<i>Summa</i>	24	e t	140
Aktuell skatt	0	e t	-19
<i>Kassaflöde från förvaltningsverksamheten</i>	24	e t	121
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	-43	e t	-
Förändring rörelsekapital	-28	e t	-
Kassaflöde före investeringar	-47	e t	121
Investeringsverksamhet			
Investeringar fastigheter	-4	e t	-27
Försäljningar fastigheter	103	e t	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	99	e t	-27
Finansieringsverksamhet			
Upptagna räntebärande lån/amorteringar	-96	e t	-94
Nyemission	44	e t	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52	e t	-94
Förändring av likvida medel	0	e t	0
Likvida medel vid periodens början	0	e t	0
Likvida medel vid periodens slut	0	e t	0

Balansräkningar

Mkr	2004-03-31	2003-12-31
Fastigheter	8 494	8 745
Maskiner och inventarier	2	2
Uppskjuten skattefordran	34	56
Kortfristiga fordringar	323	19
Likvida medel	-	-
Summa tillgångar	8 853	8 822
Eget kapital	1 352	1 274
Avsättningar	921	957
Räntebärande skulder	6 366	6 462
Icke räntebärande skulder	214	129
Summa eget kapital och skulder	8 853	8 822

Förändring eget kapital

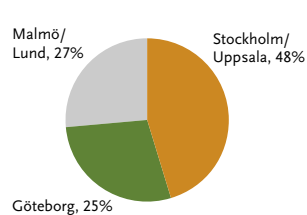
Mkr	2004-03-31	2003-12-31
Vid periodens ingång	1 274	515
Förändring pensionsskuld	-5	-
<i>Justerad ingående balans</i>	1 269	515
Uppskrivningsfond	-	710
Nyemission	44	-
Periodens resultat	39	49
Vid periodens utgång	1 352	1 274

Fastighetsbeståndet

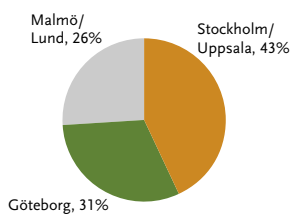
per den 31 mars 2004

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Antal lägenheter	Hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr
Stockholm/Uppsala	108	413 654	4 825	411	96,1	4 028
Göteborg	40	349 839	4 637	296	99,7	2 146
Malmö/Lund	53	267 955	3 098	251	99,4	2 320
Totalt	201	1 031 448	12 560	958	97,8	8 494

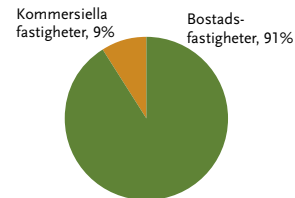
Bokfört värde per region 8 494 Mkr



Hyresvärde per region 958 Mkr



Bokfört värde per fastighetstyp, 8 494 Mkr



Nyckeltal	2004 jan-mars 3 mån	Proforma 2003 jan-mars 3 mån	Proforma 2003/2004 april-mars 12 mån	Proforma 2003 jan-dec 12 mån
Fastighetsrelaterade				
Driftöverskott, Mkr	100	107	453	460
Förvaltningsresultat, Mkr	5	9	64	68
Direktavkastning, fastigheter, %			5,3	5,3
Överskottsgrad, %	41,8	45,3	47,4	48,3
Bokfört värde fastigheter, Mkr	8 494		8 494	8 745
Belåningsgrad bokfört värde, %	74,9		74,9	73,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,3	97,8	97,8
Uthyrningsgrad yta area, %	97,9	98,2	97,9	97,9
Uthyrbar yta, 1000 m ²	1 031	1 053	1 031	1 053
Finansiella nyckeltal				
Avkastning eget kapital, %				9,1
Avkastning sysselsatt kapital, %				5,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,85	1,12	1,40	1,23
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	1,33	1,36	1,46	1,46
Soliditet, %	15,3		15,3	14,4
Justerad soliditet, %	26,1		26,1	24,7
Skuldsättningsgrad, ggr	4,7		4,7	5,1
Kassaflöde, Mkr	24			121
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,59			4,00

	2004 jan-mars 3 mån	Proforma 2003 jan-dec 12 mån
Data per aktie		
Förvaltningsresultat, kr	0,23	3,06
Reslutat efter skatt, kr	1,76	2,21
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,76	2,21
Kassaflöde, kr	1,08	5,45
Eget kapital, kr	61	57
Justerat eget kapital, kr	115	105
Fastigheter, bokfört värde kr	382	394
Antal vid periodens slut	22 216 172	22 216 172
Genomsnittligt antal aktier	22 216 172	22 216 172

10 största aktieägarna per den 30 april 2004

Aktieägare	Antal aktier	% av kapital
Wihlborgs Fastigheter AB	4 190 675	18,9
Stena Fastigheter	3 093 500	13,9
Öresund Investment AB	2 098 975	9,4
HQ Fonder	959 675	4,3
Carnegie	475 093	2,1
Thureholm Tomter AB	451 625	2,0
AMF Pensionsförsäkrings AB	410 275	1,8
Mellon Omnibus	369 097	1,7
Catella Fonder	324 075	1,5
SPP Livförsäkring AB	320 225	1,4
<i>Summa 10 största</i>	<i>12 693 214</i>	<i>57,0</i>
Övriga aktieägare	9 522 958	43,0
Totalt	22 216 172	100,0

(Uppgifterna baseras på innehav av aktieandelar per 30 april 2004)



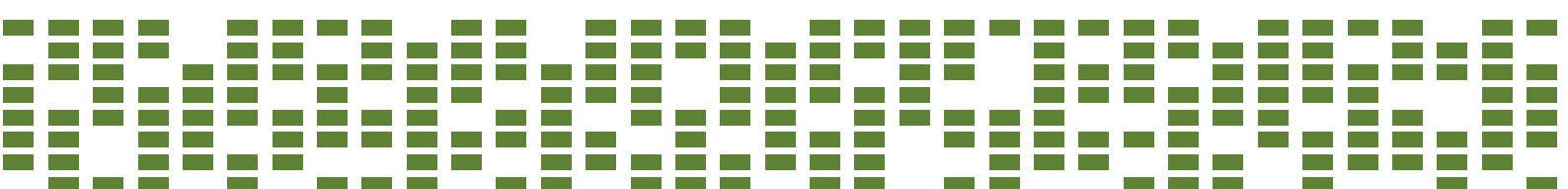
Definitioner

Fastighetsrelaterade

Antal fastigheter	Antal fastigheter enligt taxering.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra för hyresavtal, vilka löper vid periodens utgång, dividerat med löpande årshyra inklusive vakant hyra.
Hyresvärde	Löpande grundhyra på årsbasis enligt hyreskontrakt efter indexuppräkning, justerat för hyresrabatter och hyrestillägg med tillägg för vakant årshyra.
Direktavkastning fastigheter	Erhållet driftöverskott under perioden i procent av bokfört värde för det fastighetsbestånd som ägdes vid periodens slut. Justering har gjorts för förvärv och försäljning av fastigheter under perioden. Driftöverskottet från sålda fastigheter exkluderas medan driftöverskottet från förvärvade fastigheter uppräknas till att omfatta hela den aktuella perioden.
Uthyrbar area	Uthyrbar area, exklusive garage, som genererar hyresintäkter vid periodens utgång plus vakant area.
Överskottsgrad	Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

Finansiellt

Antal aktier	Med antal aktier avses totalt antal aktier efter genomförd nyemission, vilket också är det antal som angivits i noteringsprospektet och som utdelats till moderbolagets aktieägare.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, vid beräkning av avkastning proforma 2003 har ej uppskrivning per 031231 inkluderats i eget kapital.
Avkastning på sysselsatt kapital	Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning minus genomsnittliga icke räntebärande skulder och avsättningar.
Belåningsgrad bokfört värde	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive vinster från fastighetsförsäljningar och poster av engångskaraktär
Justerad balansomslutning	Balansomslutning enligt fastställd balansräkning med tillägg för skillnaden mellan fastighetsbeståndets marknadsvärde och dess bokförda värde.
Justerat eget kapital	Eget kapital enligt balansräkningen med tillägg för skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och dess bokförda värde samt med avsättning för kalkylerad uppskjuten skatt.
Justerad soliditet	Beräknat justerat eget kapital i procent av justerad balansomslutning.
Kassaflöde	Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar, resultat från fastighetsförsäljningar och engångsposter samt med avdrag för betald skatt på den löpande förvaltningsverksamheten.
Resultat per aktie	Periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.
Räntetäckningsgrad löpande förvaltningsverksamhet	Resultat före skatt exklusive vinster från fastighetsförsäljningar, avskrivningar och engångsposter med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Soliditet	Eget kapital jämte minoritet i procent av balansomslutningen.
Övervärde fastigheter	Skillnaden mellan fastigheternas bedömda marknadsvärde och fastigheternas bokförda värde vid samma tidpunkt.



Drott i korthet

Bostads AB Drott är en av de större privata bostadsfastighetsägarna i Sverige och är noterat på O-listan sedan den 6 maj 2004.

Bostads AB Drott ska skapa goda förutsättningar för stabil löpande avkastning kombinerat med värdetillväxt för aktieägarna genom att vara ett aktivt, renodlat bostadsbolag i tillväxtregioner.

Fastighetsbeståndet utgjordes vid rapportperiodens utgång av cirka 200 fastigheter till ett marknadsvärde om cirka 9 300 Mkr.

Ekonomisk information från Bostadsaktiebolaget Drott

18 augusti 2004	Delårsrapport januari-juni 2004
28 oktober 2004	Delårsrapport januari-september 2004
februari 2005	Bokslutskommuniké för 2004
mars 2005	Årsredovisning för 2004

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av företagets revisorer.

Denna delårsrapport finns även på bolagets hemsida www.drott.se

Kontaktpersoner

Daniel Skoghäll, Verkställande direktör, e-post daniel.skoghall@drott.se, tel 08-508 930 10

Bengt Evaldsson, CFO och IR-ansvarig, e-post bengt.evaldsson@drott.se, tel 08-508 930 20

Bostadsaktiebolaget Drott (publ)

Box 69, 182 11 Stocksund

tel 08-508 930 00, fax 08-508 930 99

e-post info@drott.se, www.drott.se

Bostadsaktiebolaget Drott (publ) med säte i Stockholm, org nr 556238-3959