

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB
(publ)
(Org.nr 556660-1646)

Portföljrapport 1 januari – 31 mars 2006

Innehåll:

Nyckeltal	Sida	3
Portföljrapport	"	4
Bostads AB Poseidon, resultaträkning i sammandrag	"	6
Göteborgs stads bostads AB, resultaträkning i sammandrag	"	7
Familjebostäder i Göteborg AB, resultaträkning i sammandrag	"	8

Nyckeltal

De låntagande bolagen

Bostads AB Poseidon - resultat före skatt	11 Mkr
Göteborgs stads bostads AB – resultat före skatt	3 Mkr
Familjebostäder i Göteborg AB – resultat före skatt	4 Mkr

	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder
Hyresbortfall (% av brutto hyresintäkt):			
Vakanser	0,8%	0,9%	0,8%
Avställda pga reparationer	0,3%	0,0%	0,5%
Rabatter	0,5%	1,3%	0,9%
Hyresbortfall, totalt	1,6%	2,2%	2,2%
Förskottsbetalda hyror	80%	75%	73%
Hyror betalda inom 10 dagar	17%	23%	25%
Hyresförluster	0,0%	0,0%	0,1%
Utestående hyresfordringar, Mkr	0,4	0,1	1,2
Vakansgrad (antal lägenheter)	0,2%	0,1%	0,1%
Antal vräkningar	3	3	10
Omflyttning, 3 mån	1,2%	0,9%	0,9%
Avflyttning, 3 mån	2,6%	2,7%	2,4%
Totalt	3,8%	3,6%	3,3%
Räntetäckningsgrad	2,6	2,3	2,3

Obligationslånets fastighetsportfölj

	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder	Totalt
Driftnetto fastigheter	17,4	11,2	10,4	39,0
Andel centrala kostnader	-0,9	-0,9	-0,4	-2,2
Resultat	16,5	10,3	10,0	36,8
Hyresbortfall (% av brutto hyresintäkt):				
Avställda pga reparationer	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vakanser	0,4%	0,5%	0,7%	0,5%
Rabatter	0,2%	1,1%	1,0%	0,7%
Hyresbortfall, totalt	0,6%	1,6%	1,7%	1,2%
Räntetäckningsgrad, obligationsportföljen	1,3	0,9	1,7	1,3

Portföljrapport

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ), redovisar för perioden 1 januari – 31 mars 2006 följande resultat för de i obligationslånet pantförskrivna fastighetsportföljerna:

Det totala driftnettot för portföljerna uppgick för perioden till 39,0 MSEK (50,5) före centrala kostnader, vilka var sammanlagt 2,2 MSEK (2,7). Försämringen av driftnettot beror till största delen på att det inte skett någon hyreshöjning för 2006 samt att drifts- och underhållskostnaderna har ökat jämfört med samma period föregående år. Ökningen av driftskostnaderna med 4,6 MSEK beror till största delen på ökade värmekostnader till följd av den kalla vintern. Ökningen av underhållskostnaderna med 7,8 MSEK beror på de extraordinära underhållsinsatser som pågår i respektive bolag. Motsvarande siffror för hela 2005 var 211,5 MSEK respektive 10,8 MSEK. Utfallet, inkl. centrala kostnader, för perioden januari – mars 2006 motsvarar en räntetäckningsgrad på 1,3 (1,6).

Hyresbortfallet i den aktuella portföljen uppgick totalt till 1,6 MSEK (1,5) under perioden vilket motsvarar 1,2 % (1,2). Vakansgraden (antal lägenheter) i de låntagande bolagen är fortsatt låg och uppgick vid utgången av perioden till 0,2 % (0,2).

Nedan framgår fördelningen på de låntagande bolagens portföljer fördelade på olika marknadslägen (belopp i MSEK):

Bostads AB Poseidons fastighetsportfölj:

	Läge			Totalt
	A	B	C	
Hyresintäkter, brutto	18,9	27,0	5,7	51,6
Hyresbortfall, avställda pga reparationer	0,0	0,0	0,0	0,0
, vakans	0,0	-0,1	-0,1	-0,2
, rabatter	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Totalt hyresbortfall	-0,1	-0,1	-0,1	-0,3
Hyresintäkter, netto	18,8	26,9	5,6	51,3
Förvaltningsintäkter	0,0	0,2	0,0	0,2
Totala intäkter	18,8	27,1	5,6	51,5
Driftkostnader	-8,4	-12,1	-3,9	-24,4
Underhåll	-1,5	-1,1	-5,4	-8,0
Fastighetsskatt	-0,7	-0,8	-0,2	-1,7
Driftnetto	8,2	13,1	-3,9	17,4
Centrala kostnader	-0,3	-0,5	-0,1	-0,9
Resultat	7,9	12,6	-4,0	16,5

Göteborgs stads bostadsaktiebolags fastighetsportfölj:

	Läge			Totalt
	A	B	C	
Hysesintäkter, brutto	18,4	20,6	8,7	47,7
Hysesbortfall, avställda pga reparationer	0,0	0,0	0,0	0,0
, vakans	0,0	-0,1	-0,1	-0,2
, rabatter	-0,1	-0,3	-0,1	-0,5
Totalt hyresbortfall	-0,1	-0,4	-0,2	-0,7
Hysesintäkter, netto	18,3	20,2	8,5	47,0
Förvaltningsintäkter	0,2	0,1	0,1	0,4
Totala intäkter	18,5	20,3	8,6	47,4
Driftkostnader	-8,1	-11,4	-5,9	-25,4
Underhåll	-1,3	-6,2	-1,6	-9,1
Fastighetsskatt	-0,9	-0,6	-0,2	-1,7
Driftnetto	8,2	2,1	0,9	11,2
Centrala kostnader	-0,3	-0,4	-0,2	-0,9
Resultat	7,9	1,7	0,7	10,3

Familjebostäder i Göteborg ABs fastighetsportfölj:

	Läge			Totalt
	A	B	C	
Hysesintäkter, brutto	11,5	9,8	5,1	26,4
Hysesbortfall, avställda pga reparationer	0,0	0,0	0,0	0,0
, vakans	-0,1	-0,1	-0,1	-0,3
, rabatter	-0,1	-0,2	0,0	-0,3
Totalt hyresbortfall	-0,2	-0,3	-0,1	-0,6
Hysesintäkter, netto	11,3	9,5	5,0	25,8
Förvaltningsintäkter	0,1	0,0	0,1	0,2
Totala intäkter	11,4	9,5	5,1	26,0
Driftkostnader	-4,9	-5,2	-3,0	-13,1
Underhåll	-0,9	-0,6	-0,2	-1,7
Fastighetsskatt	-0,4	-0,3	-0,1	-0,8
Driftnetto	5,2	3,4	1,8	10,4
Centrala kostnader	-0,1	-0,2	-0,1	-0,4
Resultat	5,1	3,2	1,7	10,0

Nedan följer resultaträkning i sammandrag för de låntagande bolagen för samma period (belopp i MSEK):

Bostads AB Poseidon

	2006 Jan-Mars	2005 Jan-Mars	2005 Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	351	344	1 395
Förvaltningsintäkter	1	3	6
Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-224</u>	<u>-208</u>	<u>-820</u>
Driftöverskott	128	139	581
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-66</u>	<u>-63</u>	<u>-130</u>
Bruttoresultat	62	76	451
Centrala kostnader	-7	-7	-28
Övriga rörelseposter	-	-	4
Finansnetto	<u>-44</u>	<u>-58</u>	<u>-216</u>
Resultat efter finansnetto	11	11	211

Kommentar till Bostads AB Poseidons kvartalsbokslut

Bolagets hyresintäkter ökade med 7 Mkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen är till största delen hänförlig till omförhandlade hyror vid ombyggnationer. Hyresförhandlingarna för 2006 resulterade i oförändrad hyresnivå samt en hyresrabatt på 8,2 procent av en månadshyra. Hyresrabatten utbetalas under juni månad.

Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt ökade med 16 Mkr jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna ökade med 6 Mkr jämfört med föregående år och det planerade underhållet ökade med 10 Mkr. Driftkostnaderna belastas av extraordinära värmekostnader till följd av den kalla vintern. I det planerade underhållet för perioden januari - mars 2006 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 17 Mkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 77 Mkr för 2006.

Av- och nedskrivningar i förvaltningen uppgick till 66 Mkr, vilket är 3 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Ovanstående innebär att Poseidons bruttoresultat för perioden januari-mars minskade med 14 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 62 Mkr.

Finanskostnaderna, netto, uppgick till -44 Mkr. Detta är en minskning med 14 Mkr jämfört med samma period föregående år. Minskningen är hänförlig till sjunkande räntenivåer och en något kortare räntebindningstid.

Poseidons resultat för perioden, efter finansnetto, uppgår till 11 Mkr vilket är i samma nivå som föregående år. De tre första månaderna belastas resultatet med höga värmekostnader. Driftöverskottet för helåret, exkl. extraordinära underhållsinsatser beräknas understiga föregående års resultat något. För innevarande år, liksom föregående år, har beslut fattats om att använda en del av bolagets beräknade vinst till extraordinära underhållsåtgärder. Det planerade underhållet inkl. de extraordinära underhållsinsatserna beräknas uppgå till samma nivå som föregående år. Finansnettot beräknas understiga 2005 års nivå med ca 30 Mkr.

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

	2006 Jan-Mars	2005 Jan-Mars	2005 Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	319	311	1 260
Förvaltningsintäkter	2	4	9
Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-216</u>	<u>-213</u>	<u>-810</u>
Driftöverskott	105	102	459
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-55</u>	<u>-50</u>	<u>-102</u>
Bruttoresultat	50	52	357
Centrala kostnader	-6	-7	-34
Övriga rörelseposter	1	-	1
Finansnetto	<u>-42</u>	<u>-50</u>	<u>-192</u>
Resultat efter finansnetto	3	-5	132

Kommentar till Bostadsbolagets kvartalsbokslut

Bolagets hyresintäkter har ökat med 8 Mkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen är till största delen hänförlig till nyproduktion som tillförts under 2005 samt ombyggda lägenheter. Hyresförhandlingarna för 2006 resulterade i oförändrad hyresnivå samt en hyresrabatt på 8,2 procent av en månadshyra. Hyresrabatten utbetalas under maj månad.

Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt ökade med 3 Mkr jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna ökade med 9 Mkr och det planerade underhållet understiger föregående år med 6 Mkr. Driftkostnaderna belastas av extraordinära värmekostnader till följd av den kalla vintern. I det planerade underhållet för perioden januari - mars 2006 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 8 Mkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 33 Mkr för 2006.

Av- och nedskrivningarna i förvaltningen ökade med 5 Mkr jämfört med samma period föregående år.

Ovanstående innebär att Bostadsbolagets bruttoresultat för perioden januari – mars har minskat med 2 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Finanskostnaderna, netto, uppgick till -42 Mkr, vilket är 8 Mkr bättre än motsvarande period föregående år.

Bostadsbolagets resultat efter finansnetto uppgår till 3 Mkr, vilket är 8 Mkr bättre än motsvarande resultat föregående år. De tre första månaderna belastas resultatet med höga värmekostnader. Driftöverskottet för helåret, exkl. de extraordinära underhållsinsatserna beräknas understiga föregående års resultat något. Det planerade underhållet inkl. de extraordinära underhållsinsatserna beräknas understiga föregående års nivå med ca 20 Mkr. Finansnettot beräknas understiga 2005 års nivå med ca 11 Mkr.

Familjebostäder i Göteborg AB

	2006	2005	2005
	Jan-Mars	Jan-Mars	Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	250	248	995
Förvaltningsintäkter	1	2	5
Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-180</u>	<u>-157</u>	<u>-644</u>
Driftöverskott	71	93	356
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-34</u>	<u>-34</u>	<u>-121</u>
Bruttoresultat	37	59	235
Centrala kostnader	-4	-5	-18
Övriga rörelseposter	-	-	1
Finansnetto	<u>-29</u>	<u>-34</u>	<u>-132</u>
Resultat efter finansnetto	4	20	86

Kommentar till Familjebostäders kvartalsbokslut

Hysesintäkterna i Familjebostäder har ökat med 2 Mkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen är till största delen hänförlig till höjda hyror i samband med ombyggnadsprojekt. Hyresförhandlingarna för 2006 resulterade i oförändrad hyresnivå samt en hyresrabatt på 375 kr av en månadshyra. Hyresrabatten utbetalas under maj månad.

Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt har ökat med 23 Mkr jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna ökade med 13 Mkr medan det planerade underhållet överstiger föregående år med 10 Mkr. Driftkostnaderna belastas av extraordinära värmekostnader till följd av den kalla vintern. I det planerade underhållet för perioden januari - mars 2006 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 6 Mkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 55 Mkr för 2006.

Av- och nedskrivningarna i förvaltningen ligger på samma nivå som föregående år.

Ovanstående innebär att Familjebostäders bruttoresultat för perioden januari – mars uppgår till 37 Mkr, vilket är 22 Mkr sämre än resultatet för motsvarande period föregående år.

Finanskostnaderna, netto, uppgår till -29 Mkr, vilket är 5 Mkr bättre än motsvarande period föregående år. Resultatet efter finansnetto uppgår till 4 Mkr.

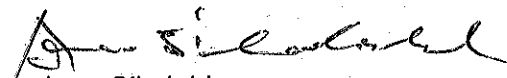
De tre första månaderna belastas resultatet med höga värmekostnader. Driftöverskottet exkl. extraordinära underhållsinsatser för helåret beräknas understiga föregående års resultat. För innevarande år har beslut fattats om att använda 55 Mkr av bolagets beräknade vinst till extraordinära underhållsåtgärder. Det planerade underhållet inkl. de extraordinära underhållsinsatserna beräknas understiga föregående års nivå något. Finansnettot beräknas understiga 2005 års nivå med ca 10 Mkr.

Nästa rapport

Bolagets kvartalsrapport per sista juni, beräknas publiceras före utgången av september 2006.

Göteborg den 29 juni 2006

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ)



Arne Silvdahl