

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

Portföljrapport 1 januari – 30 juni 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	49 Mkr
Göteborgs stads bostads AB – resultat före skatt	50 Mkr
Familjebostäder i Göteborg AB – resultat före skatt	26 Mkr

	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder
Hyresbortfall (% av brutto hyresintäkt):			
Vakanser	0,8%	0,9%	0,8%
Avställda pga reparationer	0,2%	0,0%	0,6%
Rabatter	0,4%	1,3%	1,1%
Hyresbortfall, totalt	1,4%	2,2%	2,5%
Förskottsbetalda hyror	86%	84%	84%
Hyror betalda inom 10 dagar	10%	13%	12%
Hyresförluster	0,0%	0,0%	0,0%
Utestående hyresfordringar, Mkr	0	0	1
Vakansgrad (antal lägenheter)	0,2%	0,2%	0,2%
Antal vräkningar	7	6	16
Omflyttning, 6 mån	2,3%	1,8%	1,8%
Avflyttning, 6 mån	5,1%	5,4%	5,1%
Totalt	7,4%	7,2%	6,9%
Räntetäckningsgrad	2,8	2,7	2,5

Obligationslånets fastighetsportfölj

	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder	Totalt
Driftnetto fastigheter	39,4	23,8	22,2	85,4
Andel centrala kostnader	-2,0	-1,8	-0,9	-4,7
Resultat	37,4	22,0	21,3	80,7
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%	1,0%	2,6%	1,0%
Hyresbortfall, totalt	0,6%	1,5%	3,3%	1,5%
Räntetäckningsgrad, obligationsportföljen	1,5	1,0	1,8	1,4

Portföljrapport

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ), redovisar för perioden 1 januari – 30 juni 2006 följande resultat för de i obligationslånet pantförskrivna fastighetsportföljerna:

Det totala driftnettot för portföljerna uppgick för perioden till 85,4 MSEK (107,3) före centrala kostnader, vilka var sammanlagt 4,7 MSEK (5,3). Motsvarande siffror för hela 2005 var 211,5 MSEK respektive 10,8 MSEK. Utfallet, inkl. centrala kostnader, för perioden januari – juni 2006 motsvarar en räntetäckningsgrad på 1,4 (1,7).

Hysesbortfallet i den aktuella portföljen uppgick totalt till 3,9 MSEK (3,0) under perioden vilket motsvarar 1,5 % (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	
Hysesintäkter, brutto	37,8	53,9	11,4	103,1
Hysesbortfall, avställda pga reparationer	0,0	0,0	0,0	0,0
, vakans	-0,1	-0,2	-0,1	-0,4
, rabatter	-0,2	-0,1	0,0	-0,3
Totalt hyresbortfall	-0,3	-0,3	-0,1	-0,7
Hysesintäkter, netto	37,5	53,6	11,3	102,4
Förvaltningsintäkter	0,1	0,2	0,1	0,4
Totala intäkter	37,6	53,8	11,4	102,8
Driftkostnader	-15,1	-21,3	-7,0	-43,4
Underhåll	-3,0	-2,6	-11,0	-16,6
Fastighetsskatt	-1,5	-1,6	-0,3	-3,4
Driftnetto	18,0	28,3	-6,9	39,4
Centrala kostnader	-0,7	-1,0	-0,3	-2,0
Resultat	17,3	27,3	-7,2	37,4

Göteborgs stads bostadsaktiebolags fastighetsportfölj:

	Läge			Totalt
	A	B	C	
Hysesintäkter, brutto	36,3	40,8	17,3	94,4
Hysesbortfall, avställda pga reparationer	0,0	0,0	0,0	0,0
, vakans	0,0	-0,2	-0,2	-0,4
, rabatter	-0,3	-0,6	-0,1	-1,0
Totalt hyresbortfall	-0,3	-0,8	-0,3	-1,4
Hysesintäkter, netto	36,0	40,0	17,0	93,0
Förvaltningsintäkter	0,2	0,2	0,2	0,6
Totala intäkter	36,2	40,2	17,2	93,6
Driftkostnader	-14,6	-20,6	-10,6	-45,8
Underhåll	-4,6	-13,5	-2,5	-20,6
Fastighetsskatt	-1,7	-1,3	-0,4	-3,4
Driftnetto	15,3	4,8	3,7	23,8
Centrala kostnader	-0,6	-0,8	-0,4	-1,8
Resultat	14,7	4,0	3,3	22,0

Familjebostäder i Göteborg ABs fastighetsportfölj:

	Läge			Totalt
	A	B	C	
Hysesintäkter, brutto	23,0	19,7	10,2	52,9
Hysesbortfall, avställda pga reparationer	0,0	0,0	0,0	0,0
, vakans	-0,1	-0,2	-0,1	-0,4
, rabatter	-0,4	-0,8	-0,2	-1,4
Totalt hyresbortfall	-0,5	-1,0	-0,3	-1,8
Hysesintäkter, netto	22,5	18,7	9,9	51,1
Förvaltningsintäkter	0,1	0,1	0,1	0,3
Totala intäkter	22,6	18,8	10,0	51,4
Driftkostnader	-8,7	-9,1	-5,2	-23,0
Underhåll	-2,2	-1,8	-0,6	-4,6
Fastighetsskatt	-0,8	-0,6	-0,2	-1,6
Driftnetto	10,9	7,3	4,0	22,2
Centrala kostnader	-0,3	-0,4	-0,2	-0,9
Resultat	10,6	6,9	3,8	21,3

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

Bostads AB Poseidon

	2006 Jan-Juni	2005 Jan-Juni	2005 Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	703	695	1 395
Förvaltningsintäkter	2	3	6
Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-420</u>	<u>-392</u>	<u>-820</u>
Driftöverskott	285	306	581
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-133</u>	<u>-128</u>	<u>-130</u>
Bruttoresultat	152	178	451
Centrala kostnader	-13	-15	-28
Övriga rörelseposter	-	-	4
Finansnetto	<u>-90</u>	<u>-113</u>	<u>-216</u>
Resultat efter finansnetto	49	50	211

Kommentar till Bostads AB Poseidons kvartalsbokslut

Bolagets hyresintäkter ökade med 8 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 juli månad och uppgick totalt till 9 Mkr.

Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt ökade med 28 Mkr jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna ökade med 10 Mkr jämfört med föregående år och det planerade underhållet ökade med 18 Mkr. I det planerade underhållet för perioden januari - juni 2006 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 36 Mkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 77 Mkr (74) för 2006.

Av- och nedskrivningar i förvaltningen uppgick till 133 Mkr vilket är 5 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Ovanstående innebär att Poseidons bruttoresultat för perioden januari-juni minskade med 26 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 152 Mkr.

Finanskostnaderna, netto, uppgick till -90 Mkr. Detta är en minskning med 23 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 49 Mkr vilket är 1 Mkr sämre än motsvarande resultat föregående år. 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-Juni	2005 Jan-Juni	2005 Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	631	627	1 260
Förvaltningsintäkter	4	4	9
Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-410</u>	<u>-409</u>	<u>-810</u>
Driftöverskott	225	222	459
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-111</u>	<u>-101</u>	<u>-102</u>
Bruttoresultat	114	121	357
Centrala kostnader	-12	-15	-34
Övriga rörelseposter	37	-	1
Finansnetto	<u>-89</u>	<u>-100</u>	<u>-192</u>
Resultat efter finansnetto	50	6	132

Kommentar till Bostadsbolagets kvartalsbokslut

Bolagets hyresintäkter har ökat med 4 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 har utbetalats under maj månad och uppgick totalt till 8 Mkr.

Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt ökade med 1 Mkr jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna ökade med 15 Mkr och det planerade underhållet understiger föregående år med 15 Mkr. Fastighetsskatten har ökat med 1 Mkr. I det planerade underhållet för perioden januari - juni 2006 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 18 Mkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 72 Mkr (61) för 2006.

Av- och nedskrivningarna i förvaltningen ökade med 10 Mkr jämfört med samma period föregående år.

Ovanstående innebär att Bostadsbolagets bruttoresultat för perioden januari – juni har minskat med 7 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Bolaget har sålt en fastighet med en realisationsvinst som uppgår till 39 Mkr. Den uppkomna realisationsvinsten kommer att användas till extraordinära underhållsinsatser under 2006.

Finanskostnaderna, netto, uppgick till -89 Mkr, vilket är en minskning med 11 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Bostadsbolagets resultat efter finansnetto uppgår till 50 Mkr, vilket är 44 Mkr bättre än motsvarande resultat föregående år. Driftöverskottet för året, exkl. de extraordinära underhållsinsatserna beräknas understiga föregående års resultat något. Det planerade underhållet inkl. de extraordinära underhållsinsatserna beräknas överstiga föregående års nivå med ca 20 Mkr. Finansnettot beräknas understiga 2005 års nivå med ca 11 Mkr.

Familjebostäder i Göteborg AB

	2006 Jan-Juni	2005 Jan-Juni	2005 Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	492	497	995
Förvaltningsintäkter	4	3	5
Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-332</u>	<u>-302</u>	<u>-644</u>
Driftöverskott	164	198	356
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-69</u>	<u>-68</u>	<u>-121</u>
Bruttoresultat	95	130	235
Centrala kostnader	-10	-9	-18
Övriga rörelseposter	0	1	1
Finansnetto	<u>-59</u>	<u>-69</u>	<u>-132</u>
Resultat efter finansnetto	26	53	86

Kommentar till Familjebostäders kvartalsbokslut

Hysesintäkterna i Familjebostäder har minskat med 5 Mkr jämfört med samma period föregående år. Minskningen är hänförlig till den hyresrabatt på 375 kr av en månadshyra som var utbetalades under maj månad. Rabatten, som totalt uppgick till 7 Mkr, var en följd av hyresförhandlingarna för 2006 som i övrigt innebar oförändrad hyresnivå.

Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt har ökat med 30 Mkr jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna ökade med 19 Mkr och det planerade underhållet överstiger föregående år med 10 Mkr. Fastighetsskatten har ökat med 1 Mkr. I det planerade underhållet för perioden januari- juni 2006 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 17 Mkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 55 Mkr (68) för 2006.

Av- och nedskrivningarna i förvaltningen ökade med 1 Mkr jämfört med samma period föregående år.

Ovanstående innebär att Familjebostäders bruttoresultat för perioden januari – juni uppgår till 95 Mkr, vilket är 35 Mkr sämre än resultatet för motsvarande period föregående år.

Finanskostnaderna, netto, uppgår till –59 Mkr, vilket är 10 Mkr bättre än motsvarande period föregående år. Resultatet efter finansnetto uppgår till 26 Mkr.

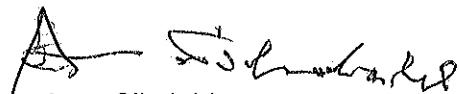
Driftöverskottet exkl. extraordinära underhållsinsatser för helåret beräknas understiga föregående års resultat. För innevarande år har beslut fattats om att använda 55 Mkr av bolagets beräknade vinst till extraordinära underhållsåtgärder. Det planerade underhållet, inkl. de extraordinära underhållsinsatserna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

Nästa rapport

Bolagets kvartalsrapport per sista augusti, beräknas publiceras före utgången av november 2006.

Göteborg den 28 september 2006

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ)



Arne Silvdahl