

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

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2007

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
Resultaträkning	"	9
Balansräkning	"	10
Förändring eget kapital	"	10
Kassaflödesanalys	"	11

Nyckeltal

De låntagande bolagen

Bostads AB Poseidon - resultat före skatt	59 Mkr
Göteborgs stads bostads AB – resultat före skatt	60 Mkr
Familjebostäder i Göteborg AB – resultat före skatt	68 Mkr

	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder
Hyresbortfall (% av brutto hyresintäkt):			
Vakanser	0,7%	0,9%	0,6%
Avställda pga reparationer	0,1%	0,1%	0,7%
Rabatter	0,7%	1,2%	0,9%
Hyresbortfall, totalt	1,5%	2,2%	2,2%
Förskottsbetalda hyror	88%	87%	86%
Hyror betalda inom 10 dagar	9%	10%	12%
Hyresförluster	0,0%	0,0%	0,0%
Utestående hyresfordringar, Mkr	0	1	1
Vakansgrad (antal lägenheter)	0,1%	0,1%	0,0%
Antal vräkningar	10	14	13
Omflyttning, 6 mån	2,2%	1,8%	2,3%
Avflyttning, 6 mån	4,9%	5,1%	5,3%
Totalt	7,1%	6,9%	7,6%
Räntetäckningsgrad	2,8	2,8	3,3

Obligationslånets fastighetsportfölj

	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder	Totalt
Driftnetto fastigheter	44,2	36,1	23,4	103,7
Andel centrala kostnader	-2,0	-2,0	-0,9	-4,9
Resultat	42,2	34,1	22,5	98,8
Hyresbortfall (% av brutto hyresintäkt):				
Avställda pga reparationer	0,2%	0,0%	0,0%	0,1%
Vakanser	0,6%	0,5%	1,1%	0,7%
Rabatter	0,3%	1,1%	0,9%	0,7%
Hyresbortfall, totalt	1,1%	1,6%	2,0%	1,5%
Räntetäckningsgrad, obligationsportföljen	1,7	1,6	1,9	1,7

Delårsrapport

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ), ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad, bildades 2004 med enda syfte att emittera ett obligationslån på den internationella kapitalmarknaden. Lånet, som är på EUR 295 miljoner, emitterades i september 2004 och löper med rörlig ränta, Euribor + 0,15%, som fastställs kvartalsvis.

De upplånade medlen, som genom en valuta- och ränteswap konverterats till 2 700 Mkr, har använts för utlåning till de i Framtidenkoncernen ingående bostadsföretagen Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads bostadsaktiebolag och Familjebostäder i Göteborg AB. Den beloppsmässiga fördelningen mellan dessa bolag framgår av följande:

- Bostads AB Poseidon	1 150 000 000 kr
- Göteborgs stads bostadsaktiebolag	1 000 000 000 kr
- Familjebostäder i Göteborg AB	550 000 000 kr

De utlånade medlen skall återbetalas den 21 september 2009. Någon amortering under låneperioden skall inte ske. Obligationslånet skall i första hand lösas i samband med att lånefordringarna på de tre låntagande bolagen löses på dessas förfallodag i september 2009. Den legala återbetalningsdagen infaller den 21 september 2017. En likviditetsfacilitet på 220 Mkr finns tillgänglig genom Dexia Crédit Local för att kunna möta eventuella störningar i betalningsflödet.

Obligationslånet är noterat vid börserna i Luxemburg och Stockholm.

Obligationslånets fastighetsportföljer

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ), redovisar för perioden 1 januari – 30 juni 2007 följande resultat för de i obligationslånet pantförskrivna fastighetsportföljerna:

Det totala driftnettot för portföljerna uppgick för perioden till 103,7 MSEK (85,4) före centrala kostnader, vilka var sammanlagt 4,9 MSEK (4,7). Motsvarande siffror för hela 2006 var 189,0 MSEK respektive 9,2 MSEK. Utfallet, inkl. centrala kostnader, för perioden januari – juni 2007 motsvarar en räntetäckningsgrad på 1,7 (1,4).

Hyresbortfallet i den aktuella portföljen uppgick totalt till 3,8 MSEK (3,9) under perioden vilket motsvarar 1,5 % (1,5). Vakansgraden (antal lägenheter) i de låntagande bolagen är fortsatt låg och uppgick vid utgången av perioden till 0,1% (0,1).

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	38,5	54,9	11,6	105,0
Hysesbortfall, avställda pga reparationer	0,0	-0,2	0,0	-0,2
, vakans	-0,1	-0,5	-0,1	-0,7
, rabatter	-0,1	-0,1	-0,1	-0,3
Totalt hyresbortfall	-0,2	-0,8	-0,2	-1,2
Hysesintäkter, netto	38,3	54,1	11,4	103,8
Förvaltningsintäkter	0,0	0,1	0,0	0,1
Totala intäkter	38,3	54,2	11,4	103,9
Driftkostnader	-13,7	-20,2	-6,7	-40,6
Underhåll	-7,7	-6,1	-2,3	-16,1
Fastighetsskatt	-1,3	-1,4	-0,3	-3,0
Driftnetto	15,6	26,5	2,1	44,2
Centrala kostnader	-0,7	-1,0	-0,3	-2,0
Resultat	14,9	25,5	1,8	42,2

Göteborgs stads bostadsaktiebolags fastighetsportfölj:

	Läge			Totalt
	A	B	C	
Hysesintäkter, brutto	37,3	42,1	17,6	97,0
Hysesbortfall, avställda pga reparationer	0,0	0,0	0,0	0,0
, vakans	-0,1	-0,3	-0,1	-0,5
, rabatter	-0,3	-0,6	-0,1	-1,0
Totalt hyresbortfall	-0,4	-0,9	-0,2	-1,5
Hysesintäkter, netto	36,9	41,2	17,4	95,5
Förvaltningsintäkter	0,1	0,5	0,1	0,7
Totala intäkter	37,0	41,7	17,5	96,2
Driftkostnader	-14,5	-19,4	-9,5	-43,4
Underhåll	-5,1	-5,2	-3,6	-13,9
Fastighetsskatt	-1,4	-1,1	-0,3	-2,8
Driftnetto	16,0	16,0	4,1	36,1
Centrala kostnader	-0,7	-0,9	-0,4	-2,0
Resultat	15,3	15,1	3,7	34,1

Familjebostäder i Göteborg ABs fastighetsportfölj:

	Läge			Totalt
	A	B	C	
Hysesintäkter, brutto	23,3	20,0	10,3	53,6
Hysesbortfall, avställda pga reparationer	0,0	0,0	0,0	0,0
, vakans	-0,3	0,0	-0,2	-0,5
, rabatter	-0,1	-0,3	-0,1	-0,5
Totalt hyresbortfall	-0,4	-0,3	-0,3	-1,0
Hysesintäkter, netto	22,9	19,7	10,0	52,6
Förvaltningsintäkter	0,1	0,2	0,1	0,4
Totala intäkter	23,0	19,9	10,1	53,0
Driftkostnader	-7,8	-8,8	-5,0	-21,6
Underhåll	-4,3	-1,3	-1,0	-6,6
Fastighetsskatt	-0,7	-0,5	-0,2	-1,4
Driftnetto	10,2	9,3	3,9	23,4
Centrala kostnader	-0,3	-0,4	-0,2	-0,9
Resultat	9,9	8,9	3,7	22,5

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

Bostads AB Poseidon

	2007 Jan-Juni	2006 Jan-Juni	2006 Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	715	703	1 399
Förvaltningsintäkter	2	2	4
Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-405</u>	<u>-420</u>	<u>-852</u>
Driftöverskott	312	285	551
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-137</u>	<u>-133</u>	<u>-173</u>
Bruttoresultat	175	152	378
Centrala kostnader	-14	-13	-27
Övriga rörelseposter	-	-	4
Finansnetto	<u>-102</u>	<u>-90</u>	<u>-180</u>
Resultat efter finansnetto	59	49	175

Kommentar till Bostads AB Poseidons kvartalsbokslut

Bolagets hyresintäkter ökade med 12 Mkr jämfört med samma period föregående år. Hyresförhandlingarna för 2007 resulterade i en höjning av hyrorna med i genomsnitt 1,30 procent från och med den 1 februari.

Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt minskade med 15 Mkr jämfört med samma period föregående år. Driftskostnaderna minskade med 12 Mkr jämfört med föregående år och det planerade underhållet minskade med 1 Mkr. Årets driftskostnader har påverkats positivt av det milda vädret. Fastighetsskatten har minskat med 3 Mkr. I det planerade underhållet för perioden januari - juni 2007 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 30 Mkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 67 Mkr för 2007.

Av- och nedskrivningar i förvaltningen uppgick till 137 Mkr vilket är 4 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Ovanstående innebär att Poseidons bruttoresultat för perioden januari-juni ökade med 23 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 175 Mkr.

Finanskostnaderna, netto, uppgick till -102 Mkr. Detta är en ökning med 12 Mkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen är hänförlig till stigande räntenivåer samt minskade räntebidrag.

Poseidons resultat för perioden, efter finansnetto, uppgår till 59 Mkr vilket är 10 Mkr bättre än motsvarande resultat föregående år. Driftöverskottet för helåret, exkl. extraordinära underhållsinsatser beräknas överstiga 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 en lägre nivå jämfört med föregående år. Finansnettot beräknas överstiga 2006 års nivå med ca 30 Mkr.

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

	2007 Jan-Juni	2006 Jan-Juni	2006 Jan-Dec
Hyresintäkter, netto	648	631	1 268
Förvaltningsintäkter	3	4	6
Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-421</u>	<u>-410</u>	<u>-837</u>
Driftöverskott	230	225	437
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-106</u>	<u>-111</u>	<u>-192</u>
Bruttoresultat	124	114	245
Centrala kostnader	-13	-12	-29
Övriga rörelseposter	40	37	40
Finansnetto	<u>-91</u>	<u>-89</u>	<u>-177</u>
Resultat efter finansnetto	60	50	79

Kommentar till Bostadsbolagets kvartalsbokslut

Bolagets hyresintäkter har ökat med 17 Mkr jämfört med samma period föregående år. Hyresförhandlingarna för 2007 resulterade i en höjning av hyrorna med i genomsnitt 1,35 procent från och med den 1 januari. Under maj månad föregående år utbetalades en hyresrabatt, en följd av hyresförhandlingarna 2006, uppgående till 8 Mkr.

Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt ökade med 11 Mkr jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna minskade med 16 Mkr och det planerade underhållet överstiger föregående år med 32 Mkr. Årets driftskostnader har påverkats positivt av det milda vädret. Fastighetsskatten har minskat med 4 Mkr. I det planerade underhållet för perioden januari - juni 2007 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 10 Mkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 25 Mkr för 2007.

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

Ovanstående innebär att Bostadsbolagets bruttoresultat för perioden januari – juni har ökat med 10 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

I övriga rörelseposter ingår en realisationsvinst, avseende en såld fastighet, som uppgår till 45 Mkr.

Finanskostnaderna, netto, uppgick till -91 Mkr, vilket är en ökning med 2 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen är hänförlig till stigande räntenivåer och minskade räntebidrag.

Bostadsbolagets resultat efter finansnetto uppgår till 60 Mkr, vilket är 10 Mkr bättre än motsvarande resultat föregående år. Driftöverskottet för helåret, exkl. de extraordinära underhållsinsatserna beräknas överstiga föregående års resultat något. Det planerade underhållet inkl. de extraordinära underhållsinsatserna beräknas understiga föregående års nivå med ca 30 Mkr. Bolaget har under våren genomfört en omorganisation, vilken totalt beräknas kosta 30 Mkr. Finansnettot beräknas överstiga 2006 års nivå med ca 15 Mkr.

Familjebostäder i Göteborg AB

	2007	2006	2006
	Jan-Juni	Jan-Juni	Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	507	492	993
Förvaltningsintäkter	3	4	7
Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-304</u>	<u>-332</u>	<u>-656</u>
Driftöverskott	206	164	344
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-70</u>	<u>-69</u>	<u>-121</u>
Bruttoresultat	136	95	223
Centrala kostnader	-10	-10	-18
Övriga rörelseposter	-1	0	-
Finansnetto	<u>-57</u>	<u>-59</u>	<u>-100</u>
Resultat efter finansnetto	68	26	105

Kommentar till Familjebostäders kvartalsbokslut

Hysesintäkterna i Familjebostäder har ökat med 15 Mkr jämfört med samma period föregående år. Hyresförhandlingarna för 2007 resulterade i en höjning av hyrorna med i genomsnitt 1,30 procent från och med den 1 februari. Under maj månad föregående år utbetalades en hyresrabatt uppgående till 375 kr av en månadshyra. Rabatten, som totalt uppgick till 7 Mkr, var en följd av hyresförhandlingarna för 2006.

Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt har minskat med 28 Mkr jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna minskade med 15 Mkr och det planerade underhållet understiger föregående år med 9 Mkr. Årets driftskostnader har påverkats positivt av det milda vädret. Fastighetsskatten har minskat med 4 Mkr. I det planerade underhållet för perioden januari- juni 2007 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 17 Mkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 69 Mkr för 2007.

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 136 Mkr, vilket är 41 Mkr bättre än resultatet för motsvarande period föregående år.

Finanskostnaderna, netto, uppgår till -57 Mkr, vilket är 2 Mkr bättre än motsvarande period föregående år.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 68 Mkr, vilket är 42 Mkr bättre än motsvarande period föregående år. Driftöverskottet exkl. extraordinära underhållsinsatser för året beräknas överstiga föregående års resultat något. För innevarande år har beslut fattats om att använda 69 Mkr av bolagets beräknade vinst till extraordinära underhållsåtgärder. Det planerade underhållet, inkl. de extraordinära underhållsinsatserna beräknas överstiga föregående års nivå något. Finansnettot beräknas understiga 2006 års nivå med ca 2 Mkr.

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ)

Bolaget är konstruerat som ett s k "SPV" och skall per definition visa ett +/-0-resultat. Detta innebär att samtliga löpande kostnader skall täckas av de låntagande bolagen, vilket också skett.

Bolagets ställning vid utgången av perioden enligt nedanstående balansräkning, visar omsättningstillgångar på 25 112 (25 078) Kkr huvudsakligen bestående av upplupna inkomsträntor. I resterande belopp ingår banktillgodohavanden på tillsammans 555 (524) Kkr.

Resultaträkning (Kkr)

	2007-01-01 <u>--2007-06-30</u>	2006-01-01 <u>--2006-06-30</u>	2006-01-01 <u>--2006-12-31</u>
Övriga rörelseintäkter	20	15	72
Övriga rörelsekostnader	<u>-22</u>	<u>-23</u>	<u>-72</u>
Rörelseresultat	-2	-8	0
Finansiella intäkter	59 461	59 232	119 059
Finansiella kostnader	<u>-59 459</u>	<u>-59 224</u>	<u>-119 059</u>
Resultat efter finansiella poster	0	0	0
Skatt på periodens resultat	=	=	=
Periodens resultat	0	0	0

Balansräkning (Kkr)

	<u>2007-06-30</u>	<u>2006-06-30</u>	<u>2006-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Omsättningstillgångar			
Fordringar	24 557	24 554	24 734
Kassa och bank	555	524	552
Summa omsättningstillgångar	25 112	25 078	25 286
Summa tillgångar	2 725 112	2 725 078	2 725 286

	<u>2007-06-30</u>	<u>2006-06-30</u>	<u>2006-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	500	500	500
Låneskulder (räntebärande)	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Rörelseskulder (ej räntebärande)	24 612	24 578	24 786
Summa eget kapital och skulder	2 725 112	2 725 078	2 725 286
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2 700 000	2 700 000	2 700 000

Förändring av eget kapital (Kkr)

	<u>2007-01-01</u> <u>--2007-06-30</u>	<u>2006-01-01</u> <u>--2006-06-30</u>	<u>2006-01-01</u> <u>--2006-12-31</u>
Ingående eget kapital enl balansräkning per 1 januari	500	500	500
Periodens resultat	-	-	-
Belopp vid periodens utgång	500	500	500

Kassaflödesanalys (Kkr)

	2007-01-01 <u>--2007-06-30</u>	2006-01-01 <u>--2006-06-30</u>	2006-01-01 <u>--2006-12-31</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3	8	36
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-
Periodens kassaflöde	3	8	36
Likvida medel vid årets början	552	516	516
Likvida medel vid periodens slut	555	524	552

Bolaget använder samma redovisningsprinciper som i den senast avlämnade årsredovisningen.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under perioden. En delårsrapport per den 31 augusti 2007 kommer att publiceras under oktober 2007. Bokslutskommuniké och årsredovisning kommer att publiceras under februari 2008. Årsstämma kommer att hållas i mars 2008.

Delårsrapporten har inte granskats av bolagets revisor.

Verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande bild av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt de risker och osäkerhetsfaktorer bolaget står inför.

Göteborg den *25 sept 2007*


Carina Grönberg
Verkställande direktör

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ)
C/o Förvaltnings AB Framtiden
Åvägen 40
412 51 Göteborg
Tel 031-773 75 50
Fax 031-773 75 64
e-post framtiden@framtiden.se
www.framtiden.se