

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

Portföljrapport 1 januari – 31 mars 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 |

Nyckeltal

De låntagande bolagen

| | |
|---|--------|
| Bostads AB Poseidon - resultat före skatt | 14 Mkr |
| Göteborgs stads bostads AB – resultat före skatt | 14 Mkr |
| Familjebostäder i Göteborg AB – resultat före skatt | 28 Mkr |

| | Poseidon | Bostadsbolaget | Familjebostäder |
|--|----------|----------------|-----------------|
| Hyresbortfall (% av brutto hyresintäkt): | | | |
| Vakanser | 0,8% | 0,9% | 0,6% |
| Avställda pga reparationer | 0,2% | 0,0% | 0,6% |
| Rabatter | 0,7% | 1,2% | 0,8% |
| Hyresbortfall, totalt | 1,7% | 2,1% | 2,0% |
| Förskottsbetalda hyror | 78% | 84% | 75% |
| Hyror betalda inom 10 dagar | 15% | 14% | 24% |
| Hyresförluster | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Utestående hyresfordringar, Mkr | 0,3 | 0,1 | 1,1 |
| Vakansgrad (antal lägenheter) | 0,1% | 0,1% | 0,0% |
| Antal vräkningar | 2 | 6 | 8 |
| Omflyttning, 3 mån | 1,1% | 0,9% | 1,1% |
| Avflyttning, 3 mån | 2,4% | 2,6% | 2,6% |
| Totalt | 3,5% | 3,5% | 3,7% |
| Räntetäckningsgrad | 2,5 | 2,5 | 3,1 |

Obligationslånets fastighetsportfölj

| | Poseidon | Bostadsbolaget | Familjebostäder | Totalt |
|---|----------|----------------|-----------------|--------|
| Driftnetto fastigheter | 20,9 | 17,0 | 11,3 | 49,2 |
| Andel centrala kostnader | -0,9 | -0,9 | -0,5 | -2,3 |
| Resultat | 20,0 | 16,1 | 10,8 | 46,9 |
| Hyresbortfall (% av brutto hyresintäkt): | | | | |
| Avställda pga reparationer | 0,3% | 0,0% | 0,0% | 0,2% |
| Vakanser | 0,6% | 0,5% | 0,9% | 0,6% |
| Rabatter | 0,4% | 1,1% | 0,8% | 0,7% |
| Hyresbortfall, totalt | 1,3% | 1,6% | 1,7% | 1,5% |
| Räntetäckningsgrad, obligationsportföljen | 1,6 | 1,5 | 1,8 | 1,6 |

Portföljrapport

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ), redovisar för perioden 1 januari – 31 mars 2007 följande resultat för de i obligationslånet pantförskrivna fastighetsportföljerna:

Det totala driftnettot för portföljerna uppgick för perioden till 49,2 MSEK (39,0) före centrala kostnader, vilka var sammanlagt 2,3 MSEK (2,2). Driftskostnaderna har minskat med 4,9 MSEK jämfört med förgående år, till största delen beroende på minskade kostnader för värme på grund av det milda vädret. Motsvarande siffror för hela 2006 var 189,0 MSEK respektive 9,2 MSEK. Utfallet, inkl. centrala kostnader, för perioden januari –mars 2007 motsvarar en räntetäckningsgrad på 1,6 (1,3).

Hyresbortfallet i den aktuella portföljen uppgick totalt till 1,9 MSEK (1,6) 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 0,1 % (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 | 19,1 | 27,3 | 5,8 | 52,2 |
| Hyresbortfall, avställda pga reparationer | 0,0 | -0,2 | 0,0 | -0,2 |
| , vakans | 0,0 | -0,2 | -0,1 | -0,3 |
| , rabatter | -0,1 | -0,1 | -0,1 | -0,3 |
| Totalt hyresbortfall | -0,1 | -0,5 | -0,2 | -0,8 |
| Hyresintäkter, netto | 19,0 | 26,8 | 5,6 | 51,4 |
| Förvaltningsintäkter | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Totala intäkter | 19,0 | 26,8 | 5,6 | 51,4 |
| Driftkostnader | -7,7 | -11,4 | -3,7 | -22,8 |
| Underhåll | -2,5 | -2,8 | -1,0 | -6,3 |
| Fastighetsskatt | -0,6 | -0,7 | -0,1 | -1,4 |
| Driftnetto | 8,2 | 11,9 | 0,8 | 20,9 |
| Centrala kostnader | -0,3 | -0,5 | -0,1 | -0,9 |
| Resultat | 7,9 | 11,4 | 0,7 | 20,0 |

Göteborgs stads bostadsaktiebolags fastighetsportfölj:

| | Läge | | | Totalt |
|---|------|-------|------|--------|
| | A | B | C | |
| Hysesintäkter, brutto | 18,6 | 21,0 | 8,8 | 48,4 |
| 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 | 18,5 | 20,6 | 8,6 | 47,7 |
| Förvaltningsintäkter | 0,1 | 0,3 | 0,1 | 0,5 |
| Totala intäkter | 18,6 | 20,9 | 8,7 | 48,2 |
| Driftkostnader | -7,8 | -10,5 | -5,3 | -23,6 |
| Underhåll | -1,7 | -2,3 | -2,2 | -6,2 |
| Fastighetsskatt | -0,7 | -0,5 | -0,2 | -1,4 |
| Driftnetto | 8,4 | 7,6 | 1,0 | 17,0 |
| Centrala kostnader | -0,3 | -0,4 | -0,2 | -0,9 |
| Resultat | 8,1 | 7,2 | 0,8 | 16,1 |

Familjebostäder i Göteborg ABs fastighetsportfölj:

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

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

Bostads AB Poseidon

| | 2007 Jan-Mars | 2006 Jan-Mars | 2006 Jan-Dec |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Hysesintäkter, netto | 355 | 351 | 1 399 |
| Förvaltningsintäkter | 1 | 1 | 4 |
| Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt | <u>-217</u> | <u>-224</u> | <u>-852</u> |
| Driftöverskott | 139 | 128 | 551 |
| Av- och nedskrivningar i förvaltningen | <u>-68</u> | <u>-66</u> | <u>-173</u> |
| Bruttoresultat | 71 | 62 | 378 |
| Centrala kostnader | -6 | -7 | -27 |
| Övriga rörelseposter | - | - | 4 |
| Finansnetto | <u>-51</u> | <u>-44</u> | <u>-180</u> |
| Resultat efter finansnetto | 14 | 11 | 175 |

Kommentar till Bostads AB Poseidons kvartalsbokslut

Bolagets hyresintäkter ökade med 4 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 7 Mkr jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna minskade med 8 Mkr jämfört med föregående år och det planerade underhållet ökade med 3 Mkr. Årets driftskostnader har påverkats positivt av det milda vädret. Värmekostnaderna har minskat med 10 Mkr jämfört med föregående år. I det planerade underhållet för perioden januari - mars 2007 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 15 Mkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 67 Mkr för 2007.

Av- och nedskrivningar i förvaltningen uppgick till 68 Mkr, vilket är 2 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Ovanstående innebär att Poseidons bruttoresultat för perioden januari-mars ökade med 9 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 71 Mkr.

Finanskostnaderna, netto, uppgick till -51 Mkr. Detta är en ökning med 7 Mkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen är hänförlig till stigande räntenivåer samt minskade räntebidrag.

Poseidons resultat för perioden, efter finansnetto, uppgår till 14 Mkr vilket är något bättre än 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-Mars | 2006 Jan-Mars | 2006 Jan-Dec |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Hysesintäkter, netto | 324 | 319 | 1 268 |
| Förvaltningsintäkter | 2 | 2 | 6 |
| Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt | <u>-209</u> | <u>-216</u> | <u>-837</u> |
| Driftöverskott | 117 | 105 | 437 |
| Av- och nedskrivningar i förvaltningen | <u>-52</u> | <u>-55</u> | <u>-192</u> |
| Bruttoresultat | 65 | 50 | 245 |
| Centrala kostnader | -6 | -6 | -29 |
| Övriga rörelseposter | - | 1 | 40 |
| Finansnetto | <u>-45</u> | <u>-42</u> | <u>-177</u> |
| Resultat efter finansnetto | 14 | 3 | 79 |

Kommentar till Bostadsbolagets kvartalsbokslut

Bolagets hyresintäkter har ökat med 5 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.

Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt minskade med 7 Mkr jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna minskade med 10 Mkr och det planerade underhållet överstiger föregående år med 5 Mkr. Årets driftskostnader har påverkats positivt av det milda vädret. Värmekostnaderna har minskat med 13 Mkr jämfört med föregående år. I det planerade underhållet för perioden januari - mars 2007 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 4 Mkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 25 Mkr för 2007.

Av- och nedskrivningarna i förvaltningen minskade med 3 Mkr jämfört med samma period föregående år.

Ovanstående innebär att Bostadsbolagets bruttoresultat för perioden januari – mars har ökat med 15 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Finanskostnaderna, netto, uppgick till -45 Mkr, vilket är 3 Mkr sämre än motsvarande period föregående år. Ökningen är hänförlig till stigande räntenivåer samt minskade räntebidrag.

Bostadsbolagets resultat efter finansnetto uppgår till 14 Mkr, vilket är 11 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. Finansnettot beräknas överstiga 2006 års nivå med ca 15 Mkr.

Familjebostäder i Göteborg AB

| | 2007 Jan-Mars | 2006 Jan-Mars | 2006 Jan-Dec |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Hysesintäkter, netto | 253 | 250 | 993 |
| Förvaltningsintäkter | 1 | 1 | 7 |
| Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt | <u>-158</u> | <u>-180</u> | <u>-656</u> |
| Driftöverskott | 96 | 71 | 344 |
| Av- och nedskrivningar i förvaltningen | <u>-35</u> | <u>-34</u> | <u>-121</u> |
| Bruttoresultat | 61 | 37 | 223 |
| Centrala kostnader | -5 | -4 | -18 |
| Övriga rörelseposter | - | - | - |
| Finansnetto | <u>-28</u> | <u>-29</u> | <u>-100</u> |
| Resultat efter finansnetto | 28 | 4 | 105 |

Kommentar till Familjebostäders kvartalsbokslut

Hysesintäkterna i Familjebostäder har ökat med 3 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 har minskat med 22 Mkr jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna minskade med 11 Mkr medan det planerade underhållet understiger föregående år med 9 Mkr. Årets driftkostnader har påverkats positivt av det milda vädret. Värmekostnaderna har minskat med 8 Mkr jämfört med föregående år. I det planerade underhållet för perioden januari - mars 2007 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 5 Mkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 69 Mkr för 2007.

Av- och nedskrivningar i förvaltningen uppgick till 35 Mkr, vilket är 1 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Ovanstående innebär att Familjebostäders bruttoresultat för perioden januari – mars uppgår till 61 Mkr, vilket är 24 Mkr bättre än resultatet för motsvarande period föregående år.

Finanskostnaderna, netto, uppgår till -28 Mkr, vilket är 1 Mkr bättre än motsvarande period föregående år.

Familjebostäders resultat efter finansnetto uppgår till 28 Mkr, vilket är 24 Mkr bättre än motsvarande resultat föregående år. Driftöverskottet exkl. extraordinära underhållsinsatser för helåret 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.

Nästa rapport

Bolagets kvartalsrapport per sista juni, beräknas publiceras före utgången av september 2007.

Göteborg den 25 juni 2007

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carina Grönberg', written in a cursive style.

Carina Grönberg