

Göteborg den 17 februari 2009

Bokslutskommuniké

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ)

Organisationsnummer 556660-1646

Bolaget bildades 2004 med enda syfte att emittera ett obligationslån på den internationella kapitalmarknaden för att refinansiera utlåning till tre bostadsföretag inom Framtidenkoncernen. Lånet är på EUR 295 miljoner och emitterades i september 2004. Lånet har rörlig ränta och återbetalning ska ske 21 september, 2009.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden och utlåningen sker till tre helägda dotterbolag. Dessa är Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads bostads AB och Familjebostäder i Göteborg AB. Lånen tas upp med pantbrev i de egna fastigheterna som säkerhet. Den beloppsmässiga fördelningen av lånet är följande:

Bostads AB Poseidon	1 150 000 000 kronor
Göteborgs stads bostads AB	1 000 000 000 kronor
Familjebostäder i Göteborg AB	550 000 000 kronor

Förvaltnings AB Framtiden ägs i sin helhet av Göteborgs Stad och har idag 13 rörelsedrivande dotterbolag. Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ) avses ge ett nollresultat såväl års- som kvartalsvis eftersom moderbolaget förbundit sig att stå för all administration och de låntagande bolagen täcker samtliga löpande kostnader för obligationslånet. Några intäkter utöver ränteintäkter och ersättning för löpande kostnader för obligationslånet och bolaget finns ej.

Förvaltnings AB Framtiden

Koncernen redovisar sedan 1 januari 2007 enligt IFRS (International Financial Reporting Standards), vilket innebär att koncernen marknadsvärderar sina fastigheter samt sina finansiella instrument. Koncernens resultat före skatt för 2008 uppgick till -5 077 mnkr (3 807). I resultatet ingår värdeförändring förvaltningsfastigheter med -6 362 mnkr (2 040). Årets negativa värdeutveckling beror främst på höjda avkastningskrav och kalkylräntor och är i linje med marknaden som helhet. I genomsnitt har direktavkastningskravet ökat med 0,57 procentenheter. Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid årets slut till 43 709 mnkr (48 248). Vid utgången av 2008 uppgick koncernens soliditet till 48 procent (52).

Låntagande bolag:

De låntagande bolagen redovisar enligt Årsredovisningslagen, dvs. exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Bostads AB Poseidon

Bolagets resultat efter finansiella poster för 2008 uppgick till 63 mnkr (117). I resultatet ingår återförda nedskrivningar med 36 mnkr (35) samt nedskrivningar med 38 mnkr (0).

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Bolagets resultat efter finansiella poster för 2008 uppgick till 40 mnkr (44). I resultatet ingår återförda nedskrivningar med 1 mnkr (2), nedskrivningar med 3 mnkr (4) samt realisationsresultat vid fastighetsförsäljning med 65 mnkr (117). Realisationsresultatet från fastighetsförsäljningen har använts till utökat underhåll.

Familjebostäder i Göteborg AB

Bolagets resultat efter finansiella poster för 2008 uppgick till 66 mnkr (71). I resultatet ingår återförda nedskrivningar med 0 mnkr (7) och nedskrivningar med 3 mnkr (0).

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ)

Nyckeltal för 2008

De låntagande bolagen

Bostads AB Poseidon – resultat efter finansiella poster	63 mnkr
Göteborgs Stads Bostads AB – resultat efter finansiella poster	40 mnkr
Familjebostäder i Göteborg AB – resultat efter finansiella poster	66 mnkr

	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder
Vakanser	0,6%	1,0%	0,5%
Avställda p.g.a. reparationer	0,2%	0,2%	0,8%
Rabatter	1,0%	1,5%	1,4%
Hysesbortfall, totalt	1,8%	2,7%	2,7%
Förskottsbetalda hyror	82%	73%	74%
Hyror betalda inom 10 dagar	16%	24%	24%
Hysesförluster	0,1%	0,1%	0,1%
Utestående hyresfordringar, mnkr	0,5	1,0	1,0
Vakansgrad (antal lägenheter)	0,1%	0,1%	0,0%
Antal vräkningar	19	22	18
Omflyttning, 12 mån	3,3%	3,4%	4,1%
Avflyttning, 12 mån	10,3%	10,2%	10,6%
Totalt	13,6%	13,6%	14,7%

Räntetäckningsgrad 2,5 2,2 2,8

Obligationslånets fastighetsportfölj	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder	Totalt
Driftnetto fastigheter	105,1	64,3	43,8	213,2
Varav centrala kostnader	-3,7	-4,9	-1,9	-10,5
Resultat	101,4	59,4	41,9	202,7

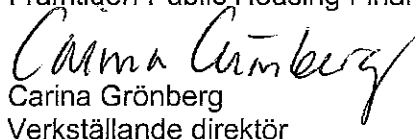
Hysesbortfall (% av brutto hyresintäkt):

Avställda pga reparationer	0,1%	0,1%	0,3%	0,1%
Vakanser	0,3%	0,4%	0,5%	0,4%
Rabatter	0,6%	1,3%	1,5%	1,1%
Hysesbortfall, totalt	1,0%	1,8%	2,3%	1,6%

Räntetäckningsgrad, obligationsportföljen 2,0 1,4 1,7 1,7

Göteborg den 17 februari 2009

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ)


Carina Grönberg

Verkställande direktör

För ytterligare information kontakta Carina Grönberg 031-7737553.

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ)

Org. nr: 556660-1646

Åvägen 40

412 51 Göteborg

tel: 031-773 75 50 fax: 031-773 75 64