

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB
(publ)

(Org.nr 556660-1646)

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2008

Innehåll:

Nyckeltal	Sida	3
Delårsrapport	"	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 för perioden 1 januari – 30 september 2008**De låntagande bolagen**

Bostads AB Poseidon - resultat före skatt	86 Mkr
Göteborgs stads bostads AB – resultat före skatt	130 Mkr
Familjebostäder i Göteborg AB – resultat före skatt	113 Mkr

	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder
Hyresbortfall (% av brutto hyresintäkt):			
Vakanser	0,6%	1,0%	0,5%
Avställda pga reparationer	0,2%	0,2%	0,8%
Rabatter	1,0%	1,6%	1,4%
Hyresbortfall, totalt	1,8%	2,8%	2,7%
Förskottsbetalda hyror	84%	80%	79%
Hyror betalda inom 10 dagar	14%	18%	19%
Hyresförluster	0,1%	0,1%	0,1%
Utestående hyresfordringar, Mkr	1	0	2
Vakansgrad (antal lägenheter)	0,1%	0,0%	0,0%
Antal vräkningar	16	20	13
Omflyttning, 9 mån	2,5%	2,6%	3,2%
Avflyttning, 9 mån	7,8%	7,8%	8,2%
Totalt	10,3%	10,4%	11,4%
Räntetäckningsgrad ggr	2,6	2,9	3,4

Obligationslånets fastighetsportfölj

	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder	Totalt
Driftnetto fastigheter	81,4	61,8	36,2	179,4
Centrala kostnader	-2,7	-3,7	-1,4	-7,8
Resultat	78,7	58,1	34,8	171,6
Hyresbortfall (% av brutto hyresintäkt):				
Avställda pga reparationer	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%
Vakanser	0,3%	0,4%	0,9%	0,4%
Rabatter	0,6%	1,4%	1,4%	1,1%
Hyresbortfall, totalt	1,0%	1,9%	2,3%	1,6%
Räntetäckningsgrad, obligationsportföljen	2,1	1,8	1,9	1,9

Delårsrapport

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ), redovisar för perioden 1 januari – 30 september 2008 följande resultat för de i obligationslånet pantförskrivna fastighetsportföljerna:

Det totala resultatet för portföljerna uppgick för perioden till 179,4 MSEK (164,3) före centrala kostnader, vilka var sammanlagt 7,8 MSEK (6,8). Motsvarande siffror för hela 2007 var 192,7 MSEK respektive 10,1 MSEK. Utfallet, inkl. centrala kostnader, för perioden januari – september 2008 motsvarar en räntetäckningsgrad på 1,9 (1,8).

Hysesbortfallet i den aktuella portföljen uppgick totalt till 6,3 MSEK (5,8) under perioden vilket motsvarar 1,6% (1,6). 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	60,0	84,7	17,5	162,2
Hysesbortfall, avställda pga reparationer	0,0	-0,2	0,0	-0,2
, vakans	-0,1	-0,3	-0,1	-0,5
, rabatter	-0,4	-0,5	-0,1	-1,0
Totalt hyresbortfall	-0,5	-1,0	-0,2	-1,7
Hysesintäkter, netto	59,5	83,7	17,3	160,5
Förvaltningsintäkter	0,2	0,2	0,1	0,5
Totala intäkter	59,7	83,9	17,4	161,0
Driftkostnader	-20,6	-30,7	-9,4	-60,7
Underhåll	-4,9	-7,4	-2,9	-15,2
Fastighetsskatt	-1,4	-1,9	-0,4	-3,7
Driftnetto	32,8	43,9	4,7	81,4
Centrala kostnader	-0,9	-1,4	-0,4	-2,7
Resultat	31,9	42,5	4,3	78,7

Göteborgs stads bostadsaktiebolags fastighetsportfölj:

	Läge			Totalt
	A	B	C	
Hyresintäkter, brutto	57,1	63,5	27,0	147,6
Hyresbortfall, avställda pga reparationer	0,0	0,0	0,0	0,0
, vakans	-0,1	-0,4	-0,1	-0,6
, rabatter	-0,7	-1,0	-0,5	-2,2
Totalt hyresbortfall	-0,8	-1,4	-0,6	-2,8
Hyresintäkter, netto	56,3	62,1	26,4	144,8
Förvaltningsintäkter	0,3	0,5	0,3	1,1
Totala intäkter	56,6	62,6	26,7	145,9
Driftkostnader	-20,6	-27,2	-14,0	-61,8
Underhåll	-5,6	-9,2	-4,1	-18,9
Fastighetsskatt	-1,3	-1,5	-0,6	-3,4
Driftnetto	29,1	24,7	8,0	61,8
Centrala kostnader	-1,3	-1,6	-0,8	-3,7
Resultat	27,8	23,1	7,2	58,1

Familjebostäder i Göteborg ABs fastighetsportfölj:

	Läge			Totalt
	A	B	C	
Hyresintäkter, brutto	35,5	30,5	15,7	81,7
Hyresbortfall, avställda pga reparationer	0,0	0,0	0,0	0,0
, vakans	-0,3	-0,3	-0,1	-0,7
, rabatter	-0,3	-0,6	-0,2	-1,1
Totalt hyresbortfall	-0,6	-0,9	-0,3	-1,8
Hyresintäkter, netto	34,9	29,6	15,4	79,9
Förvaltningsintäkter	0,3	0,4	0,1	0,8
Totala intäkter	35,2	30,0	15,5	80,7
Driftkostnader	-11,9	-12,7	-7,1	-31,7
Underhåll	-7,2	-2,3	-1,5	-11,0
Fastighetsskatt	-0,7	-0,7	-0,4	-1,8
Driftnetto	15,4	14,3	6,5	36,2
Centrala kostnader	-0,5	-0,6	-0,3	-1,4
Resultat	14,9	13,7	6,2	34,8

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

Bostads AB Poseidon

	2008 Jan-Sept	2007 Jan-Sept	2007 Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	1 099	1 073	1 433
Förvaltningsintäkter	3	3	4
Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	-606	-577	-836
Driftöverskott	496	499	601
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-213	-207	-243
Bruttoresultat	283	292	358
Centrala kostnader	-18	-20	-27
Övriga rörelseposter	-	-	1
Finansnetto	-179	-158	-215
Resultat efter finansnetto	86	114	117

Kommentar till Bostads AB Poseidons kvartalsbokslut

Bolagets hyresintäkter ökade med 26 mnkr jämfört med samma period föregående år. Hyresförhandlingarna för 2008 resulterade i en höjning av hyrorna med i genomsnitt 1,9 procent från och med den 1 januari.

Drifts- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt ökade med 29 mnkr jämfört med samma period föregående år. Driftskostnaderna, främst fastighetsskötsel och driftsadministration, ökade med 31 mnkr jämfört med föregående år och det planerade underhållet ökade med 2 mnkr. Fastighetsskatten minskade med 4 mnkr. I det planerade underhållet för perioden januari - september 2008 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 38 mnkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 58 mnkr för 2008.

Av- och nedskrivningar i förvaltningen uppgick till 213 mnkr, vilket är 6 mnkr mer än motsvarande period föregående år.

Ovanstående innebär att Poseidons bruttoresultat för perioden januari-september minskade med 9 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 283 mnkr.

Finanskostnaderna, netto, uppgick till -179 mnkr. Detta är en ökning med 21 mnkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen är hänförlig till stigande räntenivåer samt minskade räntebidrag.

Poseidons resultat för perioden, efter finansnetto, uppgår till 86 mnkr vilket är 28 mnkr sämre än föregående år. Driftsöverskottet 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 en lägre nivå jämfört med föregående år. Finansnettot beräknas överstiga 2007 års nivå med ca 24 mnkr.

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

	2008	2007	2007
	Jan-Sept	Jan-Sept	Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	985	969	1 290
Förvaltningsintäkter	8	4	6
Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-582</u>	<u>-615</u>	<u>-933</u>
Driftöverskott	411	358	363
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-167</u>	<u>-159</u>	<u>-216</u>
Bruttoresultat	244	199	147
Centrala kostnader	-24	-17	-29
Övriga rörelseposter	66	103	117
Finansnetto	<u>-156</u>	<u>-137</u>	<u>-191</u>
Resultat efter finansnetto	130	148	44

Kommentar till Bostadsbolagets kvartalsbokslut

Bolagets hyresintäkter har ökat med 16 mnkr jämfört med samma period föregående år. Hyresförhandlingarna för 2008 resulterade i en höjning av hyrorna med i genomsnitt 1,9 procent från och med den 1 januari.

Drifts- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt minskade med 33 mnkr jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna ökade med 9 mnkr och det planerade underhållet understiger föregående år med 38 mnkr. Fastighetsskatten minskade med 4 mnkr. I det planerade underhållet för perioden januari - september 2008 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 30 mnkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 107 mnkr för 2008.

Av- och nedskrivningarna i förvaltningen ökade med 8 mnkr jämfört med samma period föregående år.

Ovanstående innebär att Bostadsbolagets bruttoresultat för perioden januari – september har ökat med 45 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år.

I övriga rörelseposter ingår en realisationsvinst, avseende två sålda fastigheter, som uppgår till 65 mnkr. Under 2007 såldes också två fastigheter.

Finanskostnaderna, netto, uppgick till -156 mnkr, vilket är 19 mnkr sämre än motsvarande period föregående år. Ökningen är hänförlig till stigande räntenivåer samt minskade räntebidrag.

Bostadsbolagets resultat efter finansnetto uppgår till 130 mnkr, vilket är 18 mnkr sämre än motsvarande resultat föregående år. Driftöverskottet för helåret, exkl. de extraordinära underhållsinsatserna 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 understiga föregående års nivå med ca 30 mnkr. Finansnettot beräknas överstiga 2007 års nivå med ca 22 mnkr.

Familjebostäder i Göteborg AB

	2008	2007	2007
	Jan-Sept	Jan-Sept	Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	769	760	1 014
Förvaltningsintäkter	6	5	6
Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-483</u>	<u>-455</u>	<u>-676</u>
Driftöverskott	292	310	344
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-108</u>	<u>-106</u>	<u>-135</u>
Bruttoresultat	184	204	209
Centrala kostnader	-14	-14	-21
Övriga rörelseposter	32	-2	1
Finansnetto	<u>-89</u>	<u>-86</u>	<u>-118</u>
Resultat efter finansnetto	113	102	71

Kommentar till Familjebostäders kvartalsbokslut

Hysesintäkterna i Familjebostäder har ökat med 9 mkr jämfört med samma period föregående år. Hyresförhandlingarna för 2008 resulterade i en höjning av hyrorna med i genomsnitt 1,9 procent från och med den 1 januari.

Drifts- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt har ökat med 28 mkr jämfört med samma period föregående år. Driftskostnaderna, främst fastighetsskötsel och övriga driftskostnader, ökade med 20 mkr medan det planerade underhållet överstiger föregående år med 12 mkr. Fastighetsskatten minskade med 4 mkr. I det planerade underhållet för perioden januari - september 2008 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 25 mkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 88 mkr för 2008.

Av- och nedskrivningar i förvaltningen uppgick till 108 mkr, vilket är 2 mkr mer än motsvarande period föregående år.

Ovanstående innebär att Familjebostäders bruttoresultat för perioden januari – september uppgår till 184 mkr, vilket är 20 mkr lägre än resultatet för motsvarande period föregående år.

I övriga rörelseposter ingår en realisationsvinst, avseende en såld fastighet, som uppgår till 30 mkr.

Finanskostnaderna, netto, uppgår till -89 mkr, vilket är 3 mkr sämre än motsvarande period föregående år.

Familjebostäders resultat efter finansnetto uppgår till 113 mkr, vilket är 11 mkr bättre än motsvarande resultat föregående år. Driftsöverskottet exkl. extraordinära underhållsinsatser för helåret 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 överstiga föregående års nivå. Finansnettot beräknas överstiga 2007 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 25 717 (25 274) Kkr huvudsakligen bestående av upplupna inkomsträntor. I resterande belopp ingår banktillgodohavanden på tillsammans 597 (566) Kkr.

Resultaträkning (Kkr)

	2008-01-01 <u>--2008-09-30</u>	2007-01-01 <u>--2007-09-30</u>	2007-01-01 <u>--2007-12-31</u>
Övriga rörelseintäkter	64	63	96
Övriga rörelsekostnader	<u>-64</u>	<u>-63</u>	<u>-96</u>
Rörelseresultat	0	0	0
Finansiella intäkter	88 872	89 169	118 977
Finansiella kostnader	<u>-88 872</u>	<u>-89 169</u>	<u>-118 977</u>
Resultat efter finansiella poster	0	0	0
Skatt på periodens resultat	=	=	=
Periodens resultat	0	0	0

Balansräkning (Kkr)

	<u>2008-09-30</u>	<u>2007-09-30</u>	<u>2007-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Omsättningstillgångar			
Fordringar	25 120	24 708	24 855
Kassa och bank	597	566	584
Summa omsättningstillgångar	25 717	25 274	25 439
Summa tillgångar	2 725 717	2 725 274	2 725 439

	<u>2008-09-30</u>	<u>2007-09-30</u>	<u>2007-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	500	500	500
Låneskulder (räntebärande)	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Rörelseskulder (ej räntebärande)	25 217	24 774	24 939
Summa eget kapital och skulder	2 725 717	2 725 274	2 725 439
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2 700 000	2 700 000	2 700 000

Förändring av eget kapital (Kkr)

	2008-01-01 <u>--2008-09-30</u>	2007-01-01 <u>--2007-09-30</u>	2007-01-01 <u>--2007-12-31</u>
Ingående eget kapital enl balansräkning per 1 januari	500	500	500
Periodens resultat	-	-	-
Belopp vid periodens utgång	500	500	500

Kassaflödesanalys (Kkr)

	2008-01-01 --2008-09-30	2007-01-01 --2007-09-30	2007-01-01 --2007-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13	14	32
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-
Periodens kassaflöde	13	14	32
Likvida medel vid årets början	584	552	552
Likvida medel vid periodens slut	597	566	584

Bolaget använder samma redovisningsprinciper som i den senast avlämnade årsredovisningen.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under perioden. Bokslutskommuniké och årsredovisning kommer att publiceras under februari 2009. Årsstämma kommer att hållas i mars 2009.

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 3 december 2008


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