

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

**Portföljrapport 1 januari – 30 juni 2008**

**Innehåll:**

Nyckeltal	Sida	3
Portföljrapport	"	4
Bostads AB Poseidon, resultaträkning i sammandrag	"	5
Göteborgs stads bostads AB, resultaträkning i sammandrag	"	6
Familjebostäder i Göteborg AB, resultaträkning i sammandrag	"	7

## Nyckeltal

### De låntagande bolagen

Bostads AB Poseidon - resultat före skatt	36 mnkr
Göteborgs stads bostads AB – resultat före skatt	86 mnkr
Familjebostäder i Göteborg AB – resultat före skatt	67 mnkr

	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder
Hyresbortfall (% av brutto hyresintäkt):			
Vakanser	0,6%	1,0%	0,5%
Avställda pga reparationer	0,2%	0,2%	0,7%
Rabatter	1,0%	1,9%	1,0%
Hyresbortfall, totalt	1,8%	3,1%	2,2%
Förskottsbetalda hyror	88%	87%	47%
Hyror betalda inom 10 dagar	10%	11%	51%
Hyresförluster	0,0%	0,0%	0,0%
Utstående hyresfordringar, mnkr	0,3	0,5	1,3
Vakansgrad (antal lägenheter)	0,1%	0,1%	0,1%
Antal vräkningar	11	14	5
Omflyttning, 6 mån	1,7%	1,8%	2,4%
Avflyttning, 6 mån	5,3%	5,2%	5,3%
Totalt	7,0%	7,0%	7,7%
Räntetäckningsgrad	2,5	2,9	3,3

### Obligationslånets fastighetsportfölj

	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder	Totalt
Driftnetto fastigheter	50,9	38,0	22,5	111,4
Andel centrala kostnader	-1,7	-2,3	-1,0	-5,0
Resultat	49,2	35,7	21,5	106,4
Hyresbortfall (% av brutto hyresintäkt):				
Avställda pga reparationer	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%
Vakanser	0,3%	0,2%	0,7%	0,3%
Rabatter	0,6%	1,7%	1,3%	1,2%
Hyresbortfall, totalt	1,1%	2,0%	2,0%	1,6%
Räntetäckningsgrad, obligationsportföljen	1,9	1,6	1,8	1,8

## Portföljrapport

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

Det totala driftnettot för portföljerna uppgick för perioden till 111,4 MSEK (103,7) före centrala kostnader, vilka var sammanlagt 5,0 MSEK (4,9). Motsvarande siffror för hela 2007 var 192,4 MSEK respektive 10,1 MSEK. Utfallet, inkl. centrala kostnader, för perioden januari – juni 2008 motsvarar en räntetäckningsgrad på 1,8 (1,7).

Hysesbortfallet i den aktuella portföljen uppgick totalt till 4,1 MSEK (3,8) under perioden vilket motsvarar 1,6% (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	39,9	56,3	11,7	107,9
Hysesbortfall, avställda pga reparationer	0,0	-0,2	0,0	-0,2
, vakans	0,0	-0,2	0,0	-0,2
, rabatter	-0,3	-0,3	-0,1	-0,7
Totalt hyresbortfall	-0,3	-0,7	-0,1	-1,1
Hysesintäkter, netto	39,6	55,6	11,6	106,8
Förvaltningsintäkter	0,2	0,1	0,0	0,3
Totala intäkter	39,8	55,7	11,7	107,2
Driftskostnader	-14,6	-21,9	-6,4	-42,9
Underhåll	-3,4	-5,3	-2,2	-10,9
Fastighetsskatt	-0,9	-1,3	-0,3	-2,5
Driftnetto	20,9	27,2	2,8	50,9
Centrala kostnader	-0,6	-0,9	-0,2	-1,7
Resultat	20,3	26,3	2,6	49,2

### Göteborgs stads bostadsaktiebolags fastighetsportfölj:

	Läge			Totalt
	A	B	C	
Hysesintäkter, brutto	37,9	42,2	17,9	98,0
Hysesbortfall, avställda pga reparationer	0,0	0,0	0,0	0,0
, vakans	0,0	-0,1	0,0	-0,1
, rabatter	-0,5	-0,8	-0,4	-1,7
Totalt hyresbortfall	-0,5	-0,9	-0,4	-1,8
Hysesintäkter, netto	37,4	41,3	17,5	96,2
Förvaltningsintäkter	0,2	0,3	0,2	0,7
Totala intäkter	37,6	41,6	17,7	96,9
Driftskostnader	-14,6	-19,2	-10,0	-43,8
Underhåll	-3,4	-6,3	-3,1	-12,8
Fastighetsskatt	-0,9	-1,0	-0,4	-2,3
Driftnetto	18,7	15,1	4,2	38,0
Centrala kostnader	-0,8	-1,0	-0,5	-2,3
Resultat	17,9	14,1	3,7	35,7

**Familjebostäder i Göteborg ABs fastighetsportfölj:**

	Läge			Totalt
	A	B	C	
Hysesintäkter, brutto	23,6	20,3	10,4	54,3
Hysesbortfall, avställda pga reparationer	0,0	0,0	0,0	0,0
, vakans	-0,2	-0,1	-0,1	-0,4
, rabatter	-0,2	-0,4	-0,2	-0,8
Totalt hyresbortfall	-0,4	-0,5	-0,3	-1,2
Hysesintäkter, netto	23,2	19,8	10,1	53,1
Förvaltningsintäkter	0,2	0,3	0,1	0,6
Totala intäkter	23,4	20,1	10,2	53,7
Driftskostnader	-8,4	-9,5	-4,9	-22,8
Underhåll	-4,9	-1,4	-1,0	-7,3
Fastighetsskatt	-0,4	-0,5	-0,2	-1,1
Driftnetto	9,7	8,7	4,1	22,5
Centrala kostnader	-0,4	-0,4	-0,2	-1,0
Resultat	9,3	8,3	3,9	21,5

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

**Bostads AB Poseidon**

	2008 Jan-Juni	2007 Jan-Juni	2007 Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	730	715	1 433
Förvaltningsintäkter	2	2	4
Drifts- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-426</u>	<u>-405</u>	<u>-836</u>
Driftsöverskott	306	312	601
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-141</u>	<u>-137</u>	<u>-243</u>
Bruttoresultat	165	175	358
Centrala kostnader	-12	-14	-27
Övriga rörelseposter	-	-	1
Finansnetto	<u>-117</u>	<u>-102</u>	<u>-215</u>
Resultat efter finansnetto	36	59	117

**Kommentar till Bostads AB Poseidons kvartalsbokslut**

Bolagets hyresintäkter ökade med 15 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 21 mnkr jämfört med samma period föregående år. Driftskostnaderna, främst fastighetsskötsel och övriga driftskostnader, ökade med 20 mnkr jämfört med föregående år och det planerade underhållet ökade med 5 mnkr. Fastighetsskatten minskade med 4 mnkr. I det planerade underhållet för perioden januari - juni 2008 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 35 mnkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 58 mnkr för 2008.

Av- och nedskrivningar i förvaltningen uppgick till 141 mnkr, vilket är 4 mnkr mer än motsvarande period föregående år.

Ovanstående innebär att Poseidons bruttoresultat för perioden januari-juni minskade med 10 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 165 mnkr.

Finanskostnaderna, netto, uppgick till -117 mnkr. Detta är en ökning med 15 mnkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen är hänförlig till stigande räntenivåer samt minskade räntebidrag.

Poseidons resultat för perioden, efter finansnetto, uppgår till 36 mnkr vilket är 23 mnkr sämre än föregående år. Driftöverskottet för helåret, exkl. extraordinära underhållsinsatser beräknas ligga i nivå med föregående års resultat. 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 20 mnkr.

### Göteborgs stads bostadsaktiebolag

	2008 Jan-Juni	2007 Jan-Juni	2007 Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	651	648	1 290
Förvaltningsintäkter	5	3	6
Drifts- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-408</u>	<u>-421</u>	<u>-934</u>
Driftöverskott	248	230	362
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-111</u>	<u>-106</u>	<u>-216</u>
Bruttoresultat	137	124	146
Centrala kostnader	-16	-13	-29
Övriga rörelseposter	67	40	117
Finansnetto	<u>-102</u>	<u>-91</u>	<u>-190</u>
Resultat efter finansnetto	86	60	44

### Kommentar till Bostadsbolagets kvartalsbokslut

Bolagets hyresintäkter har ökat med 3 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 13 mnkr jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna ökade med 4 mnkr och det planerade underhållet understiger föregående år med 14 mnkr. Fastighetsskatten minskade med 3 mnkr. I det planerade underhållet för perioden januari - juni 2008 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 10 mnkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 36 mnkr för 2008.

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

Ovanstående innebär att Bostadsbolagets bruttoresultat för perioden januari – juni har ökat med 13 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 –102 mnkr, vilket är 11 mnkr sämre än motsvarande period föregående år. Ökningen är hänförlig till stigande räntenivåer samt minskade räntebidrag.

Bostadsbolagets resultat efter finansnetto uppgår till 86 mnkr, vilket är 26 mnkr bättre 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 100 mnkr. Finansnettot beräknas överstiga 2007 års nivå med ca 24 mnkr.

### Familjebostäder i Göteborg AB

	2008 Jan-Juni	2007 Jan-Juni	2007 Jan-Dec
Hysesintäkter, netto	513	507	1 014
Förvaltningsintäkter	3	3	6
Drifts- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt	<u>-340</u>	<u>-304</u>	<u>-671</u>
Driftsöverskott	176	206	349
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	<u>-72</u>	<u>-70</u>	<u>-142</u>
Bruttoresultat	104	136	207
Centrala kostnader	-10	-10	-20
Övriga rörelseposter	32	-1	1
Finansnetto	<u>-59</u>	<u>-57</u>	<u>-118</u>
Resultat efter finansnetto	67	68	71

### Kommentar till Familjebostäders kvartalsbokslut

Hysesintäkterna i Familjebostäder har ökat med 6 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 har ökat med 36 mnkr jämfört med samma period föregående år. Driftskostnaderna, främst fastighetsskötsel och reparationer, ökade med 15 mnkr medan det planerade underhållet överstiger föregående år med 23 mnkr. Fastighetsskatten minskade med 2 mnkr. I det planerade underhållet för perioden januari - juni 2008 ingår beslutade extraordinära underhållsinsatser med 15 mnkr. Det extraordinära underhållet beräknas uppgå till 58 mnkr för 2008.

Av- och nedskrivningar i förvaltningen uppgick till 72 mnkr, vilket är 2 mnkr mer än motsvarande period föregående år.

Ovanstående innebär att Familjebostäders bruttoresultat för perioden januari – juni uppgår till 104 mnkr, vilket är 32 mnkr lägre än resultatet för motsvarande period föregående år.

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

Finanskostnaderna, netto, uppgår till –59 mnkr, vilket är 2 mnkr sämre än motsvarande period föregående år.

Familjebostäders resultat efter finansnetto uppgår till 67 mnkr, vilket är 1 mnkr sämre 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 understiga föregående års nivå något. Finansnettot beräknas överstiga 2007 års nivå med ca 7 mnkr.

### **Nästa rapport**

Bolagets delårsrapport per sista augusti, beräknas publiceras före utgången av november 2008.

Göteborg den 29 september 2008

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ)



Carina Grönberg