



ÄRENDE NR 9  
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2014-09-30  
DNR 2014/1781-4.2.1

HANDLÄGGARE

Madeleine Penton  
08 – 737 22 51  
[madeleine.penton@familjebostader.com](mailto:madeleine.penton@familjebostader.com)

## Bostadsuthyrningen tertial 1 och 2 2014 - rapport

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

Redovisningen godkänns.

Hans Pettersson  
Tf VD

Lars Björk  
Fastighetschef

### Sammanfattning

I det följande sammanfattas bostadsuthyrningen avseende tertial 1 och 2 2014.

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är stor vilket innebär att bolaget under perioden inte haft några marknadsrelaterade vakanser. Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion. Risker för vakanser bedöms för innevarande år som mycket liten.

Omsättningen för perioden januari-augusti låg på 4,56 % och totalt tecknades 1 121 avtal. Prognosen för omsättningen över helår bedöms till 6,84 %. Omsättningen under 2013 uppgick på helår till 8,9 %.

## Bakgrund

Omsättningen i beståndet under perioden januari- augusti uppgår till 4,56 %. Omsättningssiffran görs genom en sammanslagning av avtalsförändringar inom ett antal olika kategorier:

- nytecknande avtal i befintligt bestånd via bostadsförmedlingen
- avtal tecknade för förturer
- avtal tecknade för ungdomslägenheter
- avtal tecknande genom byten i interna kön
- avtal tecknande via externa byten

Totalt finns 181 studentlägenheter i bolagets bestånd. Endast studentlägenheterna i fastigheten Kvarnberget 2 i Rinkeby redovisas i rapporten. I denna fastighet finns 29 studentlägenheter. Fastigheten förvärvades 31 maj 2013. De övriga 152 studentlägenheterna blockförhyrs av KTH varpå det är högskolan som administrerar kontraktsskrivning.

## Ärendet

### NYTECKNANDE AV AVTAL BEFINTLIGT BESTÅND

Under perioden januari till augusti nytecknades 1 121 kontrakt i befintligt bestånd, varav 67 var så kallade ungdomslägenheter<sup>1</sup> och 4 st studentlägenheter.

### AVTALSTECKNANDE NYPRODUKTION GENERATION 1

Under perioden januari till augusti tecknades 81 kontrakt för nyproduktion generation 1. Med detta avses nyproducerade lägenheters första avtalstecknande.

Kontrakten rör

- Sista inflyttningsetapperna för Sandhamn 1 i Farsta vars första inflyttningsetapp skedde 2013-11-16.  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt är 5,6 år.
- Sista inflyttningsetapperna för Hasselbusken och Hallonbusken i Midsommarkransen vars första inflyttningsetapp skedde 2014-05-16.  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt är 9 år.
- Första inflyttningsetapp för Gyllene Ratten i Fruängen 2014-06-16.  
Genomsnittlig kötid för tecknade kontrakt är 5,9 år.

---

<sup>1</sup> Ungdomslägenheter förmedlas till sökande i åldern 18-25 år. Vid uppsägningar gör bolaget bedömning om objektet lämpar sig för kategorin ungdomslägenhet.

## ÖVRIG AVTALSHANTERING

Under perioden januari till augusti har tecknats:

- 388 kontrakt genom vanliga bostadskön
- 157 kontrakt genom **förturer**. Detta innefattar 104 kontrakt förmedlade för försöks- och träningslägenheter via till exempel stadsdelar och Socialtjänstförvaltningen.

Sammantaget uppgick antalet försöks- och träningslägenheter i beståndet till 363 per den 2014-08-31. 2013 tecknades för samma period 89 kontrakt genom förturer varav 52 kontrakt för försöks- och träningslägenheter.

- 93 kontrakt genom byten i den **interna kö** som hyresgäster hos Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholms hem och Micasa kan stå i.
- 242 kontrakt genom **byten** där hyresgäst i enlighet med hyreslagstiftningens bestämmelser fått beviljat att byta lägenhet med annan person.
- 38 kontrakt efter **omflyttning/evakuering** inom Familjebostäders bestånd, till exempel på grund av ombyggnation.
- 127 kontrakt efter **omskrivning/överlåtelse** av kontrakt

## OUTHYRDA LÄGENHETER

Per den 2014-08-31 fanns 157 lägenheter outhyrda varav:

- 129 är lägenheter tomställda till följd av kommande ombyggnation eller för att tillhandahålla evakueringslägenheter för hyresgäster vid ombyggnation
- 17 är enskilda lägenheter som bedöms ha behov av omfattande renoveringsinsatser för att hålla den kvalitet bolagets lägenheter ska ha vid uthyrning
- 4 tomställda lägenheter ligger i fastigheter som har fått erbjudande eller tackat ja till ombildning till bostadsrätt
- 2 är lägenheter som per 2014-08-31 ligger för uthyrning hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.
- 5 är lägenheter där utredning av avtalsförhållandena pågår

## **Ärendets beredning**

Ärendet har utarbetats av enheten Bostäder vid Fastighetsavdelningen.

## **Bolagets analys och bedömning**

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är fortsatt stor vilket innebär att bolaget inte räknar med några marknadsrelaterade vakanser varken i befintligt bestånd eller i färdigställd nyproduktion.

Med en omsättning under perioden januari-augusti om 4,56 % gör bolaget bedömningen att omsättningen över helår landar på 6,84 % vilket är lägre än föregående år (8,9 %).