



KONTAKT

Marie Alderhorn

08-737 23 56

marie.alderhorn@familjebostader.com

## Lokaluthyrningen till och med tertial 2, 2016

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

Redovisningen godkänns.

Anette Sand  
VD

Lars Björk  
Fastighetschef

### Sammanfattning

Marknadsrelaterade vakansgraden\* uppgår per 2016-08-31 till 4,0 % vilket är något högre än föregående tertial (3,7 %) och målet för 2016 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överstiger 4 %.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna uppgår per 2016-08-31 till 9,3 % vilket är något högre än föregående tertial (8,7 %). En stor påverkan av vakansgraden är utvecklingsfastigheten kv. Perstorp som har en vakansgrad på 25,9 %.

\*Ekonomiska värdet av uthyrningsbara vakanta lokaler.

### Bakgrund

Bolaget delar in lokalbeståndet i kommersiella lokaler och smålokaler. Kommersiella lokaler står för cirka 10 % av bolagets totala hyresintäkter och uthyrs till offentliga och privata aktörer. Smålokaler är mindre ytor som hyrs ut till bostadshyresgäster och andra för t ex förvaring eller enklare hobby verksamhet. Bolagets största lokalhyresgäster är Kunskapsskolan i Sverige AB, Hotell Hitman AB, Farsta stadsdelsförvaltning, Norrmalms stadsdelsförvaltning samt KF Väst Fastigheter AB.

Lokalbeståndet per den 31 augusti 2016

| Kategori             | Antal | Kvm     |
|----------------------|-------|---------|
| Kommersiella lokaler | 978   | 168 977 |
| Smålokaler           | 1 115 | 17 583  |
| Utvecklingsobjekt    | 26    | 17 236  |

Likt föregående rapportering redogör bolaget även för uthyrningsläget för kommersiella tyngdpunkter - småcentrum eller större objekt.

#### Uthyrningsläge kommersiella lokaler

| Kategori                        | Antal | Kvm     | Antal outhyrda | Outhyrd yta | Vakansgrad yta | Vakansgrad ekonomisk | MEV* |
|---------------------------------|-------|---------|----------------|-------------|----------------|----------------------|------|
| Kontor                          | 420   | 58 530  | 25             | 7 256       | 12             | 12                   | 5    |
| Storgarage                      | 28    | 34 838  | 0              | 0           | 0              | 0                    | 0    |
| Vård/skola/omsorg               | 83    | 27 533  | 5              | 2 651       | 10             | 9                    | 7    |
| Butik                           | 213   | 26 789  | 8              | 868         | 3              | 2                    | 1    |
| Restaurang                      | 51    | 7 819   | 1              | 326         | 4              | 3                    | 0    |
| Övrigt <sup>1)</sup>            | 183   | 13 468  | 24             | 2 420       | 18             | 13                   | 10   |
| Utvecklingsobjekt <sup>2)</sup> | 26    | 17 236  | 5              | 4416        | 26             | 0                    | 0    |
| Summa <sup>3)</sup>             | 1 004 | 186 213 | 68             | 17 937      | 9              | 10                   | 4    |

\* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

<sup>1)</sup> Lager, nodrum och verkstad

<sup>2)</sup> Avser 5 lokaler i fastigheten Perstorp 1 och 22 lokaler i fastigheten Kvarnberget 2.

<sup>3)</sup> Kv. Sandaletten som är samägd med JM klassas som markförvärv och är inte med rapporten

#### Avtalsförändringar kommersiella lokaler

Kommersiella lokalavtal tecknas oftast på tre år med nio månaders uppsägningstid och fast uppsägningsdatum satt till oktober varje år. Inför 2016 hade vi fått in 11 uppsägningar för avflyttning samt 1 för villkorsändring. Familjebostäder har sagt upp 37 avtal för omförhandling och 3 för avflyttning. Merparten av uppsägningarna avser lokaler i fastigheter som ska byggas om eller rivas på sikt.

#### Kommersiella tyngdpunkter

Bolaget har i sitt bestånd ett antal kommersiella tyngdpunkter av småcentrum-karaktär där butiker, restauranger och olika serviceföretag skapar trivsel och trygghet och erbjuder handel, service och tjänster till våra hyresgäster och verksamma i området.

Vidare finns i dotterbolagsform kontorsfastigheten Torkhuset 1 i Hammarby Sjöstad där bolaget har sitt huvudkontor samt ytterligare kontorsytor om cirka 2 400 kvadratmeter för extern uthyrning och i dagsläget är 256 kvm tomställt. Lokalen beräknas vara uthyrd till 1:a oktober 2016.

Även Rinkeby är under utveckling att bli en kommersiell tyngdpunkt i bolagets fastighetsbestånd. Uppbyggnaden av Rinkebystråket pågår och så även uthyrningsarbetet. I nuläget är tjugosju lokalkontrakt tecknade varav ett avtal är tecknat med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings medborgarkontor som flyttade in i mars 2015. Ytterligare åtta inflyttningar har skett under hösten 2015. Utav de kvarvarande tre lokalerna är två restauranglokaler och en delibutik. Intressenter till de tre kvarvarande lokalerna finns.

| Kategori               | Antal | Kvm    | Antal outhyrda | Outhyrd yta | Vakansgrad yta | Vakansgrad ekonomisk | MEV* |
|------------------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------|----------------------|------|
| Gubbängens Centrum     | 39    | 10 887 | 8              | 4 675       | 43             | 47                   | 4    |
| Årsta Centrum          | 38    | 6 787  | 0              | 0           | 0              | 0                    | 0    |
| Hemma Hamnen Kontor AB | 11    | 7 293  | 1              | 256         | 4              | 4                    | 4    |

Den outhyrda ytan i Gubbängen avser till 88 % fastigheten kv. Limkakan 4 där ombyggnaden har blivit försenad. Ca 3000 kvm av den outhyrda lokalytan kommer att byggas om till bostäder.

#### *Utvecklingsfastigheter*

AB Familjebostäder har förvärvat två fastigheter från Micasa, dels kv. Perstorp den 1:a april 2012 samt kv. Kvarnberget 2 den 1:a juli 2013.

Fastigheten kv. Perstorp består av två byggnader varav den ena är uthyrd till Socialförvaltning som idag inrymmer tillfälligt boende för flyktingbarn. Del av den andra byggnaden är uthyrd till KTH för studentbostäder samt Familjebostäders arbetskontor. Ytterligare 100 kvm är uthyrt på rivningskontrakt till extern hyresgäst. Resterande yta 3 612 kvm är tomställt. Byggnaderna ska på sikt rivas för att ge plats till nya bostäder.

Fastigheten kv. Kvarnberget 2 består av fyra byggnader som är sammanbyggda med låghusdelar. Lokalerna är till stor del uthyrda, bl.a. till Rinkeby-Kista Stadsdelsförvaltning, Stiftelsen hotellhem, Snabbaboenden samt till ungdomsbostäder. Diskussion med en större myndighet om förhyrning av ca 6 500 kvm pågår.

## Uthyrningsläge smålokaler

| Kategori   | Antal | Kvm    | Antal outhyrda | Outhyrd yta | Vakans-grad yta | Vakansgrad ekonomisk | MEV* |
|------------|-------|--------|----------------|-------------|-----------------|----------------------|------|
| Smålokaler | 1 115 | 17 583 | 206            | 2 602       | 15              | 17                   | 15   |

Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden är oförändrad sedan föregående tertial. Lokaler till en yta om max 25 kvm räknas in i denna kategori.

Det finns en stor efterfrågan att hyra extra förrådsutrymmen varför bolaget inventerat en stor del av fastighetsbeståndet och till största del i Söderort. Utrymmen som har hittats är bl.a. tork- och mangelrum, utrymmen under trappor, fd matkällare extra lägenhetsförråd samt där vi har utfört säkerhetsombyggnader nya förråd. År 2015 har vi hyrt ut ca 60 smålokaler vilket inbringat en hyresintäkt på ca 350 000:-/år. Under 2016 kommer vi att ta fram hjälpmedel och rutiner för att underlätta uthyrningen av dessa utrymmen.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av lokalenheten vid Fastighetsavdelningen.

## Bolagets analys och bedömning

Hyresnivåerna för lokalerna för 2016 har inte stigit anmärkningsvärt i beståndet. Några större avflyttningar har heller inte skett under året.

Trots de uppsägningar som inkommit för 2016 bedömer lokalenheten att den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden inte kommer att överstiga 4 % för 2016.