



Handläggare
Bjarne Johansson
Tel 08-737 23 42

Styrelseärende
2013-02-12
Ärende nr 13
Dnr 2013/0119-1.2.1
Sid 1(1)

Lokaluthyrningen 2012

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås besluta

att godkänna redovisningen av lokaluthyrningen för 2012.

Stockholm 2013-01-22

Magdalena Bosson
VD

Lars Björk
Fastighetschef

Sammanfattning

I det följande sammanfattas lokaluthyrningsstatistiken avseende helåret 2012. Årsmålet för den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden fick inte överstiga 6%. Utfallet för året blev 4,6%. Även inför kommande året bedöms uthyrningsläget för Familjebostäders lokaler som gynnsamt.

Ärendet

Lokaluthyrningen 2012

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna har minskat om man jämför med samma period föregående år och ligger nu på 89 procent. Det är en minskning med 3,5 procentenheter. Orsaken är att projektförvärvet Perstorp innebar tillskott av lokalyta som i dagsläget ej är uthyrningsbar. Om man däremot jämför det som är uthyrningsbart så är uthyrningsgraden i stort sett oförändrad mellan åren. Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden har till och med minskat från 5,1 procent 2011 till 4,6 procent 2012. Uthyrningsgraden för de så kallade smålokalerna har minskat med 1,8 procentenheter och ligger nu på 82,7 procent.

Beståndsförsäljningen i Blackeberg, Hässelby Strand och Bromma resulterade i att antalet lokaler minskade med 98 stycken. Dessa lokaler har en sammanlagd yta på 4 340 kvm.

Kommersiella lokaler

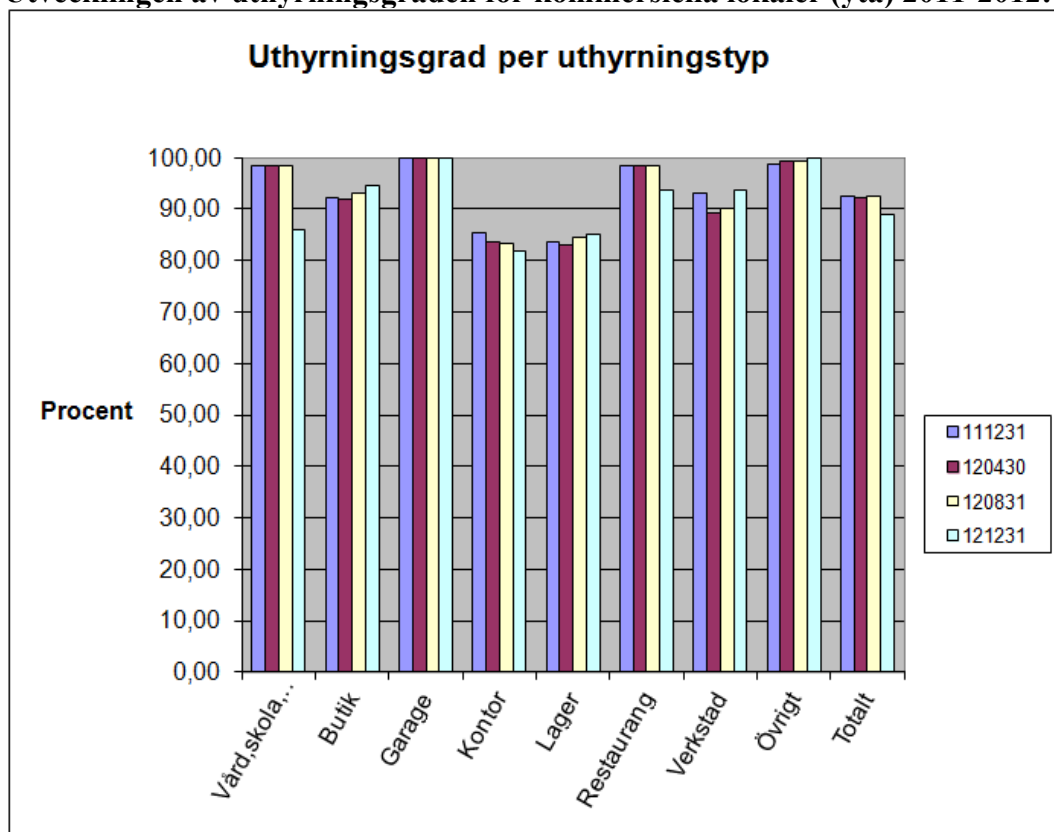
| | Antal uthyrda | Uthyrda kvm | Årshyra kr | Uthyrd hyra % | Uthyrd yta % |
|--------------|---------------|-------------|-------------|---------------|--------------|
| Innerstaden/ | | | | | |
| Nordväst | 406 | 75 418 | 83 927 093 | 92,1 | 93,1 |
| Sydost | 253 | 44 485 | 35 056 200 | 76,9 | 79,8 |
| Sydväst | 211 | 36 385 | 24 220 255 | 92,2 | 93,5 |
| Totalt | 870 | 156 288 | 143 203 548 | 87,8 | 89,0 |

Uthyrningsgraden yta är 89,0 procent och den ekonomiska uthyrningsgraden är 87,8 procent. Uthyrningsförbuden (yta) utgör 6,5 procent.

Vid samma tidpunkt föregående år var uthyrningsgraden (yta) 92,5 procent och den ekonomiska uthyrningsgraden var 91,8 procent. Uthyrningsförbuden (yta) utgjorde 2,7 procent.

Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden ligger för närvarande på 4,6 procent. Målet för 2012 var en marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad som inte översteg 6 procent.

Utvecklingen av uthyrningsgraden för kommersiella lokaler (yta) 2011-2012:



Förfallostruktur för kommersiella lokaler

Nedan redovisas förfallostrukturen för kommersiella lokaler per den 31 december 2012.

| År | Kr |
|-----------------|--------------------|
| 2013 | 3 127 315 |
| 2014 | 52 751 015 |
| 2015 | 28 039 023 |
| 2016 | 49 492 610 |
| 2017 och senare | 9 793 585 |
| Totalt | 143 203 548 |

”Smålokaler” (Lokaler mindre än 25 kvm utan större kommersiellt värde)

| | Antal uthyrda | Uthyrda kvm | Årshyra kr | Uthyrd hyra % | Uthyrd yta % |
|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|--------------|
| Innerstaden/ | | | | | |
| Nordväst | 177 | 3 617 | 1 227 883 | 75,7 | 81,1 |
| Sydost | 435 | 7 754 | 3 509 506 | 77,6 | 81,4 |
| Sydväst | 328 | 5 625 | 2 239 835 | 86,5 | 85,6 |
| Totalt | 940 | 16 996 | 6 977 224 | 79,9 | 82,7 |

Uthyrningsgraden yta är 82,7 procent och den ekonomiska uthyrningsgraden är 79,9 procent. Uthyrningsförbuden (yta) utgör 1,4 procent.

Vid samma tidpunkt föregående år var uthyrningsgraden (yta) 84,5 procent och den ekonomiska uthyrningsgraden var 84,1 procent. Uthyrningsförbuden (yta) utgjorde 0,4 procent.

Resultatet av omförhandlingar och avflyttningar under 2012

Totalt sades 9 avtal upp för omförhandling av hyran. Av dessa är 6 avtal omförhandlade vilket resulterat i en hyreshöjning på 81 tkr dvs. 12 procent.

44 avtal sades upp för avflyttning. Resultatet är 26 tomma lokaler med en minskad intäkt på 2,8 miljoner kronor. Resterande återuthyrdes under året.

Omförhandlingar och avflyttningar under 2013

4 avtal har sagts upp för omförhandling 2013. Dessa avtal har en sammanlagd hyresintäkt (kallhyra) på 606 tkr. 23 avtal är uppsagda för avflyttning. Dessa avtal har en sammanlagd hyresintäkt (kallhyra) på 1,1 mkr.

Hemmahamnen kontor AB

Ett intensivt arbete har under året pågått för att fullställa lokaluthyrningen i Hemmahamnen kontor AB dvs Familjebostäders huvudkontor. Vid årets slut var förutom de lokaler som bolaget hyr, plan 12 och 11 uthyrda. På nyåret 2013 tecknas kontrakt för plan 8 och för övriga plan fortsätter arbetet i oförminskad takt att hitta lämpliga hyresgäster.