



Handläggare
Marie Alderhorn

Tel 08-737 23 56

Styrelseärende
2013-10-01
Ärende nr 11
Dnr 2013/1762-4.2.2

Lokaluthyrningen tertial 2 2013 - rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

Rapport lokaluthyrningen tertial 2 2013 godkänns.

Magdalena Bosson
VD

Lars Björk
Fastighetschef

Sammanfattning

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna är för närvarande 10 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående tertial. En stor påverkan av vakansgraden är utvecklingsfastigheten kv. Perstorp som har en vakansgrad på 32 procent.

Marknadsrelaterade vakansgraden är för närvarande 4 procent och målet för 2013 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överstiger 6%.

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 och andra för t ex förvaring eller enklare hobby verksamhet. Bolagets största lokalhyresgäster är Kunskapsskolan i Sverige AB, Hotell Hitman AB, Norrmalms stadsdelsförvaltning, Rikspolisstyrelsen samt KF Väst Fastigheter AB.

Lokalbeståndet per den 31 augusti 2013

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	1126	184783
Smålokaler	1299	22707
Utvecklingsfastigheter	3	13390

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	482	63929	58	10807	17	15	6
Storgarage	29	37488	1	54	0	1	1
Vård/skola/omsorg	84	33733	1	426	1	1	0
Butik	200	24919	10	1378	6	5	3
Restaurang	47	7936	1	326	4	3	0
Övrigt ¹⁾	284	16778	21	1699	10	26	15
Utvecklingsobjekt ²⁾	3	13390	1	4312	32	62	0
Summa ³⁾	1129	198173	93	19002	10	12	4

* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

¹⁾ Lager, nodrum och verkstad

²⁾ Avser 3 lokaler, samtliga i fastigheten Perstorp 1

³⁾ Fastigheten Sandaletten som är samägd med JM klassas som markförvärv och är inte med i rapporten

Avtalsförändringar kommersiella lokaler

Kommersiella lokalavtal tecknas i regel med nio månaders uppsägningstid med fast uppsägningsdatum satt till oktober varje år. Även omförhandling avtalas till att ske per oktober månad.

Kommersiella tyngdpunkter

Bolaget har i sitt bestånd ett antal kommersiella tyngdpunkter av småcentrumkaraktär 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. Det senaste årets intensiva uthyrningsarbete av Torkhuset 1 har gett resultat och i dagsläget finns endast 3 outhyrda lokaler.

Gubbängens Centrum

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	16	5877	4	3518	60	69	1
Storgarage	0	0	0	0	0	0	0
Vård/skola/omsorg	2	805	0	0	0	0	0
Butik	11	2473	1	255	10	11	0
Restaurang	4	613	1	326	53	47	0
Övrigt	6	1069	0	0	0	0	0
Utvecklingsobjekt	0	0	0	0	0	0	0
Summa	39	10837	6	4099	38	43	1

Årsta Centrum

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	20	3383	0	0	0	0	0
Storgarage	0	0	0	0	0	0	0
Vård/skola/omsorg	2	1625	0	0	0	0	0
Butik	12	1473	1	460	31	27	27
Restaurang	3	271	0	0	0	0	0
Övrigt	1	45	0	0	0	0	0
Utvecklingsobjekt	0	0	0	0	0	0	0
Summa	38	6797	1	460	7	6	6

Hemma Hamnen Kontor AB

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	9	6090	3	1391	23	18	18

Utvecklingsfastigheter

AB Familjebostäder förvärvade fastigheten kv. Perstorp den 1:a april 2012 från Micasa. Fastigheten består av två byggnader varav den en är uthyrd till Farsta stadsdelsförvaltning som inrymmer sjukhem. Del av den andra byggnaden är uthyrd till KTH för studentbostäder. Resterande yta 5.552 kvm är tomställt. För närvarande pågår etablering av Familjebostäders arbetskontor i en del av den tomställda ytan. Byggnaderna ska på sikt rivras för att ge plats till nya bostäder.

Uthyrningsläge smålokaler

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1299	22707	220	3616	16	20	18

Lokaler till en yta om max 25 kvm räknas in i denna kategori.