



KONTAKT

Marie Alderhorn  
08-737 23 56  
[marie.alderhorn@familjebostader.com](mailto:marie.alderhorn@familjebostader.com)

## Lokaluthyrningen 2015- rapport

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande

1. Rapporten godkänns

Anette Sand  
VD

Lars Björk  
Fastighetschef

### Sammanfattning

Marknadsrelaterade vakansgraden\* blev 2015-12-31 3,4 procent vilket är något lägre än föregående tertial (4,1%) och målet för 2015 var en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överstiger 4%.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna blev 2015-12-31 8,6 procent vilket är lägre än föregående tertial (9,4). En stor påverkan av vakansgraden är utvecklingsfastigheten kv. Perstorp som har en vakansgrad på 25,9 procent.

\*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 december 2015

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	977	165,207
Smålokaler	1,068	17,225
Utvecklingsobjekt	25	16,757

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

## Uthyrningsläge kommersiella lokaler

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyr yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
----------	-------	-----	----------------	------------	----------------	----------------------	------

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

Kontor	420	58,503	32	7,233	12	11	4
Storgarage	29	34,892	1	54	0	2	2
Vård/skola/omsorg	84	27,770	4	400	1	2	1
Butik	195	22,817	8	1,045	5	4	3
Restaurang	47	7,314	3	631	9	7	5
Övrigt <sup>1)</sup>	202	13,911	30	2,396	17	15	12
Utvecklingsobjekt <sup>2)</sup>	25	16,757	4	3,937	23	0	0
Summa <sup>3)</sup>	1,002	181,964	83	16,146	9	9	4

\* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

<sup>2)</sup> Avser 5 lokaler i fastigheten Perstorp 1 och 20 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 har 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 rivs på sikt.

Trots de uppsägningar som inkommit för 2015 bedömer lokalenheten att den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden inte kommer att överstiga 4% för 2016.

#### *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.

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	42	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 Farsta stadsdelsförvaltning som inrymmer sjukhem. 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	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1,068	17,225	201	2,691	16	18	16

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. 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. 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 2015 har inte stigit anmärkningsvärt i beståndet. Några större avflyttningar har heller inte skett under året. Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden för de kommersiella lokalerna blev 3,4% per den sista december 2015.