



KONTAKT

Marie Alderhorn  
08-737 23 56  
marie.alderhorn@familjebostader.com

## Lokaluthyrningen tertial 1 2016- rapport

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås följande.

1. Rapporten godkännes

Anette Sand  
VD

Lars Björk  
Fastighetschef

### Sammanfattning

Marknadsrelaterade vakansgraden\* blev 2016-04-30 3,7 procent vilket är något högre än föregående tertial (3,4%) och målet för 2016 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överstiger 4%.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna blev 2016-04-30 8,7 procent vilket är något högre än föregående tertial (8,6%). 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 30 april 2016

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	974	168 824
Smålokaler	1 112	17 562
Utvecklingsobjekt	27	17 715

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	418	58 560	29	7 518	13	12	6
Storgarage	28	34 838	0	0	0	0	0
Vård/skola/omsorg	84	27 770	6	878	3	5	3
Butik	211	26 469	8	1 026	4	3	2
Restaurang	48	7 529	1	326	4	3	0
Övrigt <sup>1)</sup>	185	13 658	25	2 052	15	14	7
Utvecklingsobjekt <sup>2)</sup>	27	17 715	5	4 416	25	0	3
Summa <sup>3)</sup>	1 001	186 539	74	16 216	9	9	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 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.

## 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. I dagsläget har 16 butiker och 1 restaurang öppnat. Utav de totalt 29 (inkl. bankomaten) finns två restauranglokaler kvar att teckna avtal på. Intressenter till de 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	67 87	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 för asylboende fram till 2017-04-30. Del av den andra byggnaden är uthyrd till KTH för studentbostäder samt Familjebostädernas 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. Två av de fyra huskropparna projekteras för en ny hyresgäst vilket även innebär tillbyggnad av fastigheten. Den uthyrbara ytan kommer att uppgå till ca 10.000 kvm, exkl. garaget.

## Uthyrningsläge smålokaler

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1 112	17 562	204	2 656	15	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 och till största del i Söderort. Från årsskiftet till 2016-04-30 har vi hyrt ut 36 smålokaler vilket inbringat en hyresintäkt på ca 233.000:-/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. Någon större avflyttning har inte skett under året. Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden för de kommersiella lokalerna är 3,7% per den sista april 2016.

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