



## STYRELSEÄRENDE

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2018-02-20  
DNR FB 2018/110

### KONTAKT

Marie Alderhorn  
Enhetschef lokaler  
08 737 23 56  
Marie.Alderhorn@familjebostader.com

# Lokaluthyrningen - rapport 2017

## Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Redovisningen godkänns

## Sammanfattning

Den marknadsrelaterade vakansgraden\* uppgår per 2017-12-31 till 5,0 % vilket är högre än 2016-12-31 (3,1%) och målet för 2017 var en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överskred 4 %. Den högre vakansgraden per 2017-12-31 bedöms som tillfällig.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna uppgår per 2017-12-31 till 11,8% vilket är något högre än 2016-12-31 (11,7%). En stor påverkan har utvecklingsfastigheten kv. Perstorp med en vakansgrad på 74 %.

\*Ekonomiska värdet av uthyrningsbara vakanta lokaler.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Lokalenheten vid Fastighetsavdelningen.

## Ärendet

Bolaget delar in lokalbeståndet i kommersiella lokaler och smålokaler. Kommersiella lokaler står för cirka 12 % 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:a december 2017

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	968	173 365
Smålokaler	1 186	18 731
Utvecklingsobjekt	22	16 606

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	441	64 476	32	5 164	8	7	7
Storgarage	28	36 891	0	0	0	0	0
Vård/skola/omsorg	80	25 285	4	566	2	2	2
Butik	203	25 198	10	1 683	7	4	4
Restaurang	52	7 288	1	184	3	1	1
Övrigt <sup>1)</sup>	164	14 228	27	2 652	19	17	8
Utvecklingsobjekt <sup>2)</sup>	22	16 606	17	12 136	73	74	0
<b>Summa <sup>3)</sup></b>	<b>990</b>	<b>189 971</b>	<b>91</b>	<b>22 385</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>5</b>

\* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

1) Lager, nodrum och verkstad

2) Avser lokaler i fastigheterna Perstorp 1, Limkakan 4, Kvarnberget 2, Väddö 1, Kymmendö 3 samt Väktaren 37

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

## AVTALSFÖRÄNDRINGAR KOMMERSIELLA LOKALER

Kommersiella lokalavtal tecknas oftast på tre år med nio månaders uppsägningstid och fast uppsägningsdatum satt till oktober varje år.

2017 fick vi in 14 uppsägningar för avflyttning samt 2 för villkorsändring. Familjebostäder sa upp 59 avtal för omförhandling och 11 för avflyttning. Utav de 59 valde 7 att begära medling i hyresnämnden, varav en kvarstår med framflyttad upphörande tid. Övriga ärenden har förhandlats av enheten innan medling och hyresgästerna har återkallat medlingsärendena. Två av hyresgästerna gick i konkurs innan de nya avtalen trädde i kraft och två hyresgäster valde att avflytta.

Resultatet av omförhandlingarna beräknas utifrån 54 hyresavtal som har skrivits om. Den totala hyreshöjning blev ca 2 169 tkr/år, vilket motsvarar 1.463:-/kvm jämfört med 990:-/kvm innan omförhandlingarna.

Uppsägningarna för avflyttning är förhandlade och klara, några av avtalen har fått förlängning, men kommer att avflytta under kvartal 1 2018. Samtliga lokaler ligger i Farsta och är belägna i byggnader som ska rivas för att ge plats åt nya bostäder och lokaler.

Inför 2018 har vi sagt upp ca 20 avtal för villkorsändring och 6 avtal för avflyttning, varav 5 avtal i en byggnad som ska rivas.

## 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. I dagsläget är allt uthyrt. En hyresgäst som hade sagt upp sig till 2017-03-31 har valt att stanna kvar.

Två nya avtal tecknades under 2017 med nya hyresgäster och i båda fallen höjdes hyresnivåerna med ca 10%.

Även Rinkeby är under utveckling att bli en kommersiell tyngdpunkt i bolagets fastighetsbestånd. Rinkebystråket är nu en handelsgata där det nu finns tre tomställda lokaler. För samtliga lokaler finns konkreta uthyrningsplaner.

Familjebostäder förvärvade fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby 2017-02-01 från fastighetskontoret. Fastigheten innehåller totalt 2 918 kvm och hyresgäster är Folketshuset, kulturförvaltningen samt stadsdelsförvaltningen.

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Gubbängens Centrum	38	9 653	8	4 675	48	51	10
Årsta Centrum	38	6 787	0	0	0	0	0
Hemma Hamnen Kontor AB	11	7 293	0	0	0	0	0

Den outhyrda ytan i Gubbängen avser till 88 % fastigheten kv. Limkakan 4 där ombyggnaden har blivit försenad. Ca 3 000 kvm av den outhyrda lokalytan kommer att byggas om till bostäder. Gatuplanet är planerat för lokaler och diskussioner med blivande hyresgäster pågår.

#### **UTVECKLINGSFÄSTIGHETER**

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 har varit uthyrd till Socialförvaltning som har inrymt tillfälligt boende för flyktingbarn. Del av den andra byggnaden är uthyrd till KTH för studentbostäder som kommer att avflytta 2018-01-31. Familjebostäders arbetskontor flyttade ut 2017-09-30. Byggnaderna ska på sikt rivas för att ge plats till nya bostäder.

Fastigheten kv. Kvarnberget 2 bestod av fyra byggnader som är sammanbyggda med låghusdelar. Två av byggnaderna har avstyckats så att de lokaler som står under ombyggnad för ett nytt Polishus har fått fastighetsbeteckning Kvarnberget 9. Hyresavtal med Polismyndigheten är tecknat och projektet beräknas vara klart för inflyttning under fjärde kvartalet 2019, totalt yta 11 703 kvm.

Ytorna som är kvar i Kvarnberget 2 har till största del omvandlas till bostäder och uthyrda till bl.a. till Rinkeby-Kista Stadsdelsförvaltning, Stiftelsen hotellhem, Snabbboenden samt till ungdomsbostäder.

## UTHYRNINGSLÄGE SMÅLOKALER

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1 186	18 731	246	3 765	20	22	22

Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden är något högre sedan årsskiftet. 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. Under 2017 har vi hyrt ut 81 smålokaler vilket inbringat en hyresintäkt på ca 485 000:-/år. Under 2017 har vi tagit fram hjälpmedel för att underlätta uthyrningen av dessa utrymmen.

### **Bolagets synpunkter och bedömning**

Under 2017 har enheten tagit fram nyckeltal och kommer att fortsätta analyser på avtalskategori i förhållande till stadsdel/område för att på så sätt kunna identifiera att vi har rätt marknadshyror.