



Ett uppdämt behov av att göra affärer.

Fastighetstransaktionerna har ökat kraftigt i år. Efter en period av finansiell hårdsmälta har nu bankerna åter öppnat böckerna. På Bjurfors Näringsliv upplever vi att våra kunder har ett uppdämt behov av att göra affärer. Efter valet vet vi hyfsat väl spelreglerna de närmaste fyra åren. Riksbankens räntebana ligger mer i linje med övriga bedömares. Utländska investerare börjar återkomma och Stockholmsbörsen är +16%, fastighetsindex +28%.

Vårt kundsegment är mindre & medelstora fastighetsbolag och privatpersoner. Vi jobbar mest med hyres-, kontors- och industrifastigheter och vi ser tydliga uppgångar. Antalet affärer ökar, hyreshuspriser på nivåer vi aldrig tidigare upplevt. Industri och kontor har traditionellt haft en värdeutveckling ungefär motsvarande inflationen. Tendensen är stigande priser även här. Ett historiskt lågt ränteläge ger högre netton, med goda möjligheter till nya investeringar.

Vi ser fram emot 2011 med tillförsikt och tror starkt på den inhemska fastighetsmarknaden. Många indikatorer pekar åt rätt håll. Orosmoln finns; USA:s konsumtion, Euroländernas finanser, sysselsättningen. Bjurfors Näringsliv är väl förberedda på ett händelserikt år. Vi anställer, blir ännu bättre och finns på fler orter än tidigare när vi nu rullar ut mattan för en ny hemsida och nya lokala kontor i landet.

Patrik Ageman,
VD Bjurfors Näringsliv

Är det dags att tänka om?

En tudelad världsekonomi skapar spänningar – men även möjligheter. Det är dags att se över portföljen av fastigheter kontra andra tillgångar för att optimera avkastningen.

Skribent: Sören Jensen, Jensen & Sjöqvist AB i samarbete med Garantum fondkommission.

Den globala konjunkturen fortsätter att stärkas men med stora regionala skillnader. De utvecklade ekonomierna reser sig sakta ur stagnationens grepp, hjälpta av de betydligt mer pulserande ekonomierna i tillväxtländerna. Uppdelningen i snabbt- och långsamt växande regioner kommer att vara ett tema också framöver.

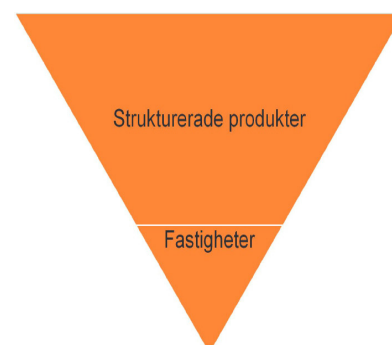
Även om de regionala skillnaderna i ekonomisk tillväxt är betydande, får man inte glömma att det är en förhållandevis generell återhämtning som avspeglar sig i den ekonomiska statistiken. En bred återhämtning som gradvis kommer att höja förtroendet bland investerare och öka deras riskaptit.

I USA skapar en successivt förbättrad arbetsmarknad ett ökat konsumtionsutrymme för hushållen, vars konsumtion motsvarar ca 70 % av landets ekonomi. Underinvesterade företag väntas dessutom bygga ut sin produktionskapacitet i takt med att efterfrågan och vinster stiger.

Tyskland ser ut att bli det draglok som Europa så väl behöver. En hög aktivitet i det tyska näringslivet har lett till ökad sysselsättning och snabbare reallöneökningar, vilket i sin tur lyfter konsumtionen. En bredare tysk tillväxt gör den stabilare.

Tillväxtregionerna blir fortsatt motor i världsekonomin. Kinas ekonomiska plan för de kommande fem åren har fokus inställt på att ställa om ekonomin till att bli mer inhemskt inriktad. De ska skapa en bättre balans mellan olika landsändar och mellan

fattiga och rika. Konsumtionen ska stimuleras för att alltmer konkurrera med exporten som motor i den kinesiska tillväxten. Samtidigt planerar Kina att investera för att höja förädlingsvärdet av produktionen och skapa jobb i inlandet.



Börsernas värderingar är i skrivande stund generellt sett inte speciellt utmanande. Prognoserna på bolagens vinster har skruvats upp, i takt med att bolagen har levererat starka rapporter. Låga räntor och attraktiva värderingar innebär att utsikterna för en uthållig börsuppgång är goda.

Störst potential ser vi i tillgångslag som drar nytta av utvecklingen i snabbväxande befolkningsrika ekonomier, som Kina, Indien, Ryssland och Brasilien. Det är därför av stor vikt att vara placerat på rätt sätt mot rätt marknad. Ovanstående figur är ett exempel på hur vi vill att våra kunders placeringspyramid ska se ut. De flesta fastighetsägare vi träffar har det omvända scenariot med en väldigt stor övervikt mot just fastig-

Forts nästa sida.

Forts från föregående sida.

heter och en mycket liten exponering på aktiemarknaden. Genom att ersätta en del av portföljen med strukturerade produkter hjälper vi våra kunder att få en mera normal fördelning av sin portfölj utan att höja risken. Vi på Jensen & Sjöqvist hjälper dig att se över din portfölj för att hitta en bättre balans mellan olika tillgångsslag. Är det dags att tänka om?



Om Jensen & Sjöqvist AB

Hos oss finns inga standard svar när det gäller finansiell rådgivning. Däremot har vi arbetat fram många individuellt anpassade lösningar för våra kunder och samarbetspartners då det gäller försäkringar, fondplaceringar, skatterådgivning och kapitalförvaltning.

Som oberoende finansiell rådgivare tror vi på ett öppet klimat där lyhördhet, flexibilitet och tillgänglighet är viktiga ledord för oss.

Idag består våra kunder av företag, precis som privatpersoner. Med en resultatbaserad målsättning har vi sen 1996 skapat långvariga och goda kundrelationer.

Precis så som vi vill ha det.

Kontakta oss för en analys av
Din situation.

Sören Jensen 08-728 22 83
eller på info@jensensjoqvist.se

Information via e-post?

Vi på Bjurfors Näringsliv sänder även ut vårt nyhetsbrev, objekt till salu samt olika inbjudningar via e-post. Är du eller någon du känner intresserad av att ta del av detta?

Registrera dig i vårt spekulantregister
www.bjurfors.se/spekulantanmalan
för kommande utskick.

Ny partner hos Bjurfors Näringsliv!



Tidigare ordförande i Mäklarsamfundet, utbildad fastighetsmäklare och jurist, erfaren utbildningskonsult med ett stort kontaktnät i fastighetsvärlden. Vi är glada att presentera vår nye partner, Carl-Henrik Ageman.

Efter ha provat mina färdigheter på två andra mäklarbyråer kom jag till Bjurfors 1998 och har sedan dess varit med om en fantastisk resa inom detta företag.

Redan år 2001 började jag på Bjurfors Näringsliv och fram till 2006 var jag verksam i synnerhet med utbildning från hyresrätt till bostadsrätt. Inom detta ämne, och en rad övriga ämnen, har jag hållit många kurser både åt fastighetsmäklare och andra aktörer inom fastighetsbranschen.

Från 2006 fram till hösten 2010 har jag varit ansvarig för Bjurfors Privatmarknad i Stockholm och var samtidigt styrelseordförande för Mäklarsamfundet. Erfarenheterna och de nya kontaktytor som skapats under dessa år är för mig ovärderliga. Att nu komma tillbaka till den verksamhet som jag verkligen brinner för känns oerhört

stimulerande och jag är övertygad om att både Bjurfors Näringsliv och jag själv kommer att utvecklas ytterligare.

Förutom att bidra till verksamheten i Stockholm håller jag för närvarande på att utveckla våra verksamheter i Göteborg & Malmö, där vi håller på att sätta upp lokala Bjurfors Näringsliv kontor.

Ola Lundqvist, VD för Bjurfors Sverige AB säger "Bjurfors Privatsida är väletablerad i Göteborg och Öresundsregionen men vi ser ett stort behov av en kommersiell satsning. Att vi under 2011 öppnar lokala Näringslivskontor i dessa regioner, kommer att öka vår närvaro och därmed kommer vi kunna erbjuda en ännu bättre service till alla som anlitar våra tjänster. På sikt ser vi även möjligheten till fler lokala Näringslivskontor på andra attraktiva orter i Sverige", avslutar Ola.

Bjurfors Näringsliv anställer endast de bästa.

Bjurfors Näringsliv förmedlar näringsfastigheter, arbetar med bostadsrättsombildning & nyproduktion samt är rådgivare i fastighetsprojekt. Vi är väletablerade i Stockholmsregionen men ska nu växa oss starkare samt ta mark i övriga Sverige och söker därmed fler medarbetare.

Vi söker dig med stark entreprenörsanda. Du får gärna ha erfarenhet av kommersiella fastigheter men kan även vara en yngre hungrig förmåga. Du behöver inte nödvändigtvis vara fastighetsmäklare utan kan även vara t.ex. jurist, civilingenjör eller civilekonom med intresse och erfarenhet av fastigheter.

För att veta mer om de olika tjänsterna välkommen att kontakta:
Carl-Henrik Ageman Fastighetsmäklare & jurist. Telefon: 08 - 728 22 52
E-post: carl-henrik.ageman@bjurfors.se

Lyckat frågeforum

Vad är en kattrumpa, vilka macro ekonomiska hot kan påverka våra placeringar den närmsta tiden och hur kan man skatteplanera effektivt i samband med en bolagspaketering. Ja det var lite av vad som avhandlades på båten Waxholm III när Bjurfors Näringsliv bjöd in till ett frågeforum.

Kvällen den 11 november bordade ett fyrtiotal personer båten för att mingla och lära sig mer om bolagspaketering och kapitalplacering. Bjurfors Näringsliv stod som värd för kvällen och inledde med att presentera sin verksamhet och påvisa att vid försäljning av hyresfastigheter kan marknaden vara en bättre köpare än en bostadsrättsföreningen i dagsläget.

Under vår båttur genom Stockholmskvällen åt vi en bit mat och lyssnade på

intressanta föreläsningar. Vi gästades av advokater från Kilpatrick Stockton som gav oss information om bolagspaketering och hur man kan optimera sin skatteplanering. Sen fortsatte Tomas Bratt från Garantum fondkommision berätta om möjligheterna med strukturerade placeringar.

Jensen & Sjöqvist som är försäkringsmäklare och kapitalförvaltare avslutade kvällen med att påvisa hur de har lyckats erbjuda sina kunder framgångsrika placeringar via Garantums produkter.

Under kvällen hade vi en tävling där det gällde att gissa försäljningspriset på sex fastigheter som vi har sålt. Det var rätt svårt men det var flera som lyckades komma riktigt nära. Lycklig vinnare blev Tomas Frankborn. Kvällens pris var två biljetter till musiken Romeo & Julia.

Vi på Bjurfors Näringsliv anordnar löpande olika typer av aktiviteter och föreläsningar. Vill du ha inbjudningar till våra event och löpande information om oss och våra objekt till salu? Registrera dig i vårt spekulantregister så sänder vi dig en inbjudan till kommande event.



Vill du också bli en glad vinnare?

Gissa priset på sex fastigheter som vi har sålt. För att tävla - gå in på www.bjurfors.se/julkapp

Alla som är med att tävlar innan den 24 december får en julkapp!

Några bilder från vårt frågeforum på Waxholm III



Bjurfors Näringsliv



Södermalm - hyresfastighet

Uthyrbar yta ca 1.391m². 28 lägenheter & 3 lokaler. Välskött. Överlättes i bolagsform. Hyresintäkt: 2,1 mkr
Åsatt fastighetsvärde: 52.000.000 kr



Borås - Industri- & lagerfastighet

Tvåplansbyggnad om ca 11.000 m², tomtstorlek 19.117 m². Överlättes i bolagsform. Hyresintäkt: 5,5 mkr
Åsatt fastighetsvärde: 41.500.000 kr



Hammarbyhöjden - Hyresfastighet

Hyresfastighet med 12 lägenheter & 1 lokal. Uthyrbar area ca 760 m². Överlättes i bolagsform. Hyresintäkt: 822.000 kr.
Åsatt fastighetsvärde: 16.500.000 kr



Trollhättan - Hyresfastigheter

Fastighetsbestånd om 6 st välskötta hyresfastigheter med totalt 31 lgh. Hyresintäkter: ca 2,2 Mkr. Totalyta ca 2 510 m².
Åsatt fastighetsvärde: 30.000.000 kr



Nynäshamn - Industrifastighet

Modern fastighet med flexibla ytor. Totalyta yta ca 1.925 m² fördelat på 2-plan. Lastkaj, hiss & möjligheter till produktion.
Pris: 9.000.000 kr



Nacka - Kontors- & lagerfastighet

Med ypperligt skyltläge mot Saltsjöbadsliden. Byggnad i två plan, totalyta 1.806 m², varav c:a 893 m² kontorsytor.
Pris: 14.400.000 kr



Solna - Industrifastighet

Fastighet, uppförd 1968, yta är ca 2000 m² fördelat på kontor, lager & produktionsytor. Friköpt tomt om 2.587 m²
Åsatt fastighetsvärde: 25.500.000 kr



Bromma - Industrifastighet

Industri/kontorsfastighet i tre plan plus källare uppförd 1945 Uthyrningbar yta är ca 2000 m². Tomträtt 1 092 m².
Åsatt fastighetsvärde: 15.000.000 kr



Värmdö - Kontorsfastighet

Charmig kontorsfastighet med centralt läge på Värmdö. Totalyta ca 254 m² inkl 2 stycken mindre ytor inredda till bostäder.
Pris: 5.200.000 kr



Uppsala/Libroback- Industrifastighet

Påkostad, modern fastighet med flexibla ytor. Totalyta ca 1.578 m² varav ca 1.107 m² utgörs av lager/industriytor.
Åsatt fastighetsvärde: 16.000.000 kr



Skyttbrink - Företagsby

Ett tio-tal byggnader, 3.643 m², i bra skick för byggnadsarbete, hantverk, administration m.m. Tomtareal 9.532 m².
Åsatt fastighetsvärde: 21.000.000 kr



Spånga - Företagsvilla

Bruksarea ca 442 m² jämte källare om ca 62 m². Omfattande renoverad under 2 000-talet och i gott skick.
Pris: 6.000.000 kr

Pågående projekt

Hyresfastighet Stockholm/Östermalm – Köprådgivning
Hyresfastighet Göteborg/Johanneberg – Försäljning till BRF
Hyresfastighet Göteborg/Hisingen – Försäljning till BRF
Hyresfastighet Stockholm/Gubbängen – Köprådgivning
Hyresfastighet Stockholm/Bromma – Försäljning till BRF
Hyresfastighet Stockholm/Johanneshov – Försäljning till BRF
Hyresfastighet Stockholm/Hägersten – Köprådgivning

Kommande objekt

Södertälje - Industrifastighet
Värmdö - Företagsby
Stockholm/Närförort - Hyresbestånd
Stockholm/Hägersten - Byggrätt/Hyreshus
Stockholm/Nacka - Kontor/lagerfastighet
Sollentuna - Industrilokal
Stockholm/Hammarby - Hyresfastigheter

Vill du köpa eller sälja en näringsfastighet?

Välkommen att kontakta oss!

Patrik Ageman 08-728 22 87, 070-782 00 87, patrik.ageman@bjurfors.se

Jan Jedenborg 08-728 22 86, 070-782 00 86, jan.jedenborg@bjurfors.se

Tomas Solberg 08-728 22 84, 070-782 00 84, tomas.solberg@bjurfors.se

Carl-Henrik Ageman 08-728 22 52, carl-henrik.ageman@bjurfors.se

Bjurfors Näringslivs spekulantregister

Vill du ha fortlöpande information från Bjurfors Näringsliv om aktuellt utbud?

Registrera dig i vårt spekulantregister på www.bjurfors.se/spekulantanmalan

Nyhetsbrevet utkommer ca 4-6 ggr/år. Ansvarig utgivare: Patrik Ageman