

Stockholm
Göteborg
Skåne

BJURFORS NÄRINGSKLV Nyhetsbrev

FEBRUARI
2021



Höör - Hyresfastighet

Centralstationen i Höör med ledig etagelägenhet om 170 kvm, butikslokaler, café och väntsal.

PRIS: 9 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 848 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 575 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se



Staffanstorp - Industrifastighet

Bra belägen industrifastighet med ca 14 320 kvm tomt. Kallager ca 1 000 kvm.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 13 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRBAR AREA: 1 000 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Partille - Kontorshotell

Delvis uthyrt kontorshotell på arrendetomt. Säljes i bolagsform.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 2 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 320 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 363 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Stenungsund - Projektfastighet för bostäder

Projekt med beviljat bygglov. Möjlighet att bygga om till 26 lägenheter samt lokaler.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 35 000 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 692 kvm

TOMTAREAL: 1 875 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Ibland reflekterar jag över hur en till synes enkel sak som en byggnad eller fastighet kan vara så komplicerad.

Du som får det här nyhetsbrevet har troligtvis en relation till fastigheter och byggnader av kommersiell karaktär. Kanske jobbar du fullt ut med fastigheter, har "blivit med fastighet" genom arv eller företag, eller kanske söker du just nu efter en fastighet som investering eller för eget bruk. Oavsett vilket så påverkas vi alla av fastigheter i vanliga livet, t ex där vi bor, handlar, tränar eller parkerar bilen.

Du har kanske varit i kontakt med oss när du sålt eller köpt en fastighet? Vårt vanligaste uppdrag är att sälja en hyresfastighet eller en industrifastighet i spannet 10-100 miljoner kronor. Vi har sålt nästan alla typer av fastigheter, allt från rondeller till kärnkraftverk och köpeskillingarna varierar från småbelopp till närmare en miljard kronor. Det gör det väldigt spännande att svara i telefonen!

En fastighets placering och läge har avgörande inverkan för dess värde. Andra påverkande faktorer är tex boarea, tomtarea, lokalarea, byggnadshöjd, hyresintäkter, porthöjd och avtalslängder m m. Alla dessa

faktorer går att omsätta till siffror, som i sin tur kan räknas om till kronor per kvadratmeter och år, vilket slutligen ger en avkastning på sista raden. Omräknat med ännu mer siffror säger dessa siffror vad fastigheten kan vara värd. Men då blir det ännu mer siffror eftersom en fastighet ofta är värd olika mycket för olika företag eller personer beroende på vad fastigheten ska användas till.

Vi på Bjurfors Näringsliv gör ca 150 transaktioner om året där vi omsätter allt till siffror. Transaktionsvolymen i kronor kan variera ganska mycket men har de senaste åren legat på mellan 2-4 miljarder kronor.

Hur kan en till synes så enkel sak som en markplätt vara så komplicerad?!

Med en bakgrund inom byggsektorn kan jag förundras över den förmåga och uppfinningsrikedom människor genom samarbete kan utveckla till att bygga fantastiska byggnader och utveckla fastigheter. Att vi sen ofta får möjlighet att hjälpa till i den processen, både genom att bidra med goda råd och genom att sammanföra köpare och säljare är något av det bästa med vårt jobb!

Viktor Gustafsson, Göteborg



Älta - Lager-/kontorsfastighet

Två lokaler om vardera 531 kvm och 541 kvm (inkl entresolplan och kontor). Ena lokalytan blir vakant.

PRIS: 14 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Delvis vakant

UTHYRBAR AREA: ca 1 072 kvm

KONTAKTA: carl-henrik.ageman@bjurfors.se



Upplands Väsby - Industritomt

Plana ytor, huvudsaklig användning industri. Del av "Marabou-tomten" som kommer att styckas av.

PRIS: ANBUDSDAG 2021-03-15

TOMTAREAL: ca 13 500 kvm

BYGGRÄTT: ca 15 000 kvm

KONTAKTA: patrik.ageman@bjurfors.se

SKÅNE



Löberöd Radhusbestånd

En fastighet med 20 marklägenheter
från 1992 i mycket gott skick.

Kallhyra.

PRIS: 25 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 1 525 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 548 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se

GÖTEBORG



Göteborg - Verkstads-/kontorsfastighet

Inhågnad, asfalterad, hårdgjord friköpt tomt om
7 067 kvm. Fullt uthyrd. Bolagsaffär.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 16 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 100 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 620 kvm

KONTAKTA: lars-erik.norstrom@bjurfors.se

Lerum Restaurangfastighet

Fullt uthyrd
restaurangfastighet.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE:

8 000 000 kr

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

STOCKHOLM



Botkyrka - Bostadsbestånd

5 lägenheter där alla blir vakanta för köparen att
disponera för eget bruk eller för uthyrning.

PRIS: 15 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 740 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 407 + 159 kvm

KONTAKTA: larssan.lundberg@bjurfors.se



Jordbro - Industri-/kontorsfastighet

Tre våningsplan, varav de två övre kontorsplanen är va-
kanta. första våningen består av produktions-/lagerytor.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 11 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Delvis vakant

UTHYRBAR AREA: ca 500 + 680 kvm

KONTAKTA: carl-henrik.ageman@bjurfors.se

Fastighets vs Bolagsöverlåtelse

2003 ändrades reglerna som gjorde utdelning
och försäljning av näringsbetingade andelar
skattebefriade. Detta förändrade radikalt
möjligheterna till godkänd skatteplanering för
svenska fastighetsägande bolag.

Initialt skedde denna typ av överlåtelser före-
trädesvis vid större transaktioner men är i dag
oftast regel vid alla typer av överlåtelser. För
många är skillnaderna mellan en s.k. "rak fast-
ighetsaffär" och en bolagspaketerad fastighet
klara men vi vill ändå ge en kort summering
av de viktigaste skillnaderna och vad som kan
vara värt att tänka på.

Den största fördelen med att paketera och
överlåta en fastighet via paketering i bolag är
att kapitalvinstbeskattning (reavinst) undgås.
Detta uppnås genom att det är skattefritt för
moderbolaget att sälja aktier i ett dotterbolag
som t.ex. innehåller en fastighet. Köpeskilling-
en för aktierna hamnar obeskattade hos mo-

derbolaget. Som säljare och ägare har man
då att ta ställning till hur man vill förvalta sitt
kapital framöver, om man vill återinvestera
eller spendera och vilken planeringshorisont
man har.

Frågor som uppkommer är t.ex. att vid
direkt ägande krävs en paketering, som
i sin tur medför bl.a. en lagfartskostnad
("stämpelskatt") om 4,25%, oftast baserat på
taxeringsvärdet, en kostnad som landar hos
Säljaren och som ibland kan innebära att syf-
tet/vinsten med att paketera helt försvinner.

Ur en Köparens perspektiv medför köp
av fastighet via bolag i stället för ett "rakt
fastighetsköp" att det inte uppstår någon
stämpelskatt. Stämpelskatten är sedan några
år tillbaka 4,25% för juridiska personer och
baseras på köpeskillingen, vilket alltså är en
betydande kostnad vid fastighetsförvärf.

En nackdel med paketerad fastighet är att
ingångsvärdet (fastighetens bokförda och

skattemässiga värde) ofta är lägre än vid en
rak fastighetsaffär. Detta medför bl.a. ett lägre
avskrivningsunderlag. I det fall en Köpare i
framtiden skulle välja att sälja ut en fastighet
ur ett bolag medför detta en kapitalvinstbe-
skattning. Inte sällan uppkommer därför en
diskussion kring "avdrag för latent skatt". I
praktiken är detta mellanskillnaden mellan en
fastighets marknadsvärde och fastighetens
skattemässiga (ofta bokförda) värde multipli-
cerat med aktuell skattesats, vilket man som
Köpare av paketerad fastighet vill gardera sig
mot. Samtidigt bör påpekas att det är ytterst
ovanligt att man som säljare av en fastighet
paketerad i bolag väljer att sälja ur fastigheten
ur bolaget.

Andra parametrar att överväga och ta
hänsyn till vid paketering och överlåtelse av
fastighet via bolag jämfört med fastighetsö-
verlåtelse är utförligare DD ("Due Dilligence"),
finansieringsproblematik och köplagens regler
kontra jordabalkens.

Skillnader finns mellan de två överlåtel-
seformerna, det är därför viktigt att i god
tid planera inför en framtida försäljning. Vi
på Bjurfors Näringsliv hjälper gärna till med
försäljning av både fastighet och bolag och
kan erbjuda rådgivning för att navigera bland
i många fall svårnavigerade och föränderliga
regelverk.

Bjurfors Näringsliv

SKÅNE



Svedala – Kontorsfastighet

Kontorsfastighet ett par hundra meter från tågstationen och centrum. 2 plan plus inredd källare. Garage.

PRIS: 6 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Vakant

UTHYRBAR AREA: ca 413 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se



Ödåkra - Bostads-/lagerfastighet

Ledig villa på 160 kvm från år 1980, uthyrd lgh på 90 kvm samt tomställd isolerad industrihall på 225 kvm.

PRIS: 4 995 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRBAR AREA: 475 kvm

KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se



Höör - Industribestånd

Två uthyrda handels- och industrifastigheter med låga hyror och hög beläggning. Kallhyra.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 33 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 3 579 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 11 000 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se



Landskrona - Industrifastighet

Fastighet i Landskrona hamn med många möjligheter. Ca 2 000 kvm ledigt för köparen och ca 900 kvm uthyrt.

PRIS: 9 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 624 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 3 320 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se

STOCKHOLM



Huddinge- Industritomt

Industritomt med lagakraftvunnen detaljplan. Byggnader med 9 m höjd får uppföras på ca 3 000 kvm

PRIS: 19 000 000 kr

TOMTAREAL: ca 13 528 kvm

BYGGRÄTT: ca 3 000 kvm av tomten

KONTAKTA: patrik.ageman@bjurfors.se

Bromsten Potentiell byggrätt för bostäder

Exploatering enligt idéskiss
ca 23 000 ljus BTA i 4-6 våningar.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: ANBUD
EXPLOATERINGSBAR MARKAREAL: ca 6 600 kvm

KONTAKTA:
gustav.sandstrom@bjurfors.se
carl-henrik.ageman@bjurfors.se



Knivsta - 26 st nyproducerade Brf-lokaler

Lokalerna är i två plan med öppna ytor för t ex verkstad, kontor eller lager. Låg månadskostnad.

PRIS: 1 495 000 kr **AVGIFT/MÅN:** ca 5 086 kr

LOKALAREA: ca 151 kvm

KONTAKTA: tomas.solberg@bjurfors.se

ÖVRIGA SVERIGE



Enköping - Lager-/kontorsfastighet

Mycket välvårdad och fullt uthyrd kontors/lagerfastighet i attraktiva Myranområdet.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 9 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 764 600 kr

UTHYRBAR AREA: ca 308 + 460 kvm

KONTAKTA: carl-henrik.ageman@bjurfors.se

GÖTEBORG

Göteborg Bostadsfastighet

Fullt uthyrd bostadsfastighet
i centrala Göteborg.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE:

17 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR:

ca 981 000 kr

KONTAKTA:
tommy.hakansson@bjurfors.se

Ny kollega till Bjurfors Näringsliv i Stockholm



**Hampus
Tapper**

Hampus är kreativ och resultat-orienterad samt brinner för att skapa långsiktiga relationer. Han beskrivs ofta som positiv, lyhörd och enkel att kommunicera med.

Har jobbat som fastighetsmäklare sedan 2006 och har gedigen erfarenhet både från den privata och kommersiella sidan. I grunden är Hampus utbildad fastighets- och civilekonom.

Välkommen i gänget!

Vi har stor efterfrågan på fastigheter i hela Sverige
Går du i säljtankar? Kontakta oss.

Ett litet urval av lokaler där vi hjälper fastighetsägare att hitta hyresgäster.



Stockholm - Modern kontorslokal

Hela kontoret är i toppskick vid Hammarby kanal.

LOKALAREA 185 kvm **HYRA/KVM/ÅR** 3 300 kr

ANSVARIG: susanne.askvall@bjurfors.se



Tumba - Flexibel lager-/produktionslokal

Generös takhöjd och två stycken stora portar.

LOKALAREA 209 kvm **HYRA/KVM/ÅR** 1 350 kr

ANSVARIG: susanne.askvall@bjurfors.se



Länna - Nyckelfärdig lager-/logistiklokal

Nyckelfärdiga utrymmen för lager och logistik.

LOKALAREA 4 528 kvm **HYRA/KVM/ÅR** 1 150 kr

ANSVARIG: pernilla.sjodin@bjurfors.se

Ett exempel på en stor uthyrning som Susanne Askvall genomförde i början av året.

Padelsporten växer så det knakar,
vilket få av oss har undgått.



Illustrationen är skiss på
industrihallen/ursprungsbyggnaden.

Padeln är världens snabbast växande idrott, och Sverige är inget undantag. I Sverige bokades under 2020 ca en miljon padelbanor och antalet anläggningar är nu över 500 st. Utvecklingen är dramatisk och lär fortgå under ett antal år till. Vi på Bjurfors Näringsliv har märkt av detta under flera år, och under senare tid mer än någonsin. På många av våra objekt får vi ständigt förfrågningar kring padel.

En av dessa var uthyrning av en fastighet i Nacka, där utgångspunkten var en industrihall på 3 400 m².

Det hela landade i en större uthyrning till en i området etablerad padelaktör, Court :1, efter att kommunen gått med på de ändrade ursprungsförutsättningarna. Tillfälligt bygglov beviljades på 10+5 år.

Grattis säger vi till de inblandade parterna och välkomnar ytterligare en anläggning i Stockholmsområdet, stort lycka till!

Välkommen att kontakta oss
- din partner i Stockholm



Hampus Tapper
070-782 00 86

Gustav Sandström
070-782 00 90

Pia Lövbom
08- 520 267 00

Tomas Solberg
070-782 00 84

Joakim Winthergard
070-667 89 84

Carl-Henrik Ageman
070-782 00 52

Pernilla Sjodin
070-782 00 47

Larssan Lundberg
070-976 91 07

Patrik Ageman
070-782 00 87

Susanne Askvall
070-976 91 06

Välkommen att kontakta oss - din partner i Skåne



TORBJÖRN PERSSON
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 040 - 608 38 81
torbjörn.persson@bjurfors.se

MALMÖ



MATS LUNDBERG
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 040 - 608 30 11
mats.lundberg@bjurfors.se

MALMÖ



MIKAEL EKMAN
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 040 - 608 38 82
mikael.ekman@bjurfors.se

MALMÖ



PETER BORGELIN
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 070 - 590 34 68
peter.borgelin@bjurfors.se

HELSINGBORG



Malmö - Kontorsfastighet

ANSVARIG: torbjörn.persson@bjurfors.se



Landskrona - Bostadsfastighet

ANSVARIG: peter.borgelin@bjurfors.se



Tomelilla - Bostadsbestånd

ANSVARIG: mikael.ekman@bjurfors.se



Skurup - Industrifastighet

ANSVARIG: mikael.ekman@bjurfors.se



HSB – där möjligheterna bor

Vill du göra
en snabb
och smidig
fastighetsförsäljning
utan att betala någon
förmedlingsprovision?

**HSB Sundsfastigheter AB söker
hyresfastigheter** med i huvudsak
bostäder men mindre andel
lokaler kan ingå. Gärna
1 000 kvm eller mer men mindre
kan vara av intresse.

Fastigheten ska ligga i Malmö,
Burlöv, Lomma, Svedala, Trelle-
borg eller Vellinge kommun,

Kontakta: torbjörn.persson@bjurfors.se

Bjurfors Näringsliv - din partner i Göteborgsregionen



VIKTOR GUSTAFSSON
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 031 - 761 79 81
viktor.gustafsson@bjurfors.se



LARS-ERIK NORSTRÖM
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 031 - 761 79 83
lars-erik.norstrom@bjurfors.se



EMMA BERNDTSSON
Mäklarassistent

Tel: 031 - 761 79 84
emma.berndtsson@bjurfors.se



TOMMY HÅKANSSON
Transaktionsrådgivare

Tel: 031 - 761 79 82
tommy.hakansson@bjurfors.se

ETT URVAL AV VÅRA SÅLDA OBJEKT 2020



Göteborg - Bostadsfastighet

ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se



Göteborg - Bostadsfastighet

ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se



Göteborg - Bostadsbestånd

ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se



Göteborg - Bostadsbestånd

ANSVARIG: lars-erik.norstrom@bjurfors.se



Kungälv - Fastighet för livsmedelsproduktion

ANSVARIG: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Göteborg - Kontors-/lagerfastighet

ANSVARIG: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Göteborg - Bostadsfastighet

ANSVARIG: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Lerum - Bostadsfastighet

ANSVARIG: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Göteborg - Butiks-/lagerfastighet

ANSVARIG: lars-erik.norstrom@bjurfors.se