



## Nya spelregler - vi håller ständigt örat mot rälsen.

Fastighetsbranschen betraktas inte sällan som ganska statisk, nyanslös och traditionell, där inte mycket nytt sker. Byggnader står där de står. För oss som lever och arbetar med fastigheter är det en beskrivning som knappast känns igen. För oss är branschen både dynamisk och intensiv och i ständig förnyelse. Nya förutsättningar och möjligheter skapas genom politik, lagar och regler. På Bjurfors Näringsliv lyssnar vi och är nyfikna och gör allt för att vara pålästa, uppdaterade och skapa kundnytta. Vi jobbar ständigt med örat mot rälsen.

Senaste nytt på Bjurfors i Stockholm är att vi lämnat vårt kära gamla Haga Tingshus. Bakgrunden till detta är nytänkande. Bjurfors växer och vi vill växa ännu mer. Vi slår nu upp minst 10 nya lokalkontor runt om i Stockholm för att vara bäst på lokala och nya marknader. Huvudkontoret har flyttat till nyrenoverade lokaler i city.

Vi har även nyanställt på Bjurfors Näringsliv. Fastighetsmäklare Carl-Henrik Ageman, jurist, ordförande Mäklarsamfundet med mångårig erfarenhet inom branschen börjar hos oss den 1/10. Marknadskoordinator Mony Carlsson började hos oss i augusti och henne kan ni läsa mer om i detta nyhetsbrev. Med dessa nyrekryteringar spänner Bjurfors Näringsliv bågen inför framtiden.

**Patrik Ageman,**  
VD Bjurfors Näringsliv

## Hög tid för paketering

Paketera, sälja, äga via bolag eller privat? En fråga som diskuteras ofta och som inte har något givet svar. Det är det framtida perspektivet som avgör. För den som överväger paketering av hyreshusfastighet till bolag kan det innebära en sparad slant att agera nu i höst, då ett par fördyrande faktorer träder i kraft efter årsskiftet.



Uppskattningsvis c:a 90% av fastighetstransaktionerna sker i dag via bolag. Dock ägs inte lika stor andel fastigheter av bolag, utan till stor del av privatpersoner. För den som överväger paketering av hyresfastighet till bolag kan det innebära en sparad slant att agera nu i höst, då ett par fördyrande faktorer träder i kraft efter årsskiftet.

• *Stämpelskatten för vissa juridiska personer höjs från 3,00% till 4,25% fr.o.m. 1 januari 2011.*

• *Den innevarande taxeringsperioden för hyresbus är 2010-2012. Hyresbus får nya taxeringsvärden vid den förenklade fastighetstaxeringen 2010, och de gäller fram till 2013.*

Sammantaget innebär dessa två faktorer ökade kostnader för den som väntar till efter årsskiftet med att paketera sin fastighet i bolag.

### Räkneexempel:

Fastighet med tax.värde 20 mkr.  
Lagfartskostnad vid paketering innan årsskiftet:  
 $3,00\% * 20.000.000 = 600.000$  kr.

Lagfartskostnad vid paketering efter årsskiftet:  $4,25\% * 20.000.000 = 850.000$  kr.

Hyreshusfastighet, som 2010 fått höjt taxeringsvärde med uppskattningsvis 25%: 25.000.000 kr.

Lagfartskostnad vid paketering efter årsskiftet:  $4,25\% * 25.000.000 = 1.062.500$  kr.

Kostnaden ökar med 77% efter årsskiftet i räkneexemplet ovan.

Räkneexemplet ovan jämför kostnaden vid själva paketeringen. Fördelen med ett högre tax.värde är att fastigheten vid t.ex. en s.k. "kattrumpe-transaktion" kan säljas in i bolaget till ett högre värde än tidigare, vilket ökar möjligheterna till skattefria uttag den dag bolaget överläts.

Tittar vi ett steg längre, då fastigheten de facto står inför en försäljning, ser vi andra konsekvenser.

Forts nästa sida.

Forts från föregående sida.

#### Räkneexempel:

Fastigheten ovan säljs genom "rak" fastighetsöverlåtelse, köpeskilling 33 mkr. Lagfartskostnad för köparen 1.402.500 kr.  
Grannfastigheten, likadan, säljs samtidigt, via bolag. Lagfartskostnad för köparen 0 kr.

Ibland uppstår diskussion kring latent skatt i samband med paketering. Liknande diskussioner kan sannolikt uppstå även kring lagfartskostnaden framöver, då det för en köpare blir mer kostsamt att förvärva fastigheter på traditionellt vis.

#### Frågeforum om paketering

På Bjurfors Näringsliv kan vi fastigheter. Den 11/11 kommer vi att hålla ett frågeforum tillsammans med våra samarbetspartners gällande paketering och dess möjligheter. Dessutom kommer vi att informera om alternativa placeringar.

En möjlighet att få övergripande information samt att du kan ställa frågor och mingla med branschkollegor och oss på Bjurfors Näringsliv med samarbetspartners.

Är du intresserad av vårt frågeforum? kontakta oss på: [naringsliv@bjurfors.se](mailto:naringsliv@bjurfors.se)

## Vill du ha mer informationfrån oss?

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 då i vårt spekulantregister på vår hemsida eller sänd ett mej till [naringsliv@bjurfors.se](mailto:naringsliv@bjurfors.se) så registrerar vi dig för kommande utskick.

# Skapa mervärde för dina hyresgäster!

Felparkerade bilar och trånga parkeringsytor skapar lätt irritation för oss alla men för att skapa en smidig, trygg och lönsam parkering krävs det många gånger ett hårt arbete.



Peter Bouvin, försäljningschef och en av ca 300 anställda på Q-Park (fd. Carpark), Sveriges ledande parkeringsbolag. Han talar dagligen med fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som vill ha hjälp med att driva parkeringen. "En väl fungerande och trivsamt parkering ger ett viktigt mervärde till fastighetens hyresgäster." säger Peter Bouvin. På Q-Park har man lång erfarenhet av att driva och organisera parkeringar åt fastighetsägare i olika branscher. Varje uppdrag skraddarsys efter uppdragsgivarens önskemål och anpassas efter parkeringens karaktär.

Peter menar att fastighetsägaren inte bara vinner tid på att lägga ut parkeringsdriften, utan även ökar lönsamheten. Q-Park försöker på olika sätt att optimera yta för att fler ska kunna parkera och arbetar aktivt för att hyra ut p-platser samt locka besökare till parkeringen.

Om du, som fastighetsägare, väljer att driva parkeringen själv så kan du ändå få hjälp med parkeringsövervakning. Parkeringsbo-

laget ser då till att reserverade platser inte blir blockerade, att framkomligheten på parkeringen är god samt att gällande parkeringsbestämmelser efterlevs.

"Våra parkeringsvakter finns tillgängliga 365 dagar om året, efter uppdragsgivarens önskemål. Parkeringsvakterna och deras bilar är aldrig anonyma, tvärtom så vill vi att de ska synas på långt håll. Synligheten och närvaron är viktig då det automatiskt minskar antalet felparkeringar, samtidigt som det ökar framkomligheten och tryggheten på parkeringen." Sägar Tomas Eneroth, chef för Stockholm Mark på Q-Park.

Tomas berättar även att Q-Park, sedan några år tillbaka, använder en handdator och kamera för att kvalitetssäkra övervakningsarbetet. Det innebär att parkeringsvakten fotograferar alla felparkerade bilar för att underlätta hanteringen vid ev. överklagandeärenden. Denna kvalitetssäkring är viktig för att undanröja tveksamheter och garantera en rättvis bedömning.



Q-Park  
Peter Bouvin | Tel. 08-722 15 27 | [peter.bouvin@q-park.se](mailto:peter.bouvin@q-park.se)  
Läs mer om Q-Park på: [WWW.Q-PARK.SE](http://WWW.Q-PARK.SE)

# Nu ännu bättre kundvård!



För att ge dig som har kontakt med Bjurfors Näringsliv ännu bättre service vid köp, försäljning eller utbildning har vi nu rekryterat en ny medarbetare.

Mony Carlsson kommer att jobba med kundvård, marknadsföring och kommunikation i våra olika projekt. För dig som kund kommer det att innebära bredare kontaktytor, starkare marknadsföringskanaler och tydligare kommunikation. Vi kommer bland annat att hålla flertalet event, göra ännu djupare research och marknadsanalyser samt jobba mer med sociala medier i framtiden.

”Mony har en bred kompetens inom marknadsföring och kommunikation och hon kommer att öka vår marknadsnärvaro ytterligare. Allt för att erbjuda hög och garantera en fortsatt god marknadsutveckling.” säger Patrik Ageman, VD för Bjurfors Näringsliv.

”Det första jag kommer att göra är att analysera och uppdatera vårt kundregister för att få en överblick vad för typ av information och objekt som efterfrågas. ”Så håll utkik efter en kortare undersökning i er e-post nu under hösten.” säger Mony Carlsson.

Kontakt:

Mony Carlsson

Marknadskoordinator

Tel: 08-728 22 88

E-post: mony.carlsson@bjurfors.se

## Nyheter och notiser från fastighetsmedia



### Bjurfors flyttar ut från Haga tingshus

Den 1 juli flyttade Bjurfors efter 10 år från Haga tingshus. I samband med detta öppnades en rad lokalkontor runt om i Stockholms regionen.

Vip på Bjurfors Näringslivs sitters numerar på Drottninggatan 95A, i vackra och ljusa lokaler tillsammans med innerstadskontoret och våra samarbetspartner Jensen & Sjöqvist.

### Auktorisation av fastighetsförvaltare

Affstartar auktorisation av fastighetsförvaltare. Den förstavalideringen för auktorisation genomförs under september 2010. Auktorisationen kommer att

vara öppen för både erfarna förvaltare och nyutbildade med några års yrket. Valideringen för auktorisation kommer att omfatta ett prov med cirka 400 frågor och ett projektarbete. Auktorisationen gäller i fem år efter godkänd validering, säger Bertil Oresten, ordförande i Aff:s utbildningsråd. Den förstavalideringen för auktorisation kommer att äga rum under september år. Källa: Pressmeddelande AFF 2010-06-11

### Avgäldsrentan i tomträttsmål sänkt

Sedan början av 1990-talet har praxis tillämpats en avgäldsrenta om 3,75 procent för tioåriga och 4,50 procent för tjugoåriga avgäldsperioder. I ett nytt mål angående tomträttsavgäld, där Lars Fröjd på Stockholms bryggan har företrätt tomträttsavaren, har såväl tingsrätt som hovrätt nufastställt avgäldsrentan för tioårig avgäldsperiod till 3,25 procent. Rentan är idomarna baserad på en långsiktig realränta om 3,00 procent och en triangel effekt (justering för inflation under avgäldsperioden) om ca 1,08 vid ett inflationsantagande om 2,00 procent per år. Högsta domstolen har den 11 maj beslutat att i tingsrättens prövningstillstånd för kommunen, vilket innebär att avgäldsrentan i praxis nu är 3,25 procent för tioårig och 3,50 procent för tjugoårig avgäldsperiod.

Källa: FASTIGHETSVÄRLDEN IDAG 2010-05-19

### Stockholm tillväxtmotor i Sverige

Enligt prognos av konsultföretaget WSP så kommer Stockholm att stå för 43 procent av Sveriges tillväxt till år 2030. Drivande i utvecklingen är den kunskapsintensiva tjänstesektorn. På två decennier har antalet jobb för dubblats i tjänstesektorn som nu omsätter mer än 100 miljarder kronor årligen. – Vi har länge pratat om kluster men kanske tittat i för liten skala. Stockholm är ett kluster med hotspots som Kista, som attraherar både individer och företag. Det är lättare att få välbetalda jobb och företagen har nära till högre utbildning och goda infrastrukturer, säger Fredrik Bergström ekonomidoktor och analytiker på WSP. Källa: Pressmeddelande Stockholms Business Region



# Aktuellt utbud

## Bjurfors Näringsliv Stockholm



**Uppsala/Libroback- Industrifastighet**  
Modernochflexibelindustrifastighet. Totalytaca 1.578m<sup>2</sup>varavca:a1.107m<sup>2</sup>utgörsavlager/industriytor. Övrigaytor, ca471m<sup>2</sup>utgörsavkontor/personal/reception. Asfalterade tomtytor.  
**Åsatt fastighetsvärde:** 16.000.000 kr



**Bollmora/Tyresö C**  
8stnyproduceradebrf-lokalera´270m<sup>2</sup>ibostadsrättsform. Påverkautformningenavernyalokal.  
**Avg:** 6.822 kr/månad **Pris:** 1.656.250 kr



**LundaIndustriområde-Bostadsrättslokal**  
Två brf-lokaler om 477 resp 101 m<sup>2</sup>. Säljes gemensamtellervarochenförsig. Idagkontoroch lager/verkstad. Flexiblaanvändningsområden.  
**Avg:** 14.720 kr/månad **Pris:** 2.900.000 kr



**Skyttbrink - Företagsby**  
Ett tio-tal byggnader, 3.643 m<sup>2</sup>, i bra skick för byggnadsarbete, hantverk, administrationm.m. Fastighetsareal 9.532 m<sup>2</sup>.  
**Åsatt fastighetsvärde:** 21.000.000 kr



**Länna - Kontor och lagerfastighet**  
Fastighetibraskickfrån 1990belägenpåSpeditionsvägen19.977m<sup>2</sup>fördelatpåkontor, låg-och höglager med port. Stängsel runt tomt.  
**Pris:** 9.500.000 kr



**ArmingelIndustriområde-Bostadsrättslokal**  
Nyproducerad bostadsrättslokal om 600 m<sup>2</sup> fördelatpåtvåplan. Flexiblaytorutanpelareeller mellanväggar.  
**Avg:** 15.800 kr/månad **Pris:** 3.495.000 kr



**Kungshatt - Hyresfastighet**  
Merparten, ca80%avönKungshattimälaren, endastca10kmfrånStockholmC. Totaltca151,5 ha. Sex byggnader med varierande standard.  
**Pris:** 15.000.000 kr



**Vallentuna-Fågelsångensindustripark Bostadsrättslokal**  
12nyproduceradebostadsrättslokalerom212+60m<sup>2</sup>. Lokaleriättplanplusentresolplan. Takhöjd upp till ca 6 meter.  
**Avg:** 6.906 kr/månad **Pris:** 1.495.000 kr

## Sålt



**Hyresfastighet Södermalm**  
Slutpris: 101.000.000 kr  
Pris per m<sup>2</sup>: 36.462 kr



**Industrifastighet Nacka**  
Slutpris: 9.700.000 kr  
Pris per m<sup>2</sup>: 9.049 kr



**Hyresfastighet Hammarby**  
Slutpris: 19.700.000 kr  
Pris per m<sup>2</sup>: 27.098kr

## Pågående projekt

Hyresfastighet Göteborg/Johanneberg – Försäljning till BRF  
Hyresfastighet Göteborg/Hisingen – Försäljning till BRF  
Hyresfastighet Stockholm/Gubbängen – Köprådgivning  
Hyresfastighet Täby – 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 - Hyresfastighet  
Stockholm/Södermalm - Hyresfastighet

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, 070-782 00 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](http://www.bjurfors.se)

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

