

nr 4/09

capitex informerar

- en kundtidning från **capitex**

Sänkta basbelopp 2010

Sidan 3

Platzer Fastigheters nya
hemsida har miljöinriktning

Sidan 6

Effektiv annonsering via
ADservice från Fox Publish

Sidan 4

Mina Sidor

- ger din hyresgäst
en egen sida

Sidan 10

Ägarlägenheter

- finns nu i Säljstöd Fastighetsmäklare

Sidan 8

Traditionsenligt kommer vi inte att skicka julkort eller julklappar till er. I stället skänker vi en julgåva till Frälsningsarmen julfirande med mat och julklappar i Malmö.

God Jul och Gott Nytt År önskar vi på Capitex

innehåll

Sänkta basbelopp 2010.....	3
Effektiv annonserhantering via Fox Publish från ADservice	4
Platzer Fastigheters nya hemsida har miljönriktning	6
Ägarlägenheter - finns nu i säljstöd Fastighetsmäklare	8
Ny e-posthantering i Capitex Säljstöd	9
Nytt i deklaration K5, K6 och K2 som ska lämnas in i maj 2010	9
Mina sidor - ger din hyresgäst en egen sida	10
Välbesökta användarträffar	11
Tips & Trix Anpassa snabbgranskningen	11
Fler småhus ska omfattas av fastighetsavgiften.....	12
Ändrade regler för uppskovsbelopp	12

”Man säljer inga julgranar på annandagen.”

Att sälja är något av det viktigaste ett företag sysslar med. Det finns personer som tycker det är fullt att sälja, när det i själva verket är fantastiskt roligt att sälja och leverera. Att sälja handlar om att kunna lyssna, att lyssna på kundernas behov. Citatet i rubriken kommer från Hans Werthén, legendarisk ledare för bl a Electrolux. Det handlar om att tillhandahålla rätt produkt vid rätt tidpunkt. Företaget hade som mantra för sina dörknackande dammsugarförsäljare, hundra knack ger tio snack och ett tack.

När de värsta domedagsprofetiorna verkar falnat i de rosa affärstidningarna kan vi våga satsa på framtiden. Svininfluensan lurar visserligen runt hörnet, men det har hänt förr att vi drabbats av influensa. Vi ska arbeta långsiktigt och tro på framtiden. Framtiden blir sällan så illa som medierna vill måla den. När julen kommer är våra julgranar på plats och vi kan ägna oss åt umgås med våra nära och kära. Snart är det dags att satsa på ett nytt år 2010. Tjugotio låter spännande.

*God Jul och Gott Nytt
År till er alla från oss alla
på Capitex.*



Ingemar Nilsson

capitex informerar

Svensknabbevägen 25, Box 751, 391 27 Kalmar
Telefon 0480-44 74 00, fax 0480-44 74 01
www.capitex.se

Redaktör: Catarina Idermark,
catarina.idermark@capitex.se
Telefon 0480-44 74 24, fax 0480-44 74 51

Ansvarig utgivare: Göran Pettersson
goran.pettersson@capitex.se
Telefon 08-522 30 917, fax 08-720 36 30

Upplaga: 4 500 exemplar
Tryck: KST KalmarSund Tryck
Omslagsfoto: Jupiterimages

Alla Capitex kunder som har serviceavtal får Capitex Informerar automatiskt fyra gånger per år (februari, maj, september och december). Om du inte får tidningen eller vill ha ett personligt exemplar är du välkommen att kontakta Capitex Kundservice på kundservice@capitex.se Citera gärna ur tidningen - men ange källa.

Capitex affärsidé:
Baserat på egen verksamhetskunskap utvecklar och förvaltar Capitex IT-lösningar tillsammans med professionella aktörer inom Fastighet, Finans och Försäkring.



Sänkta basbelopp 2010

För första gången sedan basbeloppet infördes kommer det att sänkas år 2010. Orsaken till sänkningen av prisbasbeloppen beror på att prisläget juni 2009 var lägre än i juni 2008.

Det finns 3 olika basbelopp, prisbasbelopp, förhöjt prisbasbelopp och inkomstbasbelopp. Prisbasbeloppet och det förhöjda prisbasbeloppet kommer att sänkas medan inkomstbasbeloppet höjs en aning.

För år 2010 gäller följande:

Prisbasbelopp	= 42 400 kr, en sänkning med 400 kr (2009 = 42 800 kr)
Förhöjt prisbasbelopp	= 43 300 kr, en sänkning med 300 kr (2009 = 43 600 kr)
Inkomstbasbelopp	= 51 100 kr, en ökning med 200 kr (2009 = 50 900 kr)

Basbeloppens storlek påverkar den enskilde och vi är vana vid att nivåerna sakta höjs, men för år 2010 uppstår följande effekter:

- Grundavdraget sänks. Detta påverkar de flesta svenskar genom en något höjd skatt.
- Prisbasbeloppet påverkar det skattepliktiga underlaget för den som har bilförmån. Efter som skatteunderlaget sänks, sjunker skatten.
- Den maximala sjukpenninggrundande inkomsten sänks från 321.000 kr till 318.000 kr.

Detta drabbar således personer med en årsinkomst på minst 318.000 kr, som får sänkta sjukförmåner.

- Annat som påverkas är föräldrapenning, folkpension, tilläggspension och garantipensioner.

båkan.svensson@capitex.se

Fakta:

Prisbasbeloppet, som bygger på konsumentprisindex (inflationen), används bland annat för att fastställa inkomsttaket i sjukförsäkringen och föräldraförsäkringen och för att beräkna pensioner som ska betalas ut.

Det förhöjda prisbasbeloppet bygger också på konsumentprisindex (inflationen) och används bland annat för att beräkna pensionsgrundande inkomst och för ATP-poäng.

Inkomstbasbeloppet, som speglar den genomsnittliga löneutvecklingen i landet, används för att räkna upp intjänandetaket för allmän pension och för olika beräkningar inför fastställande av pensionsrätt för barnår, värnplikt och studier.



Effektiv annonshantering via Fox Publish från ADservice

Cathinka Hauger från ADservice arbetade tidigare på Fortress Reklambyrå i Oslo som år 2000 fick i uppdrag av fastighetsmäklare i Oslo att starta magasinet "Visning", en gratis-tidning med bostadsannonser. I denna tidning satte man text och bilder manuellt vilket krävde både tid och resurser. Man insåg snabbt att det behövdes ett verktyg för denna typ av arbeten och började då ta fram grunden till det som idag är Fox Publish.

Cathinka Hauger kom till Sverige 2004 och var med att starta upp ADservice, en reklamleverantör som ingår i den norska reklambyrå Fortress. I Sverige är man idag 3 personer som sköter daglig drift och support, den tekniska utvecklingen och programmeringen finns i Norge.

Skillnad mellan Sverige och Norge

– Vi hade en bild av att den svenska marknaden var helt lik den norska, berättar Cathinka. I Norge

betalar säljaren själv allt marknadsmaterial, vilket innebär att man har en annan budget på bl.a annonsering, fortsätter hon.

Svenska mäklare arbetar inte på samma sätt som norska och därför behövdes ett bra system för att underlätta deras arbete utan att man tummade på kvaliteten.

– Det gav oss utmaningen att utveckla systemet ännu mer och hitta smarta lösningar för den svenska mäklaren. Det behövdes en bra lösning för att

hantera alla objektannonser, det vill säga allt från enskilda annonser, samlingsannonser, direktreklam, visningslappar till objektsbeskrivningar. Systemet har vuxit i och med att det ställs fler krav både från marknaden och mäklaren, säger Cathinka.

Integration med Säljstöd

Med en god integration med Capitex Säljstöd och kopplingar mot de största aktörerna för foto, får mäklaren de bästa förutsättningar för att skapa bra marknadsmaterial med god tryckkvalitet.

WYSIWYG system

Fox Publish är ett flashbaseerat WYSIWYG system (what you see is what you get).

– Att systemet är flashbaseerat gör att det får en mycket större flexibilitet. Det ger också större möjligheter för redigering beroende på hur mallen ser ut, berättar Cathinka.

Enkelt att använda

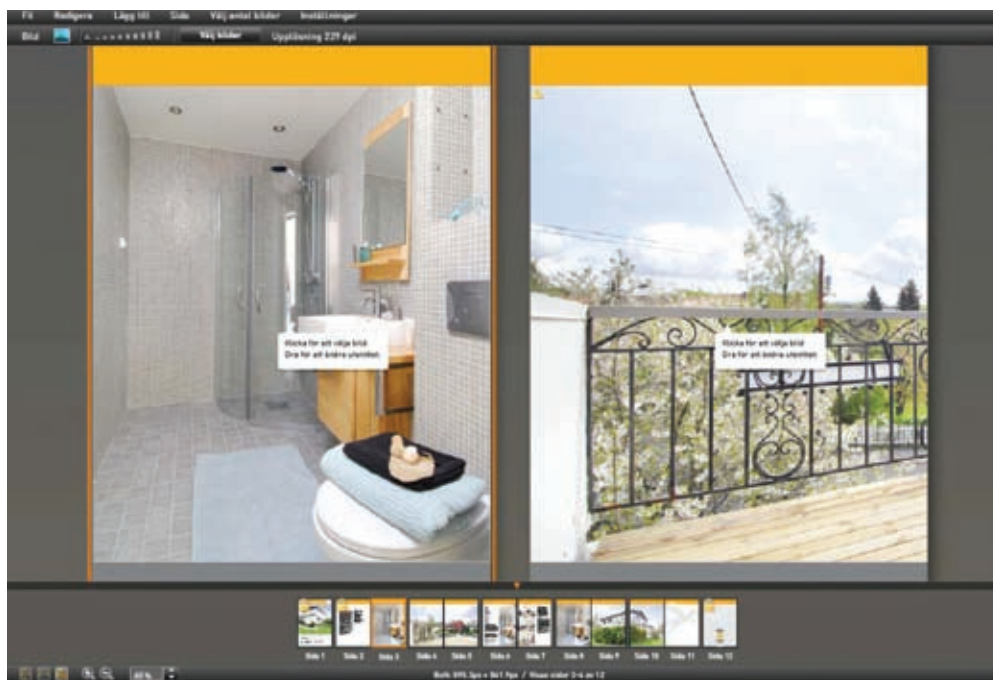
Systemet är enkelt att använda och mäklaren sköter det mesta från CapiteX Säljstöd. Han/hon gör en export av objektet till Fox Publish, med ev. planritning och bilder. I Fox Publish väljer man vilken mall som ska användas och det skapas sedan enkelt en trycksak. Detta genererar två pdf:er, en tryckfärdig och en lågupplöst. Sedan väljer mäklaren om han/hon vill printa ut pdf:en själv eller skicka den via länk till sitt externa tryckeri.

– Mäklaren bestämmer alltså själv vad som ska göras med den pdf som skapats, säger Cathinka. Innan man skapat pdf:en kan man enkelt göra de ändringar man vill. Mäklaren ser hur den färdiga trycksaken kommer att se ut på skärmen och kan enkelt ändra texter och bilder, allt genom fördefinierade mallar, fortsätter hon.

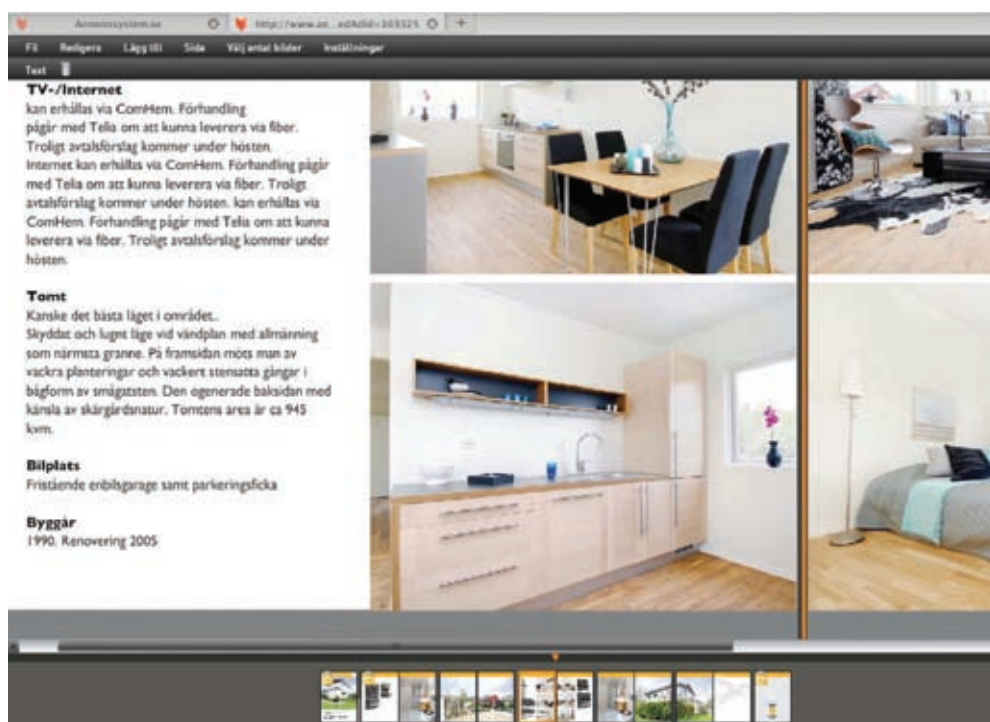
Lätt att få fram snyggt material

– Fox Publish ger fastighetsmäklaren ett enkelt och effektivt verktyg att arbeta i när de ska generera marknadsmaterial till sina objekt. Det ska vara lätt att få fram snyggt material, avslutar Cathinka.

catarina.idermark@capitex.se



Redigera bilden och se den aktuella upplösningen. Om upplösningen blir för låg för tryck, får du en varning.



All text är redigerbar. Man redigerar text, som automatiskt överförs från CapiteX, genom att klicka på den och ändra direkt i objektsbeskrivningen.

Platzer Fastigheters nya hemsida har miljöinriktning

Miljöarbete är viktigt, ingen kan göra allt men alla kan göra något. Många arbetar idag aktivt för att deras miljöpåverkan ska bli så liten som möjligt. Miljöfrågor har lyfts till en annan nivå och allt fler lägger in miljöarbetet i sin dagliga verksamhet. När Platzer byggde ny hemsida var miljöarbetet en självklar faktor i utvecklingen. Platzer lanserade sin nya hemsida andra veckan i november. Capitex har i sitt helhetsansvar för webbplatsen tagit fram och utvecklat, tillsammans med Platzer, en helt ny design av webbplatsen.

Hemsidan har fått en ny fräsch design med en klar miljöinriktning där målgrupperna hyresgäster, blivande hyresgäster och marknaden kan finna information om Platzers utbud och arbete.

Olika information till olika målgrupper

Man har valt att skilja på Fastighetsbeskrivningarna för allmänheten och hyresgästerna då informationsbehovet för de olika målgrupperna är så pass olika. På varje fastighetsbeskrivning har du också möjlighet att se vilka lediga lokaler som finns i den enskilda fastigheten. Vi har också en särskild ingång för lediga lokaler..

Miljöinformation och energideklaration

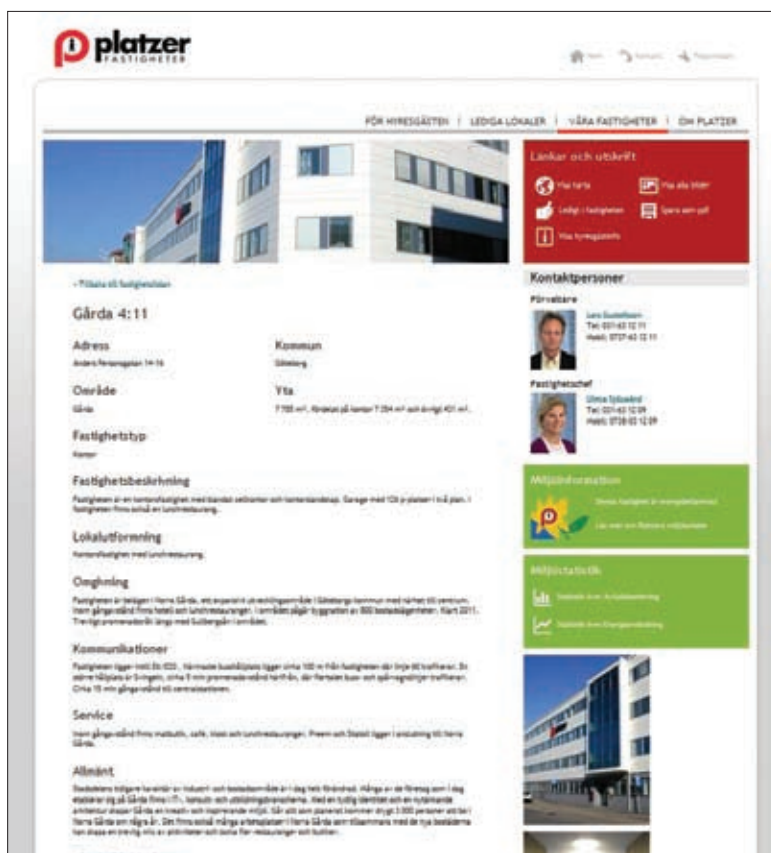
Fastigheterna har både miljöinformation såsom energideklaration och ytterligare information om Platzers miljöarbete och miljöstatistik. Miljöstatistiken är uppdelad i avfallshantering och energianvändning.

Information om avfall och energi

Avfallshanteringen innehåller information om hur mycket avfall som har återvunnits de senaste åren. och energianvändningen redovisar fastighetens förbrukning och CO₂ utsläpp.

All information hämtas från Säljstöd

All information som presenteras kring Platzer fastigheter och lediga lokaler hämtas från Capitex Säljstöd. Övriga sidor på webbplatsen föds av det helt webbaserade publiceringsverktyget Dynamix CMS från Initiva AB, som är en partner till Capitex.



Statistik över energianvändning

Gärda 4:11

År: 2008 Väj ett annat år: 2008

Energslag	Användning	Indexjustering	Indexjust./kvint	CO ₂ (kg)	CO ₂ (kg)/kvint
El (kWh)	497 056	497 056	63,17	6 240	0
Fjärrvärme (kWh)	450 208	729 451	92,70	68 922	8
Källvattn (m ³)	2 402	2 402	0,31	0	0

Statistik över energianvändning

Gärda 4:11

År: 2008 Väj ett annat år: 2008

Energslag	Användning	Indexjustering	Indexjust./kvint	CO ₂ (kg)	CO ₂ (kg)/kvint
El (kWh)	497 056	497 056	63,17	6 240	0,80
Fjärrvärme (kWh)	450 208	729 451	92,70	68 922	8,74
Källvattn (m ³)	2 402	2 402	0,31	0	0,00



AKTUELLT

2009-11-12
Vi erbjuder examensarbete för studerande på högskolor och universitet.

2009-11-10
Platzer på Chalmers

[Arkiverade nyheter >](#)



LEDIGT JUST NU

365 kvm, Kontor i Åbro



[Se bland alla lediga lokaler >](#)

FELÄRNÄLÄN

Sök din fastighet



A smiling man and woman are shown in a kitchen setting. The man is wearing a light blue button-down shirt and a necklace, and the woman is wearing a white top. They are both looking at each other and smiling. The background shows a window with blinds and kitchen cabinets.

Ägarlägenheter

- finns nu i Säljstöd Fastighetsmäklare

Från och med 1 maj i år infördes möjligheten att äga sin lägenhet även i Sverige. Utomlands är denna upplåtelseform vanlig, men för oss i Sverige är detta något nytt. Ägarlägenheter kommer att utgöra en ny upplåtelseform vid sidan av nuvarande former för boende i flerbostadshus.

Syftet med ägarlägenheter är bland annat att öka mångfalden och valfriheten i boendet och att stärka den enskildes inflytande över sitt boende. Avsikten är också att ägarlägenheter ska bidra till ökad bostadsproduktion och till ett ökat utbud av lägenheter att hyra.

En ägarlägenhet utgör en fastighet av särskilt slag, ägarlägenhetsfastighet, avsedd att rymma en bostadslägenhet i ett flerbostadshus. Ägarlägenhetsfastigheter ska bildas och nyttjas med tillämpning av i stort sett samma regler som gäller för andra fastigheter. Det innebär bland annat att ägarlägenhetsfastigheter ska bildas av lantmäterimyndigheten. Gemensam egendom, till exempel yttertak, fasader och trapphus, ska normalt ingå i en samfällighet. Den ska förvaltas av en särskild förening, en så kallad samfällighetsförening, i vilken ägarna av fastigheterna är medlemmar.

Den som köper en ägarlägenhetsfastighet ska söka lagfart med tillämpning av samma regler som gäl-

ler för andra fastigheter. Ägaren ska också kunna inteckna och belåna sin fastighet. I ett första steg föreslås att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas i samband med nyproduktion.

I likhet med vad som gäller för andra fastigheter ska även ägaren av en ägarlägenhetsfastighet kunna självständigt förfoga över sin fastighet, till exempel genom att hyra ut lägenheten utan krav på tillstånd för uthyrningen. Hyreslagens regler om förstahandsuthyrning av småhus ska gälla när en lägenhetsägare hyr ut sin lägenhet.

I senaste versionen av Capitex Säljstöd Fastighetsmäklare 5.21 har vi lagt in ett nytt objekt som heter Ägarlägenhet.

Du kan hämta hem fastigheten från Lantmäteriverket precis som för en villa. Inmatningen är lite förändrad med t ex registerkort för gemensamhetsanläggning. Givetvis kan du föra över fastigheten till Hemnet.

marielouise.bergqvist.@capitex.se

Ny e-posthantering i Capitex Säljstöd

I version 5.2 som vi släppte i mitten av november har vi gjort om e-posthanteringen. Vi har lagt till flera nya funktioner samt ändrat på användargränssnittet för att göra det lättare för dig som användare. Vi tror att du kommer att känna igen dig ändå men du har nu flera möjligheter att själv skraddarsy dina e-postbrev.

Vad har vi då gjort? Jo, vi har

- Gjort det möjligt att lägga in bilder och logotyper
- Gjort så att e-postadresser sparas i till-raden. Detta är inställningsbart
- Flyttat kryssrutorna för dölj adresser, skicka enligt schema och begär läskvitto nederst i dialogrutan.
- Gjort det enklare att bifoga filer
- Anpassat verktygsraden

Vad innebär detta för dig? Jo nu kan du göra snygga e-postsignaturer direkt i säljstöd utan vår hjälp och du kan skicka e-postbrev som innehåller bilder. Det innebär att vi skulle kunna skicka våra nyhetsbrev som ett e-postbrev från säljstöd utan bifogad fil om vi så ville. Nu kan det vara bra att bifoga en pdf-fil för utskriftens skull, men möjligheten finns.

stephanie.nyblom@capitex.se



Birgitta Graffner

birgitta.graffner@capitex.se

Sakkunnig och ämnesexpert
inom skattefrågor

Nytt i deklaration K5, K6 och K2 som ska lämnas in i maj 2010

Tänk på att medgivna avdrag för ROT ska minska reparationsavdraget i kapitalvinstberäkningen och minska tillägget för ny-, till- och ombyggnadskostnader vid uppskovsberäkningar.

Kapitalvinstberäkning

Säljaren av ett småhus, bostadsrätt eller ägarlägenhet som fr o m den 8 december 2008 har haft reparationsutgifter och erhållit ROT-avdrag kan inte få avdrag i kapitalvinstberäkningen för den del av förbättringsutgiften som motsvaras av skattereduktionen.

Uppskovsberäkning

Detsamma gäller vid beräkning av uppskov. När vi räknar fram hur stort belopp säljaren kan få uppskov med, ska priset på ersättningsbostaden jämföras med priset på ursprungsbostaden. Priset för ersättningsbostaden ska justeras med eventuellt nedlagda kostnader för ny-, till- och ombyggnad. Har säljaren fått ROT-avdrag enligt reglerna för ROT-avdrag som gäller från 8 december 2008 skall den skattereduktion som erhållits först dras ifrån, därefter skall beloppet läggas till priset på ersättningsbostaden.

birgitta.graffner@capitex.se



Mina sidor

- ger din hyresgäst en egen sida

Hur håller du kontakten och informerar dina hyresgäster idag? Skickar du ut brev, delar ut lappar i brevlådor eller sätter upp anslag i trappuppgången? Är det många hyresgäster som ringer och frågar om allt eller inget? Nu kan du möta allt detta genom att ge dina hyresgäster sin egen sida hos dig. Där kan han finna svaret på de allra flesta av sina frågor.

Information om både fastigheten, lägenheten, lokalen och bilplatsen med både kontraktsinformation och planritningar kan din hyresgäst hitta efter

inloggningen. Varför inte passa på att informera om er miljöpolicy och återvinning av returmaterial när din hyresgäst ändå ska göra serviceanmälan?

Din hyresgäst har också möjlighet att kommunicera med dig på ett modernt praktiskt sätt via webben.

Om du tycker detta låter intressant ta kontakt med någon av våra säljare på telefon 0480-44 74 46 så berättar de mera.



Välbesökta användarträffar

Under tre tillfällen i september och oktober har Capitex haft användarträffar för de kunder som använder Capitex Säljstöd.

Det är alltid lika roligt att komma ut och träffa våra kunder, säger Marie-Louise Bergqvist och Kenneth Fehrm som besökte Malmö, Göteborg och Stockholm.

Användarträffarna är ett bra forum för kunderna att få träffa andra kollegor, få information om vad som hänt under året i säljstodsprogrammet, vad som är på gång framöver och nya produkter.

Det är också alltid någon kund som har bra förslag på förbättringar i programmet.

I år pratade Marie-Louise om fastighets-taxering, ägarlägenheter, energideklaration, blankettförändringar och andra nyheter i programmet. Kenneth visade bl a vår nya Boendekalkyl på Internet, projektmodul för nyproduktion, säljarens sida, nya modulen Inkomster och Utgifter samt avregleringslänk i matchningsbrev.

marielouise.bergqvist@capitex.se



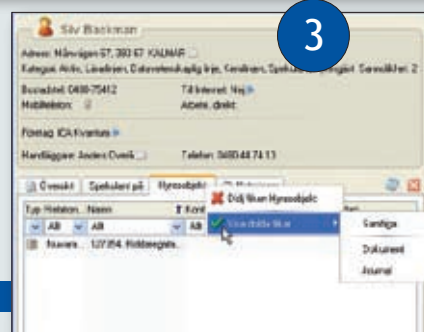
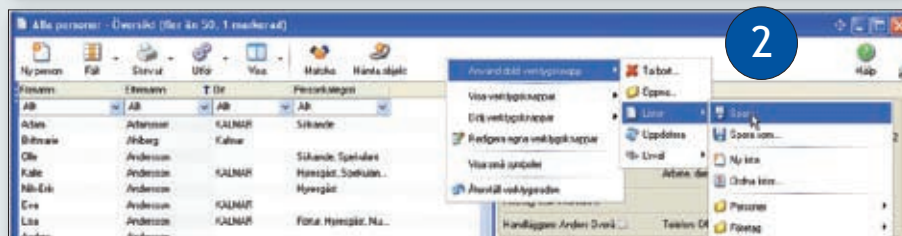
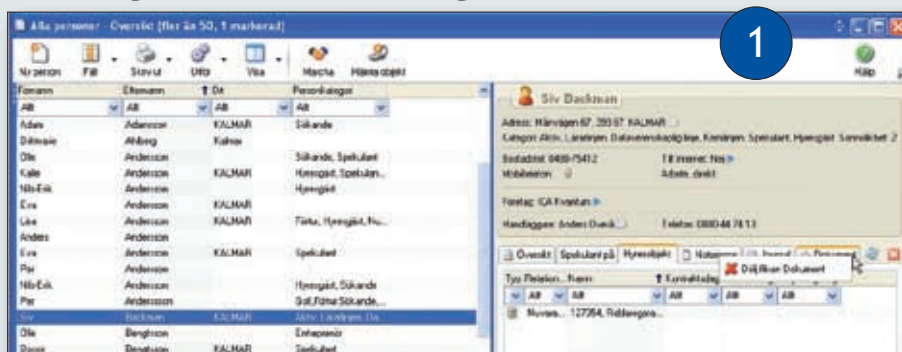
Marie-Louise Bergqvist och Kenneth Fehrm

Tips&Trix

Anpassa snabbgranskningen

Om du arbetar mycket i listorna och använder snabbgranskningen kan du välja vilka flikar som du vill visa i din lista.

1. Öppna den lista som du vill anpassa t ex Alla företag – översikt och högerklicka på den flik som du vill dölja.
2. När du sedan sparar din lista sparas även utseendet på flikarna på just den lista som du har sparad. Om du har anpassat verktygsraden så att du inte har knappen Listor framme får du högerklicka på verktygsraden för att få fram menyalet Använd dold verktygsknapp och där välja Listor och Spara.
3. Vill du återställa en eller alla flikar högerklickar du på en flik igen och väljer Visa dolda flikar.



Fler småhus ska omfattas av fastighetsavgiften

Regeringen föreslår i en remiss som överlämnats till Lagrådet att den kommunala fastighetsavgiften för småhus som saknar byggnadsvärde (d v s hus för vilka värdet understiger 50 000 kr) ska beräknas på samma sätt som för småhus med byggnadsvärde. Detta för att undvika skillnader i beskattning jämfört med andra småhus. Idag beräknas avgiften för en sådan fastighet som för tomt d v s 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsavgiften för småhus på ofri grund och tomtmark som är bebyggd med småhus på ofri grund (t ex arrendetomter) föreslås bli hälften av den ordinarie fastighetsavgiften per småhus, dock högst 0,75 procent av byggnadsvärdet respektive tomtmarksvärdet.

Ändrade regler för uppskovsbelopp

Regeringen föreslår i samma remiss vissa förändringar av reglerna om uppskov med beskattning av kapitalvinst vid försäljning av en privatbostad. Förslaget innebär att taket för uppskovsbelopp ska sänkas från 1 600 000 kr till 1 450 000 kr för försäljningar som sker den 1 januari 2010 eller senare. Detta som ett led i finansieringen av de minskade skatteintäkter som förslagen medför. Dessutom föreslås att det särskilda tillägget när ett preliminärt uppskov tas upp till beskattning ska slopas. I stället ska samma ränta som för vanliga uppskovsbelopp gälla d v s 0,5 procent.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2010.

Källa: www.regeringen.se

MäklarMässan 2009

Den 19 och 20 november arrangerade Mäklarsamfundet MäklarMässan för åttonde året i rad i år på Kistamässan utanför Stockholm. Tidningsprofilen Amelia Adamo öppningstalade under torsdag förmiddag. Hon gav en inspirerande föreläsning om kreativa arbetsmiljöer, om hur det inte är Pippi som är målgruppen utan Tommy och Annicka, det är dem man jobbar mot. Men utan Pippi blir det inga framsteg.

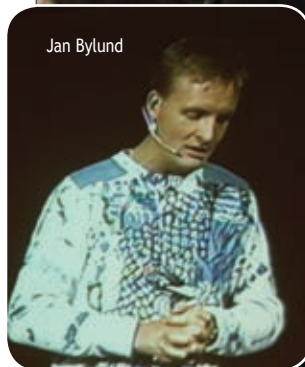
Hon betonade också att det inte är vilka vi pratar till utan HUR vi pratar som är viktigt samt att man ska vara lagom olagom.

Mässhallen var i vanlig ordning fylld av utställare och besökare som minglade mellan montrar. Många fick en god Espresso i Capitek monter samtidigt som man blev uppdaterad av våra populäraste produkter.

Jan Bylund fick både skratt och instämmande mummel när han talade om vikten av bekräftelse, inte bara privat utan mest viktigt på jobbet. Han tog även upp att vi inte måste kunna allt och att vi ska våga fråga.



Amelia Adamo



Jan Bylund

