

BROMÖLLA MÖBELAFFÄR AKTIEBOLAG
c/o SVENSKA HEM KARLSKRONA
AUGUST PALMGRENS VÄG 2
371 49 KARLSKRONA

Ägare

Person-/organisationsnummer	Ägare den 1 januari till (andel)
556074-9045	1/1

Taxeringsvärdet gäller från och med den 1 januari 2025, dvs. inkomståret 2025.
Detta är en underrättelse om Skatteverkets grundläggande beslut vid allmän fastighetstaxering 2025.

Taxeringsenhet

Fastighetsbeteckning	Kommun	
DRESSINEN 9	Bromölla	
Typ av taxeringsenhet		
325 Hyreshusenhet, lokaler		
Taxeringsenhetsnummer	Areal, m ²	Ägarens benämning eller liknande
198862-7	12684	Storgatan 1.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde, kr	- varav delvärden, kr	
	mark	byggnad
13 146 000	7 200 000	5 946 000

BESLUT

Skatteverket beslutar att justera ner taxeringsvärdet med 11 254 000 kr för att det finns outhyrd lokalarea i er byggnad.

MOTIVERING

Ni har framfört att 10 861 kvadratmeter i byggnaden är outhyrda då butiksverksamheten är nedlagd. På dessa ytor skulle ni fått in en årshyra på 6 620 000 kr om de hade varit uthyrda, och ni räknar med att det kommer ta 6 år innan ytan är uthyrd.

För att Skatteverket ska kunna bedöma om det finns möjlighet att justera ner taxeringsvärdet behöver vi räkna ut byggnadens vakansgrad för lokaler. Vakansgraden beräknar vi genom att ta årshyran för de outhyrda ytorna (vakanshyran) delat med den totala årshyran (inklusive vakanshyran), 6 620 000 kr. Er byggnads vakansgrad blir då 6 620 000 kr / 6 620 000 kr = 100 %.

Byggnadens vakansgrad jämförs sedan med den genomsnittliga vakansgraden i värdeområdet. Den genomsnittliga vakansgraden bygger på statistik från försäljningar av hyreshus i värdeområdet under perioden 2021-2023, och är 10 %. Den avvikande vakansgraden för er byggnad blir då 100 % - 10 % = 90 %

Skatteverket räknar sedan ut justeringsbeloppet genom att använda en tabell från Skatteverkets allmänna råd som tar hänsyn till den avvikande vakansgraden och den förväntade tiden att nå en vakansgrad som är genomsnittlig för värdeområdet (anpassningstid). Skatteverket bedömer anpassningstiden till 6 år.

Län	Kom	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetsnr	Sida
12	72	DRESSINEN 9	1213	198862-7	1(3)

Vi har räknat ut justeringsbeloppet så här:

Total årshyra för lokaler (inkl. vakanser) 6 620 000 kr x tabellvärdet 1,7 = 11 254 000 kr.

REGLER SOM VI HAR TILLÄMPAT
Reglerna om säregna förhållanden finns i 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (SFS 1979:1152) och i avsnitt 4 Skatteverkets allmänna råd SKV A 2024:8.
Reglerna om avvikande vakansgrad finns i avsnitt 4.2.5 i Skatteverkets allmänna råd SKV A 2024:8.

Byggnad

Egen benämning eller liknande		Nybyggnadsår	1963
Byggnad nr	1	Om- eller tillbyggnad år	2001
		Värdeår	1971

Mark till lokaler

Lokalmark nr (värderingsenhet nr)	1	Egen benämning eller liknande	
Hör till byggnad nr	1	Byggrätt ovan mark, m² (BTA)	9 199
Riktvärde, 1 000-tal kr	7 200	Justering, 1 000-tal kr	Värde, 1 000-tal kr
			7 200

Lokaler

Lokaler nr (värderingsenhet nr)	1	Hör till byggnad nr	1
Outhyrda			
Beräknad marknadsmässig årshyra, 1 000-tal kr	6 620	Lokalarea, m² (LOA)	10 861
Total årshyra, 1 000-tal kr Lokaler	6 620	Riktvärde, 1 000-tal kr	17 200
		Justering, 1 000-tal kr	-11 254
		Värde, 1 000-tal kr	5 946
Justering: Vakanser -11 254 000 kr			

Värdeområde (där fastigheten ligger)

Du kan se värdeområdet i e-tjänsten Värdeområden och riktvärdekartor.				
1272004				

Om du inte är nöjd med beslutet

Du kan begära omprövning hos Skatteverket, eller överklaga beslutet till förvaltningsrätten.

Det gör du skriftligt. Skrivelsen ska vara undertecknad av dig. Om du anlitar ombud kan i stället ombudet underteckna skrivelsen, fullmakt i original ska då bifogas.

I skrivelsen ska du ange

- om du begär omprövning eller om du överklagar,
- vilket beslut du vill ha ändrat (ange fastighets-
taxeringsår och taxeringsenhetsnummer),
- hur du vill att beslutet ska ändras,
- de omständigheter eller bevis som du vill föra fram,
- ditt person-/organisationsnummer,
- din postadress och helst telefonnummer på dagtid.

Senast under femte året efter fastighetstaxeringsåret kan du överklaga eller begära omprövning av det här beslutet.

Om du begär omprövning: Skrivelsen ska lämnas eller sändas till Skatteverket.

Om du överklagar: Du ska ange "Till förvaltningsrätten" i skrivelsen, men du ska sända skrivelsen till Skatteverket.

Om du fått del av det här beslutet senare än oktober månad femte året efter fastighetstaxeringsåret, kan du i vissa fall ändå ha två månader på dig att begära omprövning eller överklaga. Mer information om detta kan du få hos Skatteverket.

Du kan få mer information om fastighetstaxeringen hos Skatteverket.
Gå in på **www.skatteverket.se/hyreshus** eller ring **0771-567 567**.

Län	Kom	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetsnr	Sida
12	72	DRESSINEN 9	1213	198862 - 7	3(3)