



Investera

Avkastning på 6-9 % per år
Flera kreditslag, en plattform

(https://secserv.adtech.de/?adlink/4499/6239486/0/2649/AdId=18312723;BnId=1;ilime=642086973;)



RikaTillsammans
av Jan Bolmeson

(https://rikatillsammans.se)

Sök på bloggen...

Hem (https://rikatillsammans.se) Bostadsbubblan och bostadspriser (https://rikatillsammans.se/kategori/bostadsbubblan-och-bostadspriser/)

Köpa och investera i fastigheter (https://rikatillsammans.se/kategori/kopa-investera-i-fastigheter/)

Så blir du rik (https://rikatillsammans.se/kategori/sa-blir-du-rik-arkiv/)

Räkna på en hyresfastighet

Ett komplett räkneexempel på en mindre hyresfastighet

De senaste veckorna har jag fått en hel del frågor på hur man kan räkna på en mindre hyresfastighet. Eftersom jag är mitt uppe i den processen just nu så tänker jag att jag kan dela med mig av hur jag brukar tänka kring ett mindre hyreshus. Objektet som jag använder som exempel ligger just nu i skrivande stund för exekutiv auktion i Malmö, men finns i Ystad.

Här finner du hela pdf:en som den var hos Kronofogden (https://rikatillsammans.se/wp-content/uploads/2012/11/F+2173-12+BoV.pdf).

Basfakta kring hyresfastigheten

Basfakta kring det här specifika huset är att det ligger i Ystad, det är ett mindre hyreshus med 6 lägenheter fördelade på ca 350 kvadratmeter. Marknadsvärdet bedöms till ca 5.500.000 SEK. Driften beräknas till ungefär 126.000 SEK och huset är taxerat med typkoden 320 (hyreshus) och har ett taxeringsvärde på ca 3 118 000 SEK och det ägs i dagsläget av ett aktiebolag. Hyresintäkterna beräknas till ungefär 473.000 SEK. Allt är hämtat ur pdf:en.

Första beräkningen – räkna ut total avkastning

Den första beräkningen som jag gör är en snabb kalkyl på den totala avkastningen på kapitalet och för det behöver jag kassaflödet som är inkomster minus utgifter:

$$\text{Kassaflödet} = 473.000 - 126.000 = 347.000$$

Nästa steg är att baserat på kassaflödet beräkna totala avkastningen ROI (Return on Investment):

$$\text{ROI} = 347.000 / 5.500.000 = 0,063 = 6.3 \%$$

Den här artikeln blev

Publicerad den 25 november, 2012 kl.

21:43

av: Jan Bolmeson (om-rikatillsammans/)

i kategorin/erna: Bostadsbubblan och bostadspriser

(https://rikatillsammans.se/kategori/bostadsbubblan-och-bostadspriser/), Köpa och investera i fastigheter

(https://rikatillsammans.se/kategori/kopa-investera-i-fastigheter/), Så blir du rik

(https://rikatillsammans.se/kategori/sa-blir-du-rik-arkiv/)

40 kommentarer



Om mig och RikaTillsammans

Få månadens bästa tips och artiklar!

Hej! Jag är Bolmeson och sedan 2007 jag bloggat om kloka råd och konkreta tips i

Få de bästa tipsen, videoer och artiklar från bloggen till din mejl-ungefär en gång i månaden. Tack! (Jan :)

Ange din e-postadress

Prenumerera

En genomsnittlig svensk bostadsfastighet skall ha en medelavkastning på ca 5 %. Så den första slutsatsen vi kan dra är att den här fastigheten ligger lite i överkant, vilket är bra men ger upphov till följdfrågor, särskild kring om skicket och om driften verkligen ligger på 126.000 SEK, men mer om det senare. Men avkastningen ligger iaf. i rätt härad, vilket är positivt.

Notera att ROI inte säger något om en eventuell värdeökning utan räknas uteslutande på kassaflödet.

Andra beräkningen – finansieringen

Jag brukar något skämtsamt och förenklat säga att det bara finns två sorters pengar:

Dina egna – de som du är ansvarig för att sätta i arbete

Andras pengar – de som du kan få låna att använda mot en årlig avgift (ränta)

I det här fallet så provar jag att räkna hur avkastningen förändras om jag använder någon annans pengar, i det här fallet bankens pengar. Så låt oss gå genom ett sådant scenario. Just nu bortser jag från att det ägs av ett aktiebolag, eftersom det är ett specialfall och utgår från att jag skulle köpa huset via direktägande, då ser scenariot ut som följer.

Jag räknar med att jag kan förhandla mig till en belåningsgrad på 85 %, det kommer att ge mig en handpenning på:

$$15 \% \times 5.500.000 \text{ SEK} = 825.000 \text{ SEK}$$

som i sin tur kommer att leda till att motsvarande in-teckning (bankens ägande/säkerhet) blir:

$$85 \% \times 5.500.000 \text{ SEK} = 4.675.000 \text{ SEK}$$

Jag utgår från att jag får en listränta på 3.5 % (högt i skrivande stund) vilket i sin tur ger mig en total räntekostnad på:

$$3.5 \% / \text{år} \times 4.675.000 \text{ SEK} = 163.625 \text{ SEK} / \text{år}$$

Räntan behöver ju betalas av hyresgästerna så det gör att jag behöver räkna om till ett nytt kassaflöde per år:

$$473.000 - 126.000 - 163.625 = 183.375 \text{ SEK}$$

Med det här nya kassaflödet som finansierar min räntekostnad kan jag därmed räkna ut en ny avkastning (ROI). Men eftersom jag alltid räknar med avkastning på mitt insatta kapital så blir beräkningen endast på handpenningen. Banken har ju fått sin avkastning i och med att de får betalt i form av ränta:

$$183.375 / 825.000 = 0.2222 = 22.22 \%$$

Det betyder att avkastningen på det egna kapitalet blir nästan 22 % per år, vilket är ganska bra men inte fantastiskt. Däremot är det intressant att se att avkastningen blir nästan 3 gånger så bra när jag använder någon annans pengar än när jag använder mina egna pengar.

Skillnaden på bra och dåliga lån!

Att en affär blir bättre om man lånar pengar till den är inte särskilt intuitivt, eftersom de flesta av oss är uppväxta med en tro och en sanning som säger att alla lån är dåliga, eller att har du inte råd ska du inte köpa etc. Men det är inte sant. Man behöver hålla i sär det som jag brukar kalla bra och dåliga lån som har följande definition:

Ett bra lån är ett lån där varje lånad krona ger upphov till en inkomst som är större än kostnaden för lånet. Det vill säga att det är ett lån som varje månad gör dig rikare!

Ett dåligt lån får då följande lydelse:

Ett dåligt lån är ett lån som varje månad gör dig fattigare.

På månadens bästa tips och artiklar!

Få de bästa tipsen, videoklippen och artiklarna från bloggen till din mejl ungefär en gång i månaden. Tack! /Jan :-)

Hur blir man rik? Här hittar du inlägg om

Ange din e-postadress

Prenumerera på ett rikare liv med mer

Jag är civilingenjör i teknisk fysik, rikedomskoach, pappa och författare till boken "Gör ditt barn rikt (/gör-ditt-barn-rikt/)". Jag har citerats i bl.a. Aftonbladet, Göteborgs Posten, Metro, Sydsvenskan och TT. Jag har deltagit i Sveriges Radio, SVT, TV3 och TV4. Läs mer om mig och min ekonomiblogg → (/om-rikatillsammans/)

Här på RikaTillsammans kan alla bidra. I mer än 10 000 kommentarer och 900 artiklar har vi diskuterat de bästa tipsen, idéerna och tankarna kring privatekonomi och livet. Men det finns mer att göra och fler frågor att besvara (/frågor/). Tillsammans kan vi hjälpa åt :-)

Gör som 22 000+ andra och anmäl dig till mitt månatliga nyhetsbrev (/nyhetsbrev/), som är gratis, för att få de bästa tipsen, artiklarna och råden. Anmäl dig i rutan nedanför.

Följ mig gärna i sociala medier där jag kompletterar artiklar på bloggen:

Follow @rikatillsammans

Gilla 7,1k

Prenumerera på mitt månatliga nyhetsbrev

E-postadress (obligatoriskt)

Förnamn

Efternamn

PRENUMERERA

Eller, prenumerera via mitt RSS-flöde » (/feed/)

RikaTillsammans podden

Prenumerera på RikaTillsammans som podd via iTunes (<https://itunes.apple.com/se/podcast/rikatillmt=2>) eller SoundCloud (<https://soundcloud.com/rikatillsammans>). Nya avsnitt kommer ca en gång i veckan i samband med att nya artiklar släpps.

✕

Noter gärna att definitionen ovan har inget med varken lånets storlek, ränta eller övriga villkor att göra. Definitionen tar endast hänsyn till om du blir rikare över tid på grund av lånet eller fattigare.

Resultatet av det här är inte heller intuitivt eftersom det betyder ju att det är dumt att amortera på ett bra lån, eftersom det de facto skulle göra dig fattigare. Ett bra lån ska du ha så mycket som möjligt av. Låt oss ta ett exempel på ett bra och ett dåligt lån.

Det typiska dåliga lånet är t.ex. lånet till en bil. Lån till en bil det kostar dig ränta varje månad, bilen förlorar i värde för varje mil den kör, den förlorar i värde för varje månad som går och dessutom kostar den även försäkringar, skatt m.m. Ett lån till en bil gör dig således fattigare. Andra exempel är lån till bostad, lån till semester, lån till konsumtion med mera.

Ett bra lån är t.ex. att jag lånar pengar för att köpa en liten stuga (eller hyreshus :)) som jag köper och sedan hyr jag ut den för en större årlig summa än vad räntan och övriga kostnader ligger på. Eller jag lånar pengar på huset till en ränta på 3.0 % och sedan lägger jag dem på ett fasträntekonto till en ränta på 5.0 %, det betyder att jag för varje lånad krona går 2 % plus. Att amortera i det fallet är ju dumt, eftersom varje amorterad krona kostar mig 2 % i avkastningen. Hänger du med? :)

Det vill säga – överväg att, om du amorterar idagslåget, amortera inte är det bästa som du kan göra med dina pengar.

Läs mer i den här artikeln:

Tänk om det är så att du har för lite lån? (<https://rikatillsammans.se/tank-om-det-ar-sa-att-du-har-for-lite-lan/>) - *Ett resonemang om skillnaden mellan bra och dåliga lån*

Tredje beräkningen – utveckla affären

I den tredje beräkningen så utgår från schablonsiffror och funderar dessutom på hur man kan göra affären bättre. Här handlar det om att vara kreativ och fundera möjlighetsorienterat och se affären för vad den skulle kunna vara istället för vad den är idag. Några exempel på vad man kan fundera och vara kreativ kring följer nedan.

Öka inkomsterna

Det första som dyker upp är ju naturligtvis att se om man kan öka inkomsterna genom t.ex. en hyreshöjning. Nu är det här ganska reglerat i Sverige och därför brukar jag använda schablonsiffror från skatteverkets förmånsbeskattningsstabell som riktmärke. De ligger på ca 1100 SEK per kvm och år för storstäderna. För städer med 75.000 invånare ligger de på ca 850 SEK.

Det andra sättet att öka inkomsterna är att se om man kan öka den uthyrningsbara ytan i fastigheten. Kan man göra något med källaren eller vinden? Kan man bygga något på tomten? Kan man stycka av tomten? Kan man göra om till butiklokaler? Kan man renovera och göra "värdehöjande åtgärder"?

I det här fallet så utgår jag från att hyrorna redan ligger kring maximala nivåer, eftersom huset bedöms vara i modernt skick och dessutom betalar nuvarande hyresgäster över 1100 SEK per kvm och år (sid 5 i pdf). Jag skulle dock kollat upp så att inte hyrorna är för höga så att man kan åka på en hyressänkning i hyresnämnden.

Minska utgifterna

Det andra är att titta på hur man kan minska utgifterna. En stor utgiftspost för de flesta fastigheter är energiutgifter. Här kan man titta på både uppvärmning, se om man kan byta panna, luftvärme, jordvärme m.m. Det andra som idag faktiskt gör en större skillnad än man kan tro är att byta till lågenergiprodukter. T.ex. LED-lampor, snåla vitvaror, timers med mera. Byta fönster eller isolera kan vara andra åtgärder.

En annan uppenbar grej är ju naturligtvis att förhandla med banken om räntan. Ett par tiondelars procent gör naturligtvis stor skillnad.

Min erfarenhet är ofta att kostnaderna för drift och underhåll är på fastigheter ofta underdrivna är alldeles för låga. Den genomsnittliga utgiften för drift och underhåll på fastigheter i Sverige är enligt bankernas (och SCB:s) schablon 420 SEK per kvm och år. I det här fallet ligger driften per kvm på ca 360 kr per kvm (=126.000 SEK/år / 350 kvm). Normalt skulle jag säga att det är för lågt men eftersom värderingsmannen i exemplet anser att det är rimligt, så låter vi det vara där. Banken kommer förhoppningsvis sannolikt knorra och säga att avsättningarna därmed för underhåll blir för låga eftersom de gillar 420.

pengar och passiva inkomster. Läs mer här → ([/sa-kan-du-bli-rik/](#))

Better Globe Gör gott, bidra till en bättre värld och låna pengar på ett etiskt, hållbart och långsiktigt sätt genom att köpa träd Läs mer här → ([/better-globe/](#))

Gör ditt barn rikt - från veckopeng till förmögenhet Min bok om hur du bygger en pengamaskin till barnen och lära dem ekonomins språk. Läs mer här → ([/gor-ditt-barn-rikt/](#))

Verktyg för din privatekonomi Räkna ränta-på-ränta, simulera avkastning och se nya saker om din ekonomi Läs mer här → ([/verktyg/](#))

Ämnen Årsarkiv

Better Globe

(<https://rikatillsammans.se/kategori/betterglobe/>)

Bostadsbubblan och bostadspriser

(<https://rikatillsammans.se/kategori/bostadsbubblan-och-bostadspriser/>)

Bra böcker om ekonomi och pengar

(<https://rikatillsammans.se/kategori/litteratur/>)

Data, statistik och historiska kurser

(<https://rikatillsammans.se/kategori/data-statistik-historiska-kurser/>)

Globala barnportföljen

(<https://rikatillsammans.se/kategori/globala-barnportfoljen/>)

Indexfonder

(<https://rikatillsammans.se/kategori/indexfonder/>)

Intervju i media

(<https://rikatillsammans.se/kategori/intervju-i-media/>)

Intervjuer och läsarhistorier

(<https://rikatillsammans.se/kategori/intervjuer/>)

Investera i guld och silver

(<https://rikatillsammans.se/kategori/investera-guld-silver/>)

Kommentarer på aktuella händelser

(<https://rikatillsammans.se/kategori/kommentarer-pa-aktuella-handelser/>)

Köpa och investera i fastigheter

(<https://rikatillsammans.se/kategori/kopa-investera-i-fastigheter/>)

Läsarfrågor

(<https://rikatillsammans.se/kategori/lasarfragor/>)

Nybörjarportföljen

(<https://rikatillsammans.se/kategori/nyborjarportfoljen/>)

Övrigt och off-topic

(<https://rikatillsammans.se/kategori/ovrigt/>)

Pension och pensionsparande

(<https://rikatillsammans.se/kategori/pension-och-pensionsparande/>)

Personlig utveckling
På de bästa tipsen, videoklipp och artiklarna från bloggen (<https://rikatillsammans.se/kategori/personlig-utveckling/>)

En månads bästa tips och artiklar!

På de bästa tipsen, videoklipp och artiklarna från bloggen (<https://rikatillsammans.se/kategori/personlig-utveckling/>)

Ange din e-postadress

Prenumerera

I vårt exempel utgår vi från att vi förhandlar ner räntan till ca 3.0 %. En tumregel som man kan ha med sig är att man ofta kan förhandla 0.2 – 0.5 % på bankernas officiella listräntor. Listräntorna i skrivande stund är 3.19 % för rörligt och något lägre för bundet. Så 3 % är inte alls orimligt, utan tvärtom faktiskt i minsta laget.

Övriga faktorer som gör affären bättre

En stor faktor som påverkar avkastningen är ju naturligtvis priset på fastigheten. Skambud eller förhandling på priset gör inte bara att avkastningen ökar, dessutom skapar det en vallgrav som kan absorbera vissa oförutsedda fel och utgifter eller finansiera t.ex. byta av energisystem.

En annan faktor är att arbeta med belåningsgraden, ju högre belåningsgrad desto bättre.

I mitt exempel i artikeln förutsätter vi att personen är ingen mästeförhandlare men inte någon amatör heller. Han lyckas förhandla ner priset med ca 10 %.

Fjärde beräkningen – enligt schablon och egna antaganden

Nu ser förutsättningarna ut enligt följande:

Inkomst, samma som innan: 473.000 SEK
Driften, samma som innan: 126.000 SEK
Kassaflöde, som innan: 347.000 SEK
Ny ränta: 3 %
Nytt förhandlat pris: 4.950.000 SEK
Ny ROI på totalt kapital: $347 / 4950 = 7.01 \%$
Ny räntekostnad: $3 \% \times 85 \% \times 4.950.000 = 126.225 \text{ SEK}$
Nytt kassaflöde efter ränta: $347\ 000 - 126\ 000 = 221\ 000 \text{ SEK}$
Ny handpenning: $15 \% \times 4.950.000 \text{ SEK} = 742.500 \text{ SEK}$
Ny ROI på eget kapital: $221.000 / 742.500 = 29.86 \%$

Det ger att vi ökar avkastningen ytterligare med några procent. Dock kan man lätt hävda att vi har stretchat kalkylen, så låt oss räkna om med en högre (420 SEK/kvm/år) driftskostnad.

Ny driftskostnad: $350 \times 420 = 147.000 \text{ SEK}$
Nytt kassaflöde innan ränta: $473.000 - 147.000 = 326.000 \text{ SEK}$
Nytt kassaflöde efter ränta: $326.000 - 126.000 = 200.000 \text{ SEK}$
Nytt ROI på eget kapital: $200.000 / 742.500 = 26.9 \%$

Så även om vi tar höjd för en ökad driftskostnad så ligger affären runt 25 % per år i avkastningen, vilket får anses vara gott.

Risker att beakta

Ovanstående beräkningar säger ju bara att det ekonomiska perspektivet utifrån givna förutsättningar ser ganska okej ut. Naturligtvis behöver man ju beakta fastigheten från flera andra perspektiv. T.ex. vilket skick är fastigheten i? Hur är det med de saker som brukar kosta mest pengar, det vill säga t.ex. taket, dränering, fönster, fukt, mögel m.m.? Man behöver ju vara noggrann i sin besiktning och använda proffs om man inte är det själv.

Andra frågor som jag tycker är väsentliga att beakta utifrån ett investeringsperspektiv är:

- Kräver affären investeringar av fler resurser t.ex. i form av tid och energi? Är du ok med det?
- Vilka är de tio största riskerna? Är de hanterbara / hur ser din strategi för dem ut?
- Vad vet andra som inte du vet?
- Vad gör din hjärna för att försöka lura dig nu?
- Investerar du eller spekulerar/chansar du?
- Har du tagit feedback från ditt finansiella team?
- Hur ser scenariona för bästa-, värsta- och normalfall ut?
- Hur ser din skyddande vallgrav ut?
- Hur är priset i förhållande till värdet? Över eller under?

Personligt och om mig

(<https://rikatillsammans.se/kategori/personligt/>)

RikaTillsammans-portföljen

(<https://rikatillsammans.se/kategori/rikatillsammansport>)

Så blir du rik

(<https://rikatillsammans.se/kategori/sa-blir-du-rik-arkiv/>)

Spara och investera etiskt och hållbart

(<https://rikatillsammans.se/kategori/hallbart-och-etiskt-sparande/>)

Spara till barn

(<https://rikatillsammans.se/kategori/spara-till-barn/>)

Sponsrad artikel

(<https://rikatillsammans.se/kategori/sponsrade-artiklar/>)

Tips för din privatekonomi

(<https://rikatillsammans.se/kategori/privatekonomi-tips/>)

Vardagsekonomi

(<https://rikatillsammans.se/kategori/vardagsekonomi/>)

Populära inlägg & sidor

Kalkylator - räkna på ränta på ränta

(<https://rikatillsammans.se/verktyg/kalkylator-rakna-pa-ranta-pa-ranta/>)

Sveriges största blogg om privatekonomi

(<https://rikatillsammans.se/>)

Bästa fonderna 2017 | Topplista med rätt fonder att fonspara i

(<https://rikatillsammans.se/basta-fonderna-2017/>)

Hur blir man rik och tjänar pengar? |

Bästa artiklarna och tipsen

(<https://rikatillsammans.se/hur-blir-man-rik/>)

Mina fondportföljer 2017 | Spara

pengar långsiktigt i indexfonder
(<https://rikatillsammans.se/fondportfolj/>)

Spara och tjäna pengar med de bästa

kreditkortet 2017

(<https://rikatillsammans.se/basta-kreditkortet-2017/>)

Räkna ut din skuldkvot

(<https://rikatillsammans.se/verktyg/kalkylator-rakna-ut-din-skuldkvot/>)

Bästa sparräntan 2017 | Topplista

med de bästa sparkontona

(<https://rikatillsammans.se/basta-sparrantan-sparkonto-2017/>)

Kalkylator - kapital som behövs för

din ekonomiska frihet

(<https://rikatillsammans.se/verktyg/kalkylator-kapital-som-behovs-for-din-ekonomiska-frihet/>)

Få månadens bästa tips och artiklar!

Få de bästa tipsen, video, ljud och artiklar från bloggen till din mejl ungefär en gång i månaden. [Tack!](#)

Ange din e-postadress

Prenumerera

Särskilt den näst sista frågan (om vallgraven) tycker jag är spännande. Jag tror det var Warren Buffet som i någon citeras säga att man bör tjäna pengar i affären när man köper/gör affären inte i efterhand. Genom att t.ex. förhandla ner priset med 500.000 SEK från marknadsvärdet, så skapar man sig en "buffert"/"vallgrav" som kan äta upp t.ex. oförutsedda kostnader.

Särskilt viktigt är det här t.ex. i en exekutiv auktion som i exemplet då man inte ens får göra en besiktning utan att huset köps i befintligt skick. Då behöver man ju ha en buffert för oförutsedda fel och utgifter.

Skatteeffekter och olika former av ägande

Beskattning och ägande kring små fastigheter är ganska komplext men jag har beskrivit det mer utförligt i mitt inlägg här (<https://rikatillsammans.se/2012/11/21/tips-rad-nyckeltal-och-saker-att-tank-a-pa-kring-agande-agarformer-och-beskattning-av-sma-hyrehus-och-hyresfastigheter/>). Avkastning på olika typer av investeringar beräknas alltid innan skatt, eftersom beskattning sker väldigt olika.

Amortering är ingen utgift!

Ofta är det lätt i dessa kalkylsammanhang bland ihop äpplen och päron. I mina utbildningar träffar jag ofta personer som räknat med bankens krav på amortering i kassaflödet men då trillar man i fällan att man blandar ihop likviditet med avkastning.

En amortering är per definition ingen utgift, eftersom en utgift är "pengar ut ur din ekonomi". En amortering är ju inte pengar som försvinner ut, utan en amortering sänker ju en skuld i balansräkningen. Eftersom skulden minskar och eget kapital räknas som tillgångar minus skulder, så gör det dig de facto rikare. I din ekonomi blir du ju rikare på två sätt – antingen genom att tillgångarna ökar i värde eller skulderna minskar i värde.

En amortering kan man således inte räkna in i ROI-beräkningen, eftersom den eventuella amorteringen kommer först efter att vinsten har gjorts (och i de flesta fall även beskattats).

Öka värdet på huset istället för att ge pengarna till Skatteverket

Generellt sätt är det många gånger bättre att öka värdet på huset, t.ex. genom att renovera, höja standard med mera än att plocka ut pengarna som vinst. Inkomster från hus beskattas nämligen i de flesta fall som inkomst av tjänst (undantag finns naturligtvis) och det ger en beskattningsgrad på nästan 57 %.

Det vill säga att om huset ger som i exemplet ett årligt kassaflöde om 200.000 SEK, så kan du räkna med att nästan betala 114.000 SEK i skatt om du räknar i alla arbetsgivaravgifter och din privata skatt. Välkommen till Sverige... :) (ja, undantag finns här också, t.ex. via utdelning i AB)

Däremot om du istället väljer att renovera huset för 200.000 SEK, så kommer du ju att gå på kassaflödet som kommer att bli 0. Det betyder att vinsten som du rapporterar till Skatteverket blir 0 och därmed 0 i skatt. Men vad är det som har hänt med huset? Huset bör ju, om du har gjort rätt saker på rätt sätt, nu vara värt 200.000 SEK mer. Det vill säga att du har ökat värdet på din tillgång med mer eller mindre oskattade pengar. (ja, du kommer få skatta när du säljer huset, men varianter finns där också)

Kontentan är mer eller mindre, om du inte har akut behov av pengar (läs: likviditet) så kan det vara smart att istället för att plocka ut pengarna som lön, att låta dem öka värdet på huset och din balansräkning.

Här finns en annan fälla som är lätt att trilla i som nybörjare och det är att relatera till att pengarna "inte finns" om de inte dyker upp på kontot i slutet av månaden. Pengar som ökar värdet på din tillgångssida i Balansräkningen är ju lika verkliga som pengar som kommer in i slutet av månaden, de ligger bara i en annan form. Du kan ju få ut dem till din privatekonomi, i form av likviditet, genom att antingen sälja huset eller plocka ut pengarna från huset.

RikaTillsammans på Facebook (<https://www.facebook.com/RikaTillsammans>)



Bliv den första bland dina vänner att gilla detta.



RikaTillsammans.se
för ungefär en månad sen

Jag har nu publicerat min reseberättelse från resan till Kenya som jag gjorde i juli. I år kor Better Globe att plantera lika många träd so man planterat de senaste 10 åren. Uppskallr är bara förnamnet.



Better Globe
Mina erfarenheter f

RIKATILLSAMMANS

14

Kommentera

1

@RikaTillsammans på Twitter

Tweets av @rikatillsammans



RikaTillsammans.se @rikatillsamm
Får fantastiska boken Höstsol signerad av @Comubot i Malmö. Både bloggen och boken/böckerna rekommenderas varmt! :-)



2 sep. 2017



RikaTillsammans.se @rikatillsamm
Better Globe – Reseberättelse från Kenya 2017
rikatillsammans.se/betterglobe-re...



13 aug. 2017

På månadens bästa tips och artiklar!

Få de bästa tipsen, videoklippen och artiklarna från bloggen till din mejl ungefär en gång i månaden. Tack! /Jan :-)

Ange din e-postadress

Prenumerera

Ytterligare anledningar till varför det ofta är en långsiktigt bra investering

Där är en sista faktor som jag känner att jag vill ta upp, som ger att ett hyreshus över lång tid är en ganska god investering och många gånger är den slutgiltiga destinationen för många rika personers pengar.

Anledningen är nämligen att man kan höja hyrorna, med i dagsläget ca 1.5 % per år. Det innebär att på 46 år har man dubblat hyrorna med ränta-på-ränta-principen (<https://rikatillsammans.se/2011/02/05/din-uppgift-som-pengarnas-herre-ar-att-satta-dem-i-arbete-del-2-2/>). Samtidigt har lånen dubblats på samma tid? nej, precis... det vill säga att över tid kommer inkomsterna att öka mer än utgifterna och du får för varje år som du äger en bättre och bättre affär.

En annan anledning är också att hyreshus inte alls är lika känsliga för variationer på bostadsmarknaden, som t.ex. för en bostadsbubbla. Medan värdering på en vanlig bostadsrätt eller villa sker baserat på vad andra har sålts för eller vad efterfrågan är, värderas ofta hyresfastigheter i förhållande till den vinst (kassaflöde) som de har. Ofta utifrån en kalkylränta på 5 %.

Det vill säga att man räknar baklänges enligt följande formel:

$$\text{Värde på fastigheten} = \text{kassaflödet per år} / 0.05$$

Låt oss sätta det i perspektiv! Hur ett hyreshus många gånger är säkrare investering än en villa eller bostadsrätt...

Utifrån mina utbildningar och arbete med mina klienter så vet jag erfarenhetsmässigt att den initiala reaktionen till ovanstående resonemang ofta är förnekelse, eftersom vi tänker, så kan det inte vara, lån är dåligt eller en affär kan ju inte bli bättre om jag lånar till den med mera. En annan vanlig invändning blir – ja, men tänk om jag inte får lägenheterna uthyrda då?

Det roliga är att även om just det här specifika huset låg på en värdering på 5.500.000 SEK så finns det många mindre hyreshus som kommer upp på Hemnet på priser på runt 2-4 miljoner. Om vi tar det i beaktande så känner du sannolikt också flera personer som har köpt bostadsrätter eller villor för priser i storleken 2 – 5 miljoner. Det är iaf. väldigt vanligt i storstäderna med omnejd.

Jag själv har personligen flera vänner som har hus som de har lagt 4.5 Mkr för. Det spännande blir då att fråga sig – hur mycket inkomst har de från sina hus? Sannolikt ingen. Det betyder att även om ditt hyreshus skulle stå tomt, så kan du i värsta fall flytta dit och så bor du i större villa som många svenskar. Däremot har du möjligheten, och så som hyreslägenhetsmarknaden ser ut, att hyra ut och tjäna pengar på ditt boende.

Det vill säga att det som många säger är riskfyllt med att köpa sin lilla hyresfastighet är betydligt mindre riskfyllt än att köpa en bostadsrätt eller mindre villa skulle jag vilja påstå... Men, det är ju bara jag... :-)

Alternativ om man vill investera i fastigheter men inte vill sköta det själv

Där finns även alternativ för riskspridning om man t.ex. vill investera i fastigheter, men man vill inte äga fastigheten själv för att t.ex. hålla på med hyresgäster, underhåll eller något annat.

Tumregeln brukar vara att hus med mindre än 10 lägenheter brukar man behöva sköta själv, medan hus med flera lägenheter än så ofta har marginal för att delegera hela skötseln. Ett alternativ om man inte har råd med ett hus med 10 lägenheter och inte vill sköta det själv är att låta någon annan investera ens pengar.

Det finns i princip tre alternativ som man kan välja på då, dessa är:

Få månadens bästa tips och artiklar!

Investera i aktier i ett fastighetsbolag. Det finns t.ex. flera svenska fastighetsbolag som man kan köpa på börsen. Exempel är t.ex. Wallenstam, Hufvudstaden, Castellum, Kungsliden, Wihlborgs, Tornet m.fl.

Investera i t.ex. Svenska Bostadsfonden ([http://www.google.se/url?](http://www.google.se/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&sqj=2&ved=0CC0QFJAA&url=http%3A%2F%2Fwww.svenskabostadsfonden.se%2F&ei=A4Kyl)

Ange din e-postadress

Prenumerera

sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&sqj=2&ved=0CC0QFJAA&url=http%3A%2F%2Fwww.svenskabostadsfonden.se%2F&ei=A4Kyl

oDwBQ&usg=AFQjCNFYBjhZjVssOLNSPHexmhNiQoTyFg&sig2=2vKltj5imzeKRGEO1mL6Q), som är en "fond" som köper upp mindre hyresfastigheter runt om i Sverige, äger och förvaltar dem i 6 år och sedan säljer dem och betalar tillbaka pengarna till investerare. Investera i en stor fond som investerar i fastighetsbolag och/eller fastigheter t.ex. Vanguard REIT (<https://personal.vanguard.com/us/FundsSnapshot?FundId=0986&FundIntExt=INT>) (kan köpas som ETF via t.ex. Avanza).

Kommentera gärna!

Om jag har missat något i artikeln ovan eller om du såg eller fick något nytt, kommentera gärna nedan! Jag försöker svara på alla kommentarer i mån av tid och möjlighet.

Relaterade artiklar

Alla artiklar om fastigheter på bloggen (<https://rikatillsammans.se/kategori/fastigheter/>)
Investera i fastigheter: för- och nackdelar (<https://rikatillsammans.se/investera-i-fastigheter-for-och-nackdelar/>) - En komplett genomgång med både historiska och genomsnittssiffror

Alternativa sätt att investera i fastigheter (<https://rikatillsammans.se/alternativa-satt-att-investera-i-fastigheter/>) - För oss som inte har ett par miljoner till en egen stor fastighet men ändå vill ha exponering mot fastighetsmarknaden

Relaterade etiketter och ämnen

amortering ([etikett/amortering](#)), avanza ([etikett/avanza](#)), avkastning ([etikett/avkastning](#)), buffert ([etikett/buffert](#)), hyresfastigheter ([etikett/hyresfastigheter](#)), räkneexempel ([etikett/rakneexempel](#)), schablonsiffror ([etikett/schablonsiffror](#)), Vanguard REIT ([etikett/vanguard-reit](#))

Kommentera

Skriv din kommentar här...

40 kommentarer finns till denna artikel:



Hej!
Tack för inspirationen!

Angående de 420:- i schablon för driftkostnad, vet du hur den schablonen är framtagen? Är schablonen uträknad med utgångspunkt att du som fastighetsägare ska kunna överlåta fastighetsskötseln genom att anlita hantverkare m.m. eller är det du som fastighetsägare som kommer ta hand om underhållet för visst underhåll, såg t.ex. installation av vitvaror och avlopps"bekymmer" etc.?

Anton
8 februari, 2017
kl. 12:30
(<https://rikatillsammans.se/avlopps-bekymmer-ett-komplett-rakneexempel-pa-en-mindre-hyresfastighet/#comment-142063>)

SVARA ([HTTPS://RIKATILLSAMMANS.SE/RAKNA-PA-AFFAREN-ETT-KOMPLETT-RAKNEEXEMPEL-PA-EN-MINDRE-HYRESFASTIGHET?](https://rikatillsammans.se/rakna-pa-affaren-ett-komplett-rakneexempel-pa-en-mindre-hyresfastighet/?replytocom=142063#respond) REPLYTOCOM=142063#RESPOND)



Jan Bolmeson
([Http://Www.rikatillsammans.se](http://www.rikatillsammans.se))
8 februari, 2017
kl. 15:18

(<https://rikatillsammans.se/rakna-pa-affaren-ett-komplett-rakneexempel-pa-en-mindre-hyresfastighet/#comment-142063>)

Tack själv! Nej, den är räknad på slitage och periodiskt underhåll. Om man ska förvaltning på fastigheten har jag för mig att man brukar räkna en schablon på ca 110 kr per kvadratmeter och år.

Få månadens bästa tips och artiklar!

Få de bästa tipsen, videoklippen och artiklarna från bloggen till din mejl ungefär en gång i månaden. Tack! /Jan :-)

Ange din e-postadress

Prenumerera