

Hej!

En fantastisk sommar är nu på upphällning, hoppas att era inre batterier är fulladdade av en avkopplande semester ihop med era nära och kära.

I det här nyhetsbrevet ska vi framför allt prata om finansiering och ett kalkylverktyg vi skapat för att underlätta för er att räkna på husinvesteringar.

Det finns flera olika sätt att låna pengar till en investering av det här slaget.

De två vanligaste finansieringsalternativen är:

- Utöka lånet på den egna fastigheten mot säkerhet, räntesatsen just nu ligger mellan 1,5 – 2 %
- Men har man inte den möjligheten ska man absolut inte misströsta. Vi kan tipsa om en helt fantastisk tjänst som faktiskt även är gratis.
Via Compricer kan du matcha olika kreditgivare och få det bästa låneerbjudandet. Ansök själv på <https://www.compricer.se/privatlanansokan/>. Enligt uppgift från några olika personer ligger den ränta man blir erbjuden nu på ett 12-årigt lån utan säkerhet på ca 3,7 %.

Om man lånar pengar till de villkoren och köper ex. vår fastighet på Crennell Ave som kostar 40.700USD så får man ett positivt kassaflöde direkt d.v.s. du behöver inte skjuta in några egna pengar ens i början utan det blir pengar över från år 1. Huset avkastar 15,8 % innan reparationer och underhåll, ovanstående antagande baseras på en effektiv avkastning på 14 %

Efter 12 år så har du samlat ihop 500 KSEK (husets värde + överskottet det gett under tiden), detta utan en enda egen satsad krona.

Vi har gjort ett excelark där du kan räkna på detta själv och se hur det ser ut från dina egna förutsättningar.

Det är faktiskt så att det inte blir någon avgörande skillnad mellan de två olika finansieringsalternativen.

Efter 12 år har du samlat ihop 502 KSEK med 3,7 % räntealternativet och med 1,7% hade det blivit 550 KSEK.

Excelarket laddar du från vår hemsida <http://www.amity-invest.se/wp-content/uploads/2018/08/Investeringskalkyl.xlsx>



Investeringskalkyl.xlsx - Microsoft Excel

Arkiv Start Infoga Sidlayout Formler Data Granska Visa

Calibri 11 A A Radbryt text Allmänt Villkorsstyrd Formatera Cellformat Infoga Ta bort Format Autosumma Fyll Radera Sortera och Sök och Klstra in Tecken Justering Tal Format Raderare filtera markera Urklipp Tecken Justering Tal Format Raderare filtera markera Redigering

K2 f

4 skjuta till egna pengar

| År | Skuld på lånat belopp (SEK) | Amortering (sparande) (SEK) | Ränteutgift (SEK) | Avkastning (SEK) | Kassaflöde (SEK) | Akkumulerat kassaflöde (SEK) | Ack kassaflöde + värde hus - lån |
|----|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 1 | 370 370 | 30 864 | 13 704 | 51 852 | 7 284 | 7 284 | 7 284 |
| 2 | 339 506 | 30 864 | 12 562 | 51 852 | 8 426 | 15 710 | 46 574 |
| 3 | 308 642 | 30 864 | 11 420 | 51 852 | 9 568 | 25 278 | 87 006 |
| 4 | 277 778 | 30 864 | 10 278 | 51 852 | 10 710 | 35 988 | 128 580 |
| 5 | 246 913 | 30 864 | 9 136 | 51 852 | 11 852 | 47 839 | 171 296 |
| 6 | 216 049 | 30 864 | 7 994 | 51 852 | 12 994 | 60 833 | 215 154 |
| 7 | 185 185 | 30 864 | 6 852 | 51 852 | 14 136 | 74 969 | 260 154 |
| 8 | 154 321 | 30 864 | 5 710 | 51 852 | 15 278 | 90 247 | 306 296 |
| 9 | 123 457 | 30 864 | 4 568 | 51 852 | 16 420 | 106 667 | 353 580 |
| 10 | 92 593 | 30 864 | 3 426 | 51 852 | 17 562 | 124 228 | 402 006 |
| 11 | 61 728 | 30 864 | 2 284 | 51 852 | 18 704 | 142 932 | 451 574 |
| 12 | 30 864 | 30 864 | 1 142 | 51 852 | 19 846 | 162 778 | 502 283 |
| 13 | 0 | 0 | 0 | 51 852 | 51 852 | 214 629 | 584 999 |
| 14 | 0 | 0 | 0 | 51 852 | 51 852 | 266 481 | 636 851 |
| 15 | 0 | 0 | 0 | 51 852 | 51 852 | 318 333 | 688 703 |
| 16 | 0 | 0 | 0 | 51 852 | 51 852 | 370 185 | 740 555 |
| 17 | 0 | 0 | 0 | 51 852 | 51 852 | 422 037 | 792 407 |
| 18 | 0 | 0 | 0 | 51 852 | 51 852 | 473 888 | 844 258 |
| 19 | 0 | 0 | 0 | 51 852 | 51 852 | 525 740 | 896 110 |

Ingångsdata

| | |
|------------------------|---------|
| Hus (bolagspris) USD | 40 700 |
| Valutakurs SEK/USD | 9,1 |
| Kontantsats (SEK) | |
| Reparationsfond (SEK) | 0 |
| Lånat belopp | 370 370 |
| Avkastning hus | 14,00% |
| Ränta på lånat kapital | 3,70% |
| Amorteringstid (år) | 12 |

Mats: Som fastighetsägare behöver man en buffert för oförutsedda utgifter och det tar en tid av problemfritt ägande innan man hunnit bygga upp en buffert av hyresintäkterna. Här man inte initialt tillgång till detta kapital finns ju möjligheten att låna även till det. Om det är klokt att göra så får överläts till var och en att bedöma.

Mats: Den här kolumnen visar det kapital i form av hus minus lån + det ackumulerade kassaflödet. Dvs det är ditt totalt ihopsamlade kapital (varar en del består av huset)

Många lever i tron att det är av ondo att låna, det behöver det inte alls vara bara lånet används till rätt saker. I det här exemplet tjänar du en halv miljon kronor över 12 år just genom att låna pengar.

Men du ska självklart ändå tänka igenom detta eftersom ingen investering är riskfri, men vår övertygelse är att detta är en av de bättre investeringar du kan göra. Vi är ingen mäklare utan de här husen äger vi själva, hade vi inte ansett att detta är en bra investering hade vi heller inte köpt dessa hus med våra egna pengar.

Vår försäljnings/informationspolicy.

Eftersom vi bara köper hus vi själva är intresserade av att äga i syfte att få passiva inkomster från så blir våra försäljningsinsatser mer av informativ karaktär. Vi kommer inte aktivt att sälja på det "gamla traditionella" sättet utan endast informera dig som husspekulant om de möjligheter som finns.

Vi kommer inte pusha dig att köpa eller ringa och stämma av om du bestämt dig etc. Inte heller kommer vi erbjuda ett lägre pris om du bestämmer dig idag och andra liknande metoder.

Detta eftersom vi faktiskt är nöjda med att själva äga husen vi köpt, och kommer inte köpa något hus vi inte själva kan tänka oss att äga. Blir det sålt så köper vi ett nytt hus och gör om processen som får ta den tid det tar.



Trefamiljshuset

Det går framåt, trefamiljshuset vi skrev om i förra nyhetsbrevet rullar på. En del förbättringar har gjorts under sommaren bl.a. är taket utbytt. Detta för att säkerställa värdet på huset, vi kommer därför justera priset på huset något men den som är intresserad av detta hus får ju ett hus med ett helt nytt tak och med en livslängd på åtminstone 25 år.

Två av tre lägenheter bebos av section 8 hyresgäster.

Detta hus ger nästan 100 KSEK/år innan ev. reparationer och skatt men efter försäkring, fastighetsskatt, VA, och amerikansk fastighetsförvaltning.

Enfamiljshuset

Sedan sist har enfamiljshuset blivit färdigrenoverat och besiktigat. Huset har genomgått en väldigt omfattande renovering.

Huset är nu "igång" med en betalande hyresgäst. Det har varit lite småfix med huset så här i början men det börjar sätta sig. Det här är huset för dig som vill köpa ett så problemfritt hus som möjligt och som ger en stadig extra inkomst.

Är ni intresserade av mera information om dessa hus så hör av er till oss. Objektsbeskrivning och besiktningsprotokoll mailas på begäran.

Kommande webinarier

Nästa webinarie är den 11:e september kl. 19

Anmäl dig direkt via den här länken

<https://events.genndi.com/register/169105139238468050/74b85ba1c1>

Avregistrera dig från kommande utskick?

Vill du inte få kommande nyhetsbrev från oss så klicka på nedanstående länk så tar vi bort dig från kommande utskick.

<mailto:info@amity-invest.se>

