

Från hyresintäkt till förmögenhet

EN GRATIS E-BOK FRÅN CO PROPERTIES.

Uppskattad lästid: ca 12 minuter



co properties



Innehållsförteckning

Kapitel 1: Introduktion

Kapitel 2: Varför investera i fastigheter?

Kapitel 3: Så fungerar en fastighetsaffär

Kapitel 4: De 6 byggstenarna för affärsbedömning

Kapitel 5: Ägande & Förvaltning

Kapitel 6: Exitstrategi

Kapitel 7: Sammanfattning



eo properties

eo properties

Börja investera
i svenska
fastigheter

Skapa ett kostnadsfritt konto, hitta intressanta prospekt och börja planera
att investera i den svenska fastighetsmarknaden har aldrig varit enklare

Kom igång →

Så funkar det

eo

co properties

Co-Properties siktar på att göra fastighetsmarknaden mer tillgänglig för alla.

Genom vår plattform har vi digitaliserat en tidigare traditionell marknad – allt för att ge våra medlemmar möjligheter att investera i något så hållbart som fastigheter.

Upptäck sveriges enda plattform
för fastighetsinvesteringar.



co properties



Kapitel 1

Introduktion



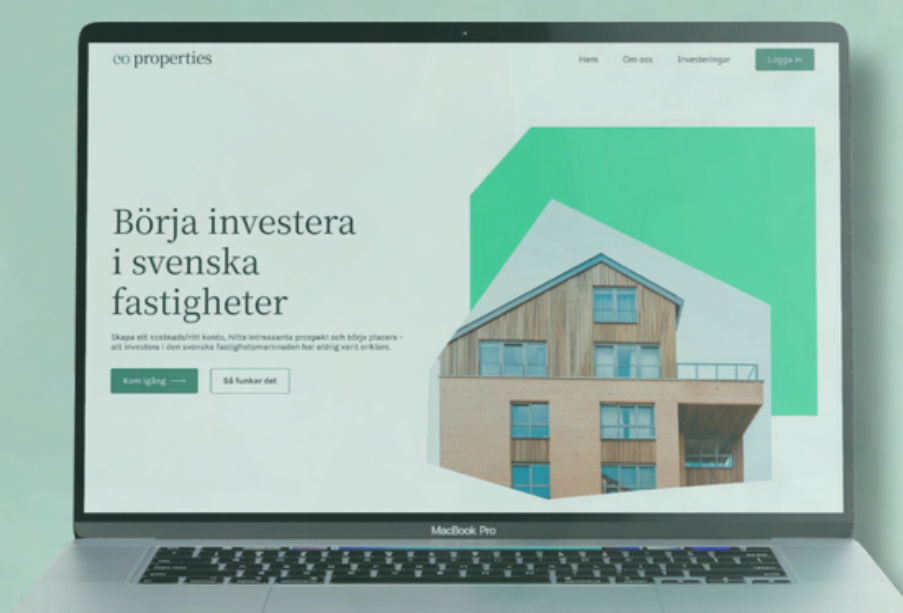
Introduktion

Att investera i fastigheter handlar inte om tur, det handlar om förståelse, analys och strategi. Det är en av de mest beprövade vägarna till att skapa långsiktig ekonomisk frihet, men också en av de mest missförstådda.



Många ser bara byggnader, hyror och siffror, men bakom varje framgångsrik affär finns en metodisk process som skiljer vinnarna från de som förlorar pengar.

I den här e-boken får du en introduktion till hur du analyserar, förvärvar och förvaltar kommersiella fastigheter med trygghet. Du lär dig grunderna i hur en affärsbedömning, ofta kallad underwriting, går till, hur du identifierar risker i tid och hur du använder rätt nyckeltal för att fatta informerade beslut.



Kapitel 2

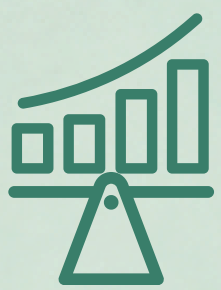
Varför investera i fastigheter?

Varför investera i fastigheter?

Fastighetsinvesteringar handlar i grunden om att skapa stabila och långsiktiga kassaflöden. Oavsett om det handlar om flerfamiljshus, bostadskomplex eller kommersiella lokaler är principen densamma: du äger en tillgång som genererar löpande intäkter, samtidigt som värdet kan växa över tid.

Det är därför så många investerare förr eller senare söker sig till fastigheter, de erbjuder en kombination av trygghet, kontroll och möjlighet till avkastning som få andra tillgångar kan matcha.

Fyra anledningar till att investerare väljer kommersiella fastigheter



1

KASSAFLÖDE

Cash is king. Hyresgäster tecknar ofta längre avtal som ger en stabil månatlig inkomst. En välförvaltat fastighet kan därför generera kontinuerliga intäkter oavsett marknadsläge. Ett konkret, påtagligt värde som tenderar att stå sig över tid oberoende börsen.



2

INFLATION

Både bostads- och lokalhyror påverkas över tid av inflation och indexering. Det betyder att inkomsterna ofta justeras uppåt i takt med kostnaderna, vilket skyddar ditt kapital på sikt.



3

VÄRDEÖKNING

Till skillnad från aktier kan du aktivt förbättra en fastighet. Genom renoveringar, effektivare drift eller justering av hyror kan du öka värdet på både fastigheten och dess kassaflöde.



4

AMORTERING

Att löpande amortera på sina lån ger ränta på ränta effekt och kan ses som ett direkt investeringssärskilt mot bakgrund till att varje sparad krona är detsamma som en tjänad krona i fastigheten.

Varför investera i fastigheter?

Markanden i förändring

Efter år av räntehöjningar och osäkerhet syns en stabil marknad med ökade transaktioner. Byggkostnader har planat ut, räntorna har sjunkit marginellt och intresset för hyresdrivna fastigheter ökar snabbt.

För den som lär sig förstå hur man analyserar och värderar rätt objekt, finns nu möjligheter som inte syns på flera år. Det handlar inte om att spekulera utan om att fatta välgrundade beslut baserade på kunskap, analys och struktur.



Kapitel 3

Så fungerar en fastighetsaffär

Här bygger våra
investerarare upp
sitt sparkapital.
Bli fastighetsägare
du också!

www.co-properties.se



co properties

Så fungerar en fastighetsaffär

Att investera i en fastighet handlar om mer än att bara köpa en byggnad, det är en process. Allt från att identifiera en möjlighet till att driva fastigheten på ett sätt som skapar lönsamhet över tid.

Oavsett om det gäller ett mindre flerfamiljshus eller en större kommersiell fastighet följer en investering i princip samma struktur.

Fastighetsaffären i 8 steg:

1

HITTAR

Attraktiva objekt i rätt prisläge.

2

BUDAR

I form av Avsiktsförklaring eller LOI, priset bör spegla ditt förväntade procentuella avkastningskrav.

3

ANALYSERAR

Hyreslistor, driftkostnader och intäkter.

4

FÖRVÄRVAR

Och köper till rätt pris, ofta där marknaden missbedömt potentialen.

5

RENOVERAR

Bygger om, och sänker driftkostnader.

6

REFINANSIERAR

På en högre värdering, för att frigöra kapital och stärka kassaflöden.

7

FÖRVALTAR

Med fokus på vakans, hyresrelationer och kostnadskontroll.

8

AVYTTRAR

När vi nått vårt avkastningskrav och fått rätt bud



Så fungerar en fastighetsaffär

En väl genomförd fastighetsaffär kan ta 40–60 dagar från start till mål, men effekterna varar ofta i decennier.

Nyckeln ligger i att förstå grunderna i varje steg och analysera rätt, något du snart får lära dig mer om genom de sex viktiga byggstenarna för affärsbedömning i kapitel 4.



Kapitel 4

De 6 byggstenarna för affärsbedömning



De 6 byggstenarna för affärsbedömning

De som lyckas gång på gång gör det inte för att de hittar “magiska deals”, utan för att de följer en tydlig modell för hur varje affär ska analyseras, värderas och genomföras.

Vi kallar den modellen för de sex byggstenarna.

Tillsammans utgör de grunden för att kunna avgöra om en fastighet är värd att investera i, eller om det är bättre att gå vidare till nästa.



Varför byggstenarna är viktiga

Utan en strukturerad analys blir det lätt att fokusera på fel saker, en snygg fasad, en känsla av “bra läge” eller ett lockande pris.

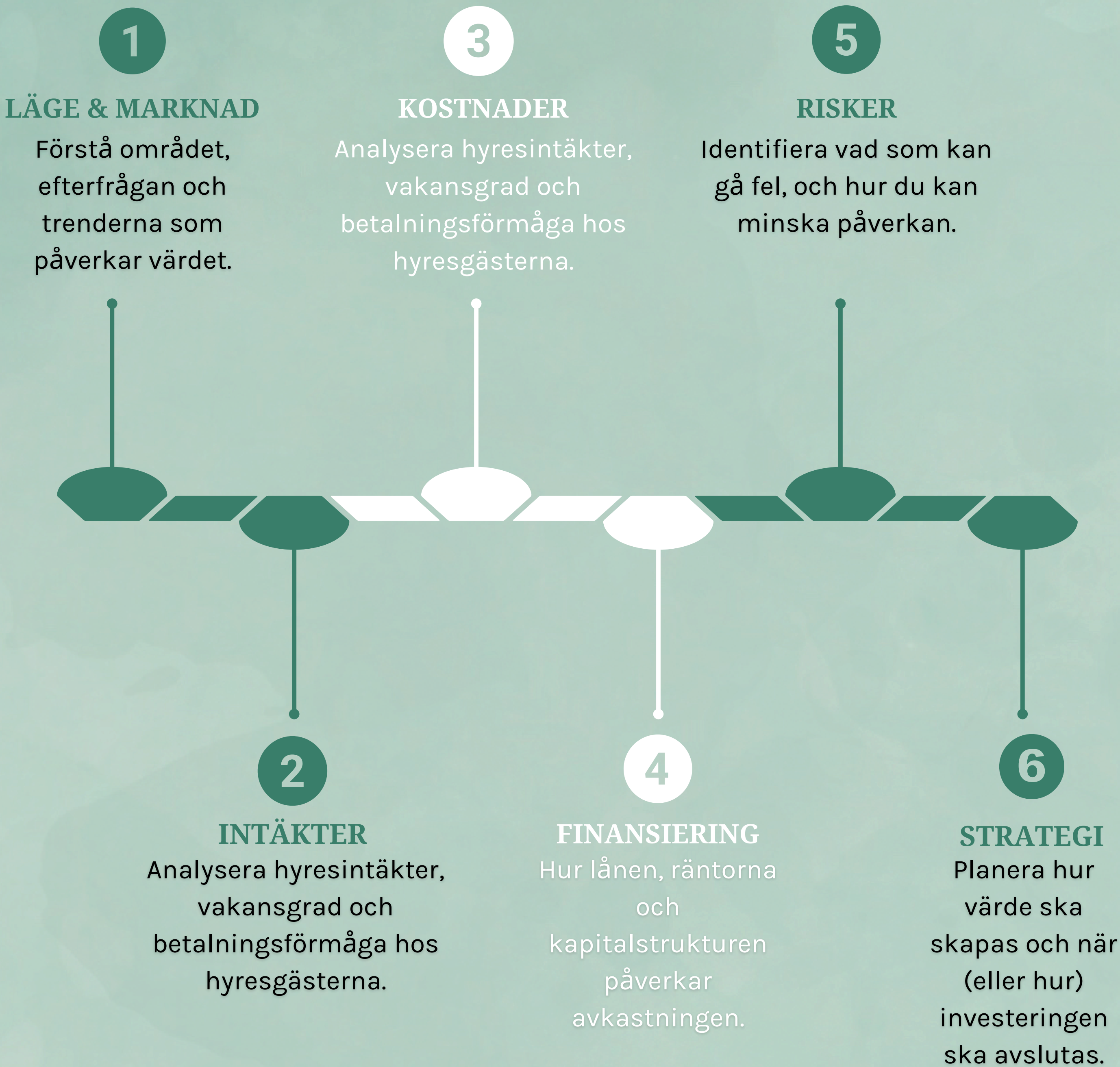
Men de verkligt lönsamma investerarna tittar djupare. De vet att en fastighets värde bygger på siffror, avtal, drift och potential, inte bara på ytan.

Genom att förstå och använda de sex byggstenarna lär du dig se fastigheter på samma sätt som professionella aktörer gör, med fokus på kassaflöde, risk och långsiktigt värdeskapande.



De 6 byggstenarna för affärsbedömning

De 6 byggstenarna i korthet



Due Diligence

När du kommit så långt att du överväger att gå vidare med ett köp handlar nästa steg om att verifiera siffrorna. Det är här du kontrollerar att fastighetens ekonomi faktiskt stämmer överens med verkligheten, inte bara med säljarens presentation.

Viktigt: Arbeta alltid med faktiska siffror, inte proforma eller uppskattningar.

Proforma-dokument är framtidsberäkningar som ofta används i marknadsföring. För due diligence vill du enbart se den faktiska, historiska datan.

Två dokument är särskilt viktiga i den här fasen:

1. Hyreslista (Rent Roll)

Den visar alla hyresgäster, vad de betalar och vilka enheter de hyr. Se till att listan är aktuell och speglar den senaste månaden, gamla versioner kan ge en missvisande bild av intäkterna.

2. T12 – Intäkter och utgifter för de senaste 12 månaderna

Detta dokument sammanfattar fastighetens verkliga inkomster och kostnader under det senaste året.

Genom att jämföra T12:an med hyreslistan kan du se om siffrorna går ihop och om driften är stabil över tid.

Sammanfattning: Due diligence handlar om att ta reda på sanningen bakom siffrorna.

Verifiera historiken först, planera framtiden sen.

Det är här du minimerar risken för dåliga affärer och lägger grunden för långsiktigt ägande.



Kapitel 5

Ägande & Förvaltning



Ägande & Förvaltning

Att äga en fastighet handlar om mer än att bara köpa rätt objekt. Det handlar om att förvalta, utveckla och skydda värdet, varje dag. Ett framgångsrikt ägande bygger på förståelse för hur fastigheten mår, hur hyresgästerna trivs och hur ekonomin utvecklas.

Rika människor lever sällan av sina pengar, de lever på dem, genom tillgångar som arbetar för dem.

Ett väl förvaltad fastighetsinnehav fungerar på samma sätt: det genererar stabilt kassaflöde, växer i värde och kan belånas eller säljas strategiskt när rätt tillfälle uppstår.



1. Aktiv Förvaltning

Förvaltning handlar inte bara om att lösa problem, utan om att förutse dem.

Regelbundet underhåll, god kommunikation med hyresgäster och effektiv drift minskar risken för oförutsedda kostnader och vakanta lokaler.

Ju nöjdare hyresgäster, desto stabilare intäkter, särskilt inom bostadsfastigheter, där trivsel ofta är avgörande för långsiktig lönsamhet.

För kommersiella lokaler handlar förvaltning också om att förstå hyresgästernas affärsbehov och anpassa kontrakt, lokaler och service därefter.



Ägande & Förvaltning

2. Ekonomisk kontroll

En fastighet är i grunden ett företag. Det har intäkter, utgifter, balansräkning och kassaflöde.

Att löpande följa upp hyresintäkter, driftkostnader och underhållsbudgetar gör att du kan upptäcka problem tidigt och fatta bättre beslut.

Exempel:

Om driftkostnaderna stiger snabbare än hyrorna minskar avkastningen, även om fastigheten "går med vinst".

Professionella investerare följer därför nyckeltal som:

- Vakansgrad: procentandelen outhyrda ytor
- Netto driftsintäkt (NDI): intäkter minus driftskostnader
- Direktavkastning: $NDI / \text{fastighetens värde}$

3. Långsiktighet

Fastigheter belönar tålamod. De största vinsterna kommer ofta inte vid köpet eller försäljningen, utan under ägandet, genom stabilt kassaflöde, amortering och värdestegring.

Marknaden rör sig i cykler.

Genom att tänka långsiktigt och undvika panikbeslut under lågkonjunktur kan du dra nytta av nästa uppgång.

Ett genomtänkt ägande handlar därför om balans: driva fastigheten effektivt idag, men planera för framtiden redan nu.



Ägande & Förvaltning

Framgångsrikt ägande handlar om att skapa en struktur där fastigheten arbetar för dig.

När drift, ekonomi och strategi hänger ihop kan du bygga både trygghet och förmögenhet, en hyresgäst och ett kvartalsresultat i taget.



Kapitel 6

Exitstrategi



Exitstrategi

Planera din väg ut redan när du går in. En genomtänkt investering börjar alltid med slutet i åtanke.

Oavsett om målet är långsiktigt kassaflöde, värdeökning eller kapitalfrigörelse behöver du en tydlig exitstrategi, en plan för hur och när du vill realisera värdet i din investering.

Kom ihåg: Du blir aldrig rik för än du sålt din fastighet.

Men en bra exit handlar inte bara om att sälja. Det handlar om att optimera din affär så att du får ut maximal effekt av det arbete och kapital du lagt ner.

Det finns 3 vanliga typer av exitstrategier

1

LÅNGSIKTIGT ÄGANDE

Den vanligaste "exiten" för många investerare är faktiskt ingen exit alls.

Genom att behålla fastigheten och låta hyresintäkterna skapa stabila överskott kan du bygga långsiktig förmögenhet.

Avkastningen kommer då löpande och inte genom försäljning, utan genom kassaflöde, amortering och värdeökning över tid.

2

REFINANSIERING

När fastigheten ökar i värde kan du välja att refinansiera.

Det innebär att du tar ett nytt lån baserat på det högre värdet och därigenom frigör kapital, pengar som kan användas till nya investeringar eller renoveringar.

3

FÖRSÄLJNING

Den klassiska exitstrategin är att sälja fastigheten när värdet har ökat, exempelvis

efter renoveringar, hyreshöjningar eller en gynnsam

marknadsutveckling.

Nyckeln är att ha tajming
Konjunkturen är cyklisk och mycket räntekänslig.

Känslan att inse när marknaden är mottaglig och inse vilken typ av köpare som sannolikt både betalar

mest, men samtidigt främjar hyresgästerna är av vikt.



Kapitel 7

Sammanfattning



Sammanfattning

Grattis!

Du har nu fått en grundläggande förståelse för hur kommersiella och bostadsfastigheter analyseras, förvaltas och skapar värde.

Att investera i fastigheter handlar inte om gissningar, det handlar om informativa beslut som genomsyras av analys och planering. Ju bättre du förstår siffror, hyresgäster och marknad, desto tryggare blir dina beslut.

Denna e-bok är en introduktion. Nästa steg är att ta med kunskapen in i verkligheten, se hur teorin fungerar i praktiken, ställa frågor och planera dina egna strategier.

Vi på Co-properties har skapat en av Sveriges första plattformar för investeringar i fastigheter. **Klicka på bilden nedan för att lära dig mer.**

Börja investera i fastigheter

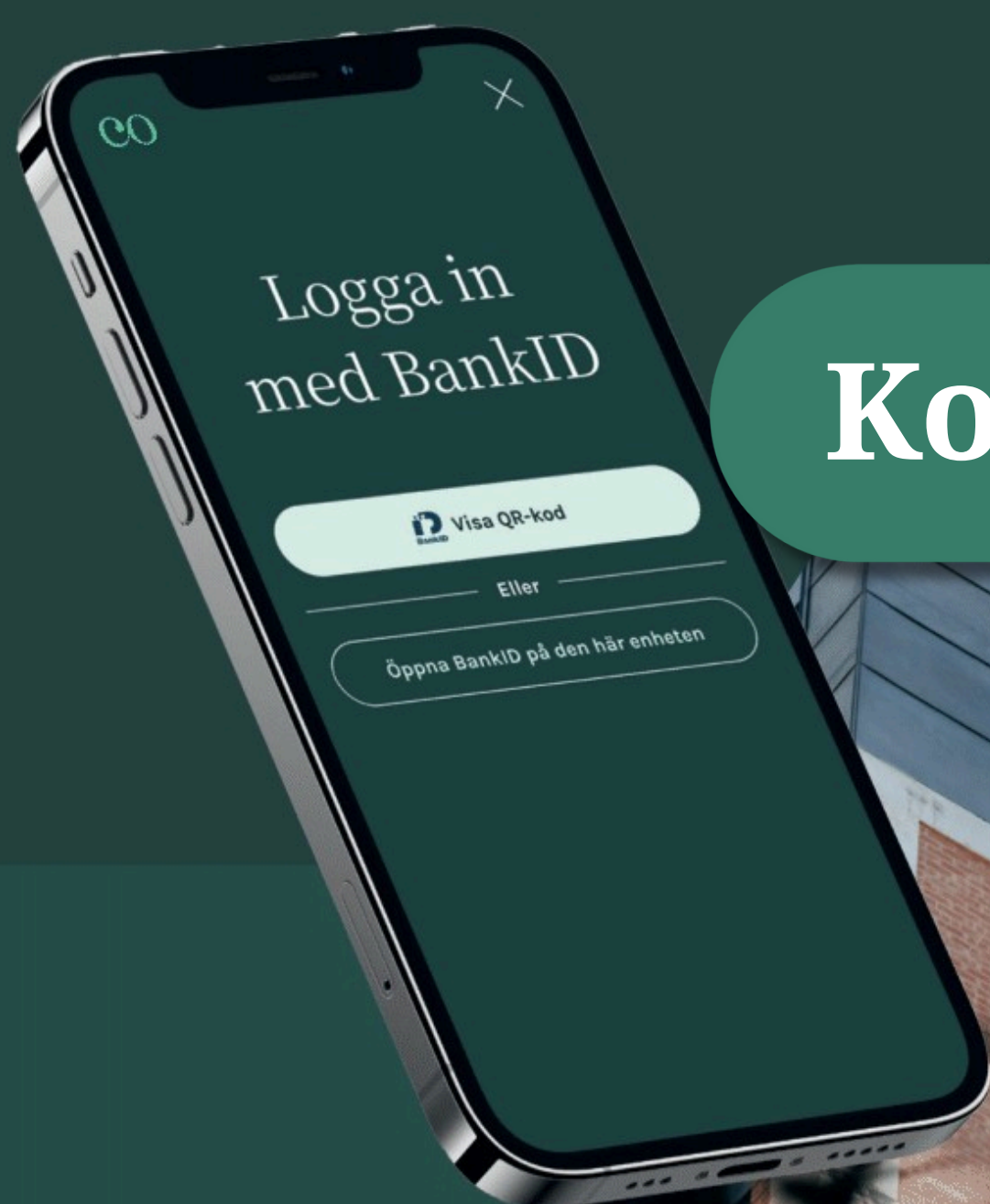
co properties



co properties

Nyfiken på digitalt fastighetsägande?

Skapa konto gratis och upptäck investeringsmöjligheterna



Kom igång

Läs mer här >>



www.co-properties.se