Förstå ekonomin före ditt fastighetsköp

Fastighetsbeslut från Beslutsro hjälper dig som överväger ett mindre hyreshus att räkna på betalningsmarginaler, kapitalbehov och större underhåll. Du får förklaringar till resultaten och ett underlag för nästa fråga till mäklare, bank eller besiktningsman.

599 kr inklusive moms

Planerat erbjudande: engångsköp av Excelverktyget och användarguiden. Ingen prenumeration. Försäljningen är ännu inte öppnad.

Är detta ditt första hyreshus?

Se hur hyror, drift, underhåll och lånebetalningar hänger ihop. Få stöd att hitta uppgifter och tolka vad som faktiskt återstår före skatt och större åtgärder.

Har du flera möjliga köp?

Jämför upp till tre objekt med egna lån, kostnader och underhållsplaner. Använd samma stress för ränta, hyresbortfall och drift när du vill jämföra marginalerna under sämre förhållanden.

Är du osäker på framtida utgifter?

Lägg större underhåll i rätt år i tioårsplanen. Se när reserven används och om ytterligare kapital behövs. Pröva tre redigerbara scenarier och jämför också utan värdeökning.

Ska du prata med banken?

Ta med en strukturerad sammanställning av antaganden, betalningsmarginaler och kapitalbehov. Resultaten är diskussionsunderlag och innebär inget finansieringsbesked.

Det här får du

En Excelarbetsbok med guidad start, hjälp vid inmatning, dynamisk resultattolkning, yield, skuldtäckning, tre valbara scenarier, tioårsplan, jämförelse av tre objekt och köpchecklista. En svensk regelguide länkar till myndighetskällor med datum för källkontroll.

Användarguide och kundlicens ingår. Avsedda inmatningsfält är redigerbara. Beräkningsceller är låsta och formlerna dolda för att minska risken för vanliga misstag.

Så arbetar du

1. Samla faktiska uppgifter från prospekt, hyreslista, avtal, driftredovisning och bank.

2. Fyll i antaganden och planerade större åtgärder. Byt alla levererade exempelvärden.

3. Läs resultatens förklaringar, pröva sämre förutsättningar och identifiera vad som kräver fortsatt granskning.

Viktigt före ett köp

Modellen räknar före inkomstskatt och saknar detaljerad moms, refinansiering och likviditetsplanering inom året. Tioårseffekten är ett odiskonterat scenario, inte IRR eller utlovad avkastning. Verktyget ersätter inte besiktning eller individuell juridisk och skattemässig rådgivning.

Format: XLSX utan makron och PDF. Avsett för Microsoft Excel på dator. Ett kort sluttest av version 1.4 i Excel på Mac återstår. Windows, iOS, Numbers och Google Sheets omfattas inte av verifierad kompatibilitet i denna utgåva.

Förhandsmaterial

Detta produktblad är ett utkast för granskning. Säljare, kontaktuppgifter, slutliga villkor och betalningsväg ska vara klara före beställning. Ingen beställning eller betalning kan göras via detta dokument. Beslutsro används här som arbetsnamn; namnprövning återstår före extern profiländring.