

Innehållsförteckning

Vad är rikedom?	3
Varför bli rik?	4
Inkomster och utgifter	5
Investeringar i värdepapper	7
Aktier	7
Aktiefonder	26
Danske Invest Sverige Fokus	27
Valutahandel	30
Obligationer	30
Pensionssparande	32
Andra investeringar	33
Skog och mark	34
Kraftverk	36
Flerfamiljshus	40
Enskilda bostäder	42

Copyright: Förlaget Boksidan 2012

Box 558

146 33 Tullinge

Om att bli rik, ISBN-nummer: 978-91-86199-63-0

Besök gärna vår hemsida www.boksidan.com, med fler intressanta texter.

Vad är rikedom?

Vanligtvis räknas någons rikedom i mängden pengar (eller värdeföremål) som denne äger. Men det finns också andra sätt att mäta rikedom, såsom i graden av ekonomisk frihet eller livskvalitet.

Ifall det är mängden pengar som avses är det förmodligen mest etablerade måttet det som avgör om någon är dollarmiljonär eller inte. De som kvalificerar sig för detta epitet har ha en förmögenhet på över en miljon US \$ (ungefär 7 miljoner kronor) exklusive den egna bostaden.

Den som räknar rikedom i form av pengar och motsvarande och har för avsikt att maximera denna, gör vettigt i att fundera på vad som står sig i värde respektive inte gör det. Exempelvis har den som lägger besparingarna på en exklusiv bil som regel därefter en betydligt mindre förmögenhet. Emedan någon som investerar samma summa på aktiemarknaden kan, med rätt val och om konjunkturen är rätt, dubbla pengarna på ganska kort tid. Fast trots att den förste egentligen inte längre är rik emedan den andre blivit dubbelt så rik, kanske den förre ger intryck av att vara rikare och han eller hon har eventuellt också roligare. Förutom om den med bilen får slut på pengar och tvingas sälja den, samtidigt som den andre kan köpa den och ändå ha gott om pengar till annat som är kul.

Många kommer aldrig att bli rika hur mycket de än tjänar, eftersom de hela tiden in-tecknar de överskott som uppstår med ytterligare konsumtion. Emedan andra aldrig konsumerar mer än det nödvändigaste, hur rika de än är. Antagligen finns optimum någonstans däremellan. Och vi placerar oss alla olika på den skalan, beroende på rådande omständigheter, uppväxt, värderingar et cetera.

Varför bli rik?

En kamrat till mig som är väldigt berest, brukar fråga människor han möter runt om i världen om vad de skulle göra om de vann sex miljoner kronor (eller motsvarigheten i lokal valuta). Hans erfarenhet är att människor i utvecklingsländer, som Filipinerna och Kambodja, över lag säger att de skulle starta en verksamhet som de kan leva på. Emedan människor i rika länder, som Sverige, oftast svarar att de skulle spara pengarna utan vidare planer, utöver olika sparalternativ som att betala av lån eller att köpa aktier. Rimligen ligger förklaringen till skillnaden, givet att den är sann, i att i fattiga länder saknar och längtar människor efter trygghet. Något som vi i Sverige haft sedan länge och därför tar för givet.

Ändå fortsätter vi att försöka bli rika, genom att spela på travet och dylikt, varför? Antagligen ligger, i vart fall en av förklaringarna, i att vi drömmer om saker vi skulle vilja ha eller göra: en häftig sportbil, större bostad eller spännande resor. Många gånger är dylika drömmar emellertid fullt möjligt att uppnå även utan mycket pengar. En större bostad behöver inte vara dyrare att bo i om den ligger i ett mindre efterfrågat område. Nya statusbilar är väldigt dyra, fast efter några år är de ofta bara värda en bråkdel av nybilspriset och därmed fullt möjliga att köpa även för vanligt folk. Spännande och komplicerade resor till exotiska länder är kanske svåra och dyra att genomföra för barnfamiljer, men någon gång blir barnen vuxna och efter pensionen finns antagligen tid att göra resorna under perioder på året då de är billigare. Därtill kanske det inte längre är nödvändigt att ha så stor bostad när barnen har flyttat och en växling till mindre och billigare dito skulle frigöra pengar till exempelvis resor, även om pensionen är lägre än den tidigare lönen. En dröm om att någon gång mitt i livet vara fri från vanligt lönearbete kan under en period förverkligas genom att säga upp sig ifrån arbetet, dra ner på kostnaderna och leva på arbetslöshetsunderstöd.

Dessa enkla "lösningar" för att nå målen är dock sällan lockande. Istället förefaller de flesta föredra att gå kvar i samma hjulspår och drömma om att bli rika, utan att egentligen göra någon särskilt ansats för att nå dit. Och det beror förmodligen på att för majoriteten av oss är den enda skönjbara vägen till rikedom att dra ner på alla kostnader och i någon form jobba mer. Men det bedömer de flesta, på goda grunder, vara alldeles för stora uppoffringar i nuet för en framtid som kanske aldrig kommer. Många av dem som trots allt stålsätter sig och gör dessa uppoffringar blir, eller är redan från början, så vana vid att spara och arbeta, att dagen då det ljuva livet ska infinna sig ständigt skjuts på framtiden. Med effekten att livet, trots den uppnådda rikedom, blir fattigare än för de som inte valde denna väg. Detta scenario har jag stött på framför allt bland många äldre personer, uppfostrade i en tid då sparande var den främsta ledstjärnan, men även bland yngre människor, som mig själv. Därtill finns det nog många som tillåter sig njuta av den rikedom de byggt upp, men finner att skillnaden mellan en exklusiv bil och en billig dito trots allt inte är så stor. Även en frihet att göra vad man vill, utan att vara bunden till de plikter som lönearbete medför, har sina avigsidor. Plötsligt finns enormt mycket tid som ska fyllas med sysselsättning. Sysselsättning som helst ska vara mer givande än arbete, eftersom annars kunde man ju lika gärna fortsatt att arbeta. Det är kanske inte ett dilemma för alla, men bland dom som är så målmedvetna och strävsamma att dom med tiden får ihop en förmögenhet, är det nog dilemmat relativt vanligt. Många är de framgångsrika personer som, märkligt nog, fortsätter arbeta långt mer än folk i allmänhet, trots att de har allt som behövs för att leva resten av livet i sus och dus.

Inkomster och utgifter

Rik blir den med tiden som höjer inkomsterna och/eller minskar utgifterna tillräckligt mycket och placerar överskottet klokt. Många drömmer nog om att höja inkomsterna genom att starta och driva ett lönsamt företag, vilket kan vara möjligt ifall det finns en bärkraftig idé, se vidare i boken Snabbkurs för blivande uppfinnare (Boksidan, 2009). Eller genom att tjäna mer pengar på det de redan arbetar med. Det mest närliggande är då att hoppas på högre lön per arbetad timme. Fast de eventuella löneförhöjningarna har vi som regel ganska begränsad kontroll över. Därtill brukar de komma endast en gång om året och det blir sällan annat än marginella ökningar som ungefär äts upp av prishöjningar på det vi konsumerar. För att verkligen höja inkomsten krävs det antagligen i de flesta fall att jobba över, byta jobb eller ta extrajobb. Men det är inte givet att det gör att det i slutet på månaden finns mer pengar över, eftersom utgifterna gärna ökar i samma utsträckning. Det är inget fel i det, för den som inte lider av det.

Gå Inkassera lön 30.000 kr	Försäk- ringar 200	Fackför- ening 350 kr	Telefon 500	Bil 2.500	Allmänning	bostads- rättsavgift 3.000	Ränta bostads- lån 10.000	Krono- fogden utmäter
Skinn- soffa 20.000 kr	Spelbutik Chans							Mat 3.000
Jacka 5.000 kr								Glass och fika 300 kr
Jeans 2.500 kr								Barn 3000
Nya däck 4.000 kr								Parkering- avgifter 2.000 kr
Under- kläder 1.000 kr								Lunch 1.600 kr
Skidresa 15.000 kr								Vin & sprit 1.200 kr
Sol- semester 10.000 kr								Mat 3.000
Spa- weekend 3.000 kr								Krogen 4.000
Gå till Krono- fogden	48" HDVT 18.000 kr	Bärbar PC 7.000 kr	Chans	Bensin 800	Frisör 500 kr	Kvälls- & vecko- tidningar 300 kr	Godis 200 kr	Fri parkering

Löneslavens ekonomi. Inkomsten flyter in en gång i månaden. Alla övriga transaktioner från kontot är negativa. Vissa kostnader är fasta, som hyran, andra kommer då och då, som behovet av nya däck till bilen.

En, som jag tror, vanlig orsak till dålig ekonomi är en strävan att maximera värdet på sin konsumtion istället för att optimera detsamma. Den som ständigt maximerar konsumtionen köper alltid det som är häftigast/bäst/godast eller mest prestigefyllt, till skillnad ifrån optimeraren som istället söker efter det mest prisvärda valet. Dvs. ger mest i form av exempelvis mättnad, fylla, eller boendestandard per investerad krona. Med det förra synsättet är det svårt att spara undan pengar, eftersom det går att köpa nästan hur dyra saker som helst. Det finns antagligen många olika möjliga förklaringar till det beteendet, några gissningar är:

- Vi mer eller mindre bombarderas av reklam. Dess budskap är alltid att vi ska konsumera något och inte sällan dessutom att vi ska maximera konsumtionen. Alltså köpa annonsörens häftiga produkter, istället för billigare dito från andra tillverkare.
- Det är betydlig jobbigare, ur intellektuellt perspektiv, att optimera värdet på konsumtionen än att maximera detsamma.
- Brist på pengar förefaller hos vissa människor skapa ett behov av att konsumera dyrt, kanske för att visa att det visst inte råder någon brist, eller för att trösta sig.
- Att optimera konsumtionen känns som att snåla och det är inget roligt.
- Det känns meningslöst att spara pengar för det blir ändå aldrig något, så då kan jag lika gärna använda dom till något ballt.

Beträffande det sista påståendet uppstår en speciell situation ur denna aspekt, av liv i tvåsamhet. Att leva i tvåsamhet innebär bland annat att de ekonomiska bördorna som ett hushåll skapar, delas på fler personer, vilket är en fördel. Fast för den som har för avsikt att spara ihop till en framtida förmögenhet medför det under vissa omständigheter nackdelar. Dessa omständigheter föreligger kanske om hushållets samtliga inkomster läggs i en pott för att sedan fördelats enligt vad som mer eller mindre explicit förhandlas fram. Nackdelen består i att den i hushållet som önskar bygga upp förmögenheten, kommer att ha svårt att hävda varför pengar ska sparas undan utan annat mål än att i föröka dem, istället för att bruka pengarna till sådant som skulle kunna förgylla nuet. Vidare kanske det finns risk att partnern i framtiden gör anspråk på en del av de sparade medlen, på mer eller mindre goda grunder. Därmed kan kapitalet, för den som stoiskt hävdar att det ska sparas, utgöra en grogrund för gräl och osämja. Det kan då vara lockande att, istället för att spara, passa på att använda en del av kakan till föremål och nöjesämheter som gagnar en i nuet, innan partnern gör av med pengarna. Det finns därutöver mindre incitament för bägge parterna till att anstränga sig för att tjäna extra pengar eller hitta billigare lösningar på vardagliga problem som höga matpriser, när det är jobbigt och/eller orsakar tidsförluster. Förluster vars ekonomiska vinster de inte med självklarhet kan tillgodoräkna sig, eftersom det finns risk att partnern använder pengarna till något han eller hon vill ha.

Dylika problem kan till viss del undvikas genom att enbart en delmängd av vars och ens inkomster sätts in på ett gemensamt konto. Från vilket alla gemensamma utgifter dras. För inköp av gemensamma nöjesämheter har sedan var och en ett betal- eller kreditkort kopplat till kontot.

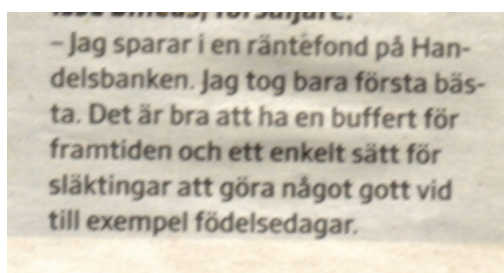
Det är dock bara ett par stycken, bortsett ifrån gamlingar, av de jag känner som skapat sig en förmögenhet genom smärre extrainkomster i kombination med sparande.

Majoriteten av de i min bekantskapskrets som gjort det har istället nått dit genom att de ärvt en slant av någon mer eller mindre nära släkting. Trots att det antagligen är fler som gjort en bra slant på bostadsaffärer. Det beror på att de i den senare gruppen oftast investerat, mer eller mindre hela vinsten, i ett dyrare boende och därmed har de samma ekonomi som innan klippet. Den två jag känner som konverterat ett bostadsklipp till verkliga pengar gjorde det genom att sälja en bostadsrättslägenhet med vinst, för att därefter flytta in i en hyresrätt.

Därtill känner jag flera som vunnit en hygglig slant på spel, fast det verkar ligga en hel del i uttrycket "lätt fångat lätt förgånget" för ingen av dessa har något kvar av vinsterna idag.

Resten av denna skrift handlar uteslutande om hur eventuellt överskott kan investeras.

Investeringar i värdepapper



Ett av svaren i en minienkätundersökning med frågan: Sparar du åt dina barn. Undersökningen utförd es av Per Wallin och presenterades i Svenska dagbladet 100527. Jag tycker svaret ganska tydligt illustrerar hur jobbigt vi tycker det är, att fundera över frågor om sparande och dylikt. Förmodligen ägnar hon som svarade betydligt mycket mer tid åt att exempelvis välja kläder till barnet.

Såvitt jag vet finns det ett fåtal sätt att mångdubbla en liten förmögenhet, för den som inte vill starta en egen verksamhet på heltid. De vanligaste är att satsa på etablerade finansiella instrument.

Aktier

Den som köper en aktie, köper en andel i ett företag. Syftet med systemet är att överföra pengar från personer som har pengar utan något behov av att använda dessa, till personer som har företagsidéer men inte nog med pengar för att förverkliga dem.

Olika aktier är värda eller handlas för olika mycket pengar. Att ett företags aktier kostar mer än ett annat företags dito, behöver inte betyda att det ena företaget är värt mer pengar än det andra. För det finns olika många aktier i olika företag. Dvs. 1.000 aktier i företag A behöver inte vara mer värt än 10 aktier i företag B. Det kan låta banalt, men med tanke på, exempelvis, hur texten i många aktieintroduktions-erbjudanden är utformade (som nedanstående publicerad i Svenska Dagbladet) är det inte fallet.



Ett exempel, bland många, på hur ett introduktionserbjudande presenterar diverse information av mindre väsentligt slag än hur stor andel av den totala mängden aktier och röster som en teckningspost ger. Ingenstans i den helsidesannons varur urklippet är taget, stod detta nämnt.

Den största risken med att köpa aktier i ett företag är att företaget går i konkurs och aktierna därmed blir värdelösa. Det är inte så vanligt att det går den vägen för börsnoterade bolag, men det händer (se tabell 1).

Tabell 1. Vad som hände med de 105 bolag som var noterade på Stockholmsbörsen 1970. **Rött**= konkurs, **gult**= köpt, **grönt**= kvar, **grått**= vet ej.

Företag	Bransch: huvudprodukt	Vad hände
ABV	Byggbolag	Blev med Armerad Betong: Balken 1972 (börsnoterat), böt sen namn till ABV, 88 del av NCC.
AGA	Kemi: gaser	Köptes av det tyska bolaget Linde, typ, 1999.
Ahlsell & Ågren	Grossist: vvs-prylar	Köptes av Boliden 1986.
Alfa-Laval	Verkstad: separatorer	Köptes av TetraPak år 1991.
Algot	Klädtillverkning	Konkurs 1977.
Armerad Betong	Byggbolag	Blev med ABV Balken 1972 (börsnoterat), böt sen namn till ABV, blec 1988 del av NCC.
ASEA	Verkstad: elnätskomponent.	Kvar på Stockholmsbörsen (dock ihopslaget med schweiziska BBC)
Asken	Investmentbolag	Köptes 1988 av Nobel industrier.
Astra	Läkemedel	Kvar på Stockholmsbörsen.
Atlantica	Försäkringsbolag	Köptes 1997 av Invik och heter numera Moderna Försäkringar.
Atlas Copco	Verkstad: kompressorer	Kvar på Stockholmsbörsen.
Bacho	Verkstad: verktyg	Köptes av 1986 av Investmentbolaget Promotion.
Becker	Kemi: färg	Försvann från börsen 1984.
Bergvik o Ala	Skogsbolag	Köptes av Stora Kopparberg år 1975.
Billerud	Skogsbolag	Slogs ihop med Uddeholms skogsdel 1978, köptes 1984 av nuv StoraEnso.
Billman	?	Försvann från börsen 1971.
Bofors	Vapen och dylikt	Blev med KemaNobel: Nobel Industrier 1984.
Boliden	Gruvor & smältverk	Köptes av Trelleborg 1987.
Borås Wäfveri	Tyger	Kvar på Stockholmsbörsen.
Cardo	Investmentbolag	Kvar på Stockholmsbörsen.
Carnegie	Investmentbolag	Köptes av Asken 1983. 1988 av PK-banken.
Cemeta	Kemi: cement	Försvann från börsen 1995, köptes 1999 av det tyska bolaget HeidelbergCement.
Corona	?	Försvann från börsen 1974.
Custos	Investmentbolag	Tillgångarna delades delvis ut till aktieägarna och resterna slogs ihop med Öresund 2004.
Dagens Nyheter	Tidning	Köptes av huvudägaren år 1998.
Drott	Fastighetsbolag	Försvann från börsen 1980.
Electrolux	Verkstad: kylskåp mm	Kvar på Stockholmsbörsen.
Elverk	Elproduktion?	Försvann från börsen 1981.
ESAB	Verkstad: svetsar	Köptes av det brittiska bolaget Charter 1994.
Esselte	Diverse: tryckeri, kontorsv.	Köptes 2002 av investmentbolaget JW Childs i USA.
Facit	Verkstad: räknemaskiner mm	Bolaget krisade 1972 och köptes billigt av Electrolux 1973 för att därefter styckas.
Fagersta	Material: stål	Slogs 1984 ihop m Uddeholm & Avesta till Avesta.
Fannyudda	Investmentbolag	Köptes 1972 av Pripps.
Fläktfabriken	Verkstad: fläktsystem	Köptes 1988 av nuvarande ABB.
Ford	Bilimport?	Försvann från börsen 1976.
Fortia	Läkemedelstillverkare	Blev 1983 Pharmacia och därefter en del av statliga Procordia 1990.
Fosfatbolaget	Kemi: gödningsmedel	Blev 70 KemaNord, 78 KemaNobel , 84 Nobel Industrier, övertogs, ca 92 av nuv Nordea.
Förenade superfosfat	Kemi: gödningsmedel	Försvann från börsen 1971.
Företagsfinnans	Investmentbolag	Försvann från börsen 1986.
Garphyttan	Stålindustri.	Blev 1997 en del av Haldex.
Gränges	Gruv- & stålbolag	Köptes av Electrolux 1980.
Gunnebo	Verkstad: spik & kätting	Borta från 1988, blev 1995 Gunnebo Industrier.
Götabanken	Bank	Slogs ihop m Skaraborgsb. + Wermlandsb. till Gota Bank 1990, rekonstr. 1994, numera Nordea.
Götaverken	Varv	Köptes 1971 av Salénrederierna, övertogs 1977 av Statliga Svenska Varv (pga varvskrisen).
Holmen	Skogsbolag	Ingår sedan 1988 i MoDo, som numera heter Holmen och fortfarande är börsnoterat
Hufvudstaden	Fastighetsbolag	Kvar på Stockholmsbörsen.
Husqvarna	Verkstad: motorsågar mm	Köptes av Electrolux år 1978.
Hylte	Pappersbruk?	Försvann från börsen 1970.
Höganäs	Verkstadsbolag	Köptes av Lindéngruppen 1987.
Iggesund	Skogsbolag	Ingår sedan 1988 i Holmen (fd MoDo).
Industrivärden	Investmentbolag	Kvar på Stockholmsbörsen.
Investor	Investmentbolag	Kvar på Stockholmsbörsen.
Jungner	Verkstadsbolag	Försvann från börsen 1973.
Järnvägsverkst	Verkstad: tåg	Försvann från börsen 1973.
Kilsund	Investmentbolag	Försvann från börsen 1977.
Kinnevik	Investmentbolag	Kvar på Stockholmsbörsen.
Klippan	Skogsbolag	Köptes 1976 av Södra skogsägarföreningen.
Kopparfors	Skogsbolag	Köptes 1975 av Papyrus.
Korsnäs	Skogsbolag	Köptes av huvudägaren Kinnevik år 1992.
SKF	Verkstad: kullager	Kvar på Stockholmsbörsen.
Ericsson	Verkstad: telefontätskomp.	Kvar på Stockholmsbörsen.
Marabou	Livsmedel: choklad	Köptes av det amerikanska bolaget Kraft Foods 1993.
MoDo	Skogsbolag	Kvar på Stockholmsbörsen.
Monark	Verkstad: cyklar	Försvann från börsen 1984.
Munksjö	Skogsbolag	Köptes 2002 upp av irländska Jefferson Smurfit.
Mölnlycke	Hygienprodukter	Köptes av SCA 1975.
Nitro-Nobel	Kemi	Försvann från börsen 1977.
NK	Detaljhandel	Slogs ihop med Åhlens 1976.
PLM	Verkstad: ölburkar	Köptes av Industrivärden år 1987.
Pripps	Bryggeri	Blev statsägt 1974.
Promotion	Investmentbolag	Köptes 1991 av Industrivärden.
Providentia	Investmentbolag	Slogs ihop med Investor 1992.
Ratos	Investmentbolag	Kvar på Stockholmsbörsen.
SAAB	Verkstad: bilar, flyg	Slogs ihop med Scania 1969, köptes av Investor och Providentia år 1991.

Tabell 1 fortsättning. Vad som hände med de 105 bolag som var noterade 1970.

Företag	Bransch: huvudprodukt	Vad hände
Sandvik	Stålintustri	Kvar på Stockholmsbörsen.
SCA	Skogsbolag	Kvar på Stockholmsbörsen.
Skandia	Försäkringsbolag	Köptes av det sydafrikanska bolaget Old Mutual 2005-2006.
Skandinaviska Banken	Bank	Slogs ihop med Sthlm Ensk Bank 1972, kvar på Stockholmsbörsen.
Skaraborgsbanken	Bank	Slogs ihop m Götab. + Wermlandsb till Gota Bank 1990, rekonstr. 1994, numera Nordea.
Skånska Banken	Bank	Köptes av Svenska Handelsbanken år 1990.
Skånska Cementgjuteriet	Byggbolag	Kvar på Stockholmsbörsen.
Smålandsbanken	Bank	Köptes 1972 av Götabanken.
Stockholms Enskilda Bank	Bank	Slogs ihop med Skandinaviska B 1972, kvar på Stockholmsbörsen.
Sundsvallsbanken	Bank	Gick 1986 ihop med Upplandsb. till Nordb., ingår efter rekonstruktion i Nordea.
Stora Kopparberg	Gruvbolag: koppar	Kvar på Stockholmsbörsen (dock ihopslaget med finska Enso).
Svea	Rederi	Omvandlades 1981 till fastighetsbolag.
Svenska Handelsbanken	Bank	Kvar på Stockholmsbörsen.
SAL	Rederi	Försvann succesivt på 70-talet.
Sv Lloyd	Rederi	Försvann succesivt på 70-talet, gick delvis upp i Broströms.
Säfeån	Investmentbolag	Slogs ihopsmed ett annat bolag och försvann år 1986
Tarkett	Skogsbol: golv	Köptes av Swedish Match på 1970-talet.
Tirfing	Rederi	Slogs 1976 ihop med andra rederier och böt namn till Broströms, köptes 1988 av Bilspedition.
Transatlantic	Rederi	Köptes och omstrukturerades 1988 av Bilspedition.
Trelleborg	Verkstad: gummiprodukter	Kvar på Stockholmsbörsen.
Trikåfabriken	Investmentbolag	Övertogs 1976 av staten.
Tändstickor	Skogsbolag: tändstickor	Köptes 1988 av nuvarande StoraEnso.
Uddeholm	Skog, elproduktion & stål	Avvecklades under 1980-talet och delarna såldes till nuvarande StoraEnso, Fortum m fl.
Upplandsbanken	Bank	Gick 1986 ihop med Sundsvallsb. till Nordb., ingår efter rekonstruktion i Nordea.
Wermlandsbanken	Bank	Slogs ihop m Götab. + Skaraborgsb. till Gota Bank 1990, rekonstr. 1994, numera Nordea.
Wirsbo	Div tillverkning	Köptes 1978 av Gränges AB.
Volvo	Verkstad: bilar	Kvar på Stockholmsbörsen.
Ählen	Detaljhandel	Slogs ihop med NK 1976.
Åkermans	Verkstad: grävmaskiner	Köptes av ett Volvokontrollerat företag år 1991.
Öresund	Investmentbolag	Kvar på Stockholmsbörsen.
Östgöta Enskilda Bank	Bank	Köptes av Danske Bank år 1997.

Majoriteten av bolagen som försvann innan 2006 hade ingen lysande kursutveckling (diagram 1). Diagramet är emellertid så grötigt att det är nära nog hopplöst att försöka följa kursen för ett enskilt företag. Vad gröten emellertid visar är att kursutvecklingen för de flesta bolagen under hela perioden låg inom intervallet 0,5-2 ggr kursen år 1970. Dvs. ingen vidare utveckling och definitivt sämre än den allmänna prisökningen under perioden (då inflationen tidvis var ganska hög).

Notera att medelvärdeskurvan (den svarta) har ett antal dippar under 1970-talet.

Den första dippen började mellan 1973 och 1974. Den kallas oljekrisen, eftersom den till stor del berodde på att de oljeproducerande arabländerna chockhöjde oljepriset då de blev sura för att USA och andra västländer hjälpte Israel i kriget emot Egypten. Detta hade negativa effekter på den ekonomiska utvecklingen (och även börsen) under hela resten av 1970-talet. Därefter kom ytterligare en rejäl dipp med början 1976-1977.

Under årtiondet krisade i synnerhet tre tidigare viktiga branscher och de sopades mer eller mindre bort från det svenska näringslivet: varven som tillverkade stora båtar, rederierna och textil-/skoindustrin. Vilket syns på börsen i det att det noterade varvet (Götaverken) försvann 1971. En stor del av rederierna (Svea, SAL, SvLloyd och Tirfing) och textilindustrierna (Algot och Trikaåfabriken) kastade in vantarna runt 1976-77.

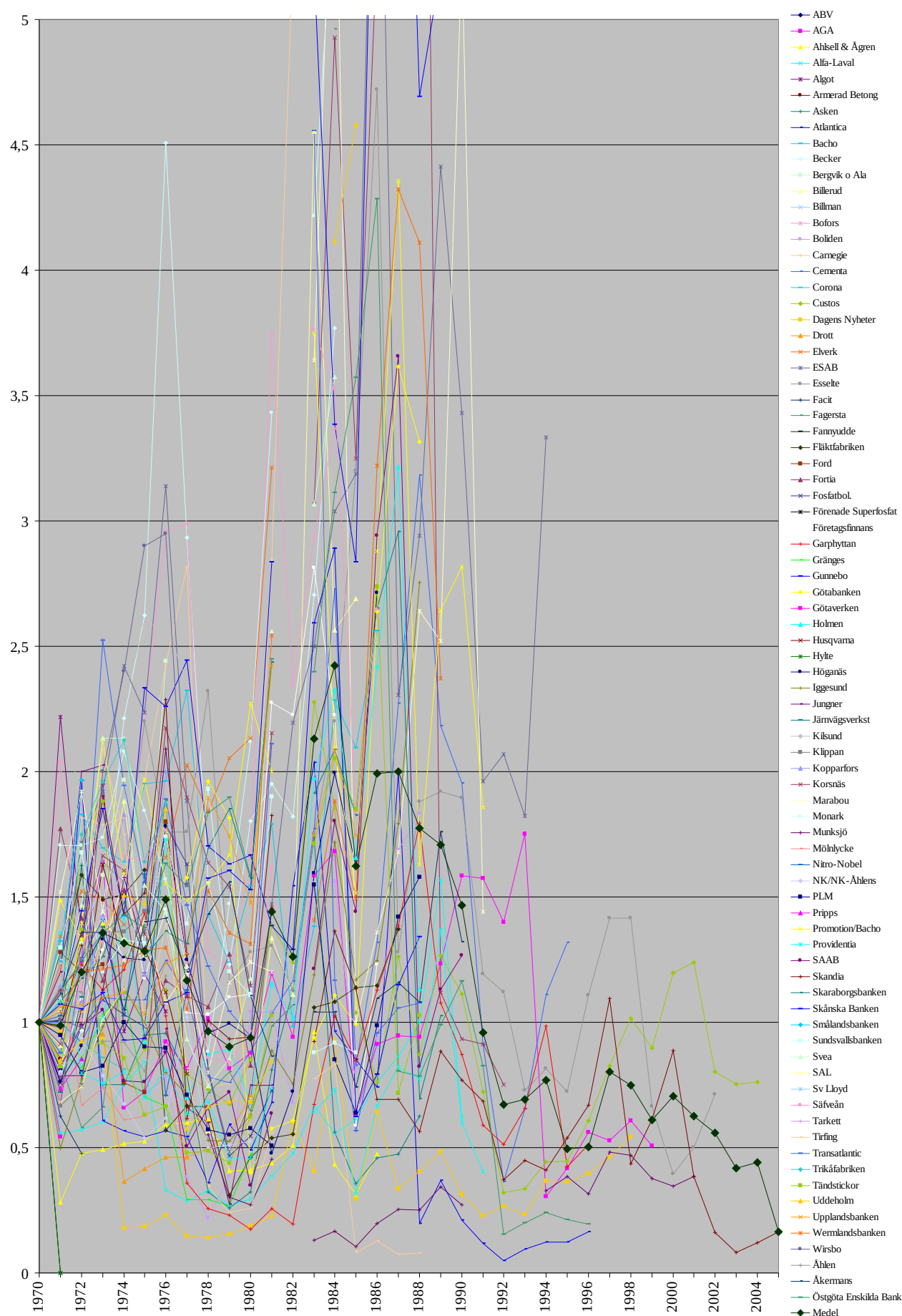


Diagram 1. Kursutvecklingen för de numera försvunna bolagen från 1/7-1970 till dess bolagen försvann ifrån Stockholmsbörsen. Data från Dagens Nyheters börssida runt den 1/7 varje år. I diagrammet presenteras hur många gånger kursen steg från 1970 (kursen 1970 är satt som ett för alla bolagen). Eventuella splittar och fondemissioner under perioden är emellertid obeaktade, varför kurvorna för en del bolag, i rättvisans namn, borde vara stegvis parallellförskjuten uppåt. Tyvärr försvann bolagen för så länge sedan att data om emissioner/splittar inte stått att finna.

För den som undviker krisföretagen är det emellertid ofta ganska lätt att öka sitt kapital. Den som betraktar kursutvecklingen mellan 1970-2005 för de bolag som överlevde (diagram 2) noterar att i genomsnitt steg värdet på bolagen under perioden från 1 till 70. Det betyder dock inte att alla bolag steg ens i närheten av 70 gånger. Många ser enligt diagrammet istället ut att knappt ha stigit alls. Om de mesta kursraketerna exkluderas (diagram 3) syns dock tydligt att alla de studerade bolagen steg, även om en del inte steg särskilt mycket. Vidare kan konstateras ett antal dippar i medelkurvorna också efter 1980, dvs. runt år 1983 (stålkrisen som hotade Garphyttan, Gränges, Fagersta, Sandviken, Uddeholm), 1987, 1991 (bank- och fastighetskrisen), 1998 (bortsett ifrån raketerna) och 2001 (IT-kraschen). Därefter var det en kraftig dipp även 2007 och en mindre dito 2011. Alltså ungefär med fem års mellanrum.

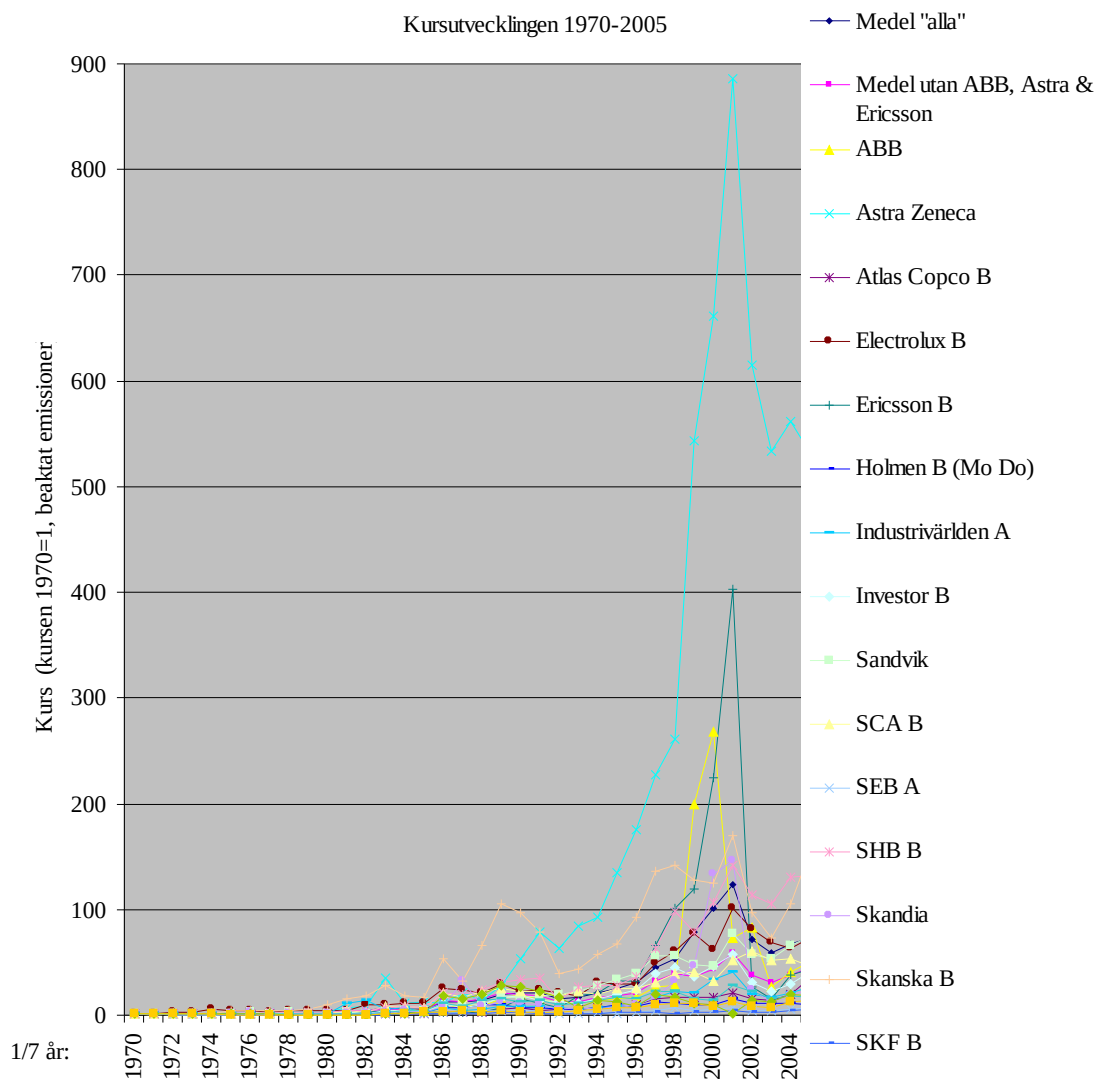


Diagram 2. Kursutvecklingen (beaktat splittar och fondemissioner) under 35 år från 1/7-1970, för de stora bolag som var noterade under hela den perioden. Data från Dagens Nyheters börssida runt den 1/7 varje år. Data om splittar och fondemissioner från respektive företag. I diagrammet presenteras hur många gånger kursen har stigit från 1970 (kursen 1970 är satt som ett för alla bolagen).

Diagram 3. Samma som diagram 1 fast med de mesta kursraketerna (ABB, Astra Zeneca och Ericsson) exkluderade.

I efterhand kan konstateras att många av bolagen som rasade extra mycket i respektive krasch, var klart övervärderade och att de inte hade den potential som förespeglades av deras tidigare börskurser.

Ungefär 2/3 av de bygg- & fastighetsbolag som var börsnoterade 1990 (diagram 4) fanns inte på börsen fem år tidigare. Många av dem hade startat i slutet på 1980-talet, som en följd av att det då blev mycket lättare att låna pengar till vidlyftiga fastighetsspekulationer. Deras fall triggades av en vanlig internationell lågkonjunktur (delvis beroende på USA-Irakkriget vilket slutade i februari 1991). Lågkonjunkturen tvingade riksbanken att ytterligare höja den, med dagens mått mätt redan tidigare skyhöga räntan, för att förhindra att den svenska valutan tappade i värde (internationella placerare trodde inte på Sverige och dumpade därför svenska kronor och för att motverka detta höjde Riksbanken räntan så att det återigen skulle bli intressant att låna ut pengar till Sverige). Därtill medförde lågkonjunkturen att fastighetsvärdena inte längre steg samt att efterfrågan på lokaler sjönk. Det förra var kanske det största problemet för det förde med sig att fastighetsbolagen, inte som tidigare, kunde belåna fastigheterna ytterligare och därmed skapa kapital till att betala löpande underskott i verksamheten.

Sammanställning av
boräntorna den 30/6
–1994.

Aktuella bostadsräntor den 1 juli								
Långgivare	Villor				Bostadsrätter			
	Rörlig	2 år	5 år	10 år	Rörlig	2 år	5 år	10 år
Fören.b. Kred.	9,50	11,00	12,00	12,50	10,25	11,75	12,75	–
SHB Hyp.*	–	11,00	12,00	12,50	–	11,75	12,75	–
JP Bank***	8,85	10,75	11,70	–	9,35	11,25	12,20	–
Nordb Hyp.	9,25	11,00	12,00	12,50**	10,00	11,75	12,75	13,25**
Spintab*	–	10,75	11,45	12,00	–	11,50	12,20	–
Stadshyp.	9,50	11,00	11,50	12,00**	10,00	11,50	12,00	12,50**
Sv Fast. kred.	9,00	11,00	11,75	12,25	9,75	11,75	12,50	–
Folksam	9,20	10,85	11,65	–	–	11,40	12,40	–
Skandia	9,50	10,80	11,40	12,00	10,25	11,35	12,15	12,75
Trygg-Hansa*	–	10,75	11,65	11,90**	–	11,75	12,40	12,65**
Wasa*	9,25	10,75	11,75	12,25	10,00	11,50	12,50	13,00

* = Inga nya lån ges till rörlig ränta. Fet stil mark. lägsta ränta för resp. lånetyp.
 ** = Löptiden på lånen är begränsad till åtta år.
 *** = Lån ges till högst 50 procent av marknadsvärdet och bara i Stockholms län samt i Göteborgs- och Malmöregionerna.
 Tabellen bygger på de senaste rapporterna till DN från långgivarna.

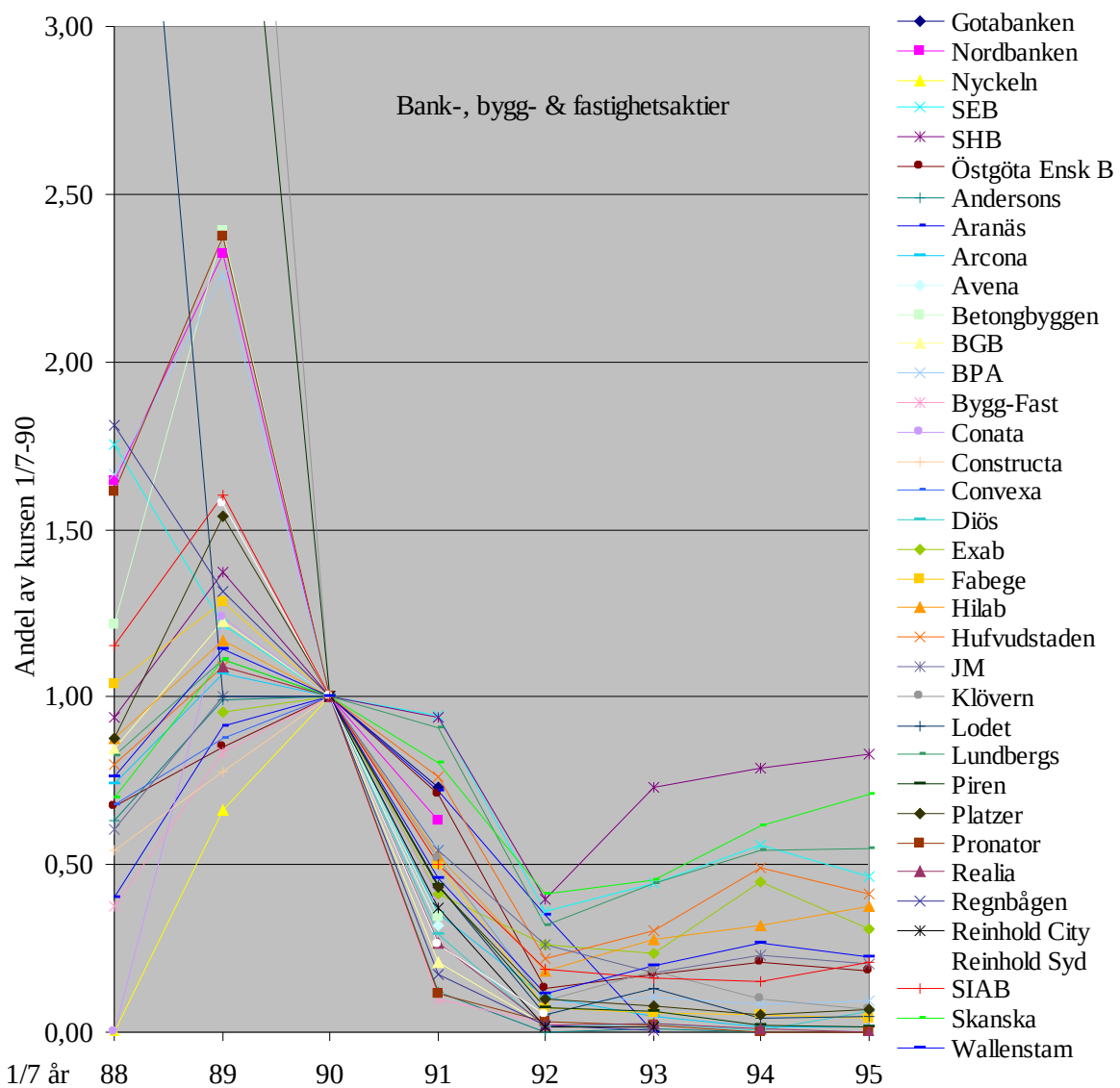


Diagram 4. Urval av börsnoterade banker, bygg- och fastighetsbolag, och dessas börskurser enligt Dagens Nyheters börslista någon dag runt den 1 juli (kursen 1990 är satt som ett för alla bolagen). Eventuella splittar och fondemissioner under perioden är obeaktade förutom beträffande de ännu noterade bolagen, varför diagrammet i enskilda fall kan vara missvisande.

Själv köpte jag i den föregående fastighetshajpen aktier i ett av de nyintroducerade bolagen.



På den tiden fick den som köpte aktier fortfarande riktiga aktiebrev. Det är min klart sämsta affär, då jag köpte aktierna för introduktionskursen, vilket var ungefär 118 kr/st. och sålde dom tre år senare för 1,5 kr/st.

Flera banker drabbades så hårt av krisen i fastighetsbranschen, att staten tvingades överta dem för att rädda spararnas pengar. Efter kraschen köpte jag, klokt nog aktier i en av bankerna som överlevde. Jag valde emellertid den bank som senare steg minst. Genom att jag den 12/10-1992 köpte aktier i Östgöta Enskilda Bank för 10 kr/st., deltog i den efterföljande nyemissionen och köpte 2 nyemitterade aktier per tre gamla för 12 kr/st. Sålde sedan samtliga aktier 1998 för 50,50 kr/st.

En ännu bättre affär hade jag dock gjort om jag istället satsat på Handelsbanken. Eftersom Handelsbanken gjorde mindre kreditförluster år 1992-1993 jämfört med de konkurrerande bankerna, men aktien ändå sjönk som en sten, borde det ha gått att räkna ut att aktien var ett klipp. Jag minns att många nämnde att det borde vara läge att köpa bankaktier, fast den bank som oftast nämndes var Skandinaviska Enskilda Banken (nuvarande SEB). Den banken steg inte alls lika mycket och dessutom var det på gränsen till att de var tvungna att begära hjälp hos den statliga bankstödsnämnden (vilket inte var aktuellt för Handelsbankens del).

Det absolut bästa köpet gjorde antagligen den som köpte, säg, 1.000 aktier när Handelsbanken bottnade på runt 24 kr/styck, vilket enligt bankens årsredovisning 1994 skedde runt nyår 1992/93, deltog fullt ut i nyemissionen 1993 och således köpte 500 aktier för 35 kr/st. Totalt skulle den personen ha satsat 41.500 kr. Denne skulle då med tiden även fått 150 aktier i det fastighetsbolag (Näckebo) som banken skapade kring de fastigheter de övertagit under krisen och delade ut till ägarna år 1996. Samt två år senare 150 aktier i det fastighetsbolag som skapades kring det inköpta bolaget Stadshypoteks förfallna panter (döpt till Balder). Ifall han eller hon sedan sålde alla aktier på våren efter utdelningen 2001, när kurserna stod på toppen innan nästa stora börsras 2001-2003, skulle intäkten blivit över 700.000 kr (se nedan).

Försäljning av SHB aktierna= 4.500 st. (eftersom banken genomförde en split 3:1 år 1999) x 150 kr/st.= 675.000 kr.

Total utdelning SHB¹= 1.500 x 2 + 1.500 x 3 + 1.500 x 3,75 + 1.500 x 5 + 1.500 x 6,5 + 1.500 x 8 + 4.500 x 3 + 4.500 x 4 = 55.500 kr

Försäljning av Näckeboaktierna då företaget köptes 1998 av Drott AB för det erbjudna priset 141 kr/aktie= 150 x 141= 21.150 kr.

Försäljning av Balderaktierna då företaget köptes 2000 av Drott AB för det erbjudna priset 135 kr/aktie= 150 x 135= 20.250 kr.

Totalt 771.900 kr + eventuella utdelningar från Näckebo och Drott.

¹ Handelsbanken delade 1993 ut 0 kr/aktie, 1994: 2 kr, 1995: 3 kr, 1996: 3,75 kr/aktie, 1997 5 kr, 1998: 6,5 kr, 1999: 8 kr, 2000 3 kr (x 3, pga. splitten), 2001: 4 x 3 kr/aktie.

Före it-kraschen 2001 var allt som kunde härledas till datorer i allmänhet och internet i synnerhet, superhett. Detta eftersom man, med rätta, ansåg att den då ”nya” uppfinningarna (se Teknikhistoria, Boksidan 2011) skulle växa enormt mycket och att därmed att en del av de företag som låg långt framme skulle bli jättar. Vilket också blev fallet för företag som Cisco och Google. Men likväl som det finns några vinnare i en hajp finns det oftast också än fler förlorare, dvs. företag som på något sätt gjorde fel. Dessvärre tillhörde majoriteten av de då börsnoterade svenska it-bolagen inte den exklusiva skara som lyckades skala upp sin affärsidé och bli globala dominanter inom respektive nisch. De kan i många fall bero på att bolagen främst tillhandahöll konsulttjänster (10 av de 19 bolagen i diagram 5, bortsett från ABB och Ericsson). Av de resterande 9 var: 7 främst programvaruutvecklare, 1 tillverkade hårdvara och en (Netonnet) var en nätbutik.

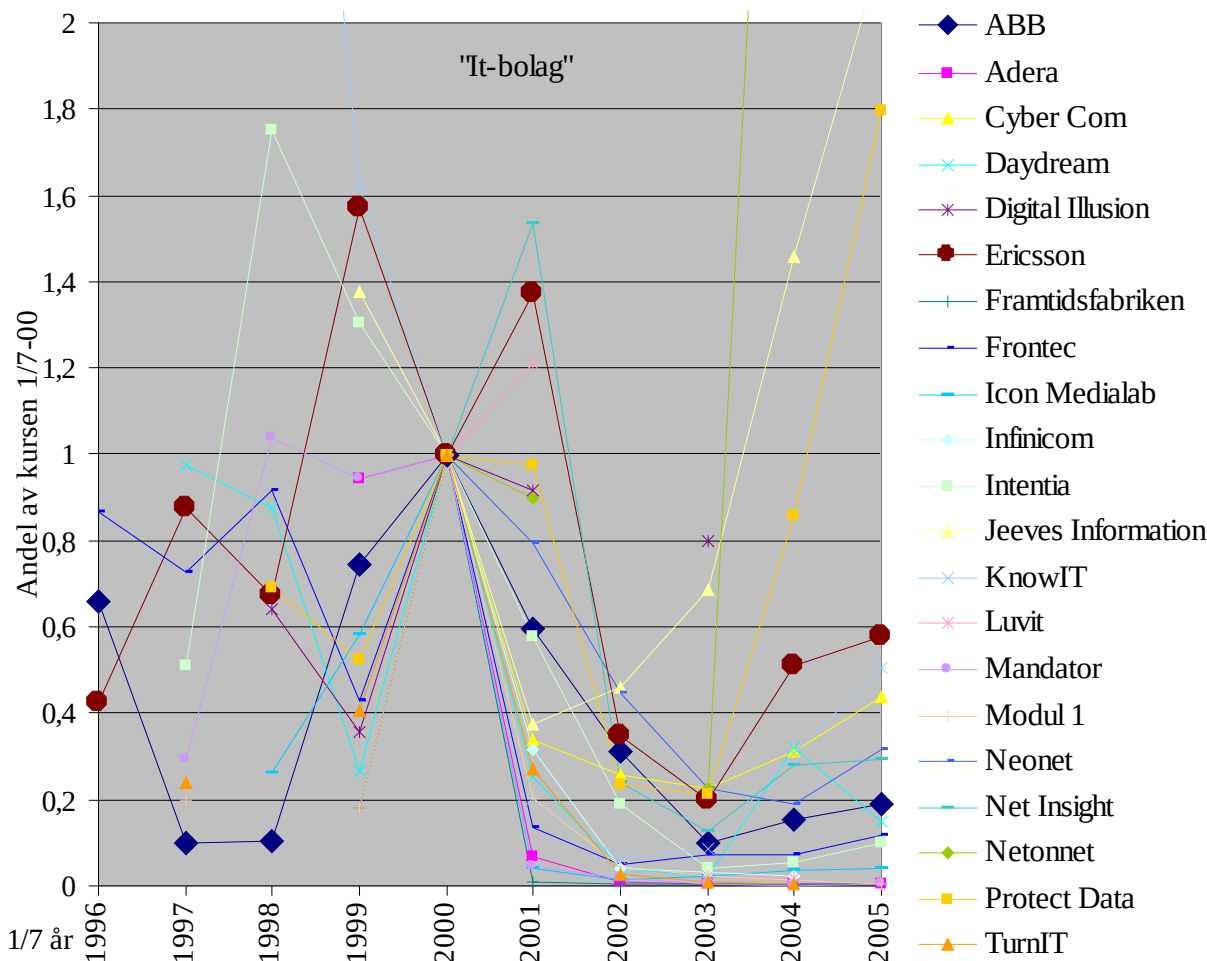


Diagram 5. Urval av it-företag som var börsnoterade år 2000 samt ABB och Ericsson. Börskurser enligt Dagens Nyheters börslista någon dag runt den 1 juli (kursen 2000 är satt som ett för alla bolagen). Splittar och fondemissioner enligt Skatteverket. Nio av bolagen är i någon form fortfarande noterade emedan 12 är uppköpta av något annat företag. De tre bolag som steg mest efter kraschen var två programvaruutvecklare (Jeeves Information och Protect Data) samt en nätbutik (Netonnet). Jeeves är fortfarande börsnoterat emedan de två andra är uppköpta.

De ”stabila” bolag som föll kraftigast i it-kraschen var ABB och Ericsson. Det förra bolaget framför allt eftersom deras nyinköpta amerikanska dotterbolag Combustion Engineering blivit stämt av en massa amerikanska lycksökare som hävdade att de var oroliga för att de skulle få asbestos eftersom de, typ, gått förbi ställen där de installerat en asbestklädd oljepanna. Stämningarna var så många och på så mycket pengar att det spekulerades i att bolaget skulle gå i konkurs. Och de tvingades att göra en nyemission. Lyckligtvis, för deras del, lyckades de dock i tid sälja det svenska dotterbolaget ASEA-STAL till det franska bolaget Alcatel-Alstohm innan det drog på sig ännu större skadeståndsanspråk på grund av felaktigt konstruerade kraftverksturbiner. Dessutom var (och är) ABB ett väldigt konkurrenskraftigt och stort företag inom sin huvudverksamhet (elnätskomponenter). Och det var även då lätt att se att elnäten i många länder stod och står inför både små och stora moderniseringar på grund av att åldern på näten och att kunderna (kraft- och elnätbolagen) har och hade gott om pengar till dessa uppgraderingar.

Därtill är elnäten betydligt större och innehåller betydligt fler slitdelar än andra infrastrukturnät som mobiltelefonnäten. De senare var (och är) Ericssons specialitet. Och Ericsson hade under många år tjänat stora pengar, eftersom de var mer eller mindre störst i världen på det området. Men förr eller senare är näten mer eller mindre färdigbyggda och/eller konkurrenterna kommer i fatt, med prissänkningar som följd. Antagligen är bägge fallen sanna. Därutöver hade Ericsson i många affärer delfinansierat näten själva och i den allmänna lågkonjunkturen blev företagets fodringar på kunderna mindre värda. Både ABB och Ericsson repade sig emellertid. ABB för att de nådde en uppgörelse med amerikanerna och Ericsson för att de lyckades växla in verksamheten på ett nytt spår som inte är avhängigt av att mobilnäten hela tiden växer. Nämligen skötsel av befintliga nät åt deras tidigare kunder.

I 2002 års krasch köpte jag ABB aktier för 24,50 kr/st., deltog fullt ut i nyemissionen och köpte således 7 nya aktier för varje tiotal gamla till priset 23,15 kr/st. Och sålde sedan aktierna 2007 för 125 kr/st.

I den efterföljande kraschen (2007) föll bolagen på bred front, men de som föll mest var konjunkturkänsliga bolag exempelvis Trelleborg och Volvo, som bedömdes ha så liten kassa att de skulle få svårt att övervintra när kunderna slutade handla. Dessutom föll en del banker (framför allt Swedbank) rejält på grund av att de faktiskt riskerade stora förluster för att de lånat ut massor av pengar till det lokala fastighetsrallyt i Baltikum.

Jag var optimistisk och trodde inte att någon av dessa bolag skulle gå under och köpte därför bland annat aktier i alla tre. Alla tre investeringarna var lyckosamma och allra lyckosammast var den i Trelleborg. Eftersom jag köpte för 37,80 kr/st. i november 2008, fick 2 teckningsrätter för varje aktie, som jag sålde för 20,80 kr/st., för att sedan sälja de ursprungliga aktierna för 53,75 kr/st. i januari 2010. Det gjorde en total vinst om 58 kr/aktie, vilket är mer än en fördubbling av pengarna på drygt ett år.

Även Swedbank hade varit en fantastiskt bra affär för den som träffade botten ännu bättre än jag och köpte för 15 kr/aktie i mars 2009. Och sedan deltog i nyemissionen (en aktie gav en teckningsrätt och den med två rätter fick köpa en ny aktie för 39) eller, som jag, sålde teckningsrätterna för 12,40 kr/st. och senare sålde de ursprungliga aktierna för runt 90 kr året efter.

Rent allmänt dippar (som synes i diagram 2) en del bolag knappt alls i vissa nedgångar emedan andra rasar ganska kraftigt. De som oftast inte dippar i konjunkturedgångar kallas för konjunkturokänsliga företag. Och de kallas så för att deras produkter är sådana som folk behöver i ur som i skur, exempelvis kläder, hygienprodukter och läkemedel. De konjunkturkänsliga bolagen är de som tvärtom tappar en massa försäljning i en lågkonjunktur. Det gäller bland annat företag som säljer sällanköpsvaror som bilar, kylskåp, byggvaror och kartonger till sällanköpsvaror (en svensk paradgren) eller reklamrelaterade produkter som olika typer av tidningspapper. Det senare för att annonsmarknaden går ner i en lågkonjunktur och därmed behovet att papper att trycka annonser på. Allra mest konjunkturkänsliga är dock antagligen de företag som lever på att vara konsulter åt företag med konjunkturkänsliga produkter.

Som förhoppningsvis framgått av tidigare resonemang beror den generella kursutvecklingen på konjunkturen. Från slutet av andra världskriget fram till början av 70-talet var den ständigt uppåtgående (se Utvecklingen i Sverige under 1900-talet, Boksidan 2007). Det beror antagligen på flera faktorer:

- Svenskt näringsliv hade ett förspång jämfört med konkurrenterna i övriga västvärlden, på grund av att vi inte var med i andra världskriget.
- Under perioden spreds på bred front ett antal nyttigheter, såsom tv, personbilar, tvättmaskiner med mera. Eftersom de inte funnits för vanligt folk tidigare, var efterfrågan stor.
- Produktionen effektiviserades väldigt mycket under perioden (bland annat genom att maskiner tog över tunga arbetsuppgifter), vilket kunde håla produktpriserna trots att lönerna steg.
- Kvinnorna började förvärvsarbета och med det blev hushållens ekonomi bättre.
- Hela samhället effektiviserades med bättre infrastruktur (vägar, telefonnät och dylikt), apparater (bilar, datorer med mera) och effektivare tillvaro (varmvatten, snabbköp, osv.).

När oljepriserna chockhöjdes, konkurrentländernas näringsliv kom ikapp, infrastrukturen började bli ”färdig” och folk ”hade” det som behövdes (på den tiden bytte vi inte köksutrustning bara för att den befintliga inte längre var senaste modet), kom kriserna.

Under senare delen av 1980-talet blev det återigen en väldig rusch efter allting och den orsakades av kraftigt minskade import hinder i våra exportländer och att det blev väldigt mycket lättare att låna pengar. Det förra ökade efterfrågan på svenska produkter och det senare genererade kapital för alla, till att öka den inhemska konsumtionen.

I slutet av 1990-talet grundades racet i det att de ”nya” teknikerna datorer, digitala mobiltelefonnät, internet och dylikt, utvecklades kraftig (se vidare i Snabbkurs för blivande uppfinnare, Boksidan 2009) och det råkade gynna svenskt näringsliv i allmänhet och en del stora börsbolag i synnerhet (Ericsson, ABB, Volvo m fl.), eftersom tekniken skapade nya generationer produkter som ökade kundernas efterfrågan.

Vad kan i framtiden generera en ny rusch till gagn för svenskt näringsliv? Och vad kan vara grunden till nästa lågkonjunktur? Just nu pågår en politiskt genererad våg av nya skolor, vårdcentraler, förskolor et cetera. Det skapar, så klart, arbetstillfällen. Men eftersom marknaden inte expanderar (invånarantalet i Sverige är relativt konstant) och de ska slåss om samma pengar (skattemedel) kan inte den utvecklingen fortgå hur länge som helst och med tiden ökar risken för bakslag i den politiken.

Ofta har emellertid orsaken till de ekonomiska kriserna varit bostadsbubblor (som i Sverige 1991-93 och USA 2007-2009). Kanske är nu Kina på väg in i en bostadsbubbla eftersom markpriserna har tokrusat i storstäderna och det på kort tid har byggts enormt många lägenheter som tydligen till viss del står tomma idag.

I takt med befolkningsökningen och den globala höjningen av levnadsstandarden ökar konsumtionen av ändliga råvaror som olja och metaller. Det kompenseras till viss del med att det görs nya fynd och att gamla, tidigare olönsamma fyndigheter, återigen utvinns. Men bland annat på grund av att det tar tid att starta en gruva ökar priset på råvarorna och därmed börsvärdet för råvaruutvinnande bolag (som Lundin petroleum och Boliden med flera). När alla nya gruvor väl är i drift och kineserna samt indierna har en stor mängd råvarutörstiga produkter som bilar och kylskåp i kretslopp kanske priserna återigen sjunker. Och att vi därmed står inför en råvarukrasch.

Den uppmärksamme betraktaren av diagram 1+2 noterar att de flesta företagen, i synnerhet de som inte var föremål för krisen, ganska snabbt var tillbaka på banan några år efter varje kris. Baserat på ovanstående kan följande enkla och, historiskt sett, lönsamma placeringsfilosofi formuleras:

Köp bara aktier i lågkonjunktur och köp då i stabila, men konjunktürkänsliga, företag som dragits med i den allmänna kursnedgången. Köp allra helst aktier i sådana företag som i just den aktuella lågkonjunkturen rasat oförtjänt mycket på grund av att andra företag i den branschen (eller närliggande) drabbats extra hårt. Sälj sedan aktierna när det gått några år med högkonjunktur.

Det låter enkelt, men många agerar precis tvärt om. Ju längre och stadigare en uppgång varat, desto större risker är många investerare beredda att ta, trots att det framtida fallet rimligen är närmare. Emedan de under börsfallen är för försiktiga.

Faktaruta under en artikel om sparandet under den ekonomiska krisen i Grekland i maj 2010. Enligt den sålde vi då mer aktiefondandelar än vad vi köpte. Trots att majoriteten av börsens företag under våren rapporterat och stigande vinster och trots att Greklands ekonomi har ganska liten betydelse för världsekonomin. Beteendet tyder på att vi efter föregående års ras på börsen blivit mer försiktiga.



Ett sätt att strategiskt hantera det faktum att det inte förrän efteråt visar sig när toppen/botten nåddes är att göra enligt en gammal beprövad roulett-strategi. Den går ut på att: börja med att satsa en viss summa, låt säga 100 kr på en ruta som vid vinst dubblar insatsen. Om insatsen förloras, satsa 200 kr. Förloras den igen, satsa 300 kr. Vitsen är att när vinsten väl vinner kommer återvinns allt det satsade. Översatt till att köpa aktier under en period av börsfall skulle strategin kunna se ut såhär:

Du har 15.000 kr och du skulle vilja köpa aktier för dessa. När du först tycker det är dags satsar du 5.000 kr. Om aktien då går uppåt hela tiden har du gjort en vinst och kan vara nöjd. Fortsätter den än mer nedåt satsa 5.000 kr till och hoppas att det vänder. Gör det inte det kan du dra nytta även av det genom att du får än fler aktier för dina sista 5.000 kr.

Haken med det enkla resonemanget om att köpa i lågkonjunktur är, utöver att det tar lång tid, att när det är rea på börsen finns inga pengar och när det finns pengar är många för ivriga för att vänta och investerar trots att det är högkonjunktur. I det senare läget är det betydligt viktigare att köpa rätt företag. Till skillnad från i situationen under en lågkonjunktur, då det i stort går att göra pengar på aktier i vilket som helst av de stora stabila företag som rasat mycket.

En del bolag stiger oavsett konjunkturen och en del rasar även mitt i en högkonjunktur. Det beror på att de gör succé, respektive klantar sig ordentligt. Oftast handlar det emellertid om små bolag vars fram- eller motgångar inte påverkar mer än en mindre skara investerare (och, så klart, företagens anställda). Och dessas öden på börsen säger inte så mycket om börsutvecklingen i allmänhet. För att spegla detta, sorteras de små bolagen därför mer eller mindre bort ifrån de data som visar hur börsen går. Det görs genom ett system som kallas "börsindex". Systemet går ut på att ju större börsvärde ett bolag har desto större effekt har kursförändringar i det bolaget på börsindexet. Till skillnad ifrån medelvärdena i diagram 1 och 2. Så när det i tidningarna står att börsen exempelvis stigit en procent,

betyder det att börsindex stigit en procent och det i sin tur betyder att majoriteten av de få riktigt stora bolagen har stigit. De små bolagen däremot kan i stort sett ha gått hur som helst.

Det behöver inte vara svårt att i alla konjunkturen hitta köpvärda aktier på börsen. Det lättaste sättet är att läsa de köpråd som ständigt publiceras i våra ekonomitidningar. Men som privatperson kan det vara svårt att hänga med när en aktie blivit rekommenderad² och därmed ökar i pris. I synnerhet som det inte känns så kul att betala t ex 10% mer än i veckan innan.

2. Majoriteten av alla affärer sker mellan institutionella placerare. Vilket innebär att de som väljer att genomföra affärerna inte gör någon personlig vinst (utöver eventuella bonussystem). Dessa personer har förmodligen som främsta motot att göra ett bra arbete utan att frångå institutionens placeringsregler. Antagligen följer därför en stor del av institutionerna de rekommendationer som olika finansinstitut publicerar. De personer som arbetar med att författa placeringsrekommendationer, i sin tur, måste givetvis hela tiden komma med nya sådana, för att visa att de gör nytta. De baserar som regel sina rekommendationer på ekonomiska data som gäller i nuet (främst den innevarande och nästkommande års vinst). Och inte på en bedömning av affärsidén, produkterna osv. Effekterna av detta är att: Även om ett företag verkar ha ytterst goda förutsättningar att öka i värde på börsen kan det vara så att inget händer med börskursen trots att börsindex går upp. Eftersom företagets siffror för stunden inte är bra. När de väl blir tillräckligt bra för att de positiva analyserna ska överväga, kommer emellertid de stora placerarna att gå in och då kan det gå fort uppåt. Samma förhållande gäller även i det omvända fallet, dvs. när aktien går ned.

Skilda vägar till lyftet

Både risktagare och försiktiga placerare kan hitta intressanta aktier i byggjättarna



PERSPEKTIV BYGGAKTIER
TOMAS LINNALA E24

JM är börsens billigaste byggaktie i relation till den väntade vinstökningen. Peab är inne i den sämsta prognostrenden. Skanska är den dyraste, men likväl verkar bolaget vara investerarnas favorit just nu. Det kan tyckas vara märkligt, men förklaringen ligger i olika synsätt på olika segment av byggmarknaden.

Hur mycket är storleken och den geografiska spridningen värd? Och hur uttållig är den hittills så starka utvecklingen på Storstockholms bostadsmarknad? Frågorna är relevanta när det gäller att välja vilket byggbolag som platsar i en portfölj.

JM är det bolag som är lägst värderat givet vinstutsikterna men bolaget är i gengäld högradigt beroende av bostadsmarknadens utveckling. JM har byggbranschens solklart bästa vinsttrend under de kommande åren givet hur prognoserna ser ut idag.

Efter den kraftiga vinstsvackan

2008-2009 räknar nu analytiker-kollektivet med att bolaget kontinuerligt ska öka resultatet under den kommande treårsperioden fram till 2012 visar E24:s analys av SME Direkt's konsensusprognoser över analytikernas förväntningar på byggsektorn.

Som renodlad bostadsbyggare med de rekordliga räntornas efterfrågestimulans har JM hamnat betydligt tidigare i konjunkturcykeln än sina konkurrenter.

När finanskrisen blossade upp 2008 blev bostadsmarknaden iskall över en natt och JM:s resultat vek snabbt. Under bottenåret 2009 tjänade inte bolaget mer än 4,39 kronor per aktie.

Nu när efterfrågan på nyproducerade bostäder åter tagit fart spås **vinsten** vända upp snabbt: i år väntas **vinsten** stiga till 12,41 kronor och fortsätta upp till 12,41 kronor per aktie i slutet av prognosperioden 2012.

För närvarande värderas JM:s aktie till 15 gånger årets väntade vinst. Samtidigt spås en vinstökning på drygt 70 procent från i år fram till och med 2012.

Jätten Skanska värderas samtidigt till 15,5 gånger årets väntade vinst trots att bolaget har branschens sämsta vinstutveckling fram till 2012 – givet analyti-

kernas förväntningar enligt SME Direkt.

I botten ligger Peab vars aktie handlas till under elva gånger årets väntade vinst men trots det har en högre väntad vinsttillväxt (14 procent) under prognosperioden än Skanska (11 procent).

Skillnaderna i värderingar visavi den väntade vinsttillväxten speglar delvis den större stabiliteten som Skanska har genom sin starka balansräkning, verksamhetsbredd, storlek och geografiska utbredning.

Till det kan läggas eventuella försäljningar av fastigheter och projekt som analytikernas inte vet när de dyker upp. Skanska kassallöde som var starkt under det första kvartalet och kommer det stora försäljningar framöver kan det bli utdelningsfest. Men värderingsskillnaderna speglar också marknadens skepsis mot Peabs affärsmodell där det från

tid till annan dyker upp de mest oväntade transaktioner, och i andra sidan osäkerheten kring hur stabil efterfrågan är på bostadsmarknaden vilket främst påverkar JM.

Till det kan ytterligare en komponent läggas.

Skanska befinner sig i den starkast positiva prognostrenden – analytikerna har höjt årets vinstprognos med 12,3 procent sedan årsskiftet – medan Peab befinner sig på den motsatta sidan med fortsatta prognosneddragningar efter ett överraskande svagt första kvartal i år.

Justerat för nedskrivningar i Brasilien överträffade Skanska marknadens förväntningar i samband med bokslutsrapporten och i årets första kvartalsrapport blev ledningen mer optimistisk kring byggmarknaden.

JM dundrade till med ett kanonbokslut där resultatet under det sista kvartalet överträffade förväntningarna med dryga 50 procent. Även om det nya året började svagt signalerade bolaget en fortsatt stark efterfrågan på bostäder i Stockholmsområdet – men investerarna tycks tveka om hur länge villapriserna kan fortsätta upp.

Räknet från årsskiftet visar SME-Direkts sammanställning

att analytikernas snittprognos på JM har höjts med 8,4 procent, ungefär lika mycket som för NCC.

Räknar man om analytikernas prognoser över omsättning och **nettovinster** till nettomarginaler är JM också i en klass för sig. JM väntas under perioden 2010-2012 ligga på en genomsnittlig vinstmarginal på nära 8 procent. De andra sacker långt efter.

Utdelningsmässigt är det dock Peab som sticker ut med den klart högsta direktavkastningen under perioden, JM är sämst.

Så frågan vilken byggaktie man ska välja är inte enkel att besvara. Tror man att de toklaga räntorna ska fortsätta lyfta den svenska bostadsmarknaden i allmänhet och Storstockholms i synnerhet är JM ett bra val.

Tror man att inflyttbyggandet vaknar till liv och att allt fler stora offentliga projekt ska delas med privata intressenter även i Sverige är Skanska ett klokt val. Litar man på Peab så finns det en svingfaktor i prognoserna. Gillar man mellanmjölsfilosofin hamnar valet på NCC.

Tomas Linnala är börskrönikör på E24.
tomas.linnala@e24.se

En analys av vilket börsnoterat byggbolag som är bästa köp. Artikeln fokuserar nästan helt på vad vinsten kommer att bli (överstruket med gult).

Det privatpersoner emellertid kan göra är att reagera på sådant som författarna av rekommendationer inte brukar reagera på. Dvs. information från företaget om sådant som brukar vara positivt för börskursen på lite sikt utan att det har effekt på siffrorna för stunden, såsom aktieuppdelningar, extrautdelningar och utdelningar av dotterbolag.

Det märktes bland annat då styrelsen i Electrolux presenterade förslaget att dela ut Husqvarna till aktieägarna. Då hände märkligt nog inte särskilt mycket med aktiekursen (diagram 6). Den alerte aktiespekulanten som trodde på att 1 Electrolux + 1 Husqvarna skulle vara mer värt än 1 Electrolux, hade då ganska gott om tid att köpa in sig i bolaget innan kursrusningen under 2005-2007. Den som då, liksom jag, köpte aktier för, typ 80 kr/st., kunde några år senare sälja dem för 180 kr/st. och därtill sälja "gratis" aktierna i Husqvarna för ungefär 100 kr/st. Dessutom kvittera ut närmare en tia i årlig utdelning från Electrolux samt den extra utdelningen om 20 kr/st. i januari 2007. Slutligen genomförde Husqvarna i maj 2007 en fondemission som gav aktieägarna 3 A-aktier för varje 10-tal aktier (oavsett om de tidigare ägda aktierna var A- eller B-aktier).

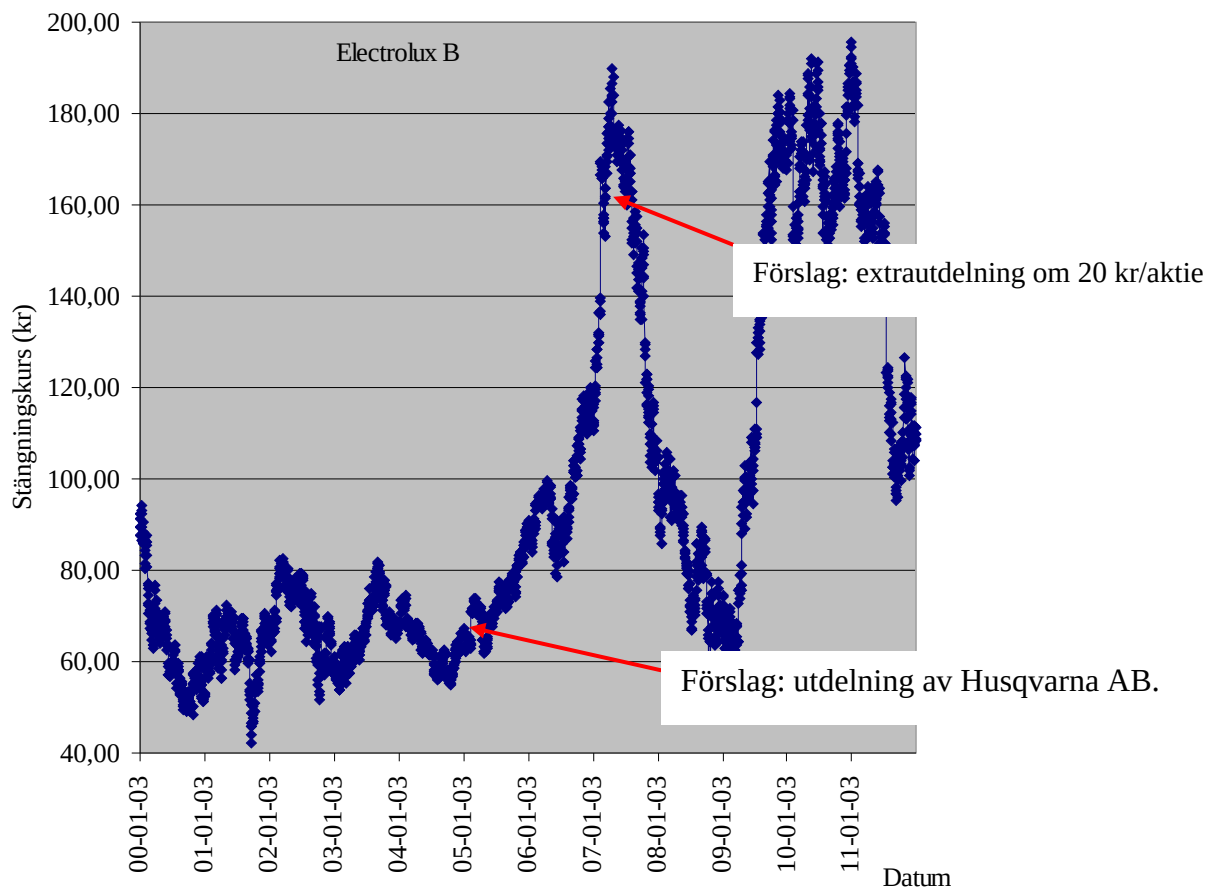


Diagram 6. Börskursen

Electrolux 2000-2011 enligt företagets hemsida, med vissa pressreleaser markerade.

Ett urval av officiell information från Electrolux under perioden 000101-071231:

8/5-2000 Electrolux AB köpert tillbaka rättigheterna till varumärket "Electrolux" på den Nordamerikanska marknaden.

1/9-2000 Electrolux köper det amerikanska bolaget bluebird international (tillverkare av trädgårdsapparater).

1/11-2000 Elux köper diamanterverktygstillverkaren JKS Lamager

14/11-2000 Elux köper diamanterverktygstillverkaren Magnum Diamond & Machinery Inc.

20/11-2000 Elux köper vitvarutillverkningen från det australienska bolaget Email.

29/11-2000 Elux köper den amerikanska diamanterverktygstillverkaren Cushion Cut.

14/12-2001 Elektrolux vidtar ytterligare åtgärder för att minska kostnaderna och öka produktiviteten.

13/12-2002 Elektroluxaktien avnoteras i Paris och Zurich.

17/12-2002 Pressmeddelande om stämningar i USA på grund av asbest.

8/12-2003 Rune Andersson avböjer omval som styrelseordförande.

16/1-2004 Electrolux stänger kylskåpsfabrik i USA.

12/2-2004 Michael Treschow föreslås som ny styrelseordförande.

15/2-2005 Elux avnoteras på NASDAQ.

Februari 2005. Styrelsen offentliggör förslaget om att dela ut Husqvarna år 2006.

20/4-2005 Årsstämma: Styrelsen presenterar förslaget att aktierna i Husqvarna AB delas ut till aktieägarna.

12/12-2005 Elux stänger en fabrik i Tyskland.

7/11-2006 Extrautdelning om 20 kr/aktie i januari 2007.

19/12-2006 Styrelseordföranden Michael Treschow avböjer omval.

13/2-2007 Marcus Wallenberg föreslås som ny styrelseordförande.

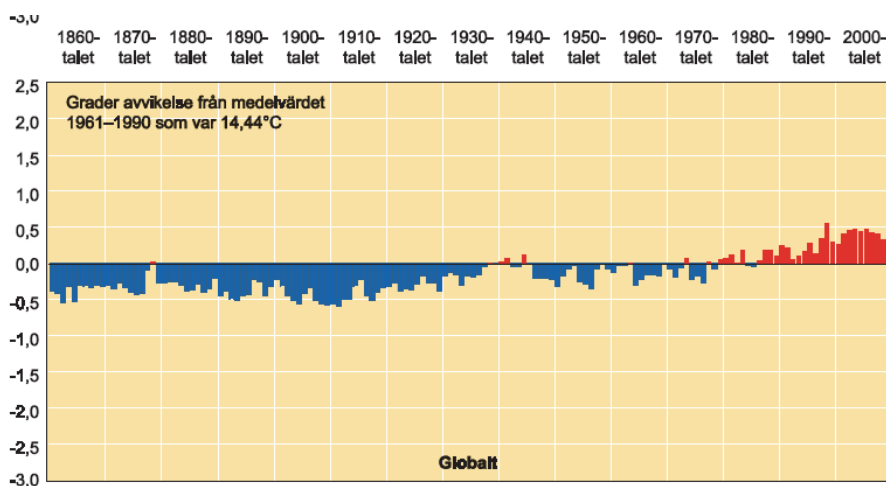
Därutöver kan man resonera rent allmänt kring de flesta företagen och det hade inte varit orimligt att komma fram till exempelvis att:

I början av 1970-talet var personbilarna i Sverige antingen tillverkade i Europa eller USA. Därefter kom ett antal japanska tillverkare (dåvarande Datsun, Toyota och Mazda) och de blev ganska snart allvarliga konkurrenter till de etablerade märkena. Likaså har de stora svenska varven och den europeiska kläindustrin slagits ut av konkurrens österifrån. Unga kinesiska bolag växer på grund av att de tillverkar betydligt billigare än gamla företag i industriländerna. På samma sätt som bland annat japanska företag gjorde en gång i tiden. De kan tillverka billigare, för att de har duktig arbetskraft med betydligt lägre löner än i de gamla industriländerna. Emot sig har det dock i stort sett samma råvarukostnader (inklusive energipriser), okända varumärken och långa transportvägar till marknaderna i västvärlden. Vilket gör att ju mindre skrymmande, råvarukrävande och prestigeladdade produkterna är desto större är risken att gamla industriföretag blir utkonkurrerade av kinesiska tillverkare. Och det syns tydligt i att, exempelvis, bolag som tillverkar datorer har tagit enorm mycket stryk. Såsom IBM, den en gång i tiden största tillverkaren, som sålt persondatortillverkningen till ett kinesiskt bolag och numera är ett tjänsteföretag. Vilken bransch står därefter på tur? Vitvarutillverkarna? Skogsindustrin? Lastbiltillverkarna? Programvaruföretag?

Vitvarutillverkare som Electrolux, däremot, är antagligen mindre hotade eftersom kylskåp kräver mer råvaror, är mer skrymmande att transportera och kräver mindre handpåläggning (då de innehåller betydligt färre komponenter än datorer).

Skogsindustrin har en relativ fördel av att det kostar mycket att bygga nya pappersbruk, men de kräver inte så mycket personal. Istället behöver de nära till råvaror och kunder samt låga virkes- och elpriser. De senare faktorerna, utom virkespriserna, talar för den svenska skogsindustrins möjligheter att stå emot ett eventuellt hot ifrån öster. Och vad virkespriserna beträffar har denna faktor hittills haft mindre betydelse eftersom den snabbväxande skogen närmare ekvatorn inte har de fibrer som behövs för många pappersprodukter. Däremot hotas en delmängd av skogsindustrin av att internet och framför allt läsplattor på sikt antagligen minskar behovet av tryckpapper.

Å andra sidan ökar medeltemperaturen i Sverige och det gynnar, på lång sikt, företag som äger mycket skogsmark i norra Sverige (Holmen och SCA).



Källa: SMHI, Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (www.smhi.se).

Statistiska centralbyrån

33

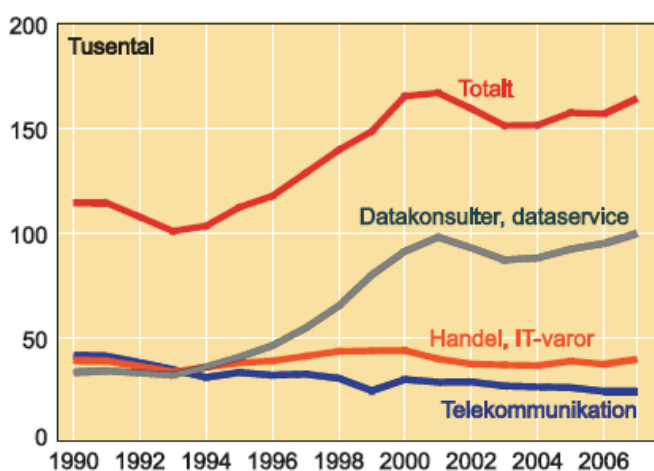
Årsmedeltemperaturen i Sverige sedan 1860-talet. Figuren, liksom övriga figurer, kommer ifrån Statistisk årsbok 2010 (Statistiska Centralbyrån, 2010).

Beträffande lastbilstillverkarna tror jag också att vi kan vara hoppfulla, då kunderna (åkarna alltså) i betydligt större utsträckning än personbilsägare är beroende av att bilarna ständigt fungerar. Eftersom om lastbilen går sönder räcker det inte med att chauffören sätter sig i en taxi och blir skjutsad till destinationen. Åkaren är således mer intresserad än privatbilister av att leverantören har gott om verkstäder inom dennes verksamhetsområde och en snabb distribution av reservdelar till dessa. Vilket gör att lastbilstillverkare i högre utsträckning än personbilstillverkare köper in sig på, för dom, nya marknader istället för att starta från noll. Detta har, utöver tekniska hinder som att vi Sverige tidigare krävt krocktester av hytterna, gjort att tidigare utländska och numera utomeuropeiska tillverkare är orepresenterade på svenska vägar.

Jag tror däremot att programvarutillverkarna ligger illa till för de har i stort sett bara personalkostnader och inga råvaru- eller fraktkostnader. Men än så länge har branschen hållit sig uppe.

252 Förvärvsarbetande inom IT-relaterade tjänsteföretag fördelade på undergrupper 1960–2007

Employment in IT-related service enterprises, sub-categories



Under perioden 1993–2001 skedde en ständig ökning av antalet arbetande inom IT-relaterade tjänsteföretag – från 101 000 till 167 000. Därefter följde en nedgång som planade ut 2004. År 2007 uppgick de till 164 000, varav mer än hälften (61 procent) inom konsult- och serviceområdet.

Fr.o.m. årgång 2004 har det gjorts förändringar i bearbetningarna avseende sysselsättningsavgränsningen.

Källa: SCB Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik, RAMS (www.scb.se/AM0207).

I takt med att mer och mer i Europa redan är färdigbyggt, minskar behovet av framtida byggande (givet en relativt konstant befolkning, vilket är hyfsat sannolikt med nuvarande befolkningstillväxt). Det i sin tur missgynnar byggbolag som Skanska, JM och NCC samt skogsindustrier i allmänhet och i synnerhet renodlade sågverksföretag som CF Berg.

Antal i åldrarna 0–19 år, 20–64 år respektive 65 år eller äldre, tusental

År	Ålder			Samtliga
	0–19 år	20–64 år	65– år	
1950	2 067	4 259	721	7 047
1960	2 258	4 352	888	7 498
1970	2 233	4 734	1 113	8 080
1980	2 194	4 761	1 362	8 317
1990	2 111	4 953	1 526	8 590
2000	2 139	5 212	1 531	8 882
2010	2 169	5 482	1 735	9 385
2020	2 244	5 545	2 074	9 863
2030	2 304	5 580	2 336	10 219
2040	2 262	5 630	2 506	10 398
2050	2 284	5 757	2 537	10 578
2060	2 334	5 698	2 689	10 721

Många länder i Europa står inför en ökande mängd och andel äldre i befolkningen, vilket på sikt gynnar företag med produkter för dessa, såsom inkontinensskydd (SCA), mediciner (se nedan) och företag som tillverkar produkter som minskar behovet av anställda, genom att de tillverkar sådant som monteringsrobotar (ABB) eller fjärrstyrda hyllkantsetiketter för butikshyllor (Pricer).

Med bättre och bättre mediciner samt medicinteknisk utrustning för botande av stora folksjukdomar, minskar utrymmet för framtida kassakor inom läkemedelsindustrin. Och därmed hopar sig problemen för läkemedelsbolag med dyr organisation som byggt sin ekonomi på att de utvecklar fantastiska mediciner som de kunnat ta bra betalt för under de 17 år de haft patent. Det gäller de börsnoterade läkemedelsjättarna Pfizer och AstraZeneca. Å andra sidan blir befolkningen äldre och därmed i större behov av allehanda mediciner. Dessutom blir det globalt sett fler och fler människor som har råd att köpa mediciner. Och de nationella kraven beträffande doseringsnoggrannhet, dokumentation, kvalitetskontroller et cetera för att få tillstånd att sälja dem, är så höga utgör ett handelshinder för uppstickare.

476 Apoteket AB:s läkemedelsförsäljning angivet i AUP (Apotekets UtförsäljningsPris), miljoner kronor, exkl. moms Pharmacy drug sales, retail prices, SEK m, VAT excluded

År Year	Totalt , mnkr Total, SEK m	Därav Of which	Procentuell fördelning Percentage					
			Till sjukhus, mnkr To hospital, SEK m		Till allmänheten To the general public		Till sjukhus	Till allmänheten
			Enl. recept o. rekvisition, mnkr According to prescription SEK m	Handköp, mnkr Shopping, SEK m		Enl. recept o. rekvisition	Handköp	
1981	3 945	660	2 915	370	17	74	9	
1982	4 526	733	3 369	424	16	74	9	
1983	5 084	846	3 786	452	17	74	9	
1984	5 359	926	3 943	490	17	74	9	
1985	5 860	1 021	4 287	552	17	73	9	
1986	6 333	1 057	4 690	586	17	74	9	
1987	7 168	1 262	5 269	637	18	74	9	
1988	8 194	1 469	6 016	709	18	73	9	
1989	9 054	1 529	6 764	761	17	75	8	
1990	10 051	1 615	7 606	830	16	76	8	
1991	11 313	1 774	8 572	967	16	76	9	
1992	12 910	1 948	9 895	1 067	15	77	8	
1993	14 079	1 997	10 774	1 308	14	77	9	
1994	15 658	2 097	12 171	1 390	13	78	9	
1995	17 388	2 100	13 802	1 487	12	79	9	
1996	20 124	2 124	16 429	1 571	11	82	8	
1997	18 242	2 156	14 392	1 695	12	79	9	
1998	20 777	2 559	16 538	1 680	12	80	8	
1999	23 279	3 023	18 499	1 757	13	79	8	
2000	23 973	2 201	19 918	1 854	9	83	8	
2001	25 576	2 380	21 183	2 013	9	83	8	
2002	27 751	2 588	22 990	2 174	9	83	8	
2003	28 348	2 891	23 178	2 278	10	82	8	
2004	29 173	3 459	23 300	2 413	12	80	8	
2005	30 043	4 082	23 364	2 596	14	78	9	
2006	31 580	4 759	24 000	2 821	15	76	9	
2007	33 527	5 406	25 074	3 048	16	75	9	
2008	35 253	5 987	26 036	3 230	17	74	9	

Källa: Apoteket AB (www.apoteket.se).

Statistiska centralbyrån

457

Ju mer människor använder Internet desto mindre behov har de av telefonkataloger och då borde det företag som gör dessa (Eniro) tjäna mindre pengar med tiden. De erbjuder visserligen också söktjänst på nätet, men där borde det vara svårare att tjäna pengar då det är flera som har möjlighet att konkurrera.

Med mindre, billigare och bättre elektriska verktyg minskar behovet av tryckluftsdrivna dito. Det i sin tur missgynnar företag som i mångt och mycket lever på tillverkning av pneumatisk utrustning (i Sverige framför allt Atlas Copco).

När riskapitalbolag tar över ett företag säljer de bort alla tillgångar som går att undvara innan de säljer bolaget vidare eller introducerar det på börsen. Företag som tidigare ägts av riskkapitalbolag (som Arise, Byggmax, Lindab och Nobia) har därför väldigt lite tillgångar att sälja i dåliga tider. Och därmed är sannolikheten stor att de faller mer än genomsnittet då lågkonjunkturen infinner sig.

IP-telefoni och andra tjänster (Skype, Rebtel, Whatsapp, Viber m fl) som möjliggör att ringa gratis över data- eller mobilnätet och/eller skicka gratis sms-meddelanden innebär ett hot emot telefonbolagen (TeliaSonera samt Tele2).

En del aktiespekulanter har en helt annan taktik än att köpa i lågkonjunktur och sälja i högkonjunktur. Det finns till och med spekulanter som köper aktier för att sedan sälja dem igen samma dag oavsett konjunktur. De som sätter detta i system kallas för "daytraders". Fördelen med detta jämfört med att behålla aktierna under en längre period är att den som har tur och är skicklig kan öka "förmögenheten" snabbare. De största nackdelarna med daytrading är dels att det tvingar utövaren att sitta och stirra på aktiekurser och ekonomiska nyhetssajter hela dagarna. Och dels att risken är stor att aktiviteterna någon gång leder till att aktören mår väldigt dåligt (vilket är illa nog) och dessutom kan det egga denne till riktigt desperata affärer som slutar med att pengarna försvinner.

Det svåraste med taktiken att köpa i lågkonjunkturen och sälja när det är högkonjunktur är, som tidigare diskuterats, att veta när det är lämpligt att sälja. Ett alternativ till att sälja aktierna är, givetvis, att behålla dem. Fördelen med det är att slippa gissa när de står på topp. Nackdelen är att dessa kanske kommer att gå ner ganska kraftigt igen i nästa lågkonjunktur. Men det har sina fördelar att behålla aktierna länge oavsett dagskursen:

1. Utdelning. Många bolag lämnar en årlig utdelning om typ 2-5% av den genomsnittliga börskursen och ibland mer. Hur stor nästkommande utdelning förväntas, bli framgår i morgontidningarnas börslistor. Som regel delas pengarna ut en gång per år någon dag efter att företaget hållit årsstämma och fastslagit den av styrelsen föreslagna utdelningen. Och även detta datum brukar listas i morgontidningarna. Utdelningen i sig är positiv och den med tillräckligt många aktier kan få ett rejält tillskott i kassan. Den som nöjer sig med att konsumera de pengar utdelningen ger och äger aktier i bolag som den tror kommer att fortsätta gå bra och därmed kommer fortsätta ge utdelning, kan sluta fundera över dessas börskurser.
2. Roliga att äga. Det kan kanske skänka en del människor glädje att veta att de är delägare i företag som de gillar. Nöjet att handla kläder på HM kanske blir större som delägare i firman. En stockholmare kan förgylla sina promenader genom staden genom att vara delägare i någon av de större börsnoterade fastighetsägarna vars skyltar pryder byggnader runt om i innerstan. Det gäller framför allt: Wallenstam (bostäder), Hufvudstaden och AtiumLjungberg (kontors- och butiksfastigheter). Skidresorna kanske förgylls av vetskapen att man är ägare till en del av Skistar. Rent allmänt äger alla bolag någonting. Vissa (som SCA och Holmen) äger skogar som är lågt värderade och därtill möjliga att sälja till många olika köpare. Emedan andra bolags tillgångar främst består av låsastillgångar (bokföringsmässigt kallat goodwill) som kommer av att de köpt företag för mer pengar än vad som var motiverat av de köpta företagens bokförda tillgångar. Vad olika företag äger framgår ofta minst dåligt i bolagens årsredovisningar. Dessa kan i allmänhet laddas ner ifrån respektive företags hemsida.
3. Andra förmåner. Många företag erbjuder sina aktieägare, enligt min erfarenhet, något mer än bara utdelning. Det är i vart fall någon form av förtäring vid bolagsstämman. Ibland till och med middag med öl eller vin. Andra delar efter stämman ut provexemplar av deras produkter. Flera delar därtill regelbundet ut en tidning till aktieägarna om branschen, företaget och ibland även annat som kan vara intressant. Därutöver finns ett fåtal företag som ger särskilda förmåner som rabatt på skiduthyrning och dylikt (www.skistar.com): *"För dig som äger aktier i SkiStar finns rabatter att inhämta. Vi erbjuder nämligen 15% rabatt på förhandsbokad SkiPass, skidskola och skiduthyrning i SkiStars regi. Enklarest är att boka allt på webben, och få rabatten dragen direkt. Äger du minst 200 SkiStar-aktier och finns registrerad i vår kunddatabas, som uppdateras månadsvis ca 10 bankdagar efter månadsslut, är du berättigad till rabatter."*
4. Makt. En stor del av alla aktierna i de företag som är noterade på stockholmsbörsen ägs av personer eller organisationer som genom ägandet utövar makt i bolagen genom att de är representerade i bolagens styrelser. Denna möjlighet står öppen för vem som helst med tillräckligt mycket pengar. Vilket i de flesta fall är så mycket att väldigt få personer har råd. Fast det finns undantag. I företag såsom handels- och teknikföretagskonglomeratet Midway, exempelvis, skulle det med dagens börskurser vara teoretiskt möjligt att köpa 1% av rösterna (100.000 A-aktier) för drygt två miljoner kronor.

En variant till att handla med aktier är att handla med köp- eller säljoptioner. En köpoption är en handling som ger innehavaren rätt att köpa en viss aktie en viss tidpunkt till ett visst pris. Och en säljoption innebär motsvarande rätt att sälja en aktie till ett givet pris. Vitsen med dessa instrument är för en köpare av en köpoption att den är mycket billigare än aktien i sig. Sålunda kan denne kanske ha råd att köpa 1.000 köpoptioner när han eller hon annars bara hade haft råd med 50 aktier. När det på förhand givna datumet kommer och aktierna är mera värda än vad optionerna ger ägaren rätt att köpa dom för, blir varje option värd mellanskillnaden. Jag har ytterst begränsad erfarenhet av dessa instrument men jag kan konstatera att det är betydligt mer lika lotteri än vad vanlig aktiehandel är. Eftersom de inte medför något ägande i företaget som kan ge utdelning et cetera samt att dess eventuella ”slutliga” värde bestäms av företagets aktiekurs på inlösendagen. Fast det är betydligt sannolikare att det är vinstlotter jämfört med de lotter som ges ut av spelföretag.

Aktiefonder



Aktiefonder använder det kapital som sätts in till att köpa aktier enligt fondens strategi. Strategin kan exempelvis vara att investera i små bolag på Stockholmsbörsen, stora bolag i USA eller företag med produkter inom miljöteknik. Fördelen med dylika fonder jämfört med att direktäga aktier i bolag med den önskade profilen är att investeraren slipper fundera över vilka företag som är lämpliga och när det är lämpligt att köpa eller sälja deras aktier. Dessutom är det möjligt att automatisera exempelvis ett månatligt sparande, som medför att investeringarna görs helt utan ansträngning. Därutöver kan aktiefonder vara ett fördelaktigt alternativ för den som vill investera på någon utländsk börs som är svår att investera på, via de kanaler för direkta aktieköp som står till buds.

Nackdelarna är emellertid att:

1. Fondförvaltarna tar kontinuerligt ut en avgift för sina tjänster som minskar kapitalet jämfört med direktägda aktier. Och för de som är sugna på aktier i utländska bolag erbjuder numera, i vart fall, nätmäklarna handel på långt fler börser än bara den svenska. Avanza (www.avanza.se), exempelvis, erbjuder möjligheter att handla direkt på börsen i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Österrike, Australien, USA och Kanada.
2. Investeraren har inte möjlighet att utnyttja: information i exempelvis dagstidningarnas ekonomisidor, eller personliga känslor för ett enskilt företag till att öka eller minska innehavet i just det företaget. Denne kan i stort sett bara agera på generell information om konjunktursvängningar.
3. Fondägaren får inte information om företagen på samma sätt som vid direkt ägande eftersom denne inte får företagets rapporter. Men även för den som skaffar informationen på annat sätt är det svårare för honom eller henne att överblicka hur den informationen kommer att påverka det egna kapitalet. Eftersom han eller hon inte i stunden vet hur mycket aktier som denne indirekt äger i företaget. Det förmodligen lättaste sättet att i någon mån få information om vad olika fonder för stunden äger är att gå in på Finansinspektionens hemsida. Alla vanliga aktiefonder måste nämligen fullständigt redovisa sina innehav till inspektionen varje kvartal. Och dom lägger upp dessa redovisningar på sin hemsida under flikarna ”marknadsinformation” och ”fondinnehav”.

Danske Invest Sverige Fokus

2010-03-31

KVARTAL

[2009-12-31](#)[2009-09-30](#)[2009-06-30](#)[2009-03-31](#)[2008-12-31](#)[2008-09-30](#)[2008-06-30](#)[2008-03-31](#)[2007-12-31](#)[2007-09-30](#)[2007-06-30](#)[2007-03-31](#)[2006-12-31](#)[2006-09-30](#)[2006-06-30](#)[2006-03-31](#)[2005-12-31](#)

FONDBOLAG

Danske Capital AB

TELEFON

075-248 00 00

MARKNADSVÄRDE

1 837 852 000 SEK

FONDFÖRMÖGENHET

2 298 639 083 SEK

FONDANDELSVÄRDE

136,11 SEK

Innehav (ISIN/identifikationskod)	Antal	Kurs/ Ränta	Valuta - kurs	Marknads- värde	Land	In/ Utlåna d
ASTRAZENEK AK (GB0009895292)	695 000	321	1	223 095 000	GB	
CARNEGIECO AK (SE0000798829)	140 000	0	1	0	SE	
ENIRO AK (SE0000718017)	2 600 000	22,8	1	59 280 000	SE	
GETINGE AK B (SE0000202624)	530 000	170,6	1	90 418 000	SE	
HIQ AK (SE0000461709)	1 000 000	36,5	1	36 500 000	SE	
HMSNETWORK AK (SE0002136242)	125 000	70	1	8 750 000	SE	
HUFVUDSTAD AK A (SE0000170375)	1 850 000	61,25	1	113 312 500	SE	
INVESTOR AK B (SE0000107419)	1 630 000	138	1	224 940 000	SE	
KUNGSLEDEN AK (SE0000549412)	1 850 000	57	1	105 450 000	SE	
LUNDINPETR AK (SE0000825820)	1 150 000	61,55	1	70 782 500	SE	

MEDA AK A

Exempel på en aktiefonds värdepappersinnehav. Fonden i exemplet är vald för att dess innehav får plats på en sida. Till skillnad ifrån många andra som har en betydligt längre lista med aktier.

En variant på aktiefonder och direktägarande av aktier, kapitalförsäkringar, är trots namnet, inte försäkringar utan snarare aktiefonder eller aktiedepåer. Jag har aldrig provat dylika produkter men fördelarna jämfört med vanliga fonder och depåer anses vara att investerarna slipper deklarerat de transaktioner de gör och de slipper även betala reavinstskatt på eventuella vinster. Istället betalar de en procent i skatt på kapitalet som försäkringen omfattar vid varje årsskifte. Dessutom kan de inte dra av eventuella reaförluster vid försäljning av andelarna. Vilket gör sparformen mest attraktiv för de som köper värdepapper i en lågkonjunktur när aktierna är billiga och avser att sälja några år senare, mitt i högkonjunkturen. Minst attraktiv är den för de som avser att aldrig sälja sina aktier.

En orsak till att så många, trots nackdelarna, köper andelar i aktiefonder istället för att köpa aktier är antagligen att vi möts av betydligt mer reklam för att investera i aktiefonder än i aktier. Detta eftersom marknadens aktörer tjänar betydligt mer pengar på att någon köper fonder än aktier. Det finns emellertid alternativ som till viss del kombinerar fördelarna med det ena och det andra, i form av investmentbolag.

Investmentbolag har som verksamhet att äga aktier i andra bolag. På stockholmsbörsen finns dels rena investmentbolag som bara är delägare i andra företag utan att driva någon egen verksamhet och dels sådana som även har egen verksamhet i form av dotterbolag. Den första typen representeras i dagsläget av: Industrivärden, Melker Schörling, Latour och Öresund. Den andra representeras av främst: Investor, Lundebergs, Ratos och Traction.

Den största fördelen med att äga aktier i investmentbolag jämfört med att äga andelar i en aktiefond är att varje krona som investeras i dessa ger en andel av företagets förmögenhet som är mer värd än en krona. Vilket kallas för substansvärdesrabatten. Den näst största fördelen är de rimligen förvaltar sina investeringar bättre än aktiefonder, eftersom de:

1. Har ett större tryck på sig utifrån att höja värdet på sitt kapital när de är betydligt mer i mediafokus än vad enskilda aktiefonder är.
2. Alla i företaget är fokuserade på en enda portfölj till skillnad på i företag som förvaltar aktiefonder.
3. De har som regel så mycket och så röststarka aktier i de företag de är delägare i att de mer eller mindre styr utvecklingen i dessa.
4. De har på grund av ovanstående rimligen betydligt mer insikt om respektive företag och bransch att de bättre kan avgöra företagets och branschens framtid. Och därmed kan de ta klokare beslut i fråga om att öka eller minska en investering.
5. De får, genom att de ständigt arbetar i intim kontakt med de företag de investerat i, kontakt med skickliga medarbetare som de har nytta av som styrelseledamöter i andra bolag som de äger. Vilket rimligen gör styrelserna mer kloka och kompetenta än annars.
6. De är inte för evigt bundna vid en viss strategi, såsom många aktiefonder är, utan kan helt fokusera på att göra lönsamma affärer.
7. Den portfölj och de pengar de förvaltar påverkas inte av börskursen på den egna aktien. Till skillnad ifrån aktiefonder som tvingas köpa och sälja aktier i förhållande till hur mycket pengar som flyter in respektive ut ur fonden.
8. De har inga krav på sig att hela tiden ha en viss del av medlen investerade. Vilket gör att de i högre grad kan samla på sig pengar och vänta tills det är köpläge.
9. Värdet på investmentbolagens innehav minus lånen är ofta högre än deras totala börsvärden.
10. De kan belåna sin aktieportfölj och det skapar, i vart fall i goda tider, en positiv hävstång för kapitalet.
11. De ger som regel en årlig utdelning som med råge överstiger bankräntan.

Substansvärdet per aktie ((värdet av tillgångar – skulder)/aktie), vad de äger och om de har representanter i de ägda bolagens styrelser står att finna på respektive bolags hemsida. Den i sin tur nås exempelvis genom börslistorna på Dagens Industris hemsida.

Nackdelarna är främst:

1. Det är svårare för investmentbolagen att lämna en investering som de inte längre tror på eftersom de dels äger så stora poster aktier att de inte kan lämpas ut på börsen med mindre än att kursen för aktien rasar. Och dels kommer ryktena om att de avser att sälja en investering att sänka kursen eftersom det tolkas som att det aktuella företaget är på väg utför om en storägare säljer dess aktier.
2. Riskerna är betydligt mindre spridda eftersom investmentbolagens pengar är placerade i mycket färre investeringar jämfört med nästan vilken aktiefond som helst.
3. Förvaltningskostnaden är högre eftersom portföljens intäkter ska finansiera en hel stab med människor och producerandet av årsredovisningar et cetera.
4. Det är mer komplicerat att köpa aktier än att investera i en aktiefond eftersom i det förra fallet måste det finnas någon form av depåkonto som aktierna "finns" på och köparen ska välja en köpkurs. Till skillnad ifrån fonder. Där köparen bara behöver gå till banken och säga till dom att sätta in si eller så mycket pengar fonden. Sedan är saken klar.
5. Det är lättare att få "ångest" över svängningar i investeringens värde eftersom det framgår så tydligt i vad som är aktuell kurs i olika börslistor. Jämfört med dito listor för olika aktiefonder som är betydligt mer

undanskynda. Dessutom är det betydligt lättare att komma ihåg vad som var ens köpkurs för en enskild aktie än dito för en aktiefond.

Valutahandel

Jag har själv ingen erfarenhet av dylik handel men jag känner en person som har handlat väldigt flitigt med valutor. Enligt honom kan den hugade på valutahandelssajter som www.oanda.com med en relativt liten insats och idogt handlande bygga upp kapital på relativt kort tid. Det är möjligt att så är fallet. Fast med tanke på att han ansåg sig vara tvungen att sitta med ögonen klistrade vid ett antal kurvor hela den tid han hade positioner i olika valutor, för att inte missa någon uppgång eller nedgång, verkar det till och med betydligt tråkigare än daytrading i aktier. Dessutom är det mer av ett nollsummespel då valutor alltid går upp och ned i förhållande till varandra, till skillnad ifrån aktier som ju kan gå upp över hela linjen. För den som är intresserad har oanda en övningsrutin på:

https://fxtrade.oanda.com/your_account/fxtrade/register/game/signup

Obligationer

Obligationer är lånehandlingar vari stater, kommuner och företag lovar att betala ett visst belopp med en viss ränta till ägaren av handlingen. Det är alltså ungefär samma sak som att sätta in pengarna på banken, men med de skillnaderna att pengarna inte omfattas av den statliga bankgarantin samt att räntan ofta är högre. Alltså normalt en väldigt långsam väg till att mångfaldiga sitt kapital. Förutom eventuellt för den som kan köpa "begagnade" företagsobligationer till vrakpriser i oroliga tider.

Företagsobligationer är som namnet antyder obligationer utgivna av företag som behöver låna pengar. Jag har ingen egen erfarenhet av företagsobligationer, men jag vet att de anses mer osäkra än statsobligationer eftersom företag i högre utsträckning än stater går i konkurs. Fast de är rimligen säkrare än aktier i samma bolag eftersom så länge det finns pengar kvar i bolaget är det skyldigt att betala tillbaka lånet på förfallodagen. Och ifall företaget går i konkurs har obligationsägarna, till skillnad ifrån aktieägarna, rätt till en del av konkursboet. Däremot har de inte samma potential att stiga i värde som aktier har, fast det finns ibland möjligheter att göra klipp. När, exempelvis, ABB aktierna föll som en sten sjönk även andrahandspriset på deras obligationer. Vilket gjorde att den relativa räntan är blev extremt hög. Haken med dylika obligationer att möjligheterna för privatpersoner att handla med dem är begränsad. Så här skriver en aktör på den marknaden (www.swedbank.se):

"Företagsobligationen ger högre avkastning, men har i de flesta fall också högre kreditrisk och sämre likviditet, än en statsobligation eller bostadsobligation.

Avkastningen varierar beroende på den bedömda kreditrisken och löptid, som varierar mellan ett och tio år. Företagsobligationer har god likviditet och kan därför när som helst köpas och säljas under löptiden.

Priset för en företagsobligation med fast kupongränta noteras i form av en effektiv årsränta och bestäms av den gällande marknadsräntan.

En företagsobligation är ett löpande skuldebrev utgivet av statliga bolag och större industriföretag, men även av andra bolag för att låna upp pengar på lång sikt. För att förenkla för placerare att bedöma kreditrisken hos de företag som ger ut företagsobligationer låter låntagaren något av ratingsinstituten Standard & Poors, Moodys eller Fitch genomföra en värdering av låntagarens förmåga att i tid infria sina finansiella åtaganden.

Mer fakta om Företagsobligationer

Lägsta placeringsbelopp är oftast 1 miljon kronor

Leverans- och likviddag är tre vardagar efter avslut

Ränta på företagsobligationer lämnas på förfrågan

Mer information

Ditt bankkontor förmedlar kontakten till bankens specialister som hjälper dig med priser och att hitta den lösning som passar bäst"

En aktieobligation är en konstruktion som består av en obligation utan ränta, utgiven av emissionsinstitutet (oftast någon av våra banker), samt köpoptioner. Köpoptionerna i sin tur är avtal om att banken ska få köpa ett visst företags aktier till ett bestämt pris vid en tidpunkt längre fram i tiden. Aktieindexobligationerna kan heta sådant som tiger 2015, energi 2016. Och det betyder att banken ämnar köpa optioner i företag i tigerekonomiländer respektive i energiföretag. Jag har haft några olika aktieindexobligationer. Som regel har de dessvärre varit en ganska dålig investering med låg eller ingen värdetillväxt. Det gäller även obligationer köpta i tider med global lågkonjunktur som löpt ut under en senare högkonjunktur.

En orsak till den låga värdetillväxten är att bankerna tar en ganska hög avgift för varje obligation. Som i exempel nedan där banken (Handelsbanken) tar 1.000 kr i avgift för en obligation som är på 10.000 kr.

En annan orsak är att obligationerna har ett fixt slutdatum och vem vet hur den aktuella aktiebörsen ser ut precis just då?

Sverige Balans 944AY

Aktieindexobligation Sverige Balans 944AY passar dig som vill placera på den svenska aktiemarknaden och vill få möjlighet till en extra utväxling på din placering. Med Aktieindexobligation Sverige Balans 944AY får du preliminärt 110 procent av uppgången i indexet.

FAKTA OM SVERIGE BALANS 944AY

Pris per styck	11 000 kr
Minst tillbaka (nominellt belopp)	10 000 kr
Preliminär deltagandegrad	110 %
Riskindikator*	3
Löptid	5 år
Courtage	2 %

* På en skala från 1 till 7, där 7 är högst risk. Läs mer på sidan 14.

Ytterligare en variant på obligationer är konvertibler (=konvertibla skuldebrev). De ges ut av företag precis som företagsobligationer och de ger en viss ränta till det datum då lånet betalas tillbaka av företaget. Därutöver ger de innehavaren rätt att köpa ett antal aktier i företaget efter ett förutbestämt datum för en visst förutbestämt pris (konverteringskursen), som ofta överensstämmer med värdet på obligationen inklusive den upparbetade räntan. Fördelarna för det utgivande företaget jämför med att på vanligt sätt ta lån eller att ge ut företagsobligationer är att de kan få en lägre ränta eftersom köparna kompenseras med chansen att aktiekursen når över det förutbestämda priset.

Fördelen jämfört med att direkt ge ut nya aktier är att nya aktier, för att bli attraktiva för köpare, säljs med en rabatt jämfört med de aktier som redan finns ute på marknaden. Emedan konverteringskursen för konvertibler som regel är högre än den aktuella börskursen.

Fördelen för köparna av konvertiblerna är att riskerna är lägre än vid rena aktieköp eftersom dessa åtminstone får tillbaka de pengar de lånade ut, även om kursen på företagets aktier går ner under konverteringskursen. Givet att företaget inte går i konkurs. Nackdelarna är dels att det är mindre handel i konvertibler jämfört med aktier så de kan vara svårare att, vid behov, bli av med dom. Därutöver är det svårare att göra ett klipp jämfört med att köpa aktier. Dessutom ger aktierna antagligen utdelning, som till och med kan överstiga räntan på konvertiblerna.

Pensionssparande

De som diskuterar privat pensionssparande med mig brukar jag fråga varför de funderar över denna sparform. Detta enär det för många jag känner vore direkt idiotiskt att pensionsspara, eftersom de tar pengar som de skulle kunna använda till att amortera lån eller spara till närliggande investeringar istället för att låna till dessa. Vilket hade gynnat ekonomin både i nuläget och i hela framtiden. Vidare kommer många jag känner, då det är dags att ta ut pengarna, förmodligen redan ha ärvt sina föräldrar som i någon form har en slant undanstoppad. Dessutom har de antagligen då lägre kostnader eftersom barnen är vuxna, de flesta kapitalvaror redan är köpta och amorteringar samt inflation har minskat de relativa boendekostnaderna. Slutligen kan pensionskapitalet minska det framtida bostadstillägget, som för många är en viktig inkomst efter pensioneringen. Den enda verkliga vitsen med privat pensionssparande har de som med hjälp av sparandet får en inkomst som ligger under brytpunkten för statlig inkomstskatt. Fast för dom som inte kan utnyttja det kan, på grund av jobbskatteavdraget, skatten de slipper vara lägre än den framtida skatten, när de tar ut pengarna som pension (en förlustaffär alltså).

Kapitel 8 – Leder pensionering till ekonomisk sårbarhet?

av Björn Halleröd

- Det finns inte någon generell trend att förekomsten av ekonomiska problem ökar i takt med att människor når sin pensionsålder. Pensionering i allmänhet leder inte till ekonomiska svårigheter, åtminstone inte bland "yngre" pensionärer.
- Det är endast i ytterst få fall som uppkomsten av ekonomiska problem kan kopplas till pensionering.
- Det går inte att finna belägg för att social stratifiering påverkar risken för uppkomsten av ekonomiska problem i samband med pensionering. En trolig förklaring till detta är att fenomenet i sig är så lite förekommande.

Sammanfattning av kapitel 8 i Statistiska Centralbyråns rapport om äldre i arbetslivet (SCB 2006).

Andra investeringar

Det finns en mängd placeringar som kan ge avkastning och med tiden skapa en liten förmögenhet för ägaren utöver de tidigare nämnda. Men de flesta av dessa är för eventuell framgång helt beroende av hur mycket tid och skicklighet ägaren bidrar med. Och dessa kommer att utgöra en så stor del av livet att det snarare är fråga om ett livstilsbyte än en investering. För att det, enligt min mening, ska vara fråga om en investering bör den inkomst som objektet genererar inte vara kopplad till antalet timmar ägaren lägger ned på det. Exempelvis är det enligt denna definition inte en investering att köpa en grillkiosk och sköta den själv. Däremot är det en investering att köpa ett flerfamiljshus även om det är nedgången och renoveras av ägaren. I det följande diskuteras ett antal dylika investeringar.

19

dag
ars 2012

en-Lee
dahli
omdahl
ladet.se

Örebro Sv. Spekt: 1,40-2,75-5,70
Final, damer Bet365: odds senare
 0-1b Luleå Betlic: 1,50-3,75-5,55
 2-1b Luleå Betsson: 1,50-3,75-5,55
 Bwin: odds senare
 Expikt: odds senare
 Nordichet: 1,50-3,80-5,85
 Unibet: 1,50-3,80-5,85

K Sv. Spekt: 1,70-2,50-3,75
Final 3 av 7 Bet365: odds senare
 0-1b Luleå Betlic: 1,80-4,00-3,55
 2-1b Luleå Betsson: 1,80-4,00-3,55
 Bwin: odds senare
 Expikt: 1,80-4,00-3,65
 Nordichet: 1,75-4,05-3,95
 Unibet: 1,80-4,20-3,65

ERPLAY
AGENS MATCHER:

1 x
 1 x
 1 x 2
 1
 1
 1 x 2
 1 x 2
 1 x 2
 1 x 2
 324 rader

1. Modo Sv. Spekt: 1,52-2,60-4,80
Final 3 av 7 Bet365: odds senare
 2-1b Skellefteå Betlic: 1,65-4,10-4,25
 0-1b Skellefteå Betsson: 1,61-4,45-4,75
 Bwin: odds senare
 Expikt: 1,65-4,25-4,30
 Nordichet: 1,60-4,25-4,75
 Unibet: 1,60-4,40-4,60

ODDS
 = Steven-Lies säkra.
 = Steven-Lies drag.
 = Str-ee-Lies slag.

Svenska Spel 0770-11111

BOMBEN 1

A Chelsea-Napoli 1,2, 3-1, 2, 3
 B Real Madrid-CSKA Moskva 3, 4-0, 1
 C Lyon, dam-Bröndby, dam 2, 3, 4-0, 1
 324 rader

Spelstopp: 18.59

130 Club Libertad 1 V da Gama

23.29 Sv. Spekt: 2,25-2,35-2,60
 Sen. omg. 4-1 h Alania Lima 2-1 h Fluminense
 2-1 h Nacional 2-2 h Alania Lima
 H/B: 1 0 0 4-1 Bortapremiär
 tabell Vasco da Gama möstrar samma
 lag som senast avfärdade Alania.
 Tuffare senast nu. Flera offensivt
 starka spelare i Libertad. 1x duper?

131 Anaheim X Detroit

23.29 Sv. Spekt: 2,55-2,60-2,10
 Sen. omg. 1-3h St Louis 2-3h Philadelphia
 2-3h Dallas 4-3h Los Angeles
 2-3h Colorado 2-3h Nashville
 Anaheim har återigen frägetecken
 för offensivt viktiga Perry. Backen
 Shiba dras också med skada och
 är osäker till spel, 2,10 d? Nej...

133 Buffalo 1 Colorado

23.29 Sv. Spekt: 1,87-2,70-2,85
 Sen. omg. 1-3b Boston 2-4b Nashville
 4-3b St. Louis 3-2h St. Louis
 3-2h St. Louis 3-2h St. Louis
 Buffalo borde vunnit under ordina-
 re spel senast. Formkurvan pe-
 kar i rätt riktning. Inga nya skador
 som stör. Har bra poängchansen igen.

135 Edmonton 1 Columbus

23.29 Sv. Spekt: 1,90-2,70-2,80
 Sen. omg. 3-1h Montreal 3-1 h Los Angeles
 3-1h St. Louis 1-4b NY Rangers
 2-3h St. Louis 1-2h St. Louis
 Edmonton-tränaren Tom Renney
 var rasande efter den svaga insat-
 sen senast. Jag räknar med en klart
 förbättrad prestation. Inga avbrott.

137 Montreal 1 Ottawa

23.29 Sv. Spekt: 2,35-2,60-2,25
 Sen. omg. 5-3b Edmonton 7-3b Tampa Bay
 4-1b Vancouver 4-1b NY Rangers
 2-3b St. Louis 3-4b St. Louis
 Montreal gjorde det, efter omstän-
 digheterna, bra senast. Hade David
 Deshaimes tillbakå. Offensivt på
 Ottawa spelar frejdigt. Målgått?

139 Vancouver 1 Phoenix

23.29 Sv. Spekt: 1,65-2,85-3,40
 Sen. omg. Bet365: odds senare
 Betlic: odds senare
 Betsson: odds senare
 Bwin: odds senare
 Expikt: odds senare
 Nordichet: odds senare
 Unibet: 2,45-3,70-2,55

BOMBEN 2

A Luleå-AIK 1,2, 3-1, 2
 B Skellefteå-Modo 3, 4, 5-2, 3, 4
 C Montreal-Ottawa 3, 4, 5-3, 4
 324 rader

Spelstopp: 18.59

143 Los Angeles 1 Toronto

23.29 Sv. Spekt: 1,33-2,85-6,60
 Sen. omg. Fotboll, CONCACAF, kvartsfinal
 2-2b Los Angeles 2-2b Los Angeles
 Bet365: odds senare
 Betlic: 1,40-4,00-6,00
 Betsson: 1,40-4,20-6,25
 Bwin: odds senare
 Expikt: 1,40-4,00-6,50
 Nordichet: 1,45-4,00-7,10
 Unibet: 1,45-4,00-6,00
 Finns gott om offensiv kraft i LA.
 Jag gillar dock inte hur backlingen
 uppträder utan Omar Gonzalez.
 Defensiva prioriteringar. Får mål?

144 Santos L X Seattle

23.29 Sv. Spekt: 1,45-2,65-5,30
 Sen. omg. Fotboll, CONCACAF, kvartsfinal
 1-2b Seattle 2-1h Santos Laguna
 Bet365: odds senare
 Betlic: 1,50-3,75-5,25
 Betsson: 1,50-3,85-5,35
 Bwin: odds senare
 Expikt: 1,50-4,00-5,45
 Nordichet: 1,45-4,00-7,10
 Unibet: 1,45-4,00-6,00
 Santos Laguna möter Cruz Azul till
 helgen. Kan bli så att man sparar
 ett par nyckelspelare. Seattle har
 inga större bekymmer. Underspel?

145 Arsenal ARG 2 B. Juniors

23.29 Sv. Spekt: 2,80-2,35-12,0
 Sen. omg. Fotboll, Copa Libertadores
 0-1b Fluminense 0-0b Zamora
 3-0h Zamora 1-2h Fluminense
 Bet365: odds senare
 Betlic: 3,50-3,20-2,00
 Betsson: 3,00-3,25-2,15
 Bwin: odds senare
 Expikt: 3,30-3,15-2,10
 Nordichet: 3,35-3,15-2,05
 Unibet: 3,20-3,25-2,10
 Boca Juniors har fått dåligt betalt
 för sitt spel. 21-5 i avslut senast.
 Inga ändringar på mittfältet eller i
 anfallet. Lär få fina kontringsstyr.

146 Fluminense 1 Zamora

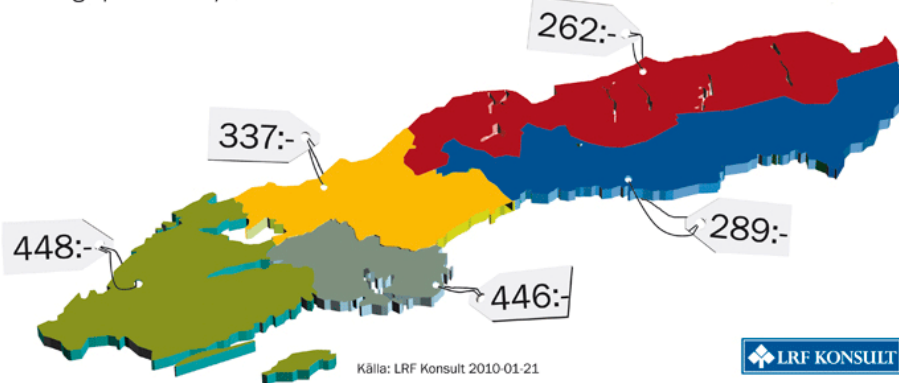
23.29 Sv. Spekt: 1,10-3,70-15,0
 Sen. omg. Fotboll, Copa Libertadores
 2-1b Boca Juniors 0-0b Boca Juniors
 0-1b Arsenal ARG 0-1b Arsenal ARG
 Bet365: odds senare
 Betlic: 1,15-6,00-11,0
 Betsson: 1,18-6,00-15,0
 Bwin: odds senare
 Expikt: 1,18-6,00-11,5
 Nordichet: 1,17-6,00-12,5
 Unibet: 1,14-6,80-14,5
 Zamora är harmad på offensiv
 planhalva. Kommer backa hem med
 "allt". Fluminense saknar Edinho
 och Neves. 1

Skog och mark

Skogs- och åkermark kvantifieras i hektar (ha). En hektar är 100 x 100 meter, vilket exempelvis är något mer än en fotbollsplan som är 0,7 ha stor. Traditionellt värderas skogsmark utifrån den totala volym trä som alla fastighetens träd har tillsammans. Denna volym, i ett volymmått som kallas skogskubikmeter (m^3sk), multipliceras med ett värde som beror främst på sådant som konjunkturen och var fastigheten ligger, men även trädslagen och trädens genomsnittliga ålder.

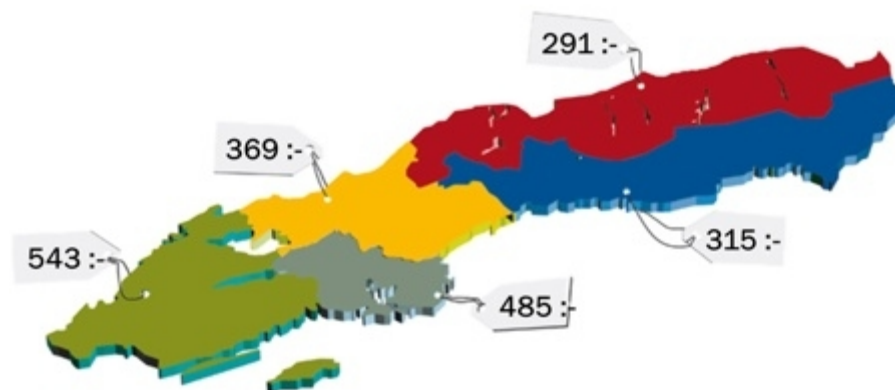
Priser på skogsfastigheter 2009 helår

Samtliga priser i SEK/ m^3sk



Genomsnittspriset per skogskubikmeter enligt den ledande mäklarkedjan för skogsfastigheter (www.lrfkonsult.se). Bilderna är hämtade från deras hemsida.

Priser på skogsfastigheter helår 2011



Men denna modell stämmer bara delvis eftersom det finns andra faktorer som driver upp priserna:

- Närheten till en större tätort. Antagligen främst för att de finns fler intresserade.
- En vackert belägen fastighet kostar ofta mer än en fulare dito.
- Bra form på markytan (på skogsspråk välarronderad). Med bra form menas att den är uppdelad på få olika bitar (varje bit kallas ett skifte), skiftena är mer kvadratiska än långsmala, plana snarare än bergiga, marken ligger vacker, nära till vatten et cetera.
- Bördig skogsmark kostar mer. Bördigheten kallas på skogsspråk för bonniteten. Den talar om hur stor tillväxt i skogsvolym det är per år och den anges i prospekten, som medelbonitet:

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m^3sk per ha
5,4

- Små fastigheter värderas högre per skogskubikmeter än större dito, antagligen för att det finns fler köpare som har råd.
- Högt andel slutavverkningsbar skog höjer priset.
- Lågt totalpris för fastigheten höjer priset per skogskubikmeter.
- Bra jakt, dvs. viltrika marker, höjer priset.
- Bra skogsbilvägar.

Faktorer som pressar ner priserna:

- Marken ligger i obygden.
- I trakter där träden växer långsamt, som i fjällvärden, är skogen billigare per skogskubikmeter eftersom träden är så taniga att det blir få m³sk i förhållande till det efterarbete som krävs för att få nya plantor att växa till sig på marken (vilket är ett lagkrav), att den möjliga vinsten per skogskubikmeter av att såga ner träden i slutändan blir betydligt lägre än för skogar i bördigare områden.
- En del av skogen bör inte avverkas (dvs. den är av typen S3, se nedan).
- Det råder lågkonjunktur.
- De råkar vara få konkurrerande köpare.
- Säljaren är desperat.
- En stor andel lövskog.

Som lekman kan det förefalla omöjligt att bedöma hur många skogskubikmeter det finns på marken och hur mycket träden kommer att växa. Men som tur är tillhandahåller de ledande mäklarna, som www.konsult.lrf.se, mycket av dessa data i sina försäljningsprospekt.

Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1							
R2	3,2	28	47	15	25	18	57
Gallringsskog G1	2,4	21	216	90			100
G2							
Föryngringsavverknings-skog S1							
S2	4,4	39	923	210	91	8	1
S3	1,3	12	286	220	60	30	10
Lågproducerande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt	[2,4]		36	15	100		
Summa/Medel	11,3	100	1508	133	70	11	19

Huggningsklasser

Kalmark

K1 Obehandlad kalmark

Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

K2 Behandlad kalmark

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 Plantskog

Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

R2 Ungskog

Skog som är över 1,3 m och som i utvecklingshänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

G1 Normal gallringsskog

Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverknings-skog

S1 Skog som kan föryngringsavverkas

Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas

Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

S3 Skog i föryngringsbar ålder

Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

Värdet på skogen beräknas som

sagt med formeln: totalt antal skogskubikmeter x

medelpriset/skogskubikmeter, vilket i det här exemplet och i det aktuella området

(Hälsingland) blir 1.508 x 369

kr/m³sk = 556.452 kr

Utöver de 11,3 ha skogsbeklädd

mark som listas i tabellen till

höger innefattade fastigheten

även 5,2 ha mark som inte anses

ha något värde, samt 5,6 ha

åkermark (kallas tillsammans

med betesmark i dylika

sammanhang för inägomark).

Åkermark värderas i dessa

trakter till mellan 25-30.000

kr/hektar, trots att intäkterna från

marken är väldigt små eller

obefintliga, vilket gör att

åkermarken var värd 5,6 x

25.000 - 5,6 x 30.000 = 140.000 -

168.000 kr. Sålunda summerades

värdet på fastigheten med gängse

metoder till mellan 696.000 -

724.000 kr och säljaren själv

ville ha 700.000 kr, annars

föredrog hon att behålla marken.

Den som köper fastigheten får bara såga ner och sälja skog i huggningsklasserna G2, S1 och S2, som om allt togs ner skulle ge 923 skogskubikmeter. För det får säljaren i dagsläget mellan 350-450 kr/m³sk utan bark (skrivs kr/m³fub) efter avdrag för de kostnader som avverkningen medför, inalles runt kanske 450.000 kr. Från den summan försvinner kostnaden för att sätta ut nya plantor på den skördade marken (det är lagstadgat att den som skördar måste återplantera en viss mängd plantor inom en viss tid från avverkningen). Den åtgärden kostar runt 6-7.000 kr/hektar, alltså runt 26.000 kr. För stunden är köpet således en backaffär om typ 274.000 kr.

Därtill får köparen emellertid ett stycke mark som eventuella barnbarn återigen kan skörda om en sådär 100 år. Innan dess blir dessutom träden klassade som G1 och R2 mogna för avverkning och då innehåller de betydligt fler skogskubikmeter. Dessutom kan köparen känna glädjen av att äga en del av jordens yta, disponerar jakten (som ifall marken är tillräckligt stor kan arrenderas ut till någon jaktintresserad person) och han eller hon kanske har tur och kan stycka av tomter i framtiden. Slutligen kan denne sätta dit en "sommarsluga" på ägorna i form av husvagn eller dylik byggnad som inte kräver bygglov (normalt får man inte bygglov för fritidshus på skogsmark). Kostnaden för det framtida ägandet är också ganska låga och utgörs av försäkring mot stormskador (cirka 500 kr/år) och den första röjningen i den unga skogen som ger så få skogskubikmeter i förhållande till arbetsinsatsen att den kräver att ägaren skjuter till pengar om denne lejer ut jobbet. En skogsägare med otur kan dessutom tvingas bekosta förbättringar av någon gemensam väg, alternativt åka på skadedjur som älgar, snytbaggar eller granbarkborrar. Men förutom röjning och åtgärder emot granbarkborrar är den arbetsinsats som krävs av skogsägaren i stort sett obefintlig och därtill även kunskapskravet.

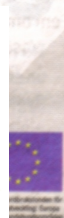


Staten tycker att skogen är en så viktig nationell resurs, att de erbjuder alla skogsägare gratis rådgivning och kurser genom Skogsvårdsstyrelsen.

Seminarieserie skogsbruk

LRF Mälardalen arrangerar med stöd av Europeiska jordbruksfonden för landsbygdsutveckling via Skogsvårdsstyrelsen en seminarierie där ett tillfälle nu återstår, se nedan.

Vi vänder oss till skogsägare i Uppsala-, Västmanlands-, och Stockholms län som vill veta mer om timmermarknad och praktiskt skogsbruk. Antalet platser är begränsat till ca 250 personer. Fika serveras, ingen föranmälan krävs.



Men för att göra en, momentant sett, god affär på skogsmark krävs antagligen att köpet görs i en tid av lågkonjunktur och omfattar mark med få konkurrerande köpare som driver upp priset samt en

säljare som är beredd att sälja även till ett lägre pris än vad som anses gängse. Vilket är sannolikare ifall säljaren är ett dödsbo eller Kronofogdemyndigheten.

Kraftverk

Av egen erfarenhet vet jag att det, åtminstone tidigare, har varit möjligt att tjäna ganska mycket pengar med en relativt liten insats genom att investera i vattenkraftverk. När elektriciteten var billig (diagram 7) och bidragen till små vattenkraftverk var låga, eller inte fanns över huvud taget, var branschen så olönsam att många små vattenkraftverk såldes väldigt billigt, eller las ner på grund av att nödvändiga investeringar inte bedömdes bli lönsamma. Men med dagens elpriser i kombination med det bidrag som elcertifikaten ger, genererar de årliga nettointäkter som

Skogsskötsel på distans – möjligheter för dig som skogsägare

Per Bengtsson, informationschef, mellanskog beskriver möjligheter med en aktiv skogsbruksplan. Hur planeras & utförs plantering, röjning, och skogsgödsling? Former för försäljning av gallring- och slutavverkning, aktuella prisnivåer i regionen.

Föreläsningen ges på följande tre orter:

Västerås, tisdag 13/3, kl 19-21,
Växhuset, Viktor Larssons plats 1.

Uppsala, onsdag 14/3, kl 19-21, Polacksbacken Aula,
Lägerhyddsvägen 2.

Haninge, torsdag 15/3, kl 19-21,
Fredrika Bremer gymnasiets Aula,
Dalarövägen 64

Varmt välkomna!

Lantbrukarnas riksförbund, www.lrf.se, Medlemsservice 020- 44 44 33



MÄLARDALEN

ligger i närheten av den tidigare köpeskillingen och de sammanlagda investeringarna. Detta har emellertid gjort att priset på de få på marknaden tillgängliga anläggningarna skjutit i höjden. Dessutom kommer inte de bidrag som elcertifikaten ger, att vara för evigt. För befintliga kraftverk varar bidragen bara till 2013, med eventuella möjligheter till förlängning. För den som renoverar kraftstationen som minst innefattar: eliminering av alla eventuella brister i vattenvägar, byte av turbin och ledskenor, omlindning av generatoren, modernt styrsystem. Därtill finns det risk/chans³ att elpriserna på sikt kommer att sjunka. Det vore emellertid tekniskt och ekonomiskt lönsamt att i vissa fall renovera och starta upp tidigare nedlagda anläggningar, eftersom de då, i nuläget, är garanterade elcertifikat i 15 år framåt. Men för detta krävs tillstånd och det är dessvärre ofta näst intill omöjligt att få.

Det finns dock även för vattenkraftverk, en del andra fördelar med ägandet utöver det rent ekonomiska:

- + Känslan av att äga något som är beständigt (mark).
- + I många av de små vattenkraftverk jag har sett, är kraftverksbyggnaden betydligt större än vad som behövs för själva verksamheten, vilket gör att där finns plats för att exempelvis lagra saker.
- + Vattenkraftverk ligger av naturliga skäl alltid på natursköna platser invid en å eller en större bäck. För den som har tur kan det finnas möjlighet att anlägga en fritidsbostad i någon av de ekonomibyggnader som eventuellt hör till anläggningen. Alternativ kan den hugade ställa dit en husvagn.
- + Vattendraget invid stationen innebär ett stycke eget fiskevatten.

Nackdelar:

- Elpriserna är kanske på väg neråt.
- Subventionerna försvinner.
- Vattenkraftverk kräver passning och skötsel.
- Alla komponenter slits och utbyteskomponenterna är dyra.
- Vattenkraftverksägare riskerar ständigt att hamna i konflikt med grannar och myndigheter.
- Även om kraftverket måste läggas ner kvarstår plikten att upprätthålla dammar och dylikt för att inte förändra vattennivåer uppströms och nedströms.

Det avgörande för om en investering i vattenkraft kommer att löna sig är, så klart, vilket pris produkten (elektricitet) betingar. Kraftverksägare får, i stort sett och beroende på avtalet, samma pris som handelspriset på elbörsen (ofta ungefär 30 öre/kWh). Därtill kommer en mindre summa av den lokala nätägaren för att kraftverket bidrar till att hålla spänningen uppe i nätet (kanske 2 öre/kWh) samt i dagsläget även ersättning för de elcertifikat som produktionen genererar (typ 20 öre/kWh). Fast det senare kommer, som sagt, för de flesta småskaliga vattenkraftverk att försvinna från och med 2013. När jag köpte mitt kraftverk i slutet av 1990-talet fick jag ett fast pris på den producerade elektriciteten om 13,5 öre/kWh + några öre/kWh av nätägaren. Med den ersättningen var det knappt att produktionen bar sig och därför var utbudet av kraftstationer ganska stort och priserna relativt låga (riktvärdet var omkring 2 kr per kWh i årsproduktion). Därefter steg elpriserna radikalt (se diagram 7) och därtill kom ökade offentliga subventioner i form av elcertifikat. Numera ligger priset därför runt kanske 4 kr per kWh i årsproduktion, trots att intäkterna troligtvis kommer att sjunka kraftigt, vilket gör vattenkraftverk till en dålig investering i nuläget.

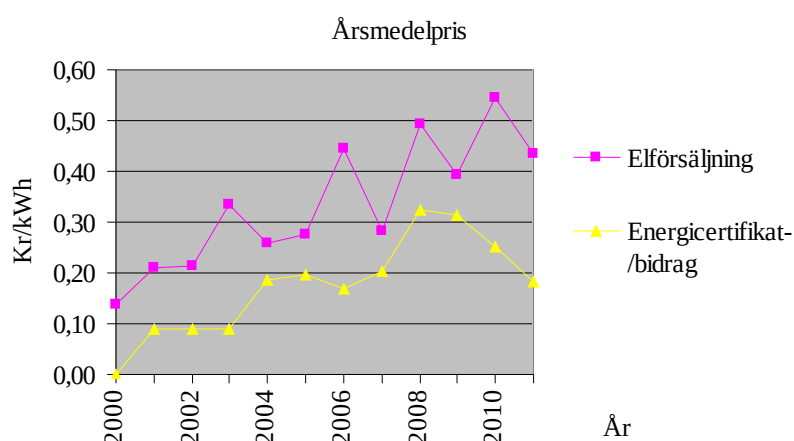


Diagram 7. Mitt elförsäljningspris och subventionerna 2000-2011 exklusive nätersättningen på i genomsnitt ett par öre/kWh.

Varthän är då elpriserna på väg? Då en stor del (ca 50%) av all elektricitet som produceras i världen idag tillverkas med fossila bränslen skulle det kunna vara troligt att elpriset kommer att följa med priset på dylika bränslen. Detta även om vi i Sverige nästan inte producerar någon elektricitet alls med hjälp av kol, gas eller olja. Eftersom vårt elnät är sammankopplat med elnätet i andra länder. Men den andel som produceras med fossila bränslen kommer att minska. För dagens höga elpris samt de subventioner som införts för förnyelsebara energikällor har medfört att kraftföretagen satsar enorma summor pengar på att öka produktionen i de "rena" kraftverken (se diagram 8). Dessutom planerar våra grannländer, Norge och Finland att öka produktionen. I Danmark däremot kommer

produktionen att minska då de planerar att lägga ner sin kolkraft. Lägg sedan till att elkonsumtionen troligen minskar i takt med att apparater blir strömsnålare, folk väljer att gå över till snålare uppvärmningssystem för sina bostäder och växthuseffekten gör att behovet av uppvärmning minskar. Dessutom kommer antalet elintensiva industrier (som står för, typ 25 % av den totala elförbrukningen) minska på samma sätt som de gjort hittills och de kvarvarande kommer att bli eleffektiva. Sammantaget talar det för att elpriserna på sikt sjunker. Det som skulle kunna hålla elpriset uppe vore om vi på bred front började använda elbilar eller vätgasbilar (vätgasen görs i så fall troligen på elektrisk väg) och/eller att vi får en gemensam elmarknad med ett land som har betydligt högre elpriser, såsom Tyskland.

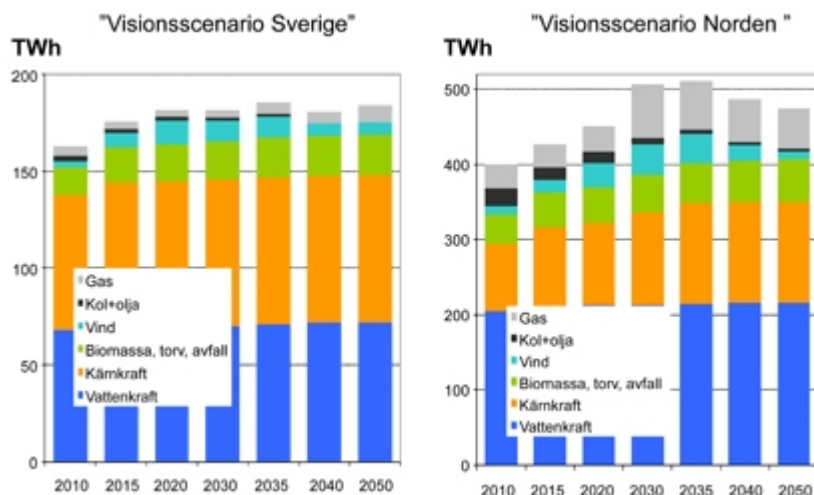


Diagram 8. Prognos över den framtida elproduktionen i Sverige och Norden enligt www.svenskenergi.se (som har diagrammet på sin hemsida).

Beträffande vindkraftverk har jag ingen egen erfarenhet. Men jag har låtit SMHI räkna på vad det skulle ge ett att sätta ett dylikt på en plats som föreföll vara väldigt vindpinad (det var invid vattenkraftverket som ligger i fjällvärden) och i övrigt väldigt lämplig för mig att sätta upp ett vindkraftverk på eftersom marken var min, det borde inte vara något problem med det störande bullret eftersom det skulle ligga relativt ödsligt och invid en ännu mer störande fors, jag hade väg fram till platsen och min transformatorstation med ledig kapacitet låg alldeles bredvid. Tyvärr visade det sig att det inte skulle bli lönsamt ens i beaktande av de ekonomiska bidragen (i form av elcertifikatspengar) och trots att jag hade chans att köpa begagnat vindkraftverk billigt.

Andelar i vindkraftverk är förmodligen inte heller en investering som har så stor potential att öka i värde eller generera en vinst. Däremot kan det vara ett sätt att minska sin elnota³ i kombination med att det kanske kan vara kul att äga en del av ett vindkraftverk.

- ³. En andel kanske kostar, typ, 25.000 kr och ägaren av andelen har rätt att köpa 4.000 kWh/år för, säg, 25 öre/kWh (exklusive skatter). På det tjänar investeraren kanske 10 öre/kWh, vilket blir 400 kr per år och andel. En avkastning på 10% alltså, med de gissade elpriserna. Andra investeringar, som obligationer, har visserligen en lägre ränta men istället får investeraren tillbaka pengarna när löptiden gått ut. När det gäller andelar i vindkraftverk däremot är investeringen värd noll den dag vindkraftverket skrotas. Det finns dessutom ett par ytterligare nackdelar:
1. Elen som köpts billigare förmånsbeskattas.
 2. Den som köper andelar i vindkraftsföreningar eller ett elbolag binder sig samtidigt att köpa all sin el från föreningen eller bolaget. Eftersom man bara tillåts att ha en elleverantör på sitt abonnemang.

Flerfamiljshus

Man kan antingen köpa dyra flerfamiljshus i områden där det är stor efterfrågan på bostäder, eller billiga dito i områden med överskott på bostäder. I det första fallet är risken ganska stor att den löpande driften (se tabell 2) går med underskott fast istället kan värdeökningen blir stor. I det senare fallet är chansen stor att det blir ett bra driftöverskott i den mån det går att fylla alla uthyrningsbara utrymmen. Men värdeökningen kan bli desto mindre eller rent av negativ. Den bästa vägen är förmodligen däremellan dvs. att köpa hus i områden som är relativt populära men ändå inte så dyra. Vilket kan vara exklusiva lägen i mindre orter eller mellanbra lägen i större orter.

Att köpa hus i dåliga lägen eller i rena avfolkningsbygder är däremot väldigt riskabelt. Jag var exempelvis på väg att köpa ett mindre flerfamiljshus i en liten ort i Dalarna i slutet av 1980-talet. Som tur var hoppade jag av affären. Ungefär 20 år senare såg jag att samma hus återigen var till salu för ungefär samma summa pengar, trots att det då var upprustad och hade betydligt högre standard än då jag tänkte köp det. Senare köpte jag ett hus i ett, som det visade sig, uselt läge i en kranskommun till Stockholm. Bostadsutrymmena var väldigt fina med bland annat flera kakelugnar och byggnaden i sig ansågs så speciell och värdefull att den till och med var K-märkt. Trots det lyckades jag inte hitta några som var villiga att flytta in i de sedermera tomma utrymmena. Till slut lyckades jag emellertid sälja huset med vinst, fast den stod inte i paritet med allt nedlagt arbete för att få byggnaden i skick och den press det innebär att ha en kommersiell fastighet som gick back.

Det löpande överskottet (se tabell 2) bör inte bara täcka de löpande kostnaderna utan också generera ett sparkapital som kan tas i anspråk vid framtida renoveringar. För förr eller senare kommer huset att behöva genomgå omfattande renoveringar och det gäller att spara ihop till dessa eller att värdet på husen stigit så mycket att det finns utrymme för ytterligare lån som täcker kostnaderna.

Tabell 2. Exempel på data för några flerfamiljshus som varit till salu i en ganska expansiv halvstor svensk stad och kalkylerade ekonomiska data.

Uthyr- esarea (m ²)	Pris (begärt)	Pris/area enhet (kr/m ²)	Årliga hyres- intäkter (kr)	Årlig drifts- kostnad enligt säljaren (kr)	Pris/års- intäkt (kr/årskr ona)	Drifts- överskott exklusive räntor och fastighets- skatt (kr)	Ränte- kostnad vid 25% kapitalinsats och 4% ränta (kr)	Fastighets- skatt (kr)	Summa överskott exklusive underhållsk ostnader (kr)	Estimerad årlig underhålls- /reparations kostnad (kr)	Netto- intäkt (kr)	Netto- avkastning på satsat kapital (%)
606	4 450 000	7343	517 000	146 350	12,01	370 650	133 500	9600	227 550	32 000	195 550	17,58
440	3 540 000	8045	401 000	109 000	12,12	292 000	106 200	7200	178 600	24 000	154 600	17,47
684	5 900 000	8626	703 000	166 000	10,99	537 000	177 000	16800	343 200	56 000	287 200	19,47
696	5 200 000	7471	599 000	166 600	12,03	432 400	156 000	13200	263 200	44 000	219 200	16,86
417	3 000 000	7194	351 000	103 825	12,14	247 175	90 000	7200	149 975	24 000	125 975	16,80
234	1 795 000	7671	255 000	47 500	8,65	207 500	53 850	6000	147 650	20 000	127 650	28,45
315	2 400 000	7619	250 000	100 000	16,00	150 000	72 000	6000	72 000	20 000	52 000	8,67
300	1 700 000	5667	175 000	38 000	12,41	137 000	51 000	3600	82 400	12 000	70 400	16,56
440	3 800 000	8636	350 000	50 000	12,67	300 000	114 000	6000	180 000	20 000	160 000	16,84

Driftskostnaden innefattar löpande utgifter såsom sophämtning, vatten, gemensam elektricitet, uppvärmning, städning och försäkring. Den omfattar däremot inte kostnader för underhåll, reparationer och renoveringar samt fastighetsskatt.

Fastighetsskatten är beräknad enligt det av Skatteverket stipulerade fasta maxbeloppet om 1.200 kronor för varje bostadslägenhet multiplicerat med antalet lägenheter.

Underhålls- och reparationskostnaden är enligt min erfarenhet i det långa loppet kanske 4.000 kr per lägenhet och år, för alltid är det några saker som måste bytas eller lagas per hus och år.

Min och även andra fastighetsägares erfarenhet är att det är kräver en ganska måttlig arbetsinsats att förvalta mindre flerfamiljshus och att det mycket väl går att kombinera med annat arbete.

För att bibehålla husen i gott skick och hålla nere kostnaderna för detta krävs det att ha vetskap om vilka åtgärder som behöver göras och hur dessa skall prioriteras i förhållande till varandra. För att ha koll på detta krävs systematiska genomgångar av det som är fastighetsägarens ansvarsområden (se Småskalig fastighetsförvaltning, Boksidan 2009). Därutöver är det fördelaktigt att vara någorlunda händig. Den löpande ekonomiska förvaltningen är betydligt enklare och består i huvudsak av några olika moment (se tabell 3), som snart blir rutin.

Det största problemet med att äga fastigheter är inget av ovanstående. Istället är det de tvister som förr eller senare uppstår med någon av hyresgästerna på grund av störningar, obetalda hyror eller skadegörelse.

Tabell 3. Löpande ekonomisk förvaltning av fastigheter utöver bokföring och eventuell revision.

Ekonomiska förvaltningen omfattar	Svårighetsgrad och kommentarer
Föra kassabok	Enkelt om man betraktar sitt internetanslutna bankkonto som kassabok
Hyresavisering	Enkelt och inte ens nödvändigt att ha
Avstämning av inkomna hyror	Enkelt kan göras exempelvis i en excel-tabell med en rad per hyrespost och ett kalkylblad per år
Kravhantering/inkasso	Kan vara psykiskt påfrestande
Kontroll av leverantörsfakturor	Kan vara svårt att bedöma vad som är rimligt eller "saltning"
Betalning av leverantörsfakturor	Enkel registrering i Internetbanker
Utbetalning av utlägg, löner, arvoden, skatter och sociala avgifter	"
Registrera/avregistrera sig som arbetsgivare	Enkelt
Beräkning av skatter och sociala avgifter	Enkelt när man väl lärt sig det
Skriva kontrolluppgifter för ovanstående	"
Momsdeklaration	Ganska krångligt då endast de kostnader som belöper på momsade lokaler får dras av emot den moms de hyresgästerna betalar
Hyresförhandlingar	Oftast ganska enkelt
Upprättande av hyresavtal	Enkelt med standardkontrakt
Kreditupplysningar	Enkelt
Svara på enkäter, taxeringsförslag mm. från div. myndigheter	"

Det finns dock även en del marginella fördelar med att äga flerfamiljshus utöver den inkomst och/eller värdeökning som de förhoppningsvis genererar:

- + Känslan av att äga något beständigt (dvs. mark).
- + Nya bekantskaper i form av hyresgäster och hantverkare.
- + Vid behov kanske en egen bostad.

Nackdelar:

- Jobbigt att hamna i konflikt med problematiska hyresgäster.
- Husen måste ständigt skötas.
- Det föreligger ständigt risk för att något allvarligt inträffar som kräver akuta och kostsamma åtgärder.

Enskilda bostäder

En variant på att investera i bostäder är att köpa enskilda lägenheter och hyra ut i andra hand. I Storbritannien är det väldigt vanligt och jag känner flera som varit inne på det. I Sverige är det dock mindre vanligt eftersom:

1. De hyror som går att ta ut utan att riskera att bli återbetalningsskyldig till hyresgästen är ganska låga i förhållande till investeringen, i de städer där det är lätt att få hyresgäster.
2. Bostadsrättsföreningar gillar som regel inte den verksamheten och det är rimligt att tro att de inte kommer att låta dylika hyresförhållanden fortgå under någon längre period. Till skillnad ifrån i Storbritannien där de har ägarlägenheter, vilket bland annat medför att ägarna inte behöver fråga någon om lov för att få hyra ut.

De varianter som är vanliga i Sverige är istället att hyra ut sin egen sommarbostad under de perioder ägarna inte själva nyttjar den, eller köpa en större lägenhet/villa/sommarbostad för att bo i själv och göra om en del av den till en separat bostad för uthyrning (alternativt bygga ett mindre hus på tomten för samma ändamål). Det förra varianten har nackdelen att utöver beträffande fjällstugor är säsongen väldigt kort.

Säg att det går att hyra ut ett fritidshus på exempelvis Gotland från skolavslutning till dess skolorna startar igen. Alltså maximalt ungefär 10 veckor. Anta att uthyraren i medeltal får ut 4.000 kr/vecka. Då skulle denne på hela säsongen kunna få in 40.000 kr. Därav avgår kanske 1.000 kr för sophämtning, 3.000 kr för försäkring, 3.000 kr i fastighetsskatt, underhåll (kanske) 5.000 kr, el 1.500 kr, totalt kanske 10.000 kr per säsong, och därmed blir vinsten runt 30.000 kr. En vinst som dessutom är ganska lätt att dölja för skattemyndigheten. Men om huset kostar 1.200.000 kr och räntan är 4% blir kapitalkostnaden efter avdrag typ 40.000 kr. En backaffär således. Fast om ägaren själv nyttjar huset under andra delar av året, eller bor i gäststugan under högsäsongen, kan uthyrningen vara ett sätt att finansiera en dröm som han eller hon annars inte skulle ha råd med. Men risken finns alltid att det inte blir uthyrt eller att någon hyresgäst genererar kostsamma reparationer.

Om bostaden finns på varmare breddgrader däremot, blir säsongen betydligt längre och chansen till en positiv avkastning mycket högre.