BYGGKUNSKAP

Newton™



Ansvarig: Mattias

BYL Projektekonomi

DFFHT26BYL
Byggteknik och Lokalanpassning

BYGGKUNSKAP

Upplåtelseformer
Projektupplägg

…vi måste förstå Beställarens affär och projektets art…

©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

Projektekonomi^2 - Beställarens affär, exempel

Hyreslokaler eller hyreslägenheter

Bostadsrättsprojekt

Utvecklingsprojekt, för att äga/sälja

Egen regi för att använda

Lokalanpassning

Underhållsarbete

Energiprojekt

©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

BYGGKUNSKAP

Exempelprojekt

©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

BYGGKUNSKAP

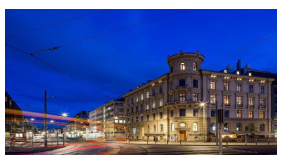
Olika projekt - Betraktelse[1]

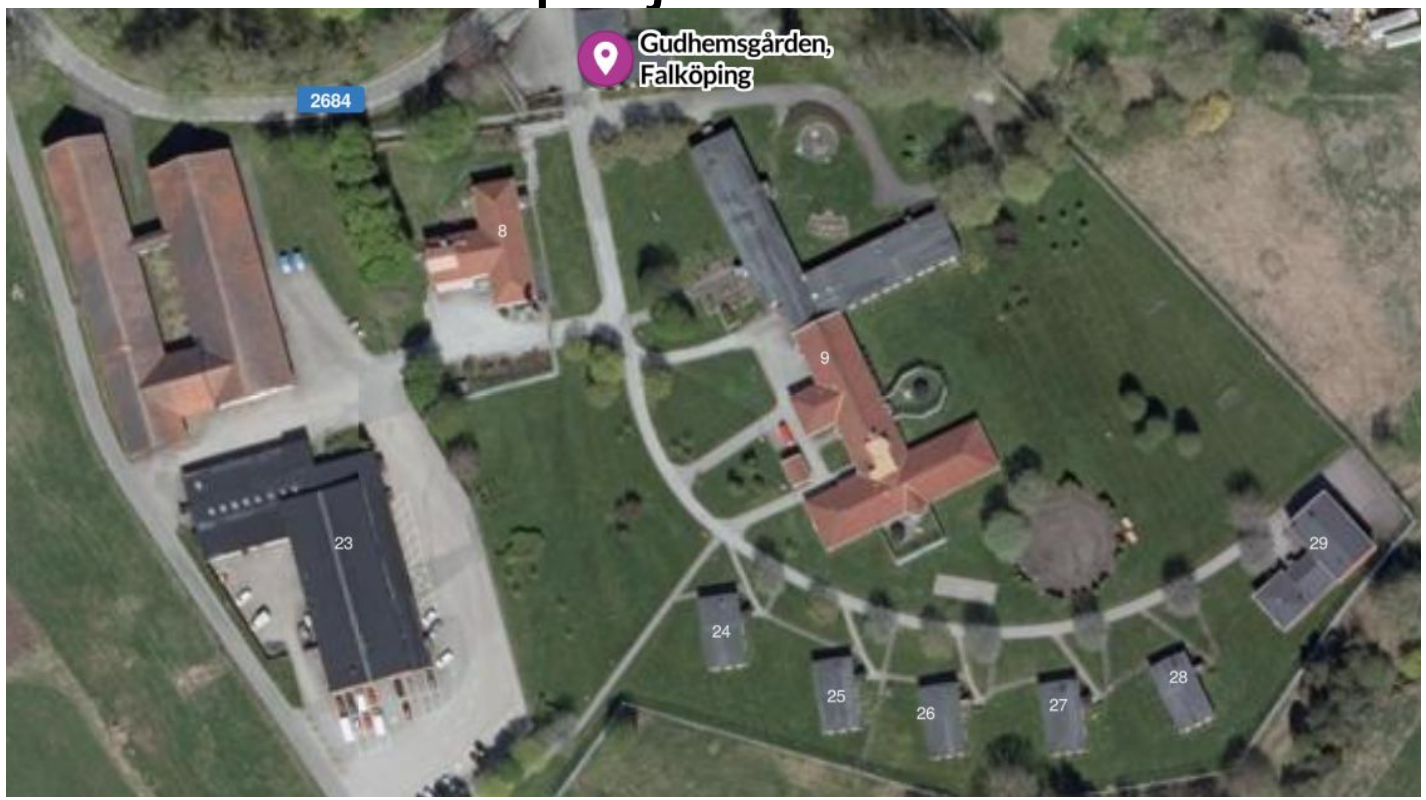












GUDHEMSGÅRDEN 2017-2019
OM- OCH TILLBYGGNAD LVM-HEM, CA 100 MSEK
ENTREPRENADFORM: UTFÖRANDEENTREPRENAD AB04
UPPHANDLINGSFORM: GENERAL
ERSÄTTNINGSFORM: LÖPANDE RÄKNING
BESTÄLLARE: STATLIGT BOLAG MED SPECIELLA BEHOV

©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

BYGGKUNSKAP

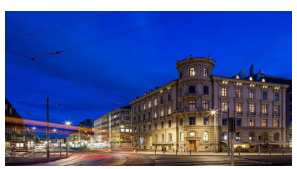
Olika projekt - Betraktelse^2













NORDSJÖFISK 2015
NYBYGGNAD LIVSMEDELSANLÄGGNING, CA 35 MSEK
ENTREPRENADFORM: TOTALENTREPRENAD ABT06
UPPHANDLINGSFORM: GENERAL
ERSÄTTNINGSFORM: FAST PRIS MED INCITAMENT
BESTÄLLARE: PRIVATÄGT ÄGARLETT BOLAG

©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

BYGGKUNSKAP

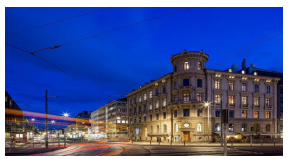
Olika projekt - Betraktelse[3]













BRF VÄSTERGATAN 2010-2011
STAMRENOVERING,BADRUM + PÅBYGGNAD, CA 70 MSEK
ENTREPRENADFORM: TOTALENTREPRENAD ABT06
UPPHANDLINGSFORM: GENERAL
ERSÄTTNINGSFORM: FAST PRIS + EXPLOATERING
BESTÄLLARE: BRF

©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

BYGGKUNSKAP

Olika projekt - Betraktelse[4]













VAGNHALLEN MAJORNA 2016
REPARATION AV TAKSTOLAR, CA 45 MSEK
ENTREPRENADFORM: TOTALENTREPRENAD ABT06
UPPHANDLINGSFORM: GENERAL
ERSÄTTNINGSFORM: LÖPANDE RÄKNING
BESTÄLLARE: KOMMUNALT BOLAG I AKUT SITUATION

©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

BYGGKUNSKAP

Olika projekt - Betraktelse[5]













HASSELBLADSKA HUSET 2005-2008
OMBYGGNAD KONTOR TILL BOSTÄDER, CA 100 MSEK
ENTREPRENADFORM: UTFÖRANDEENTREPRENAD AB04
UPPHANDLINGSFORM: DELAD (I MÅNGA DELAR)
ERSÄTTNINGSFORM: LÖPANDE RÄKNING MED INCITAMENT
BESTÄLLARE: LISTIG PROJEKTUTVECKLARE

©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

BYGGKUNSKAP

Olika projekt - Betraktelse[6]



Säkerhetslaboratorium för elektromobilitetsindustrin - Beställare. RISE - Partnering (total/general på löpande räkning)

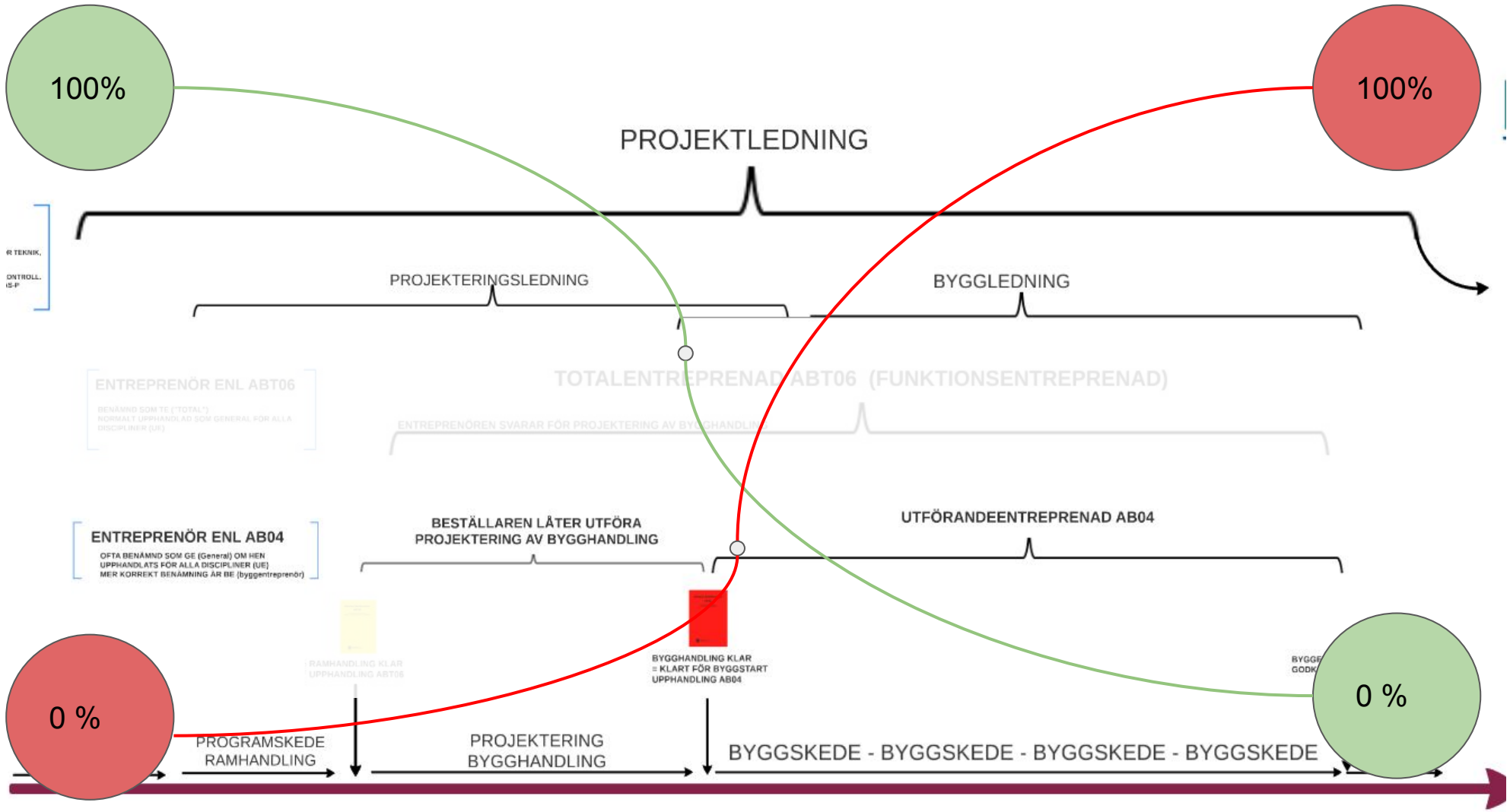
BYGGKUNSKAP

Utvecklingsprojekt, exempel

©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

BYGGKUNSKAP

Kostnadspåverkanskurva (kontra likviditet)



©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

Utvecklingsprojekt[1], Exempel

Familjebostäder är ett av Göteborgs kommunala bostadsbolag.
De har 2019 färdigställt hyreslägenheter på Majstångsgatan i Majorna.
Det genomfördes med en totalentreprenad upphandlad i konkurrens



Familjebostäder är en mycket långsiktig ägare och förvaltare. Om inte ett politiskt oväntat beslut kommer om försäljning så skall dessa förvaltas av kommunen för alltid, typ.
Värdet bestäms av hyresintäkterna (driftnetto) men har sannolikt mindre betydelse.
Direktavkastning är det som räknas.

JM genomförde strax innan ett till utformning, konstruktion och ändamål ett liknande projekt.
Dock, JM bygger och säljer bostadsrättslägenheter. Det är en stor skillnad i affärstänk och projektekonomi.





©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

Utvecklingsprojekt^2, Exempel

Centralt belägen fastighet i Långedrag med möjlighet att bygga både bostäder och lokaler. Projektutvecklaren har haft en idé, köpt en fastighet med potential, drivit igenom detaljplan och sen sålt rubbet. Innan det byggs.



Visionsbild: Inobi

TB-Gruppen förvärvar centralt belägen fastighet i Långedrag i västra Göteborg.
-Fastigheten har stor potential och vi ser fram emot att utveckla den med både bostäder och kommersiella lokaler, vilket kommer bidra positivt till centrumkänslan i området, säger Marcus Lerander, vd på TB-Gruppen.

Långedrag är ett attraktivt och etablerat bostadsområde med närhet till såväl hav och kust som city och service. Nyproduktionen av bostäder i Långedrag har varit låg under de senaste åren och andelen bostadsrätter är mycket liten. Den nyligen lagakraftvunna detaljplanen för fastigheten möjliggör ett 20-tal nya bostäder samt kommersiella lokaler i gatuplan. Moderna Fastigheter och Västprojekt har ägt fastigheten sedan 2014 och arbetat fram den nya detaljplanen.

Projektutvecklaren är duktig på utveckling, har en är en snabbfotad, ung pigg organisation men kanske inte för byggskedet.

Köparen är en koncern med finansiella muskler och dessutom ägare av ett entreprenadbolag. Värdet bestäms av möjligheten att tjäna pengar inom en relativt kort tid.

AF Bygg har norska ägare och ingår i en stor koncern, det finns pengar.
AF köpte en fastighet i Kvillebäckens utvecklingsområde. De projekterade och byggde ett kontorshus, parallellt med att man letade fram hyresgäster.
När projektet var avslutat sålde AF Bygg fastigheten till en långsiktig, försiktig aktör.
Värdet bestäms av hyresintäkterna (driftnetto)



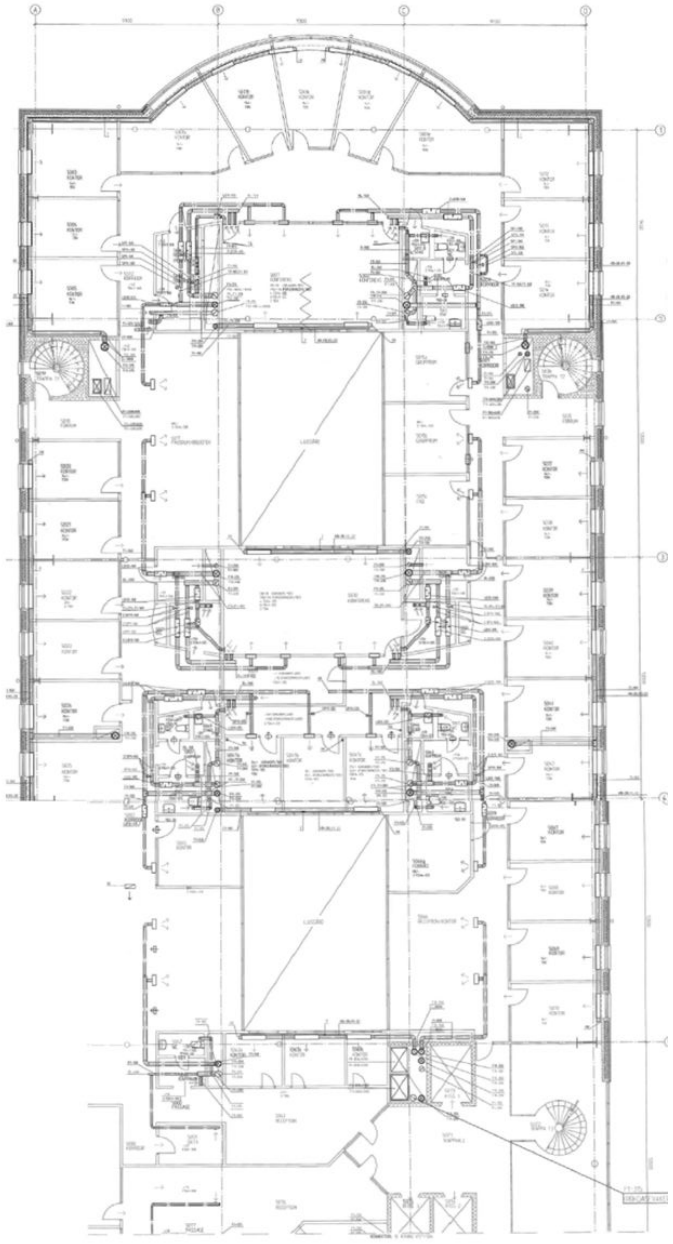
©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

BYGGKUNSKAP Lokalanpassning, Exempel

När en fastighetsägare äger en fastighet (läs; byggnad) med lokaler som står tomma eller snart blir tomma brukar man prata om det byggprojekt som följer som **Lokalanpassning.**

Det kan vara allt från en enkel åtgärd med målning, mattor till att bli ett stort byggprojekt med omfattande åtgärder i flera avseenden.

Om lokalen som den står är funktionsduglig så finns kanske en hyresnivå marknaden vill betala utan åtgärd. Den behöver man ha koll på.
Ofta vill man utveckla sin fastighet, få in nya, stabila hyresgäster som betalar en högre hyra under lång tid. Då behöver man en beräkning där **framtida hyresintäkter** (driftnetto) ställs mot kostnader för en **Lokalanpassning** (investering/projektkostnad).



©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

BYGGKUNSKAP

Utvecklingsprojekt, exempel Brf

BRF bygger
vindslägenheter i egen regi

©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

BYGGKUNSKAP

Beställarens affär - Exempel, budget vindsprojekt

Avstämning

Den ursprungliga budgeten som upprättades innan entreprenaden upphandlades måste stämmas av och efter byggtiden.
Den kan ske förändringar i flera o avseenden.

I detta fallet så var det bland annat så att Beställa under byggtiden beslut om att lägga pengar på att torn.

Det var också märkligt nog en bostadsrättsköpare s sitt sätt att agera var så besvärlig för projektet att m häva avtalet med honom.

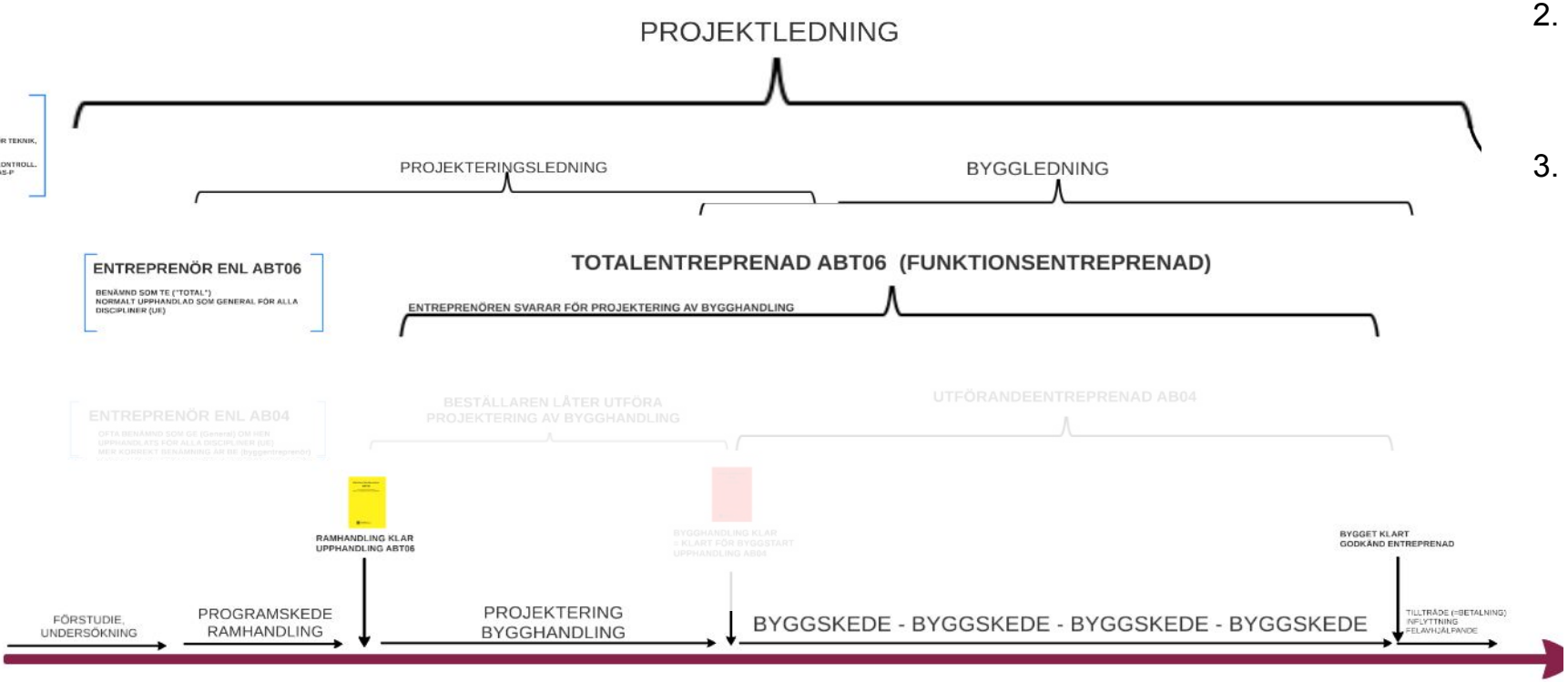
Projektbudget

Den upprättades efter bygglov beviljats och lägenheterna alltså fanns på ritning, men innan entreprenaden upphandlades.

Budgeten upprättades med utgångspunkt från några antaganden

- intäkt, försäljning av lägenheter
- byggherrekostnader
- produktionskostnader

Beställarens affär - Exempel, budgetarbete vindsprojekt

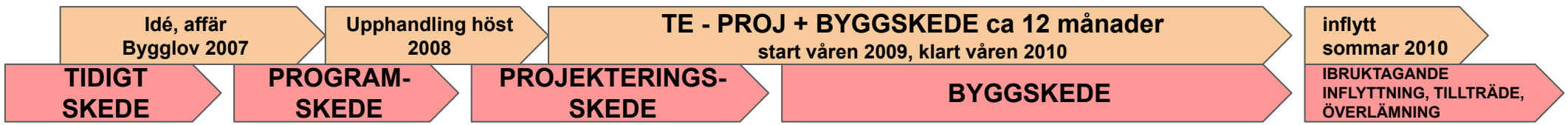


1. Ursprunglig budget
   a. Avtal mäklarE, försäljning, mm
   b. Koppling upplåtelseavtal med byggstart och finansiering
2. Upphandling entreprenad
   a. Avstämning byggtiden, hantering ÄTA
   b. Slutavstämning
3. Tillträde

©BYGGKUNS

Beställarens affär - Exempel, budgetarbete vindsprojekt

Byggprojekt



Marknad

1. Ursprunglig budget
   a. Avtal mäklarE, försäljning, mm
   b. Koppling upplåtelseavtal med byggstart och finansiering
2. Upphandling entreprenad
   a. Avstämning byggtiden, hantering ÄTA
   b. Slutavstämning
3. Tillträde

©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

BYGGKUNSKAP

Kostnadsförändringar över tid

Inflation, prishöjningar, index, ränta

©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025

BYGGKUNSKAP Kostnadsförändringar över tid

Inflation
"Inflation är en ökning av den allmänna prisnivån som gör att man kan köpa färre varor och tjänster för samma mängd pengar. Pengarna minskar alltså i värde. Det tar sig till exempel uttryck i att priset för samma korg med varor i affären stiger över tiden." Riksbanken

Prisökningar
Under 2020-2023 har det skett dramatiska prisökningar på vissa varor i bygg- och fastighetsbranschen. Energipriserna är mest påtagliga, men även trä, stål och betong har förändrats snabbt och oväntat.

Index
"Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning är ett index för kostnadsreglering av bygg- och anläggningsentreprenader. Det omfattar drygt 200 olika indexserier som i sin tur är indelade i huvud-, under- och basgrupper. Målet är att mäta entreprenörens kostnadsutveckling utan hänsyn till produktivitetsutveckling och löneglidning. Mättidpunkten är den 15:e varje månad, och index publiceras den 15e nästföljande månad (juniindex undantaget, publiceras i augusti)." Byggföretagen

Ränta
Räntan (kostnaden) för att låna pengar har en avgörande effekt på bygg- och fastighetsbranschen. En fastighets värde räknas ofta med utgångspunkt i vilken avkastning som ägaren/marknaden kräver och räntan är då central i den prissättningen.

©BYGGKUNSKAP.SE 2024-2025