

**INSTRUKTIONER FÖR EXCELMODELL
FÖR UTVECKLINGSPROJEKT FÖR BOSTADSRÄTTER**

PROJEKTUTVECKLING BRF

SEPTEMBER 2019

Ansvarsfriskrivning

Även om all rimlig försiktighet har vidtagits för att säkerställa att modellen ger ett korrekt resultat, accepterar Bragu AB inget ansvar för eventuella förluster som uppstår på grundval av beslut utifrån utdata av denna modell.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|---|---|---|
| 1 | INLEDNING | 3 |
| 2 | MODELLENS DELAR..... | 3 |
| 3 | ÖVERSIKT AV INMATNING | 3 |
| 4 | DETALJERAD BESKRIVNING INDATA (<i>BUDGET&CF</i>)..... | 4 |

1 INLEDNING

Projektutveckling Brf är en kassaflödesmodell i Excel för utvecklingsprojekt vid nybyggnation av bostadsrättsfastighet. Ambitionen har varit att modellen ska ge grunden för en kassaflödesanalys med finansiering men där intäktsanalysen kan utökas till mer komplicerade projekt. Modellen innehåller också ett antal tabeller som är tänkta att användas direkt i den ekonomiska planen. Det går att göra upp till 3 etapper inom samma brf men modellen är mindre lämpad till projekt där varje etapp ska analyseras var för sig, det är då bättre att varje del beräknas i var sin modell.

Kassaflödet är på månadsbasis och presenteras per år.

Modellen är på svenska och instruktioner finns enbart på svenska. För att slippa att Excel markerar celler med gröna trianglar trots att inga fel föreligger så är det lämpligt att stänga av denna funktion under Arkiv/Alternativ/Formler/Felkontrollregler.

2 MODELLENS DELAR

2.1 BUDGET&CF

Huvudsakliga indata-fliken och där kassaflödet beräknas och presenteras, inklusive finansiering.

2.2 Översikt

Översiktlig presentation av projektet med nyckeltal från kassaflödesanalysen. Om separat flik har använts för mer detaljerade beräkningar så behöver dessa eventuellt länkas in till denna flik.

2.3 Lgh

Flik för att upprätta en lägenhetslista. Data från denna tabell är sedan länkad till *BUDGET&CF* avsnitt "Projektinkomster / Indata". Länkar finns också till andra ljusgråa flikar för att skapa tabeller.

2.4 Driftskostnad

Prognos över föreningens driftskostnader.

2.5 Anskaffning

Uppställning över föreningens anskaffningskostnad och finansiering.

2.6 Ek.Prognos

Ekonomisk prognos och känslighetsanalys för föreningens ekonomi.

3 ÖVERSIKT AV INMATNING

3.1 Inledning

För en snabb och översiktlig analys av ett projekt kan enbart fliken *BUDGET&CF* användas och indata för intäkter sker då i avsnittet "Indata inkomster". För mer detaljerade beräkningar och tillgång till tabeller är det lättast om indata för intäkter sker i ljusgråa flikar först.

Notera att alla indataceller är **blåmarkerade**, övriga celler ska inte ändras (undantaget är Projektnamn på flik *BUDGET&CF*).

Kassaflödet beräknas direkt (givet att automatisk beräkning är aktiverat i Excel) till skillnad från t.ex. modellen CF Real Estate Portfolio som kräver makro för beräkning.

3.2 Översikt steg-för-steg

Följande steg rekommenderas att följas:

1. Ge projektet ett namn på rad 1 i *BUDGET&CF* och fyll i fastighetsbeteckning i "Allmän information". Skriv i ett startdatum för kassaflödet på *BUDGET&CF* (cell N4), modellen använder hela månader och datumet måste därför vara första i månaden.
2. Påbörja en lägenhetslista på flik *Igh* och gör bedömning över insats per lägenhet.
3. Fyll i eller länka projektkostnader till avsnitten "Acquisition" (förvärv), "Developer costs" (byggherrekostnader) och "Construction" (entreprenadkostnader). Kostnaderna ska ha positivt tecken men presenteras med minustecken i det månatliga kassaflödet.
4. För kostnaderna; fyll i kvm (BTA), under vilka perioder kostnaderna ska fördelas, om det ska vara moms eller inte och vilken finansiering som ska användas.
5. Fyll i timingen för projektets olika delar: kostnader (om endast ett generellt snabbestimat har antagits ovan), finansiering, intäkter och avyttring av projektet.
6. Under "Låneantagande" fyll i de antaganden som ska gälla för finansieringen. Det finns möjlighet att ha ytterligare en facilitet för utvecklaren t.ex. innan kreditivet är tillgängligt men som standard finansieras alla kostnader med kreditiv.
7. Under avsnittet "Eget kapital" finns möjlighet att använda en kassa vilket gör att kassaflödet till ägarna fördröjs om det finns ett framtida kassabehov och ger också möjlighet till att tillskjuta kapital initialt.
8. Längst ner presenteras kassaflödet till ägarna och den IRR som projektet ger på obelånad och belånad basis. På fliken *Översikt* finns ytterligare sammanställning.
9. Fyll i flikarna *Driftskostnad*, *Anskaffning* och *Ekonomisk prognos*, framförallt för att säkerställa att föreningens avgifter inte blir för höga. Dessa tabeller kan också användas direkt i föreningens ekonomiska plan.

Nedan beskrivs varje indata i lite mer detalj.

4 DETALJERAD BESKRIVNING INDATA (*BUDGET&CF*)

4.1 Projektkostnader

Modellen använder generellt perioder 1, 2, 3...etc, som motsvarar månader, detta för att lättare kunna länka mellan olika tidsperioder och ange timing i hur många månader ett moment tar. Det går därmed också lätt att flytta hela projektet i tid genom att endast ange ett annat startdatum för modellen.

- i. Förvärv – Förvärvet av mark/fastighet kan delas upp i 2 betalningstillfällen samt en rad för förvärvs-kostnader.
- ii. Kr exkl. moms – Kostnaderna anges som positiva värden men får ett minustecken när de sprids ut på månadsbasis. Kostnaden i kolumn E ska vara exklusive moms.

- iii. BTA – Ange antal kvadratmeter för att få nyckeltalet kr/kvm, detta har dock ingen påverkan på övriga beräkningar. För projektkostnader anges lämpligen bruttoarea eftersom jämförelsekostnader ofta använder nyckeltalet kr/BTA.
- iv. Moms – Om kostnaden ska belastas med moms eller inte.
- v. Kr inkl. moms – Kostnad inklusive moms. Det är detta belopp som används i beräkningar och är det som sprids ut på månadsbasis.
- vi. Startperiod – Den period (månad) som kostnaden först inträffar. Endast förvärvet kan använda period 0, vilket representerar att det är början på månaden i den första perioden.
- vii. # perioder – Antal perioder (månader) som kostnaden ska spridas ut över. Kostnaden sprids ut linjärt, om detta inte är acceptabelt så måste formeln på månadsbasis skrivas över med värden eller ny formel som tar hänsyn till att vissa kostnader ofta har en annan fördelning. I praktiken har detta liten betydelse för slutresultatet dock.
- viii. Start/Slut – De månader som inmatad period representerar.
- ix. Finansiering – Den finansieringsfacilitet som ska användas för att finansiera kostnaden. Det finns två olika faciliteter som kan användas för att finansiera kostnader. Som standard är det byggkreditiv som används men i vissa fall kan utvecklaren själv ha finansiering för vissa kostnader. Om en kostnad inte ska finansieras genom banklån utan enbart eget kapital så anges "Nej" för denna rad.
- x. Snabbestimat – Tidigt i ett projekt när inga detaljerade kostnader finns att tillgå så går det att mata in schablonkostnader per kvm för byggherrekostnader och entreprenadkostnader på en enskild rad för respektive kostnad. Timingen för dessa kostnader fylls istället i under avsnittet "Timing" där man får en överblick över alla moment som måste följa en logisk ordning i tid.
- xi. Byggherrekostnader – Fungerar på samma sätt som för "Förvärv". Fyll i detaljerade kostnader eller använd "Snabbestimat". Kan inte knytas till en specifik etapp, för detta behöver en etapp vara en egen fil/modell. Använder "Kreditiv" som standard för finansiering.
- xii. Entreprenadkostnader – Fungerar på samma sätt som för "Förvärv". Fyll i detaljerade kostnader eller använd "snabbestimat". Kan delas upp i maximalt 5 delar, notera dock att endast 3 etapper finns som intäkt. Använder "Kreditiv" som standard för finansiering.
- xiii. Återvinning moms – Om det förväntas att jämkning av moms, för t.ex. garage eller lokaler, inte kommer ske innan projektstart utan att återbetalning av moms kommer ske senare så kan ett belopp fyllas i med negativt tecken (återbetalning av kostnad) i cell M44 respektive M54, tillsammans med timing för detta.

4.2 Projektinkomster

Indata för hur insatser och upplåtelseavgifter fördelar sig mellan handpenning och slutbetalning, hur mycket lån som ska tas upp av föreningen och redovisning av inkomster generellt.

- i. Indata – Till detta avsnitt länkas indata gjord i fliken *Lgh* för insatser & upplåtelseavgifter, antal kvm och antal lägenheter. Föreningens lån är som standard länkat från *Ek.Prognos*. Här fördelas också insatsen på handpenning. Om inte separata flikar används är det möjligt att själv skriva över indatan med egna direkta antaganden, förslagsvis markeras dessa då i blå indata-färg.

- ii. Tillfälliga inkomster – Till exempel driftnetto från en existerande hyresgäst tidigt i ett ombyggnadsprojekt. Timing för tillfälliga intäkter (start och antal perioder) fylls i på respektive rad.
- iii. Insats & upplåtelseavgift – Redovisning av insatser & upplåtelseavgifter fördelat på etapp, handpenning och slutbetalning samt vilken timing som dessa har.
- iv. Slutreglering/Brf-lån – Redovisning av lånet i föreningen samt när föreningen tar upp sin långsiktiga finansiering och slutreglering av projektet kan göras. Hela lånebeloppet tas upp här men delar av detta används för att "återbetala" upptagna kreditivlån längre ner på fliken.
- v. Bruttovinst före finansiering – Projektresultat före finansiering.
- vi. Bruttovinst/Projektkostnad före finansiering – Projektresultat före finansiering i relation till projektkostnader före finansiering, motsvarande engelskans Return on Cost.

4.3 Timing

Detta avsnitt sammanfogar timing som eventuellt har matats in i andra avsnitt och kräver att användaren ser över så att projektets olika moment följer en logisk ordning. Timingen kan med fördel länkas mellan de olika momenten, t.ex. att upplåtelseavtal tecknas 4 månader innan entreprenadslut.

- i. Förvärv – Timing, start och slut, från avsnittet under "Projektkostnader".
- ii. Byggherrekostnader generellt – Om "snabbestimat" har använts för att mata in byggherrekostnader så anges timing här.
- iii. Byggherrekostnader totalt – Om detaljerade byggherrekostnader har angetts under "Byggherrekostnader" ovan så tar denna rad även hänsyn till timingen för dessa och presenterar den totala tiden.
- iv. Entreprenadkostnader generellt - Om "snabbestimat" har använts för att mata in entreprenadkostnader så anges timing här.
- v. Entreprenadkostnader totalt – Om detaljerade entreprenadkostnader har angetts under "Entreprenadkostnader" ovan så tar denna rad även hänsyn till timingen för dessa och presenterar den totala tiden.
- vi. Upplåning – Första tillfället som finansiering kan dras för respektive finansieringsfacilitet samt hur länge upplåning pågår.
- vii. Handpenning – När handpenning ska ske för förhandsavtal respektive upplåtelseavtal och per etapp.
- viii. Inkomst upplåtelseavtal – Slutbetalning av insats & upplåtelseavgift för konsumenten.
- ix. Slutreglering/seniorlån brf – När föreningens seniorlån tas upp och slutreglering för köpeskillingen därmed kan ske för föreningen till utvecklaren.

4.4 Projektkostnader och -inkomster

Sammanställning av projektkostnaderna utifrån vilken finansiering som ska användas samt inkomsternas fördelning.

4.5 Låneantagande

Antaganden för de två olika finansieringsfaciliteterna.

- i. ID - Identifikator för finansieringen, jämför val under "Projektkostnader".
- ii. Kostnadsbas – Vilken total kostnad som finansieringen baseras på.
- iii. Belåningsgrad – Vilken belåningsgrad som är aktuell från banken.
- iv. Lån – Uträknad finansiering: Kostnadsbas x belåningsgrad.
- v. Lånefacilitet – Maximalt finansierat belopp från banken. Om kostnaderna överstiger vad som överenskommits med banken så stoppas finansieringen vid detta belopp.
- vi. Eget kapital – Hur mycket eget kapital som krävs för att finansiera kostnaderna (exklusive finansieringskostnader).
- vii. Effektiv belåningsgrad – Belåningsgrad utifrån begränsningarna att kostnaderna endast finansieras med en viss procentsats och endast upp till ett visst belopp. Om samma budget har kommunicerats till banken och budgeten hålls så blir belåningsgraden densamma som iii. Belåningsgrad.
- viii. Ränta – Den ränta som gäller för respektive lån. Om ränta ska vara variabel så går det fylla i per månad i månadskassaflödet under respektive facilitet (rad 206 respektive 233).
- ix. Uppskjuten räntebetalning – Om räntan ska rullas upp och betalas vid ett senare tillfälle. Räntan betalas vid slutreglering.
- x. Amortering – Hur stor amortering som ska göras på lånen och när amorteringen ska starta.
- xi. Uppläggningsavgift/övriga finansieringsavgifter – Finansieringsavgifter och när i tiden dessa ska betalas.
- xii. Första upplåning, period – Timing från "Timing-avsnittet". I normalfallet samtidigt som första kostnaden men kan också fördröjas om inte finansiering är klar vid detta tillfälle.
- xiii. Återbetalning lån, period – När lånen ska betalas. Kreditivet återbetalas i samband med slutreglering enligt indata i avsnitt "Timing" men lån direkt till utvecklaren anges här när återbetalning ska ske.
- xiv. Låna på historiska kostnader – Tar upp finansiering för kostnader nedlagda innan faciliteten är tillgänglig. Upplåning sker vid första tillfället faciliteten är tillgänglig. Kan inte användas samtidigt som "Eget kapital in först".
- xv. Eget kapital in först – Om det egna kapitalet ska sättas in i projektet först innan finansiering tillåts. När det egna kapitalet har använts så finansieras 100% av kostnaderna upp till facilitetens belopp. Kan inte användas samtidigt som "Låna på historiska kostnader".

4.6 Eget kapital

- i. Kassa - Ange i cell E259 om kassa ska användas och om initialt belopp (E260) i så fall ska sättas in. Kassaflöden till ägarna sker i så fall endast när mer kapital finns tillgängligt än för att täcka kommande kostnader. Oftast har denna funktion en begränsad effekt på projektets kassaflöde och IRR och normalläget är därför att den är avstängd.
- ii. Eget kapital – Balans för insatt eget kapital och återbetalning.

- iii. Vinst – Kassaflöden efter att det egna kapitalet är återbetalt. Kan vara positivt i mitten av ett projekt om positiva kassaflöden kommer vid flera tillfällen och återbetalar allt eget kapital insatt till detta datum.
- iv. IRR (internränta) – Interränta beräknad på månadsbasis för kassaflödet före och efter finansiering.