

Projekt Eskilstorp 5:6

En möjlighet att vara med och utveckla Båstad

Minst 1 929 m² golvyta
25–35 bostadsrätter
4 km från centrala Båstad
1 km från Båstads tågstation



Innehåll

- 3 Båstad
- 4 Projektbeskrivning
- 5 Projektets tidslinje
- 6 Projektbudget & finansiering
- 7 Finansiella mål
- 9 Konceptskisser
- 10 Bostads- & gatuskisser



Om Skanbo

Skandinavisk Boutveckling of Sweden AB, eller Skanbo, grundades 2017 som ett holdingbolag inom fastighetsutveckling i Skåne-regionen. Bolaget har idag avslutat tio framgångsrika projekt och därigenom expanderat till en utvecklare i mångmiljonklassen.

Skanbo är en helhetsutvecklare som kontrollerar hela värdekedjan i en fastighetsaffär – från att identifiera byggnader eller fastigheter med stor ekonomisk uppsida, till försäljning av den färdigutvecklade fastigheten.

Genom en kombination av att utveckla estetiskt tilltalande hem, där funktionell modernitet, hållbarhet och kvalitet står som ledord, samt den ekonomiska kompetensen att identifiera projekt med hög avkastning, siktar Skanbo på att bli en av de ledande fastighetsutvecklarna i södra Sverige.

Projektansvarig:
Daniel Dysholm

daniel@skanbo.se
076-032 66 32

Båstad

Västkustidyll

Båstad är den största orten på Bjärehalvön, belägen på den svenska västkusten i Skåne län. Staden har 5 500 permanenta invånare, men Båstads kommun uppskattar att 35 000–55 000 personer bor i området under sommarmånaderna.

Med breda stränder och oslagbar västkustmiljö har Båstad gjort sig känd som en av Sveriges vackraste sommarorter, något som speglar sig i sommarturismen som satt sin prägel på orten.

Båstad ligger perfekt för pendlande invånare, där motorvägen A6 och flera tåglinjer ger staden snabb koppling med bland annat Göteborg, Malmö och Köpenhamn.



Tennis

Båstad är känd som en tennismetropol. Varje juli arrangerar staden tennisveckan med tillhörande ATP-turneringen Swedish Open. Den välbesökta tävlingen har välkomnat världsspelare som Björn Borg och Rafael Nadal, och besökarantalet uppgår till över 50 000 människor.

Projektbeskrivning

Adress:
Hemmeslövsvägen 64, Båstad

Storlek på planområdet:
1,3 hektar (13 000 m²)

Antal bostäder:
25–35

Golvyta:
Minst 1 929 m²

Ägarstruktur:
45 % investerare, 55 % byggherre (Skanbo)

Detaljplan finns:
Ja

Beskrivning

Cirka fyra kilometer från Båstads stadskärna, och enbart en kilometer från Båstads tågstation, har Skanbo köpt 1,3 hektar mark med färdig detaljplan för bostadsrätter om minst 1 929 kvadratmeter.

Planområdet har benämningen Eskilstorp 5:6 där den framtida bebyggelsen anses vara en naturlig fortsättning på de bostadsområden som uppförts väster om Eskilstorp 5:6.

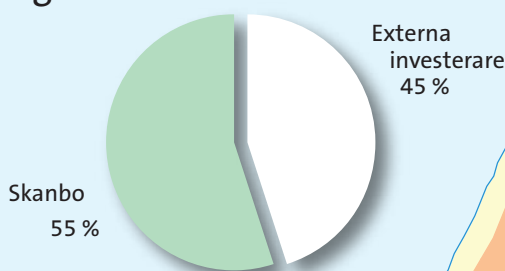
Områdets närhet till havet och centrala Båstad erbjuder attraktiva bostadsmöjligheter för både permanent boende och semesterbostäder. På vintern hittar man Vallåsens skidanläggning cirka 20 minuter bilfärd bort, vilket erbjuder aktiviteter för hela familjen under vintermånaderna.

Med sin närhet till Båstads tågstation, samt E20, erbjuder Eskilstorp 5:6 framtida bostadsgäster perfekta pendlingsmöjligheter till närliggande städer.

Bygglov tas fram under projektets gång, där planen är att bygga en blandning av större och mindre bostadsrätter, samt moderna townhouses. Denna plan är framtagna tillsammans med lokala mäklare, där bedömningen är att prisskillnaden per kvadratmeter mellan mindre och större bostadsrätter inte är av den graden att det påverkar projektets ekonomiska uppsida negativt.

Projektet planeras att pågå under två år.

Ägande



Båstad

Eskilstorp

Projektets tidslinje

21

Q1–Q2 2021

Planeringsstadiet & bolagsbildande

- Marknadsundersökningar genom testannonsering och samtal med mäklare
- Marken köps

Q2 2021

- Extern investering i projektet om 15 MSEK
- Arkitekturritningar
- Ansökan för bygglov

Q3 2021

- Godkänt bygglov
- Bildning av bostadsrättsförening

21

Q4 2021

Projektering, finansiering & försäljning

- Projektering av bygget
- Försäljningsstart av bostadsrätterna
- Ekonomisk plan och intygsgivning för bostadsrättsföreningen

Q4 2021–Q1 2022

22

- Ansökan om byggkredit
- BRF-finansiering
- Slutfinansiering

22

Q1 2022

Byggstadiet

- Byggstart

23

Q1–Q3 2023

Inflytt & försäljning

- Tillträde för bostadsköparna
- Projektbolaget säljs till bostadsrättsföreningen
- Exit för investerarna

Projektbudget & finansiering

Skanbo har budgeterat projektet tillsammans med mäklare, arkitekter och entreprenörer för att hitta tre utfallsscenario i projektet – positivt, neutralt och negativt. Förväntat utfall är mellan neutralt och positivt då Skanbo aldrig i tidigare projekt nått sitt negativa scenario.

Projektet ägs av ett projektbolag, där Skanbo äger 55 % och externa investerare, genom en investering på 15 miljoner kronor, äger 45 %.

Budget

(SEK)

	Positivt	Neutralt	Negativt
Försäljning /m ²	30 000	28 000	27 000
Försäljning total	57 870 000	54 012 000	52 083 000
Byggekostnad/m ²	22 000	23 000	24 000
Byggekostnad total	42 438 000	44 367 000	46 296 000
BRF lån/m ²	10 000	9 500	9 000
BRF lån total	19 290 000	18 325 500	17 361 000
Projektering/m ²	750	1 000	1 250
Projektering totalt	1 446 750	1 929 000	2 411 250
Fastighetsköp	10 500 000	10 500 000	10 500 000
Intäkter totalt	77 160 000	72 337 500	69 444 000
Kostnader totalt	54 384 750	56 796 000	59 207 250
Vinst	22 775 250	15 541 500	10 236 750

Risikanalyis

Trots osannolikt så presenteras det negativa scenariot för att visa ett avkastningsscenario som representerar ett utfall där följande inträffar samtidigt: Försäljningspriset hamnar under estimerat prisintervall, projektering- och renoveringskostnaden hamnar över den estimerade kostnadsintervallen, samt att bostadsrättsföreningen erhåller en lånesumma under förväntad storlek.

Genom sin erfarenhet och gedigna riskanalys har Skanbo, i projektet, hittat en budget där även det negativa scenariot ger positiv avkastning för investerarna.



Solida samarbetspartners genom projekten minimerar risken för oönskade utgifter, så som förseningar, samtidigt som det garanterar att projekten faktiskt håller den höga standard vi på Skanbo kräver.



Skanbos arbetsprocess har förfinats med tiden och bygger idag på noggrannhet och starka samarbeten, som i slutet resulterar i att bolaget har stark kontroll över både ekonomiska och byggpraktiska risker under byggets gång.



Finansiella mål

Fördelaktigt upplägg för investerare

För att minska risken för externa investerare har Skanbo ett upplägg där den externa investeringen om 15 miljoner kronor delas upp i två poster. De första 4 miljoner kronorna är för 45 procent ägande i projektbolaget som äger hela Eskilstorpsprojektet.

Resterande 11 miljoner kronor listas som ett lån i form av ett aktieägartillskott. Vid avslutat projekt betalas aktieägartillskottet tillbaks först, innan vinsten fördelas enligt ägandeandelarna i projektbolaget.

	Positivt	Neutralt	Negativt
Vinst (SEK)	22 775 250	15 541 500	10 236 750
Aktieinvestering (SEK)	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Aktieägartillskott (lån) (SEK)	11 000 000	11 000 000	11 000 000
Utbetalning till investerare (SEK)	21 248 863	17 993 675	15 606 538
Investeringens avkastning (ROI) (%)	41,66	19,96	4,04

ROI = Return on investment eller avkastning på investerat kapital.

Utfallsscenario

Följande tabell visar den totala, samt årliga, avkastningspotentialen i de olika utfallscenarierna. Projektet är planerat att vara i två år. För att visa styrkan i budget presenteras även scenarion där projektet blir

försenat med ett eller två år och investeringsperioden då blir tre eller fyra år. Utbetalningen representerar återbetalningen av aktieägartillskottet på 11 miljoner kronor samt 45 % av vinsten.

	Positivt	Neutralt	Negativt
Investering (SEK)	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Utbetalning (SEK)	21 248 863	17 993 675	15 606 538
ROI total (%)	41,7	20	4
ROI 2 år (%)	20,8	10	2
ROI 3 år (%)	13,9	6,7	1,3
ROI 4 år (%)	10,4	5	1

» Vår due diligence-process resulterar i att projekten alltid har ett fastighets- eller försäljningsvärde som stödjer värdeökningen i investeringen. Som ett resultat har vi idag aldrig haft ett projekt som förlorat pengar. «

Konceptskisser

Följande konceptskisser har tagits fram för att visa ett exempel på den potentiella fördelningen av bostadsbyggnader inom projektområdet.



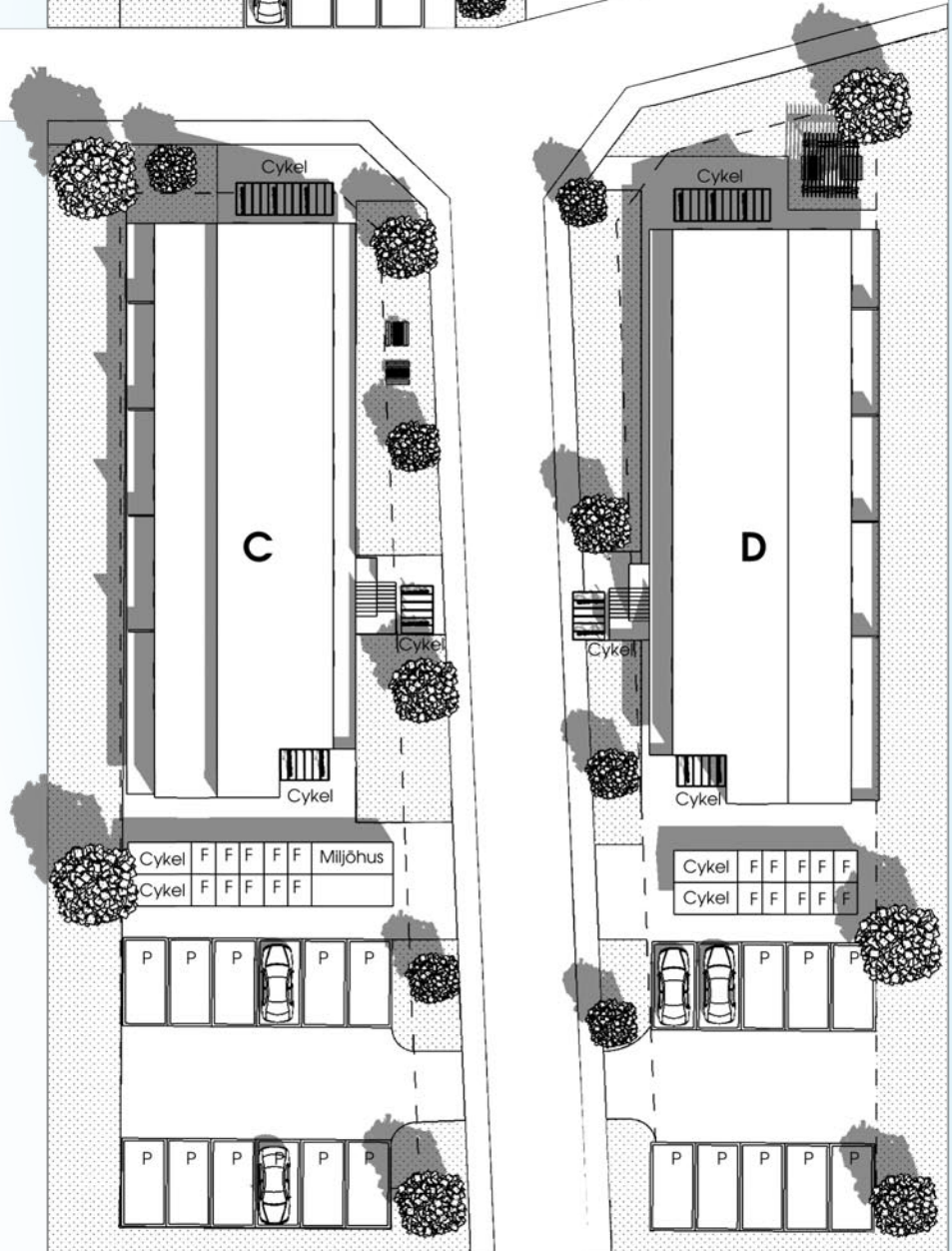
Tomt A
815 m² =
potentiellt
244 m² BYA.*

Tomt B
830 m² =
potentiellt
249 m² BYA.*

Tomt C
1 862 m² =
potentiellt
558 m² BYA.*

Tomt D
787 m² =
potentiellt
536 m² BYA.*

* BYA = byggarea.



Bil- och cykelparkeringar
till varje lägenhet.



Lägenheter med
entrébalkong.

Bostads- & gatuskisser

Inspiration

Skånsk klassisk stil (skånelänga) med varierande lägenheter (2–4 rum och kök) som kan anpassas beroende på tillåten byggarea.

Bostadshus

Takbeklädnad:

enkupig
tegelpanna

Fasader:

putsad i vit kulör

Snickerier: trä (exempelvis ek)

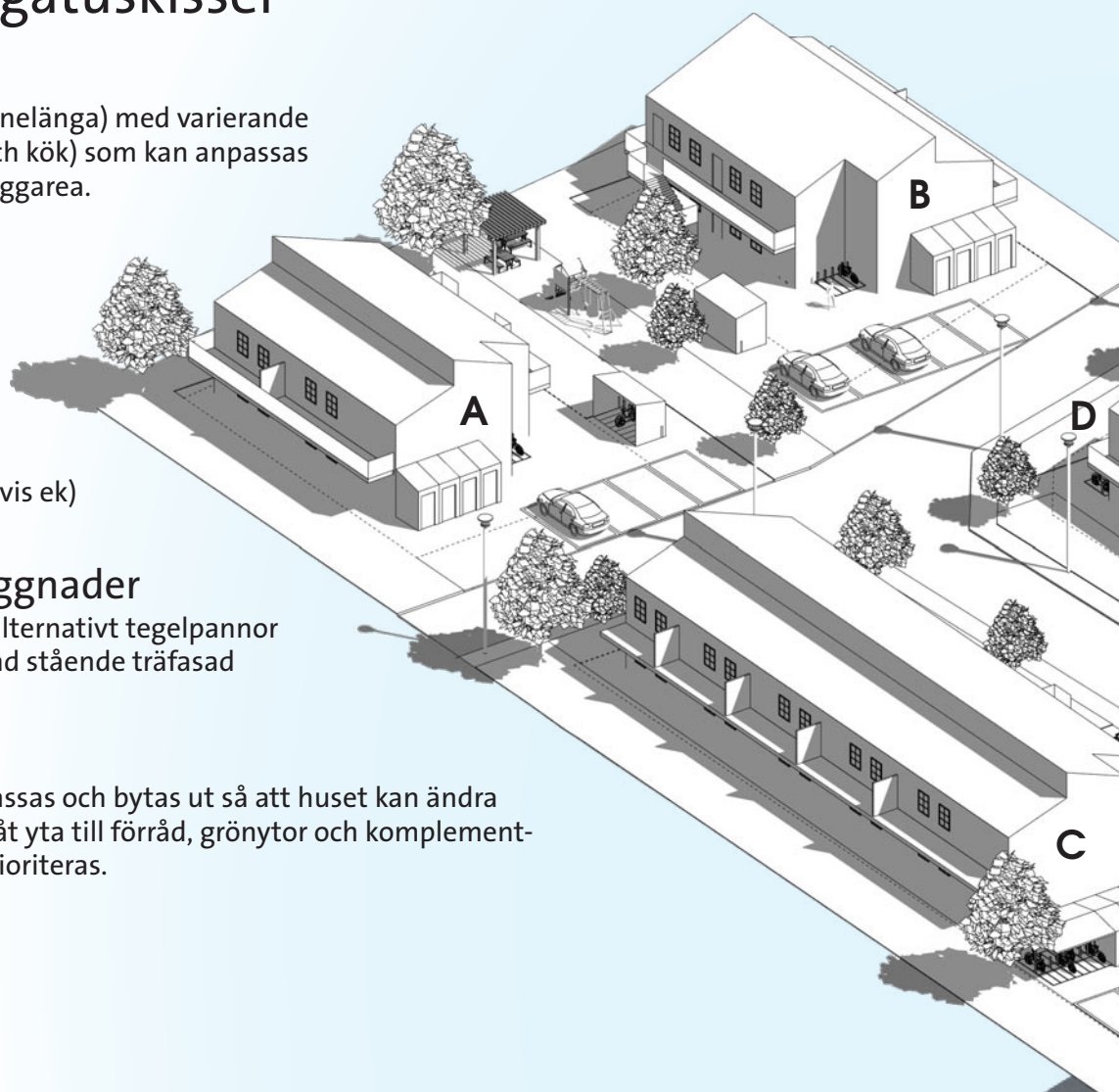
Komplementbyggnader

Takbeklädnad: sedum alternativt tegelpannor

Fasad: putsad vit/grånad stående träfasad

Övrigt

Lägenheterna kan anpassas och bytas ut så att huset kan ändra storlek och ge mer yta åt yta till förråd, grönytor och komplementbyggnader om detta prioriteras.



Hus A och B.

- A: fyra lägenheter – 306 m² BOA*
- B: fyra lägenheter – 306 m² BOA*
- C: tio lägenheter – 690 m² BOA*
- D: tio lägenheter – 690 m² BOA*

* BOA = boarea.



Hus C och D.

