



**HUDDINGE  
KOMMUN**

# Ägarutredning bad

## Inledning

Denna rapport är en jämförande studie som avser att driva badhus i kommunal regi och genom offentligt privat samarbete. Rapporten har genom datainsamling, kvalitativa och kvantitativa undersökningar utrett frågan. We Group har genom analys, empirisk information och branscherfarenhet producerat ett material som ska användas som ett beslutsunderlag för kommunen.

Arbetet har lett fram till slutsatser och rekommendationer som kommunen kan använda som vidare beslutsunderlag. I detta skede av projektet bör det beaktas att beräkningar och uppskattningar har en +/- 20 % felmarginal, då projektet är i programskedet förstudie.

## We Group

We Group grundades år 1999 med idén om att bygga ett konsultbolag med enbart specialistkompetens inom bad och badbyggande. Men tanken föddes redan på 80-talet, när grundarna var verksamma inom badindustrin och såg att det saknades ett bolag som såg hela bilden. Genom ett antal förvärv av andra bolag är We Group idag ett helt unikt företag som saknar motsvarighet inte bara i Sverige, utan i hela Europa. Vi kan erbjuda våra kunder hela kedjan när de ska bygga ett nytt badhus eller renovera och förnya ett äldre. Tidigare agerade vi under bolagsnamnen PP Arkitekter, Weedo Tech, Controlux, PreDevo och Project Planet, men sedan 2018 har vi samlat ihop vårt totalerbjudande under ett varumärke - We Group.

## Projektgrupp ifrån We Group:

Författad av:

**Rebecca Sandberg**

031-303 49 60

rebecca.sandberg@wegroup.se

**Axel Wahlqvist**

031-303 49 61

axel.wahlqvist@wegroup.se

Granskad av:

**Pär Svensson**

031-303 49 04

par.svensson@wegroup.se

**Fredrik Simonsson**

031-303 49 00

fredrik.simonsson@wegroup.se

Godkänd av:

**Mille Örnmark**

031-303 49 01

mille.ornmark@wegroup.se

## Sammanfattning

Huddinge kommun har efterfrågat utredningsstöd kring ägar- och driftformer samt stöd kring kalkylarbetet för en framtida simhall. Kalkylarbetet omfattar investeringskalkyler, driftkalkyl och beräkningar för ett OPS-avtal. Utredningsstödet kring ägar- och driftform omfattar analys kring för- och nackdelar med egenregi jämfört upphandlad drift samt offentligt privat samverkan.

Offentlig-privat samverkan (OPS) är samlingsnamnet för den upphandlingsform som bygger på ett långsiktigt avtal mellan en offentlig beställare och en privat leverantör.

Alla OPS-beräkningar är baserade på Tagehus avtal och beräkningarna har upprättats efter deras egna kalkyleringar. Driftkostnadskalkyler och lokalprogram har upprättats efter We Groups nyckeltal och beräkningsmetoder. Det finns osäkerheter i kostnaderna och dessa har beaktats i den mån det är möjligt.

En ny anläggning i X kommun innebär en stor investering och ekonomiskt åtagande, oavsett för vem som bygger eller förvaltar anläggningen och bedriver verksamheten. Ett badhus är en dyr anläggning och kräver mycket omsorg och skötsel.

Avtalsutformning vid köp av tjänster, är det som ligger till grund för den förväntade kvalitén på tjänsten som entreprenören erbjuder bör uppfylla. Otydliga och svagt formulerade stycken i avtalen kan ha direkt påverkan för anläggningen och kan påverka förutsättningarna för den utförande entreprenaden likväl de som brukar lokalen.

Kvalitén på byggnationen och de tjänster som krävs för att förvalta anläggningen och bedriva verksamhet, ska inte skilja sig åt oavsett om det utförs internt av kommunen eller externt av en entreprenör.

Rapporten har kommit fram till att de årliga kostnaderna för att driva en anläggning, är billigare i egen regi, samtidigt som en OPS-lösning ger kommunen en årlig förväntad kostnad som ligger i närheten av kommunens egen driftkostnad.

Bristen på välutformade och genomarbetade avtal leder till att det finns en risk med att ingå i offentligt privat samarbete. För att ändå involvera den privata sektorn i anläggningen är därför en extern drift i kommunens anläggning ett alternativ.

Oavsett om det sker i egen regi eller utförs av en extern leverantör, som hanterar verksamhet- och/eller teknisk drift, består kostnaden av liknande summor då är lönekostnader och materialkostnader av liknande karaktär.

OPS-avgift är årligen omkring 1,5–2 MKR dyrare jämfört med egenregi. Den totala skillnaden mellan egenregi och OPS-avgift under hela den tekniska livslängden uppgår till ca 300–400 MKR, beroende på anläggningens utformning. OPS-avgift är alltså dyrare i längden jämfört med anläggningarnas driftkostnad i egenregi.

# Innehållsförteckning

1 Bakgrund .....	1
2 Ekonomi och badhus.....	2
2.1 Driftkostnader i ett badhus .....	2
2.2 Vad är driftkostnader i ett badhus? .....	2
2.3 Hur beräknas driftkostnader? .....	3
2.4 Driftkostnaderna som underlag .....	3
2.5 Driftkostnader och nyckeltal.....	3
2.6 Driftkostnader och kostnadsställen.....	4
2.7 Kostnadsdrivande faktorer för drift.....	4
2.8 Kommunal borgen .....	4
2.9 Vad är kommunal borgen? .....	4
2.10 Kommunal borgen och koncessionsavtal .....	5
3 Egenregi eller OPS? .....	7
3.1 Kommunens uppdrag .....	7
3.2 Eget ägande med intern teknisk- samt verksamhetsdrift .....	7
3.3 Eget ägande med extern teknisk- och/eller verksamhetsdrift .....	8
3.4 Ett urval av aktörer för verksamhetsdrift .....	8
3.4.1 Medley .....	8
3.4.2 BeFair.....	8
3.4.3 Actic AB.....	8
3.4.4 Lokala simklubbar .....	9
3.5 Teknisk drift (Fastighetsdrift) .....	9
3.6 Ett urval av aktörer för teknisk drift (Fastighetsdrift) .....	9
3.6.1 Cemi .....	9
3.6.2 SVEFAB.....	9
3.7 Upphandling extern teknisk- och/eller verksamhetsdrift .....	9
3.8 Externt ägande och extern teknisk- samt verksamhetsdrift (OPS).....	10
3.9 Vad är OPS? .....	10
3.10 Vad innebär detta för kommunen? .....	11
3.11 Avtalet mellan aktör och beställare .....	11
3.12 Aktörer för OPS.....	12
3.12.1 Tagehus .....	12
3.12.2 Kunskapsporten .....	13
3.13 Konceptbeskrivning OPS-leverantör.....	13
3.13.1 Leverantören åtar sig följande: .....	13
3.13.2 Äganderätt .....	13
3.13.3 Fastighetsdrift .....	13

3.13.4	Tjänster .....	13
3.13.5	Ekonomi.....	14
3.13.6	Avtalstid .....	14
3.13.7	Avtalsavstämningar .....	14
3.14	Utformning avtal OPS .....	14
3.15	Kommunal borgen i samband med OPS .....	14
3.16	Kommunalt betalningsåtagande i samband med OPS .....	15
3.17	Sammanställning av Tagehus avtal med Tyresö och Järfälla kommun.....	15
3.18	Anmärkningar upprättade avtal mellan kommun och Tagehus.....	16
3.19	Jämförelse ägar- och driftsfrågor.....	18
4	Ekonomi och beräkningar .....	19
4.1	Bakgrund.....	19
4.1.1	Ekonomiska begrepp och antagande .....	19
4.2	Kostnadsberäkningar .....	22
4.3	Kostnadsberäkningsanalys.....	23
5	Utvalda anläggningar enligt uppdraget.....	25
5.1	Privatägda anläggningar .....	25
5.2	Kommunaldrivna anläggningar och icke färdiga byggnationer.....	26
5.3	Analys Utvalda anläggningar enligt uppdraget.....	26
6	Slutsats.....	27
7	Bilaga 1 - Uppdragsbeskrivning .....	30
8	Bilaga 2 – Utdrag: Badhus, strategiska frågor och ställningstagande från SKL (nuvarande SKR).....	32
9	Bilaga 3 - Ordlista .....	36
10	Bilaga 4 – Kostnadsindikationer .....	40
11	Bilaga 5 – Nytt badhus i huddinge utredning lokalprogram Huddinge kommun 2017-12-08 Liljewall arkitekter.....	48

# 1 Bakgrund

Huddingeallen närmar sig slutet av sin tekniska livslängd. Förutom att den är sliten har skolor och föreningar svårt att få undervisningstiderna att räcka till.

En rapport från det kommunala bolaget Huddinge samhällsfastigheter visar att simhallarna i Huddinge har nått maxgränsen för antalet besökare. Samtidigt förväntas Huddinge växa med 15 000 invånare bara de närmaste tio åren. När de nuvarande simhallarna byggdes för närmare 50 år sedan hade Huddinge drygt 55 000 invånare. I dag är invånarantalet det dubbla.

I Huddinge finns det tre simhallar som har aktiviteter för alla åldrar. I den kommunaldrivna Huddingeallen kan du motionssimma och åka vattenrutschbana. Vårby simhall erbjuder minisim, simskola och tävlingssim. Södertörns simsällskap driver Vårby simhall på entreprenad åt Huddinge kommun, klubben har också sitt kansli i simhallen. I Skogåshallen kan du vattenträna, gå i simskola eller gå på badfritids. Skogåshallen invigdes 1969 och var då Huddinge kommuns första simhall. Anläggningen inrymmer också en stor sporthall. Skogåshallen ägs av det kommunala bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB. Verksamheten i Skogåshallen har drivits i privat regi från början av 1990-talet. Sedan sommaren 2018 har bolaget BeFair kommunens uppdrag.

# 2 Ekonomi och badhus

## 2.1 Driftkostnader i ett badhus

Det pågår vissa ansträngningar för att skapa mätbara driftkostnader mellan Sveriges badanläggningar. Allt från hur många bassänger, till storleken på huset och hur många bastur det finns, påverkar hur stora driftkostnaderna blir. Dessa faktorer är inte samma mellan alla anläggningar och därför kan nyckeltal som energiförbrukning per m<sup>2</sup> eller vattenförbrukning per besökare vara svår att uppskatta.

Vid investeringar i fastigheter är det praktiskt att jämföra årskostnaden för olika fastigheter och investeringsalternativ. Det innebär att fastigheter jämförs även om en fastighet har högre investeringsbelopp och lägre driftkostnader än en annan. Driftkostnader brukar generellt omfatta den förbrukning som styrs av verksamheten och besökarna. Det brukar vara kostnader för vatten, energi för bland annat uppvärmning, el och kemikalier för vattenrening.

Dagens lösningar är genomgående mer effektiva än de som användes runt 1970-talet, när majoriteten av dagens anläggningar byggdes. De har förutsättningen att hela anläggningen skall ha lägre kostnader och förbrukningar. Men faktum är att det inte är ovanligt att det faktiskt kan bli högre förbrukningar vid en nybyggnation eller utbyte av vattenrening och/eller ventilation. Idag byggs husen för att hålla och ge en bra inomhusmiljö för både besökare och personal.

Detta uppnås genom att minska problemen med gaser som långsiktigt skadar anläggningen genom bland annat korrosion. Det ställer betydligt högre krav på ventilation och vattenrening än vad som historiskt har gjorts. För att nå en bättre kvalitet på vatten och för att parera ökade besökarantal kan kemikalieförbrukning öka mot vad som tidigare förbrukades på en äldre anläggning.

## 2.2 Vad är driftkostnader i ett badhus?

Tillsammans med kostnaderna för kapital, löner samt skötsel och underhåll bildar driftkostnaderna de årliga kostnaderna. Vid beräkning av driftkostnader för en badanläggning är det praxis att också väga in kostnader för kemikalieförbrukning vid vattenrening. Fortsatt kommer driftkostnaderna för den framtida anläggningen



till stor del bero på vilket av de olika alternativen som kommer att byggas. Faktorer som besökare, val av specifika tekniklösningar och drifttider påverkar hur stora driftkostnaderna i slutändan faktiskt blir.

## 2.3 Hur beräknas driftkostnader?

Det finns ingen direkt standard som styr hur driftkostnaderna skall beräknas för ett badhus. Respektive anläggning och/eller huvudmän, vilka i de flesta fall är kommuner, avgör vad som räknas som driftkostnader. Redovisningen för driftkostnader kan innefatta allt från hur stor vattenförbrukningen är till saker som hur mycket kontorspapper och pennor som förbrukas varje år. Det sistnämnda borde snarare betraktas som förbrukningsvaror eller konsumtionsvaror.

## 2.4 Driftkostnaderna som underlag

För att på ett adekvat sätt kunna avgöra om anläggningar presterar bra och skapar en positiv nettoeffekt sett till livslängden, eller helt enkelt bara kunna jämföra en nybyggd anläggning med en gammal brukar man använda driftkostnaderna som underlag. Dessa kan kortfattat kategoriseras som de kostnader som är nödvändiga för driften och målet med en badanläggning, det vill säga att tillgodose behovet bad till besökarna.

## 2.5 Driftkostnader och nyckeltal

Eftersom badanläggningar står för en stor del av kommunernas kostnader är det också naturligt att det pågår vissa ansträngningar för att skapa jämförbara driftkostnader mellan Sveriges badanläggningar. Numera presenteras de inte bara som en totalförbrukning utan ofta också som nyckeltal i olika former, till exempel energiförbrukning per m<sup>2</sup> eller vattenförbrukning per besökare.

Att ta fram de exakta driftkostnaderna för en anläggning är en komplicerad process som kräver en detaljerad projektering. Val av tekniklösningar, design på vattenrening och ventilation samt isoleringsgrad av själva byggnaden är alla faktorer som kommer ha en avgörande roll på hur stora eller små kostnaderna blir i slutändan.

## 2.6 Driftkostnader och kostnadsställen

I vissa fall är det olika avdelningar som har hand om olika kostnader associerade med respektive avdelning. Detta medför inte sällan att när det görs en sammanställning enligt modellen för driftkostnader så visar det sig att de befintliga kostnaderna ofta är högre än vad som antyddes vid första anblicken.

Hos kommuner hör dessa oftast till olika kostnadsställen, vilket ibland gör att det initialt ser bättre ut att välja en lösning som är billigare vid investeringsfasen men som skapar stora hål i en annan del av en kommunal budget på grund av stora årliga kostnader. Detta gör det viktigt att ta med alla kostnader vid ett så tidigt stadium som möjligt. Bristen på en enhetlig redovisningsmetod gör det mer komplicerat att påvisa några av de effekter som nämns. Detta medför att man för att kunna göra rättvisande estimat och jämförelser måste rensa bland alla de kostnader som skulle kunna tänkas vara driftkostnader och identifiera de som faktiskt är kostnadsdrivande.

## 2.7 Kostnadsdrivande faktorer för drift

Den rådande metoden är att man betraktar de primära och kostnadsdrivande driftkostnaderna som:

- Vattenförbrukning
- Energiförbrukning i form av elektricitet och värmeenergi, vilket i Sverige oftast förbrukas genom fjärrvärme
- Kemikalier som används i vattenreningsprocessen

## 2.8 Kommunal borgen

Eftersom uppdraget grundar sig i att undersöka kommunal borgen är detta stycke inkluderat i ekonomiavsnittet.

## 2.9 Vad är kommunal borgen?

Borgen och garantier som tecknas av kommunen för föreningar och andra externa parter, ska beslutas av kommunfullmäktige. Många kommuner är restriktiva och kommunens ekonomistyrningsprinciper får styra.

Restriktivitet ska gälla för tecknande av borgen. Godkännande ska endast ske i undantagsfall och enbart när all annan möjlighet till finansiering samt statsstödsregler har beaktats. All borgensteckning ska vara belopps- och tidsbegränsad. Investeringsobjekten, vars lån kommunen lämnat borgen för, ska under hela borgensåtagandet vara fullvärdesförsäkrade. Kreditberedningshandlingar skall biläggas ansökan i enlighet med internbankens krav. För externt lämnad borgen eller garanti utgår en årsavgift som fastställs i samband med kommunfullmäktiges beslut. Kommunens regressrätt ska utnyttjas omgående.

Avskrivning av regresser ska övervägas då gäldenär gått i konkurs eller av annan anledning inte anses kunna kompensera kommunen. Aktuella borgensåtaganden ska anges i delårsrapporterna. Vid borgen ska en motsvarande marknadsmässighet eftersträvas. Regler för fastställande av låne- och borgensavgifter beslutas av kommunstyrelsen.

## 2.10 Kommunal borgen och koncessionsavtal

En badhusbyggnad har ett mycket begränsat värde som säkerhet för en kreditgivare. I Tyresö och Järfälla lämnades en kommunal borgen för lånen för att leverantören skulle erhålla krediter till lägsta möjliga kostnad. För att detta skulle vara möjligt ur ett kommunalt perspektiv är därför anläggningarna pantsatta i kommunen, och det är även överenskommet att leverantören skulle finansiera en relativt stor del av investeringskostnaden med eget kapital. Konsekvensen av att kreditgivaren skulle behöva utnyttja den kommunala borgen är att kommunen övertar anläggningen inklusive skulden och det kapital leverantören tillskjutit. Enligt upphandlingsdirektivet är en koncession ett kontrakt av samma typ som ett offentligt tjänste- eller byggtreprenadkontrakt med skillnaden att ersättningen endast utgår i form av en rätt att utnyttja anläggningen/tjänsten eller av dels en sådan rätt, dels betalning.

Kommunal borgen enligt koncessionsavtalet mellan Järfälla kommun och Järfällas nya badanläggning AB säger följande:

Leverantörens ägare ska pantsätta samtliga sina aktier i leverantören (bolaget) till kommunen som säkerhet för det borgensåtagande som anges nedan och som kommunen härmed utfäster gentemot leverantören och dess externa långivare. Aktiebrev avseende aktierna ska förvaras hos kommunen. Som förutsättning för kommunens borgen gäller att leverantörens ägare tillskjutit minst 20 procent av projektkostnaderna och att soliditeten ska uppgå till minst 10 procent inklusive investeringen som är föremål för borgen.

Kommunens borgensåtagande ska initialt omfatta ett belopp som motsvarar 80 procent av de totala projektkostnaderna för badanläggningen, vilket underskrider kostnaden för projektering och uppförande av den del av verksamheten som omfattas av kommunens intresse. Borgenansvaret förutsätts minska i takt med att anläggningens värde sjunker och ska aldrig överstiga ett belopp som vid var tid motsvarar badanläggningens restvärde enligt en linjär avskrivningskurva enligt vilken badanläggningen avskrivits på 45 år. Detta innebär ett kvarstående restvärde vid avtalstidens utgång om 33,3 procent av det ursprungliga bokförda värdet på badanläggningen.

Leverantören får inte uppta ytterligare lån under den tid borgensåtagandet gäller utan kommunens skriftliga medgivande. Leverantören får dock, i den mån det nedamorterade borgenslånet underskrider badanläggningens restvärde enligt ovan, utnyttja kommunens borgen upp till nämnda restvärde för att finansiera investeringar i badanläggningen.

# 3 Egenregi eller OPS?

## 3.1 Kommunens uppdrag

En ny badanläggning måste generellt sett kunna möta behoven hos en bred målgrupp där barn, ungdomar, funktionsnedsatta, äldre, föreningsaktiva, familjer och andra ska kunna utnyttja anläggningen. I dagsläget finns två registrerade föreningar som är aktiva i Huddinges badanläggningar. Södertörns simsällskap i Vårby och Huddingeallen samt dykklubben Putan i Huddingeallen. I planeringen för framtida simhall måste hänsyn tas till att utöka ytor för motionssim och undervisning med flexibla och effektiva lösningar för allmänhetens besök, föreningar och övriga intressenter i anläggningen.

Utifrån detta måste kommunen bestämma hur de tillhandhåller denna tjänst. Detta kan ske på olika vis, hyra bassängtid, köpa tjänsten av en privat aktör som tillhandhåller bassängtid eller tillhandhålla egen bassängtid. We Group utgår ifrån att kommunen har de mest kostnadseffektiva alternativet som målbild. X har kompetens för ekonomiska aspekter och innehar hög egenkontroll av fastigheter. Kommunen har även erfarenhet av badhusdrift och fastighetsäggande. Även erfarenhet av att ingå i avtal med entreprenörer. Kommunen har en bred och samlad kompetens i organisationen.

## 3.2 Eget ägande med intern teknisk- samt verksamhetsdrift

Av Sveriges ca 500 inomhusbadanläggningar drivs ca 90 procent i kommunal regi. Att bygga badhus i egen regi är det alternativ som är vanligast för en kommun. Genom att investera i ett eget badhus får kommunen full kontroll över hur det ska utformas och vilka behov som ska uppfyllas för kommuninvånare, turister och besökare från grannkommunerna.

Genom att själva äga och driva badhuset får kommunen också kontroll över prissättning, öppettider, aktiviteter, underhåll med mera. Normalt sett behöver lån tas. En fördel är att kommuner kan ta lån med lägre ränta än vad företag kan. Det kan å andra sidan finnas invändningar mot kommunal skuldsättning. Vid byggnation av badhus i en kommun som inte har drivit badhus tidigare är det nödvändigt att en ny organisation byggs upp och att kunskap/kompetens införskaffas.

### 3.3 Eget ägande med extern teknisk- och/eller verksamhetsdrift

Valet av drift ska grundas i kompetenser. Erfarenheter visar att kompetens är en framgångsfaktor för allt drift- och energieffektiviseringsarbete. Det är sällan försvarligt att behålla alla drift- och underhållsarbeten i egen regi. Däremot kan det vara lämpligt att själv utföra sådana arbeten som ligger högt i värdekedjan (mätt i marknadsmässig prissättning på arbete, maskiner med mera), liksom arbeten som är svåra att inordna i beställarsystemet oavsett när på året de utförs.

I detta alternativ ansvarar kommunen för byggnationen och låter därefter en extern entreprenör sköta driften av verksamheten och/eller den tekniska driften. Med en extern verksamhetsentreprenör förloras en del av kontrollen över badhuset. Det är därför viktigt i upphandlingsskedet att viktiga parametrar för kommunen regleras. Till exempel kan krav ställas på öppettider, tillgänglighet för skola, allmänhet och föreningar, prissättning med mera.

### 3.4 Ett urval av aktörer för verksamhetsdrift

#### 3.4.1 Medley

Medley är landets största privata operatör av bad- och friskvårdsanläggningar. 20 anläggningar fördelade på 17 kommuner drivs av Medley. Visionen är att inspirera fler till ett aktivt, friskare och gladare liv. På ett hållbart sätt hjälper Medley sina uppdragsgivare att öka nyttjandegraden och få ut maximal effekt av simhallarna i relation till simkunnighet och folkhälsa. Medley är sedan 2012 ett helägt dotterbolag till Tagehus Holding AB.

#### 3.4.2 BeFair

BeFair består av en konstellation av bland annat tidigare Medley personal. De beskriver sig, att tillsammans med personal, kunder, lokala samarbetspartners och kommunala uppdragsgivare, kunna stärka anläggningarnas lokala profil och utnyttja de möjligheter som finns i den enskilda bad- och friskvårdsanläggningen.

#### 3.4.3 Actic AB

Actic AB är en privat aktör som äger och driver flertalet badanläggningar i Sverige. Actic har fler än hundra anläggningar med gym, simning och gruppträning. Bland annat Lerum Vattenpalatset och Halmstad Simhallsbadet.

### 3.4.4 Lokala simklubbar

Det finns också ett flertal lokala simklubbar som driver kommunala badanläggningar på entreprenad eller som har tagit över badet för en symbolisk summa.

## 3.5 Teknisk drift (Fastighetsdrift)

Fastighetsdrift av anläggningen är ytterligare exempel på viktiga poster som måste regleras detaljerat i avtalet. Detta eftersom dessa områden riskeras att försummas av entreprenören. Frågan om vem som ska stå för underhållskostnaderna och eventuella reparationer som uppstår pga. bristande underhåll och städning kan lätt leda till oenigheter. Entreprenören har ett vinstintresse men en driven entreprenör leder till bra service och vilja att utveckla verksamheten så att den blir så bra som möjligt.

## 3.6 Ett urval av aktörer för teknisk drift (Fastighetsdrift)

### 3.6.1 Cemi

Cemi har förvaltat fastigheter sedan år 1999 och har erfarenhet av att erbjuda skräddarsydda lösningar för komplexa uppdrag. Cemi ansvarar även för teknisk drift, skötsel samt felavhjälpande underhåll i åtskilliga kommunala och privatägda bad- och friskvårdsanläggningar. Cemi arbetar från arbetsbeskrivningar och checklistor utifrån beställarens krav och önskemål. Allt arbete journalförs. Cemi följer Socialstyrelsens rekommendationer och anvisningar för vattenrening och samverkar med ansvariga för miljö- och hälsoskydd i kommunerna.

### 3.6.2 SVEFAB

SVEFAB tillhandahåller fullservice för fastighetsägare genom miljömässiga och långsiktiga förvaltningsåtgärder inom tre segment: teknisk förvaltning av fastigheter, administrativ förvaltning av fastigheter och ekonomisk förvaltning av fastigheter. SVEFAB kan utföra den dagliga tekniska driften av badanläggningar.

## 3.7 Upphandling extern teknisk- och/eller verksamhetsdrift

Man behöver också ha kunskap och gärna erfarenhet av att affärsmässigt upphandla driftentreprenader. Som en del i detta krävs också förmågan att utvärdera anbudsgivares föreslagna lösningar för energieffektiviseringar samt driftoptimeringar och sätta in dessa i sitt ekonomiska samband. Om det beslutats

att anlita ett externt driftföretag behöver beställaren kunna ställa rätt krav på utföraren. Det innebär att ha rätt kunskap om energiprocesser; deras samband samt orsaker och verkan, både teoretiskt och praktiskt. Det krävs noggranna förberedelserna samt utvecklade och genomarbetade förfrågningsunderlag för att få en bra upphandlad tjänst.

Avtalet som upprättas är det styrdokument som kommunen och kunden måste förhålla sig till. Ibland förekommer det att avtalen kan sträcka sig över en lång period, vilket betyder att kommunen inte kan byta leverantör av drift förrän avtalet nått sitt slut. Det är dock viktigt att vid kontraktsskrivning säkerställa och reglera tillgänglighet för föreningar och skolbad, så att dessa grupper inte hamnar i kläm. Inför en upphandling av drift- och underhållsentreprenader måste beställaren göra ett antal grundläggande ställningstaganden. Dessa ställningstaganden kan tillsammans sägas utgöra strategin för genomförandet av drift- och underhållstjänster.

Det finns inget rätt eller fel i vilka val eller vilken strategi som ger mer eller mindre bra resultat, utan det viktiga är att beställaren bildar sig en uppfattning och fattar ett medvetet beslut utifrån vad som är mest lämpligt i det specifika fallet. Det är av stor betydelse att de huvudsakliga målen med upphandlingen formuleras initialt. Målen ger en vägledande inriktning för såväl beställare som utförare och möjliggör tydligare underlag och dialog mellan parterna om vilka resultat som förväntas av upphandlingen. Med en tydlig vision kan beställaren i slutprodukten kombinera en hög grad av effektivitet med en för kommunens invånare attraktiv stadsbyggnad. Formulerade mål kan vara såväl kvantitativa som kvalitativa. Vid all målformulering bör man sträva efter att göra målen så specifika, realistiska, mätbara och förankrade som möjligt för att möjliggöra uppfyllnad och konkret uppföljning. Beställaren har i detta fall det största ansvaret, då denna målformulering styr upphandling, genomförande och uppföljning. Därför har beställaren störst möjlighet att påverka resultatet.

### **3.8 Externt ägande och extern teknisk- samt verksamhetsdrift (OPS)**

Svenska badanläggningar har drivits av privata företag sedan mitten av 1990-talet. Det är viktigt med en kunnig och driven entreprenör eftersom risken är stor för försummelse med oerfaren personal som ska sköta städning och den tekniska driften av anläggningen.

### **3.9 Vad är OPS?**

OPS avser vanligtvis en entreprenadform som kan tillämpas vid större bygg- och anläggningsprojekt eller infrastrukturinvesteringar. Vid OPS tillhandahåller privata företag finansiering för infrastrukturprojektet som en



del av sitt åtagande. Den offentliga beställaren betalar under drifttiden en årlig ersättning. Betalningen sker sedan under den tid man använder anläggningen och på så sätt sprids den offentliga sektorns utgifter över projektets ekonomiska livslängd. Projektet lämnas vanligtvis över till den offentliga sektorn vid avtalstidens slut.

Att bygga badhus i offentligt privat samarbete (OPS), innebär att entreprenören står för investeringen och därmed den primära ekonomiska risken. Kommunen skriver ett avtal innan byggnation med en årlig avgift till entreprenören, men investerar inget själv.

Kommunen bestämmer i samband med upphandlingen hur stor del av bassänger, hur många timmar per vecka etc. som skall disponeras av föreningsliv och skola. Ett lämpligt sätt att hantera den ekonomiska ersättningen för detta är att låta dessa tjänster ingå i den ersättning kommunen betalar. Eventuella avgifter från föreningsliv och skola tillfaller vid ett sådant upplägg kommunen.

### **3.10 Vad innebär detta för kommunen?**

Av erfarenhet är det dock känt att kommunal borgen tillämpas, med nuvarande finansiella möjligheter. Kommunens risk består i att de överlämnar projektet i externa händer utan att ha kontroll på genomförandet. Kommunal borgen är inte ett absolut krav men ger lägst ränta och därmed lägst ränta även för kommunen.

Den stora fördelen är att det blir en fast årlig kostnad för kommunen. Den totala kostnaden kan dock bli högre än vid egen verksamhet, på grund av att entreprenören tar risken och då vill ha en riskpremie.

Alla problem försvinner heller inte för att man anlitar ett privat företag till att sköta badverksamheten. Allmänhet, föreningar, media och privatpersoner kommer att ha synpunkter. Engagemanget är stort och om berörda parter tillgång till badhuset försämrats kan det förväntas få reaktioner i press och direkt till förvaltning och politiker.

### **3.11 Avtalet mellan aktör och beställare**

Ett problem är att det ofta endast kommer in ett anbud och många kommuner har därför ifrågasatt om det verkligen finns en fungerande marknad för att kunna kalla det för konkurrensutsättning.

Det är också viktigt med ett genomarbetat förfrågningsunderlag och välskrivna avtal. Det som inte blir löst i samband med kontraktsskrivning blir olöst under lång tid, oftast under hela avtalstiden. De kommuner som slarvat får lida för detta, ofta under flera år.

Inom den offentliga och privata fastighetsförvaltningen har det prövats ett flertal olika modeller för energiincitament, men det finns i dagsläget ingen generell metod som alltid ger bäst utfall. Däremot finns det ett antal framgångsfaktorer som är värda att beakta för en beställare, bland annat att villkora alla utbetalningar av incitament och att kraven på inomhusmiljö, temperatur med mera ska vara uppfyllda.

Avtalen som är upprättade idag kan räcka sig över en 30 års period samt innebära att kommunen behöver köpa badet om avtalet upphävs.

De avtal vi har tagit del av har upprättats för några år sedan och ingen vet hur detta kommer att te sig över hela perioden. Det vi vet är att avtalets utformning i dagsläget redan har lett till konflikter mellan kund och leverantör. Dokumentation kring dessa avtal är svaga och historiken är svår att utläsa. Tjänstemän och avtalstecknare finns inte kvar i företagen eller organisationerna och detta leder till att andra tar kostsamma beslut som sedan behöver förvaltas av kommunen och nya tjänstemän.

## 3.12 Aktörer för OPS

### 3.12.1 Tagehus

Tagehus Holding AB har sitt ursprung i den byggnadsfirma som grundades år 1946 av Tage Ljungberg. Bolaget vilar på en stolt byggmästartradition och ägs av familjen Ljungberg i tredje generationen. Affärsidén är att förädla och vidareutveckla utifrån ett långsiktigt perspektiv i flera olika branscher. Visionen är att bygga för generationer. Tagebad AB är ett helägt dotterbolag till Tagehus Holding AB.

Tagebad utvecklar och designar koncept för bad- och friskvårdsanläggningar. Tagebad erbjuder ett helhetsansvar vid anläggningens utformning, lokalisering, projektering, byggnation, drift, förvaltning samt ett långsiktigt ägande.

### 3.12.2 Kunskapsporten

De fastigheter Kunskapsporten förvärvar eller bygger är exempelvis sportarenor, badhus och skolbyggnader. För friskvårdsfastigheter, badhus, SPA, gym och liknande har Kunskapsporten en modell likt Tagehus; att bygga fastigheten samt sköta driften.

## 3.13 Konceptbeskrivning OPS-leverantör

Följande stycke beskriver den aktören som har upprättat två anläggningar i upptagningsområdet. Vi använder oss utav Tagehus eftersom dem har en längre etableringstid på marknaden jämfört med liknande företag. Kortfattad beskrivning av det koncept för att bygga, äga och driva badhus som dem tillämpar i Tyresö och Järfälla. Principen är lika i de båda kommunerna, vissa detaljer är skiljer sig åt.

Tagehus hävdar att de minimerar kommunens risker genom att åta sig ansvaret för de risker och konsekvenser som kan uppstå vid en nybyggnation. Detta på grund av att Tagehus anser sig ha rätt kompetens, projektorganisation samt förutsättningar.

#### 3.13.1 Leverantören åtar sig följande:

- Byggherreansvar
- Fastighetsrisker
- Kommersiella risker

#### 3.13.2 Äganderätt

- Förvärvar fastigheten eller tomträtten
- Äger anläggningen under avtalstiden
- Möjlighet till avtal om återköp för kommunen kan avtalas

#### 3.13.3 Fastighetsdrift

- Ansvarar för drift, skötsel och underhåll av badanläggningen

#### 3.13.4 Tjänster

- Ansvarar för att de tjänster kommunen betalar för utförs i enlighet med Avtal samt med hög kvalitet och god service

### 3.13.5 Ekonomi

- Kommunen betalar en fast förutbestämd årlig ersättning (indexreglerad)
- Tagehus tillgodogör sig samtliga intäkter
- Kommunen kan komma att bli kommunal borg

### 3.13.6 Avtalstid

- Avtalet bör avse en drifttid på ca 30 år

### 3.13.7 Avtalsavstämningar

- Avstämning vart femte år kan visa om Avtalet ger ett skäligt resultat med utgångspunkt från parternas syfte vid
- Avtalets ingående samt förändringar i omvärlden. Resultatet av en sådan avstämning kan bli en ökad eller minskad årsersättning

## 3.14 Utformning avtal OPS

En utmaning för beställaren är att säkerställa avtalet följs och att anläggningen upprättas med bästa kvalitet. En tidig diskussion i avtalsutformningen behöver alla förebyggande åtgärder och felavhjälpande underhåll presenteras i sin helhet som ska genomföras under åren. Låt därför entreprenören kalkylera och presentera åtgärdsförslag som eventuellt kräver mindre investeringar och tilläggsbeställningar. Kommunen själva bör inte på egenhand upprätta egna kalkyl- eller utförrisker utan låta entreprenören ensam ansvara för genomförandet. Villkora dock alla eventuella beställningar med rätten till fulla ekonomiska återkrav om inte minst 85 procent av den energieffektivisering som entreprenören utlovat i åtgärdsförslaget uppnås.

## 3.15 Kommunal borgen i samband med OPS

En badhusbyggnad har mycket begränsat värde som säkerhet för en kreditgivare. I Tyresö och Järfälla lämnades en kommunal borgen för lånen, för att erhålla krediter till lägsta möjliga kostnad för företaget.

För att detta skall vara möjligt ur ett kommunalt perspektiv är anläggningarna pantsatta i kommunen, tillsammans med eget finansierat kapital av företaget. Konsekvensen av att kreditgivaren behöver utnyttja den kommunala borgen sker genom att kommunen övertar anläggningen inklusive skuld och kapital som företaget investerat med.

### 3.16 Kommunalt betalningsåtagande i samband med OPS

Ett alternativ till kommunal borgen är att lånefinansiera en del av anläggningen med hjälp av de säkra betalningsflöden som ett långsiktigt kommunavtal garanterar. Kommunen behöver då garantera att betalning enligt avtal kommer att ske. För att kunna delfinansiera anläggningen med banklån är det även nödvändigt att kommunen åtar sig att ta kontroll över anläggningen om en situation skulle uppstå där kommunen väljer att häva avtalet. Detta är även nödvändigt för att säkerställa medborgarnas tillgång till anläggningen i en eventuell hävningssituation.

### 3.17 Sammanställning av Tagehus avtal med Tyresö och Järfälla kommun

Kommunerna ingick i en OPS-lösning med Tagehus för en ny badanläggning. Avtalen innebar att Tagehus hanterade allt ifrån byggnation, verksamhet och drift. För byggnationen gick Tagehus Holding AB in i en totalentreprenad med NCC vilket resulterade i att all hantering av byggnation utfördes av de två privata aktörerna.

Enligt de tilldelade dokumenten mellan Järfälla och Tagehus var investeringen för byggnationen 272 mkr. Avtalat var att kommunen hanterar allt markarbete, som i slutändan krävde en investering på 20 mkr. Den totala investeringen på 272 mkr var strukturerad över 80 % belånat över 45 år med borgensåtagande av kommunen och resterade 20 % hanteras internt av Tagehus. NCC redovisar en kontraktssumma på 245 mkr för byggnationen.

När koncessionsavtalet undertecknades år 2015 var den beräknade ersättningen 20,5 mkr. Med det avtalade ersättningstillägget uppgick ersättningen år 2019 till 21,5 mkr. Ersättningstillägget beräknas utifrån indexjustering (KPI och AKI). I avtalet står följande "ersättningstillägget ska dock aldrig för något år sättas lägre än utgående ersättningstillägg för föregående år".

Enligt de tilldelade dokumenten mellan Tyresö och Tagehus var investeringen för byggnationen 165 mkr. NCC redovisar en kontraktssumma på 142 mkr för byggnationen. De följande borgensåtagande av kommunen på 140 mkr respektive 20 mkr hanterades internt av Tagehus. Avtalet lyfter även att kommun bär ansvaret för markarbete, anslutningar och minst 100 parkeringsplatser i omedelbar närhet till anläggningen.

### 3.18 Anmärkningar upprättade avtal mellan kommun och Tagehus

Följande anmärkningar har identifierats enligt de avtal vi har tagit del av. Nedanstående punkter är identifierade som problemområden och varje enskild punkt behöver diskuteras noggrant inför en avtalsskrivning.

- Kommunen upprättar marken för anläggningen
- Kommunen ansvarar för parkeringsplatser
- Kommunen ansvarar för att riva den gamla anläggningen samt står för kostnaderna för rivning
- Kommunen ska ansvara för tillfartsvägar, belysning, planteringar.
- Anläggningen innehåller spa, gym och restaurang.
- Omvärld kan rubba avtalet och finansieringsvillkoren
- Risk för konflikt gällande vite/skadestånd/reducering ersättning
- Indexbaserad ersättning
- Kommunen erbjuds att förvärva anläggningen vid flera tillfällen under avtalsperioden
- Kommunen är skyldig att förvärva anläggningen vid avtalsperiodens slut
- Kommunen ska hjälpa företaget att marknadsföra sin anläggning
- Badanläggningen ska vara i fullgott skick och fullt funktionsduglig med hänsyn till anläggningens ålder och normal förslitning
- Kommunen ska ha full insyn i leverantörens räkenskaper och verksamheter
- Alla delar av avtalet omfattar ej sekretess
- Kommunen får under 15 år ej ingå i konkurrerande avtal, förnya avtal eller medverka till att en ny simhall byggs (vilket kan resultera omförhandling)
- Kommunal borgen
- Företaget anställer kommunens personal
- Företaget anställer inte kommunens drifttekniker
- Kommunen ställer krav på en attraktionskraftig anläggning samt yttre gestaltning
- Kommunen bestämmer anläggningens innehåll
- Kommunen bestämmer innehållet för de tjänster de köper
- Bokningar som görs sker via kommunens administration
- Kommunen ställer särskilda krav för föreningsverksamhet som påverkar företagets öppethållande.
- Kommunen ställer krav på personal och kompetens
- Företaget betalar en köpeskilling för marken (2 000 000 kr)
- Kommunen köper anläggningen för 33,3% av anskaffningsvärdet

→ Vid förvärv av anläggningen ska kommunen erlægga ersättning för lösa inventarier

### 3.19 Jämförelse ägar- och driftsfrågor

Alternativ	Styrkor	Utmaningar
Eget ägande med intern teknisk- samt verksamhetsdrift	Kan själva välja utformning, entreprenadform och upprätta egna avtal	Kontinuerlig personalstyrka och organisation. Kräver att kommunen själv bygger upp en effektiv organisation med badkompetens om inte kompetensen redan finns i kommunen
	Eget ägande av organisationslösningen med ingående processer och möjlighet att målstyra personal	Finns inga ekonomiska sanktionsmedel mot den interna organisationen när mål inte uppnås
	Öppet samarbete mellan drift- och förvaltningsorganisation möjliggörs	Rishtagande i byggnationsskedet: Kostnadsmässigt risktagande, kan bli dyrare än planerat
	Inget externt vinstintresse	Tidsmässigt risktagande, förseningar kan ske vid byggnation
	Lägre räntesats för hela investeringskostnaden Stor flexibilitet. Möjlighet att upphandla entreprenör efter behov	Eventuella längre beslutsvägar Rörligt driftnetto utifrån budgetering-synpunkt
Upphandling för teknisk- samt verksamhetsdrift		Konkurrensneutralitet
	Entreprenören är skyldig att tillföra nödvändig kompetens för avtalade arbetsuppgifter	Risk att förlora energibesparingarna vid byte av entreprenör
	Man tillgodogör sig entreprenörens erfarenheter från andra entreprenader med likartat fastighetsbestånd	Kräver en kompetent beställarorganisation för revision och uppföljning av drift- och energiresultat i entreprenaden
	Ingånget avtal kan innehålla sanktionsmedel, till exempel byte av entreprenör, i det fall avtalade och fastställda acceptanskriterier och besparingsmål inte uppnås	Beställaren äger inte resursen och kan inte styra entreprenörens prioriteringar på samma sätt som vid egen regi
	Privat drift kan innebära snabbare beslutsvägar	Verksamhetsentreprenaden kan leda till att särskilda gruppers behov inte kan tillgodoses som tidigare
Externt ägande och extern teknisk- samt verksamhetsdrift (OPS)	Enklare budgetering gällande personalkostnad	Förlorar kontroll över det som inte reglerats i avtal
	Möjlighet att förändra verksamheten efter behov	Vid avtal så måste det förhandlas och kostnaderna ökar för kommunen om bad-entréerna ska hållas nere
		Längden på avtalsperioden kan ha en negativ inverkan utifrån kommunens intresse
	Behöver ej uppnå konkurrensneutralitet	Utformning av badhuset blir i dialog mellan kommun och leverantör
	Om kostnader och intäkter i verksamheten blir sämre än budget drabbas inte kommunen	Få aktörer på marknaden
	Avtalad ersättning som indexjusteras varje år, enklare budgetering för kommunen över tid	Svåra och långa avtal som är en utmaning för både kund och leverantör att leva upp till
	Externt vinstintresse, kan vara en fördel alternativt en nackdel	En fast förbindelse under oöverskådlig tid utan möjlighet att anpassa sig till politiska aktuella beslut
		Nyetableerad lösning på marknaden utan något direkt resultat, avtalen är så pass nya och inte nått sitt slut
		Kommunen tillhandahåller inga intäkter
		Kommunen tillhandahåller inte några tjänster eller arbetsplatstillfällen inom kommunal verksamhet.



# 4 Ekonomi och beräkningar

## 4.1 Bakgrund

En bedömd investeringskostnad har tagits fram, tillsammans med en beräknad nettokostnad år 1 vid kommunalägd simhall, för var och ett av de olika alternativen. Som jämförelse har Tagehus beräknat vilken ersättning de kommer att behöva från kommunen för att få ihop sin driftkalkyl för de olika alternativen. En förutsättning för nivån på OPS-ersättning enligt tabellen är att kommunen utöver ersättningen också tillhandahåller kommunal borgen motsvarande 80% av den totala investeringen.

De beräkningar som presenteras i detta avsnitt är baserat på antagande med en kostnadsosäkerhet +/- 20% och sträcker sig över en lång period. We Group har tillsammans med kund valt att göra avgränsningar för att få en grundläggande förståelse om att investera i ett badhus jämfört med en OPS-lösning.

Avsnittet behandlar de olika alternativen som kan ses i helhet i bilaga 5:

Alternativ 2.1 - Bassäng om 25x25 meter (10 banor, tävlingsmått)

Alternativ 2.2 - Bassäng om 25x20 meter (8 banor, tävlingsmått)

Alternativ 2.3 - Bassäng om 50x25 meter (10 banor, tävlingsmått)

Alternativ 2.4 - Bassäng om 50x20 meter (8 banor, tävlingsmått)

Alternativ 3.1 - Bassäng om 25x25 meter (10 banor, tävlingsmått)

Alternativ 3.2 - Bassäng om 25x20 meter (8 banor, tävlingsmått)

Alternativ 3.3 - Bassäng om 50x25 meter (10 banor, tävlingsmått)

Alternativ 3.4 - Bassäng om 50x20 meter (8 banor, tävlingsmått)

### 4.1.1 Ekonomiska begrepp och antagande

Indata till de olika investeringskalkylerna är en likviditets- eller resultatprognos där framtida ekonomiska konsekvenser uppskattas. Den data som används för kalkylerna är uppställda med We Groups nyckeltal

tillsammans med Huddinge kommuns *simhallsberäkning*. Kalkylerna har i största möjliga mån tillämpats av försiktighetsprincipen. Prognoserna har upprättats enligt nedanstående parametrar.

#### 4.1.1.1 LCC-kalkyl

För att få en uppfattning av investeringens ekonomiska livslängd beräknas kostnaden under anläggningens hela tekniska livslängd.

#### 4.1.1.2 Teknisk livslängd

Teknisk livslängd är den period under vilken investeringsobjektet är tekniskt brukbart. Den tekniska livslängden är längre än den ekonomiska livslängden. I detta fall har den beräknats till totalt 50 år om en grundlig renovering genomförs efter 33 år. För att anläggningen skall vara brukbar i många år krävs det årligt underhåll. Underhållet är beräknat till 1% av investeringskostnaden och justeras av inflation.

#### 4.1.1.3 Ränta och kalkylränta

Kalkylräntan uttrycker dels priset på kapital, något som ska belasta investeringen, dels placeringsräntan för medel som genereras från investeringen. Beräkningarna grundas i 2% i ränta samt 2% i kalkylränta, detta i enighet med beställaren. Kalkylräntan är den samma för hela livslängden.

#### 4.1.1.4 Inflationsmål och reporänta

Enligt riksbankslagen ska Riksbanken upprätthålla ett fast penningvärde, vilket innebär att inflationen ska vara låg och stabil. Riksbanken har preciserat ett mål för inflationen som säger att den årliga förändringen av konsumentprisindex med fast ränta (KPIF) ska vara 2%. Utifrån detta sker det en justering årligen av beräkningarna. Kapitalkostnad beräknas utifrån annuitetsmetoden.

#### 4.1.1.5 AKI

Arbetskostnadsindex (AKI) är ett index över arbetskostnader. Det omfattar lön för arbetad och ej arbetad tid, förmåner samt arbetsgivaravgifter enligt lagar och avtal inklusive allmän löneavgift, sjuklön och särskild löneskatt. Beräkningarna tillämpar AKI med 2,5%.

#### 4.1.1.6 Årsavgift OPS

I råd med beställaren görs ett antagande att årsavgiften för OPS-avtalet förlängs med ytterligare 20 år efter 30 år och att vid förnyelse av avtalet sker det en sänkning av avgiften med 30%.

#### 4.1.1.7 Nuvärde

Nuvärde tillämpas för att förstå och jämföra investeringens betalningsströmmar som omräknas till samma tidpunkt. Beräkningarna tillämpar en nuvärdesfaktor som löper över livslängden. På så vis kan kalkylerna till exempel visa vad värdet för kostnaden är om 40 år mätt i dagens pengavärde.

#### 4.1.1.8 Avskrivning

Det är möjligt att tillämpa olika avskrivningsmodeller för investeringar. I denna rapport kommer rätt avskrivningsmodell tillämpas, där avskrivningsbeloppet sker med lika stort värde varje år i 33 år.

#### 4.1.1.9 Driftnetto

En kommunal simanläggning har ett negativt driftnetto och ger inte kommunen någon avkastning. Att kommunen betalar en OPS-avgift, leder till att en privat aktör har möjlighet att gå med vinst, då kommunens betalning till företaget täcker en stor del av aktörens kostnader. Driftnettot ska användas till att betala ränta och amortering på främmande kapital och därefter, i den mån något överskott finns kvar, ge ägarna den avkastning de kräver.

#### 4.1.1.10 Renovering

Anläggningen beräknas att utföra en grundlig renovering år 34. Kostnaden beräknas uppgå till 60% av den ursprungliga investeringskostnaden för upprättad anläggning. Detta antagande är i samråd med beställaren. Det som ej syns är att kommunen äger en simhall med ett restvärde i det ena fallet.

#### 4.1.1.11 Anläggningens restvärde

I slutet av beräkningsperioden kan investeringen ha ett visst värde. Det kan till exempel finnas en andrahandsmarknad för objektet, alternativt skrotvärden. Dessa benämns i kalkylsammanhang som restvärden

och ska tas med i kalkylen som inbetalningar då de kan komma att påverka lönsamheten. Med hänsyn till miljöaspekter, rivningskostnader, demonteringskostnader med mera kan restvärdet ibland bli ett negativt restvärde.

Kalkylerna för kommunens alternativ att bygga badhuset själv grundas i att anläggningen fortfarande har ett restvärde efter periodens slut, det vill säga efter 50 år. Restvärdet är den kvarvarande skuld av den totala investeringen som sker under hela anläggningens tekniska livslängd på 50 år.

#### 4.1.1.12 Känslighetsanalys

En känslighetsanalys bör upprättas av kommunen själva för att se hur förändringarna i kalkylens olika variabler påverkar slutresultatet.

Till exempel för detta är genom att analysera hur mycket de kritiska faktorerna får öka eller minska utan att kapitalvärdet blir mindre än noll. Göra en trepunktsanalys genom att åsätta varje variabel tre värden, det förväntade värdet, absolut min och absolut max. Analysera hur internräntan påverkas av variationer i livslängden eller hur lång livslängd som krävs för att uppnå en viss internränta.

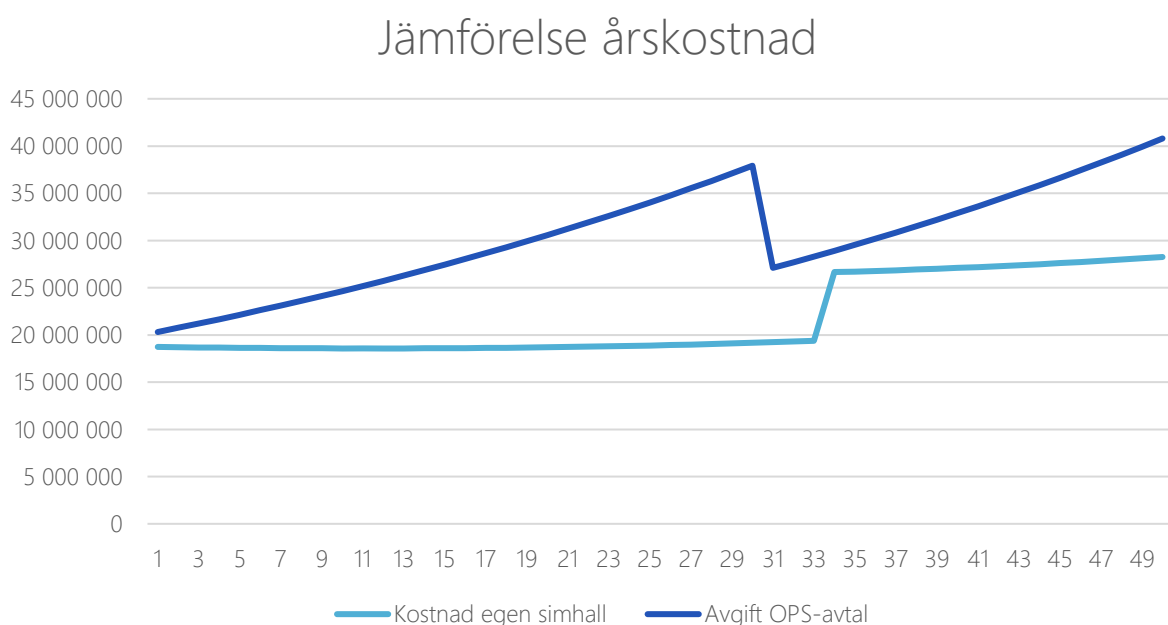
## 4.2 Kostnadsberäkningar

Kostnadsberäkningarna i detta avsnitt gäller för de fyra olika förslagen med olika bassängmått och olika innehåll, lokalprogrammen kan ses i sin helhet i bilaga 5. Beräkningarna avser de lokalprogram som Liljewalls har upprättat åt Huddinge kommun. Driftkalkylerna för respektive förslag är beräknade av We Group. OPS-beräkningarna är baserade på avtal mellan Tagehus och Tyresö respektive Järfälla samt kompletterat med resultatprognoser ifrån Tagehus. Egenregiberäkningen är baserad på branschtal, We Groups nyckeltal och information ifrån Huddinge kommun.

Tabell 1. Sammanfattning kostnadsberäkningar

Anläggning	Bedömd investeringskostnad (KR)	Kostnad år 1 kommunalt (KR)	Kostnad år 1 OPS-avtal (KR)
ALT 2.1 LOKALPROGRAM (25x25,5)	249 000 000	18 700 000	20 300 000
ALT 2.2 LOKALPROGRAM (25x21)	239 000 000	17 900 000	19 400 000

ALT 2.3 LOKALPROGRAM (50x25)	299 000 000	22 700 000	24 600 000
ALT 2.4 LOKALPROGRAM (50x21)	289 000 000	22 100 000	24 000 000
ALT 3.1 LOKALPROGRAM (50x21)	327 000 000	26 000 000	27 600 000
ALT 3.2 LOKALPROGRAM (50x25)	320 000 000	26 900 000	28 200 000
ALT 3.3 LOKALPROGRAM (25x25,5)	361 000 000	24 100 000	26 100 000
ALT 3.4 LOKALPROGRAM (25x21)	351 000 000	23 700 000	25 700 000



Figur 1. Diagramsimulering livcykelkalkyl egenregi och OPS-avgift

## 4.3 Kostnadsberäkningsanalys

De beräkningar som har upprättats på de tillhandhållna lokalprogrammen (bilaga 6) är baserat på We Groups nyckeltal. I OPS-beräkningen garanterar kommunen en summa på 80 % av totalinvesteringen respektive i egenregi garanterar de hela summan, det vill säga 100%. Detta är baserat på att byggnationen, i de båda

scenariona, byggs med en kvadratmeterkostnad på mellan 31 000 och 33 000 kr som motsvarar en standardkvalité för ett badhus för träning- och motionssyfte.

De tendenser som beräkningarna redovisat, är att skillnaden mellan OPS och egenregi utifrån ett årskostnadsperspektiv, är att OPS-avgiften ifrån kommun till privat aktör, täcker aktörens omkostnader för de egna kapital de tillfört, det vill säga 20 % av investeringskostnaden. Indirekt *kan* detta betyda att kommunen trots allt får hantera hela investeringen utan vinst.

Dock bör det lyftas att We Group inte har tagit del av hur exakt de 20 % av kapitalet i Järfälla är strukturerat.

Ett av de nyckeltal som skiljer sig åt i dessa beräkningar är att Tagehus har en lägre uppskattad underhållskostnad än We Group.

För att alternativen ska bli likvärdiga behöver räntan ligga över 8% i snitt under kalkylperioden.

# 5 Utvalda anläggningar enligt uppdraget

## 5.1 Privatägda anläggningar

<i>Namn</i>	Järfällabadet	Aquarena
<i>Kommun</i>	Järfälla	Tyresö
<i>Byggt av</i>	NCC	NCC
<i>Ritad av</i>	Liljewall	Liljewall
<i>Ägs av</i>	Tagehus Holding AB	Tagehus Holding AB
<i>Driver</i>	Medley	Medley
<i>Drift</i>	Cemi	Cemi
<i>Byggbkostnad MKR</i>	(245 NCC) (272 Tagehus)	(142 NCC) (165 Tagehus)
<i>Markkostnad</i>	20 MKR	-
<i>Entreprenadform</i>	Totalentreprenad	Totalentreprenad
<i>BTA</i>	8 200	4 700
<i>KVM-kostnad</i>	(30 000) (33 000)	(30 000) (35 000)
<i>Resultat (2019)</i>	-810 000	3,4 MKR
<i>OPS ersättning (2019)</i>	21,5 MKR	15,4 MKR
<i>Byggtid</i>	2015 – 2018	2010 – 2013

## 5.2 Kommunaldrivna anläggningar och icke färdiga byggnationer

<i>Namn</i>	Munktelbadet	-	Pepparrotsbadet	Midgårdsbadet	-
<i>Kommun</i>	Eskilstuna	Haninge	Enköping	Sigtuna	Nacka
<i>Byggt av</i>	NCC	-	COBAB	NCC	-
<i>Ritat av</i>	Liljewall	-	WE Group	WE Group	WE Group
<i>Driver</i>	Eskilstuna Kommun	-	-	Sigtuna Kommun	-
<i>Drift</i>	Eskilstuna Kommun	-	-	Sigtuna Kommun	-
<i>Byggbkostnad MRK</i>	340	352	260	180	-
<i>Markkostnad</i>	-	-	-	-	-
<i>Entreprenadform</i>	Totalentreprenad	-	-	-	-
<i>BTA</i>	10 300	-	8 151	5 220	-
<i>KVM kostnad</i>	33 000	-	32 000	34 000	-
<i>Resultat (2019)</i>	-10 619	-	-	-	-
<i>OPS ersättning (2019)</i>	-	-	-	-	-
<i>Byggtid</i>	2014 – 2016	-	2018 – 2020/21	2012 - 2014	2022/2023

\*- = uppgifter saknas ifrån kommunen

## 5.3 Analys Utvalda anläggningar enligt uppdraget

Utifrån We Groups utredning ser vi att Tagehus har en generell hög kvadratmeterkostnad, detta är i nivå med resterande företag i branschen. Därför kan vi likställa att byggnationen privat och offentligt är av liknande kvalité och kostnad. Den intressanta aspekten som redovisas i tabellerna angående de utvalda anläggningarna enligt uppdraget är den kontraktssumma NCC har på sina byggnationer med Tagehus. Detta resulterar i ett kvadratmeterpris på 30 000 kr, vilket ligger under medelvärdet och de uppskattade branschsnittet på 31 000 till 33 000 kr. Detta kan innebära att dessa byggnationer inte är utav den förväntade kvalitén, baserat på att 31 000 till 33 000 kr är kvalitetsstandarden för att uppnå en teknisk livslängd av minst 30 år. Detta blir mycket intressant baserat på Tagehus målbild för en anläggning med 45 års livslängd baserat på de avtal som We Group har tagit del av.



# 6 Slutsats

Nya generationens badhus, där nivån av rekreation, hälsa och integration mellan olika sporter och idrotter, där våta och torra aktiviteter synkroniserar och samspelar, blir än mer tydliga. Idag projekteras även multiaktivitetsanläggningar för att möta framtidens behov och efterfrågan, där aktiviteter och verksamheter sammanvävs under samma tak. Andra sekundära verksamheter som spa, relax, gym, serveringsnivå osv. ses också som viktiga verksamheter vilka bör analyseras närmare under hela projekten.

Branschen har börjat mogna, i snabb takt, då majoriteten av svenska badhus har nått sin livslängd vilket naturligt skapar ett stort fokus på branschen. Då utvecklingen tilltar är det av högsta prioritet att bygga rätt och projektera för detta redan idag.

Om kommunen äger byggnaden men hyr ut sin verksamhet så som bad, relax, servering och gym kan de få in en duktig aktör som långsiktigt kan utveckla samtliga verksamheter i samexistens och vidare ge dessa fördelaktiga och önskvärda synergieffekter. Utmaningen kan vara att denna aktör främst ser till vinstintresset, vilket gör att målgrupper kan åsidosättas. Vidare blir det svårt att påverka löpande, om avtalet initialt inte reglerar spörsmål.

Det är av betydande och avgörande vikt att det är rätt entreprenör som utför drift på anläggningen då detta ofta sätts på långa kontrakt, för att minimera risk för avbrott. En etablerad aktör kan vara att föredra för att säkerställa långsiktighet och den ekonomiska kalkylen.

Beträffande relax/spa är det möjligt att lägga ut verksamheten på drift direkt så de får fri rätt till att välja vilka produkter, så som behandlingar och dylikt, de önskar. Vill kommunen själva styra över produkten är starttiden 2–3 år, för att komma upp till rimlig lönsamhetsnivå vilket innebär finansiering av lägre hyror osv. Nuvarande aktörers affärsmodell bygger på en kombination av flera verksamheter i samma anläggning.

En OPS-lösning för kommunen betyder att man avsägar sig de eventuella riskerna för produktion samt förvaltandet av anläggningen och tillhörande tjänster.

Fördelen att lägga ut samtliga delar till en extern aktör är att de *kan* ha en god kunskap om behoven och om de olika produkterna som skall ingå i leveransen samt att de följer marknadstrenderna. Idag finns det två till tre omtalade aktörer på marknaden. Här tas alla beslut bort från kommunala tjänstemän och politiker. Nackdelen med att lägga ut hela verksamheten är att den direkta politiska påverkan tappas, med anpassningen till sociala och samhällsmässiga behov. Entreprenören har ett kommersiellt fokus som avser att tjäna pengar och ha full beläggning för att garantera sina intäkter, jämfört med kommunen som förhåller sig till sitt statliga uppdrag som avser folkhälsa och simkunnighet. Alla badanläggningar kan drivas framgångsrikt, oavsett om det sker i kommunal regi eller via en entreprenör. För att gästen ska trivas och få en bra badupplevelse behövs tydligt ledarskap med mål och visioner, låg omsättning på personal som är synlig i badhuset i kombination med en hög servicenivå och bra öppettider. Detta kan utläsas via attitydundersökningar som har gjorts via Svenska Badbranschen.

Kommunen får en kontinuitet över mandatperioder med en OPS-lösning och sätter prägeln på hela leveranstiden. För att driva en anläggning krävs det ett resultatfokus för att minska den ekonomiska ansträngningen som en anläggning ger upphov till. OPS-avtal är en möjlighet för kommuner som saknar tidigare erfarenhet av att driva anläggningar. OPS-avgift är omkring 1,5–2 MKR dyrare årligen jämfört med egenregi. Den totala skillnaden mellan egenregi och OPS-avgift under hela den tekniska livslängden uppgår mot ca 300–400 MKR, beroende på anläggningens utformning. OPS-avgift är alltså dyrare i längden jämfört med anläggningarnas driftkostnad i egenregi.

Väljer kommunen att upprätta en anläggning i egen regi behöver kommunen själva ta ansvar över det planerade underhållet gällande egen drift, vilket av bransch erfarenhet har varit bristande hos många kommuner och anläggningar. En OPS-lösning ansvarar för 30 års underhåll jämfört med kommunen som förväntas använda anläggningen i 15 år ytterligare. Som exempel, ville inte Nacka köpa tillbaka anläggningen efter 30 år vilket medförde att hela affären behövde räknas hem på den 30-åriga avtalsperioden. Detta gav i sin tur en högre årlig kostnad. Det är inte ekonomiskt hållbart för en extern aktör att belåna pengar under en lika lång period som en kommun har möjlighet till.

Avtalen We Group tagit del av upplevs som bristfälliga och behöver diskuteras vidare för att spegla Huddinge kommun vid en eventuell OPS-lösning. Tagehus har endast inlett avtal om kommunen står för markkostnader samt går i borgen för 80% av anskaffningsvärdet och är villig att köpa tillbaka anläggningen efter 30 år. Dock är konstellationen med aktier och upprättat avtal inte konkurrensutsatt i när avtalet löper ut. I avtalen låser kommunen sig 15 år framåt och påtvingas att se över alla sina anläggningar. Detta betyder att det genom att inleda avtal med Tagehus leder till att kommunen behöver avsäga sig alla befintliga anläggningar samt

framtida planer inom avtalsperioden. Detta innebär att det begränsar kommunen som eventuellt kan ha framtidsplaner om att expandera eller ersätta åldrande anläggningar.

Det är en stor ekonomisk påverkan vid kommunalt respektive privat ägande och drift. Det som kan göra ett privat alternativ billigare är tillgången på personal i övriga anläggningar i regionen. Detta gör att personalbehovet kan täckas på ett kostnadseffektivt sätt.

Utöver de tjänster som kommunen avtalat om och betalar för tillhandahåller Medley tjänster på kommersiell basis, exempelvis babysim och crawlkurser. Utöver de ekonomiska fördelarna med att många besökare är med och bidrar till intäkterna blir effekten på folkhälsan tydlig då många kommuninvånare besöker anläggningen ofta. Oavsett storleken på kostnader och intäkter, kommer resultatet alltid bli ett underskott. En förutsättning för att privat ägande och drift skall vara aktuellt är att den ersättning som betalas till en privat aktör är lägre än det underskott som skulle uppstå med kommunen som huvudman.

Alternativet egenregi är det billigaste alternativet för kommunen. Den kostnaden vi ser i OPS-lösningen, har en högre avskrivning på en kortare period för entreprenören och den kostnaden vill entreprenören täcka genom sitt ersättningskrav. Genom en längre avskrivning hade kommunen fått ett lägre ersättningskrav. Inflationen påverkar det ekonomiska resultatet i båda riktningarna, men med ett OPS-avtal ökar ersättningstillägget med inflationen och enligt avtalet kan det endast öka och kan inte justeras nedåt. Utifrån de avtal som vi har sett hos Tagehus, är det en aggressiv utveckling av ersättningstillägget, som alltså enligt avtal alltid måste vara högre än året innan.

Det som generellt är skillnaden mellan nettokostnaden per år i egen regi, är att kommunen står för samtliga risker och tillgodoser sig intäkterna, medan i ett avtal med en entreprenör så består omkostnaderna av *liknande karaktär*, det rör sig fortfarande om mångmiljonbelopp. Kommunen kan ha dolda organisationskostnader, där vissa delar inom kommunen ses som en resurs och inte en kostnad. I avtalen kommer kommunen behöva belåna 80% av lånen. Vilket resulterar i, att genom entreprenörens avtal, betalar kommunen för entreprenörens personal och belåning.

# 7 Bilaga 1 -

## Uppdragsbeskrivning

### Punkt 1.

Beslutet ska baseras på en analys om för- och nackdelar med alternativen:

- Eget ägande och egen verksamhetsdrift
- Eget ägande men med verksamhets/teknisk drift på entreprenad.
- OPS (offentligt privat samarbete) där annan part står för byggande, ägande och drift av simhall.
- OPS (offentligt privat samarbete) där annan part står för byggande och ägande samt kommunen står för drift av simhall.

### Punkt 2.

Följande alternativa driftsformer finns:

- Att bygga och driva den nya anläggningen i kommunal regi.
- Att bygga i kommunal regi och lägga ut driften i privat regi. Det är dessutom möjligt att separera på teknisk drift och verksamhetsdrift.
- Att både bygga och driva anläggningen i privat regi (OPS – Offentlig Privat Samverkan)

### Punkt 3.

Utredningen ska titta på alternativ 2 och 3 enligt bilaga 1 med nedanstående bassängalternativ samt räkna på flera bassängalternativ:

- Bassäng om 25x25 meter (10 banor, tävlingsmått)
- Bassäng om 25x20 meter (8 banor, tävlingsmått)
- Bassäng om 50x25 meter (10 banor, tävlingsmått)
- Bassäng om 50x20 meter (8 banor, tävlingsmått)

#### Punkt 4.

Titta på totalkalkyler och risker för samtliga bad.

- Nacka (Näckenbadet)
- Järfälla
- Eskilstuna
- Tyresö
- Enköping
- Haninge
- Sigtuna

# 8 Bilaga 2 – Utdrag: Badhus, strategiska frågor och ställningstagande från SKL (nuvarande SKR)

## Exempel på driftkostnader för badhus

För att exemplifiera drift- och underhållskostnader för badhus följer några exempel. Badhusen, som finns i Västerås kommun, är Lögarängsbadet, Kristiansborgsbadet, Tillbergabadet, Fredriksbergsbadet och Skultunabadet. Befintliga bads innehåll, teknisk status och underhållsbehov Lögarängsbadet: Utomhus finns bassäng 40\*25 m med två vattenrutschbanor och två plaskbassänger. Lögarängens utomhusbad omfattas inte. Inomhus finns en 50 m bassäng (50\*25 m) och en barnbassäng (12\*6 m). Underhållsbehovet de närmaste 10 åren beräknas till 52-58 Mkr. Anläggningskvaliteten är låg och det är bristande vattenkvalitet.

Kristiansborgsbadet: Det finns en 25 m bassäng med hopptorn på 5 m, 3 m och 1 m, läktare för 700 personer, två undervisningsbassänger, en plaskbassäng samt en romersk avdelning. Under den kommande 10-årsperioden finns ett totalt underhållsbehov för ca 55 Mkr bara för att hålla igång driften. Vattenreningen är uttjänt och omklädningsrummen, framför allt skåpen, är undermåliga. Vad gäller betongen har över 40 provborrningar, täcksiktismätningar, mätningar av karboniseringsdjupet samt kloridhaltsmätningar genomförts. Mätningarna visar att betongkonstruktionen är i bra skick för att vara 55 år.

Tillbergabadet är ett välskött bad utan större kända anläggningsproblem. Ny vattenrening installerades 1989 och ny ventilation 1998. Det underhållsarbete som är planerat sträcker sig till 2014 till en kostnad av 5,4 Mkr. Denna kostnad innefattar även sporthallen.

Fredriksbergsbadet ägs av Mimer och drivs av Teknik och idrottsförvaltningen på uppdrag av Kultur-, Idrott- och Fritidsförvaltningen. Badvattenreningen fungerar, men hantering och säkerhet för kemikaliedoseringen bör ses över.

Skultunabadet som drivs av Skultuna kommunaldelsnämnd har en modern vattenrening som installerades 2010. Övriga tekniska system är omoderna och i behov av utbyte. Byggnadsdelarna är också i behov av underhåll. Under 2008-2012 är det ekonomiska resultatet för fastighetskontoret ca - 11,5 Mkr för Skultunabadet. Inräknat finns en ettårssatsning på underhåll 2010 om 10,1 Mkr. Badet har haft varmhyra fram till och med 2011, därefter kallhyra. Reparationer och skador uppgår till ca 0,1 Mkr.

TABELL 9. Kostnader för badhus

	Lögarängsbadet	Kristiansborgsbadet	Tillbergabadet	Fredriksbergsbadet	Skultunabadet	Totalt
2012 BESÖK						
Antal besökare	290 000	130 000	16 227	3 231	9 859	449 317
KOSTNADER						
Badvattenrening	500 000	300 000	550 000		58 000	
Fastighetsillsyn och skötsel	400 000	400 000			155 000	
Övriga kostnader	3 906 167	5 080 167			522 993	
Räntor och avskrivningar	1 846 000	134 000			122 000	
Vatten	303 833	256 000	50 000		70 000	
Summa hyreskostnad FK	6 956 000	6 218 000	600 000		927 993	
Kemikalier	100 000	100 000				
El och värme	2 893 000	1 925 000	569 000		333 053	
Förbrukningsmaterial, M/I	1 827 000	1 131 000			193 041	
Städ - fastighet- och entreprenadjämsnt	462 000	545 000				
Internränta och avskrivningar AT (KIF)	48 000					
Driftersättning kostnader (KIF)	146 000	1 932 000	1 748 000	275 000		
Kapitalkostnader (TIF)	154 000	107 000				
Summa driftkostnader inkl. kapital	12 586 000	11 958 000	2 917 000	850 000	1 454 087	29 765 087
Vattenförbrukning m3	31 066	27 407	3 900		4 733	
Energiförbrukning kWh/m2	708	484	342		517	
Teknisk personal (FK deb TIF)	316 885	119 845				
Bad/gympersonal	6 871 921	7 018 170			417 760	
Summa personalkostnader	7 188 806	7 138 015			417 760	
Admin- och OH-kostnader	1 485 000	1 603 000				
Annonser och reklam	279 000	329 000				
Larm, telefoni, övrigt	259 000	266 000				
Summa övriga kostnader	2 023 000	2 198 000				
Summa kostnader	21 797 806	21 294 015	2 917 000	850 000	1 871 847	48 730 668

### Lögarängsbadet innehåller:

- Tävlingsbassäng med publikplatser (ca 50 x 25 m) med djupdel, hopptorn och trampolin. Startpallar 10 + 10 st. på kortsida respektive halva långsidan.
- Barnbadlandskap (100 kvadratmeter bad av totalt 300 kvadratmeter).
- Restaurang/café i anslutning till barnbadlandskapet.
- En bassäng 25 x 12,5 m, två höj- och sänkbara mellanbottnar (16,6 + 7,5 m plus brygga 0,9 m).
- En undervisningsbassäng 12,5 x 8 m med höj- och sänkbar mellanbotten.
- Flera omklädningsrum med separata ingångar och med flexibla möjligheter. Exempelvis kan simklubben ha eget omklädningsrum under deras träningstider.
- Handikapp-omklädningsrum och handikappanpassade bassänger.
- Ytor med sittgrupper för samlingar/möten, både i omklädningsrum och i bassänghall.
- Gym med gruppträningslokaler.
- Gemensam entré till bad och gym.

Nedan exemplifieras driftkostnaden för ett nytt bad vid Lögarängen:

TABELL 10. Driftkostnad: Nytt Lögarängsbad

(Kr)	Utfall 2011	Nybyggnation
Byggkostnad		– 327 000 000
Hyra *	– 6 902 000	
Kapitalkostnader**		– 18 800 000
Fasighetsskötsel, teknisk drift och underhåll**		– 2 783 000
Vatten och kemikalier		– 1 520 000
Personalkostnader	– 6 882 000	– 11 000 000
El och värme	– 2 682 000	– 1 860 000
Övriga kostnader	– 5 021 000	– 5 000 000
Summa årliga kostnader	– 21 487 000	– 40 963 000
Bad- och gymintäkter	7 838 000	17 100 000
Övriga intäkter	3 133 000	5 000 000
(massage, behandlingar, försäljning etc.)		
Summa årliga intäkter	10 971 000	22 100 000
Nettoresultat	– 10 516 000	– 18 863 000
Nettokostnad per kommuninvånare och år	– 75	–134



Lögarängens nya vattenyta blir jämförbar med gamla Lögarängens och Kristiansborgs sammanlagda vattenyta. Verksamhet för simskolor, skolbad och ungdomar flyttas över från Kristiansborg. I och med att personalen kan samlas på samma yta, blir arbetet mer effektivt och personalkostnaden beräknas minska från 14 Mkr (2012) till 11 Mkr. Nya Lögarängen kommer att innehålla 240 kvadratmeter mer bassängyta inomhus än vad som finns på Lögarängsbadet idag. Det kommer också fler besökare vilket ökar driftkostnaderna. Energiförbrukningen förväntas bli lägre för ett nybyggt badhus med energieffektiva lösningar och beräknas till cirka 330 kWh/m<sup>2</sup>. 2012 var energiförbrukningen 708 kWh/m<sup>2</sup>. Vattenförbrukningen ökar mot vad den är idag och hamnar på 54 000 kubikmeter per år. År 2012 förbrukade Lögarängsbadet 31 000 kubikmeter vatten vilket innebär att alternativet skulle innebära en ökning på 23 000 kubikmeter vatten per år. Detta beror på att det är beräknat med fler besökare, mer bassängyta och att alla kommer att duscha och använda toaletterna. Den sammanlagda kostnaden för el, värme och vatten på ett nytt Lögarängsbad beräknas till 2,35 miljoner kronor per år. 2012 uppgick kostnaderna till 3,2 miljoner kronor vilket innebär en besparing på drygt 1 miljon kronor.

Besparingar för Lögarängsbadet

**TABELL 11. Driftkostnad (kr/år)**

El	910 000
Värme	950 000
Summering el- och värmekostnader (kr/år)	1 860 000
Vattenförbrukning	490 000
Kemikalier	1 030 000
Summering vatten och kemikaliekostnader (kr/år)	1 520 000
Summering driftkostnad (kr/år)	3 400 000

#### **Antaganden:**

- Samtliga besökare duschar och kommer att använda toaletterna.
- Elkostnader är baserade på kostnad för 2012.
- Energikostnaderna (främst fjärrvärme) är baserade på år 2012.
- Vattenkostnaden är baserad på vad anläggningarna betalar under år 2011.
- Modellen utgår från att man arbetar med moderna tekniklösningar som skapar energiåtervinning och därmed ger både ekonomiska fördelar och miljömässiga vinningar.

# 9 Bilaga 3 - Ordlista

## **Alternativkostnad**

Värdet av den mest ekonomiskt fördelaktiga alternativa användningen som man avstår från vid ett visst handlingsalternativ.

## **Amortering**

Återbetalning av lån.

## **Annuitet**

Ett belopp som är lika stort varje år. Annuiteten tar hänsyn både till avskrivningar, ränta och drift- och underhållskostnader.

## **Anskaffningsutgift**

Det samlade belopp som betalas för en tillgång. Benämns ibland felaktig investeringskostnad.

## **Avskrivning**

Återspeglar värdeminskningen för en tillgång som uppstår på grund av ålder och/eller förslitning.

Kalkylmässig avskrivning – bör återspegla den verkliga värdeminskningen.

Bokföringsmässig avskrivning – bör återspegla den verkliga värdeminskningen, men får enligt bokföringsregler beräknas med hjälp av schabloner.

## **Diskontering**

Med hjälp av en kalkylränta beräknas värdet av ett belopp om till en tidigare tidpunkt jämfört med när den inträffar (jämför kapitalisering).

## **Driftnetto**

Det årliga överskottet när kostnader för drift och underhåll dragits från bruttointäkterna. Detta överskott ska täcka kapitalkostnaderna för lånat kapital och därefter ge avkastning till ägarna på det egna kapitalet.

## **Ekonomisk livslängd**

Den tidsperiod som det är ekonomiskt fördelaktigt att använda en tillgång. Kan vara lika lång eller kortare än den tekniska livslängden, men aldrig längre.

## **Grundinvestering**

Värdet av de betalningar som avser anskaffandet av en tillgång, diskonterade till tidpunkten när tillgången tas i bruk. Kallas även för investeringsutgift eller anskaffningsutgift.

## **Inbetalning**

Transaktion när organisationen får likvida medel.

## **Inflation**

Minskning av penningvärdet, det vill säga den allmänna prisuppgången.

## **Inkomst**

Enligt redovisningspraxis det belopp som faktureras till annan part vid en försäljning. När fakturan betalas inträffar inbetalningen.

### **Internhyra**

Hyra från en verksamhet som använder lokaler som betalas till en fastighetsenhet som ingår i samma organisation.

### **Internränta**

Visar investeringens avkastningsförmåga. Ibland används begreppet som benämning på den kalkylränta som används internt i organisationen. Begreppet bör dock inte användas med den betydelsen.

### **Intäkt**

Motsvarar det värde som har skapats under en viss period och utgörs av periodiserade inkomster (jämför kostnad).

### **Investering**

Resurser som används för anskaffande av tillgång som förväntas generera framtida nytta över en flerårig tidsperiod.

### **Investeringskostnad**

Är ett begrepp som inte bör användas. Använd istället investeringsutgift eller anskaffningsutgift.

### **Investeringsutgift**

Se anskaffningsutgift.

### **Kalkylmodell**

En förenkling av verklighetens komplexitet som fokuserar på centrala ekonomiska aspekter givet en specifik frågeställning eller beslutssituation.

### **Kalkylperiod**

Den tidsperiod som kalkylen sträcker sig över, vanligen densamma som den ekonomiska livslängden.

### **Kalkylränta**

Kostnaden för att binda kapital. Används för att göra betalningar vid olika tidpunkter jämförbara.

Nominell kalkylränta – inkluderar en förväntad inflation.

Real kalkylränta – inkluderar inte någon förväntad inflation.

### **Kapitalisering**

Med hjälp av en kalkylränta beräknas värdet av ett belopp om till en senare tidpunkt jämfört med när den inträffar (jämför diskontering).

### **Kapitalkostnad**

Består av avskrivning och räntekostnad.

Kalkylmässig kapitalkostnad – utgörs av kalkylmässig avskrivning och kalkylmässig räntekostnad.

Bokföringsmässig kapitalkostnad – utgörs av bokföringsmässig avskrivning och bokföringsmässig räntekostnad.

## **Kostnad**

Motsvarar resursförbrukningen under en viss period och utgörs av periodiserade utgifter (jämför intäkt).

## **Koncession**

Koncessioner kan vara ett alternativ till att köpa byggtreprenader eller tjänster. Det kan exempelvis innebära att en kommun för sina invånare tillhandahåller simhallsverksamhet genom en koncession i stället för att driva den i egen regi.

## **Känslighetsanalys**

Förändring av kalkylförutsättningar för att studera hur kalkylresultaten påverkas av osäkerhet.

## **Likvida medel**

Utgörs av kassa och bank, det vill säga sådana resurser som omedelbart kan betalas ut. Likviditet Organisationens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Livscykelkostnad**

Den samlade kostnaden som en tillgång medför under hela sin ekonomiska livslängd. Beräknas som ett nuvärde eller som en annuitet.

## **Livslängd**

Se ekonomisk livslängd ovan.

## **Nuvärde**

Värdet idag av ett belopp som inträffar vid en annan tidpunkt. Beräknas genom diskontering eller kapitalisering. En sådan beräkning tar hänsyn till att pengar idag är värda mer än pengar imorgon.

## **Nyttjandeperiod**

Den tidsperiod en tillgång används.

## **OPS**

Offentlig-privat samverkan är en form av offentlig upphandling där ett privat företag eller konsortium tilldelas uppdraget att finansiera, bygga och under en längre tid driva en offentlig nyttinghet.

## **Restvärde**

Det nettobelopp man kan förväntas få om man säljer tillgången vid den ekonomiska livslängdens slut.

## **Räntekostnad**

Priset för att använda kapital.

Kalkylmässig räntekostnad – se kalkylränta.

Bokföringsmässig räntekostnad – den ränta som långgivare vill ha för att låna ut pengar.

## **Teknisk livslängd**

Den tidsperiod som en tillgång fungerar rent tekniskt.

## **Underhåll**

Avser att återställa ursprunglig standard och funktion hos en tillgång.

## **Utbetalning**

Transaktion när organisationen betalar ut likvida medel.

### **Utgift**

Avser det belopp som ska betalas och uppstår enligt redovisningspraxis när det inkommer en faktura. Denna utgift periodiseras sedan till rätt period och blir därmed kostnader. Till exempel periodiseras anskaffningsutgiften för en tillgång genom avskrivningar som utgör kostnader varje år under tillgångens livslängd.

# 10 Bilaga 4 – Kostnadsindikationer

ALT 2 LOKALPROGRAM (25x25,5)				
Lokal	yta m²	antal	kostnad kr/m²	indikerad kostnad
<b>Entré</b>	420		28 000	11 760 000 kr
Vindfång, reception, foajé, toaletter m.m				
Entrékassa och servering	120			
Entréhallen	300			
<b>Motionsbassäng</b>	1 200		42 000	50 400 000 kr
25 MBassängrum, 25 x 25,5 m				
10 banor				
Drunkningslarm				1 000 000 kr
Plats för mobilläktare 300 P				
<b>Förråd</b>	100		20 000	2 000 000 kr
<b>Multibassäng 1</b>	275		42 000	11 550 000 kr
Undervisningsbassäng 16,67 x 8 m				
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m		100	18 000	1 800 000 kr
<b>Multibassäng 2</b>	225		42 000	9 450 000 kr
Undervisningsbassäng				
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m		100	18 000	1 800 000 kr
<b>Familjedel</b>	500		42 000	21 000 000 kr
Vattenlekpark, barnpool, varmpool				
Vattenrutschbana, 1 st				5 000 000 kr
<b>Relaxavdelning</b>	100		45 000	4 500 000 kr
Kallpool, ångbad, varmpool, bastur m.m.				
<b>Omklädning</b>	670		28 000	18 760 000 kr
Klädskåp (st)		550	3 000	1 650 000 kr
Omkl DAM & HERR	450			
Omkl Grupp	120			
Omkl Multi	100	5	10 000	50 000 kr
<b>GYM</b>	675		22 000	14 850 000 kr
Klädskåp (st)		60	3 000	180 000 kr
<b>Simklubben</b>	20		22 000	440 000 kr
<b>Personalstyr</b>	225		22 000	4 950 000 kr
Kontor, pausrum, omklädningsrum m.m.				
<b>Övrigt</b>	75		20 000	1 500 000 kr
<b>Teknikrum</b>	2 250		15 000	33 750 000 kr
<b>Kommunikationsstyr, ytterväggar mm</b>	1 010		20 000	20 200 000 kr
15 % svällning				
<b>Bruttoarea, BTA (m²)</b>	<b>7 745</b>			<b>216 590 000 kr</b>
Kostnad kr/m² (entreprenadkostnad)			<b>27 965 kr</b>	
Byggherrekostnader 15 %				249 078 500 kr
Kostnad kr/m² (totalkostnad)			<b>32 160 kr</b>	
<b>Sammanräkningen indikerar en investeringskostnad kring</b>				<b>249 078 500 kr</b>
(med en osäkerhet av +/- 20%)				
Kostnader mark ingår ej.				
We Group AB   Fiskhammsgatan 10   414 58 Göteborg   031-303 49 00   wegroup.se				

ALT 2 LOKALPROGRAM (25x21)				
Lokal	yta m <sup>2</sup>	antal	kostnad kr/m <sup>2</sup>	indikerad kostnad
<b>Entré</b>	420		28 000	11 760 000
Vindfång, reception, foajé, toaletter m.m				
Entrékassa och servering	120			
Entréhallen	300			
<b>Motionsbassäng</b>	1 060		42 000	44 520 000
25 MBassängrum, 25 x 21 m				
8 banor				
Drunkningslarm				1 000 000 kr
Plats för mobilklätare 300 P				
<b>Förråd</b>	100		20 000	2 000 000
<b>Multibassäng 1</b>	275		42 000	11 550 000
Undervisningsbassäng 16,67 x 8 m				
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m		100	18 000	1 800 000 kr
<b>Multibassäng 2</b>	225		42 000	9 450 000
Undervisningsbassäng				
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m		100	18 000	1 800 000 kr
<b>Familjedel</b>	500		42 000	21 000 000
Vattenlekpark, barnpool, varmpool				
Vattenrutschbana, 1 st				5 000 000 kr
<b>Relaxavdelning</b>	100		45 000	4 500 000
Kallpool, ångbad, varmpool, bastur m.m.				
<b>Omklädning</b>	670		28 000	18 760 000
Klädskåp (st)		550	3 000	1 650 000 kr
Omkl DAM & HERR	450			
Omkl Grupp	120			
Omkl Multi	100	5	10 000	50 000 kr
<b>GYM</b>	675		22 000	14 850 000
Klädskåp (st)		60	3 000	180 000 kr
<b>Simklubben</b>	20		22 000	440 000
<b>Personalstyr</b>	225		22 000	4 950 000
Kontor, pausrum, omklädningsrum m.m.				
<b>Övrigt</b>	75		20 000	1 500 000
<b>Teknikrum</b>	2 100		15 000	31 500 000 kr
<b>Kommunikationsstyr, ytterväggar mm</b>	958		20 000	19 160 000 kr
15 % svällning				
<b>Bruttoarea, BTA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>7 403</b>			<b>207 420 000 kr</b>
Kostnad kr/m <sup>2</sup> (entreprenadkostnad)			<b>28 018 kr</b>	
Byggherrekostnader 15 %				238 533 000 kr
Kostnad kr/m <sup>2</sup> (totalkostnad)			<b>32 221 kr</b>	
<b>Sammanräkningen indikerar en investeringskostnad kring</b>				<b>238 533 000</b>
<i>(med en osäkerhet av +/- 20%)</i>				
<i>Kostnader mark ingår ej.</i>				
We Group AB   Fiskhammsgatan 10   414 58 Göteborg   031-303 49 00   wegroup.se				



ALT 2 LOKALPROGRAM (50x25)				
Lokal	yta m <sup>2</sup>	antal	kostnad kr/m <sup>2</sup>	indikerad kostnad
<b>Entré</b>	420		28 000	11 760 000
Vindfång, reception, foajé, toaletter m.m				
Entrékassa och servering	120			
Entréhallen	300			
<b>Motionsbassäng</b>	1 812		42 000	76 104 000
50 MBassängrum, 50 x 25 m				
Drunkningslarm				1 700 000 kr
Plats för mobilläktare 300 P				
<b>Förråd</b>	100		20 000	2 000 000
<b>Multibassäng 1</b>	275		42 000	11 550 000
Undervisningsbassäng 16,67 x 8 m				
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m		100	18 000	1 800 000 kr
<b>Multibassäng 2</b>	225		42 000	9 450 000
Undervisningsbassäng				
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m		100	18 000	1 800 000 kr
<b>Familjedel</b>	500		42 000	21 000 000
Vattenlekpark, barnpool, varmpool				
Vattenrutschbana, 1 st				5 000 000 kr
<b>Relaxavdelning</b>	100		45 000	4 500 000
Kallpool, ångbad, varmpool, bastur m.m.				
<b>Omklädning</b>	670		28 000	18 760 000
Klädskåp (st)		550	3 000	1 650 000 kr
Omkl DAM & HERR	450			
Omkl Grupp	120			
Omkl Multi	100	5	10 000	50 000 kr
<b>GYM</b>	675		22 000	14 850 000
Klädskåp (st)		60	3 000	180 000 kr
<b>Simklubben</b>	20		22 000	440 000
<b>Personalstyr</b>	225		22 000	4 950 000
Kontor, pausrum, omklädningsrum m.m.				
<b>Övrigt</b>	75		20 000	1 500 000
<b>Teknikrum</b>	3 000		15 000	45 000 000 kr
<b>Kommunikationsstyr, ytterväggar mm</b>	1 288		20 000	25 760 000 kr
15 % svällning				
<b>Bruttoarea, BTA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>9 385</b>			<b>259 804 000 kr</b>
Kostnad kr/m <sup>2</sup> (entreprenadkostnad)			<b>27 683 kr</b>	
Byggherrekostnader 15 %				298 774 600 kr
Kostnad kr/m <sup>2</sup> (totalkostnad)			<b>31 835 kr</b>	
<b>Sammanräkningen indikerar en investeringskostnad kring</b>				<b>298 774 600</b>
<i>(med en osäkerhet av +/- 20%)</i>				
<i>Kostnader mark ingår ej.</i>				
We Group AB   Fiskhammsgatan 10   414 58 Göteborg   031-303 49 00   wegroup.se				

ALT 3 LOKALPROGRAM (50x21)					
Lokal		yta m²	antal	kostnad kr/m²	indikerad kostnad
Entré		450		28 000	12 600 000
Vindfång, reception, foajé, toaletter m.m					
Entrékassa och servering	130				
Entréhallen	320				
Motionsbassäng		2 200		42 000	92 400 000
50 MBassängrum, 50 x21 m					
Drunkningslarm					1 700 000 kr
Plats för mobilläktare 800 P					
Förråd		100		20 000	2 000 000
Multibassäng 1		275		42 000	11 550 000
Undervisningsbassäng					
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m			100	18 000	1 800 000 kr
Multibassäng 2		225		42 000	9 450 000
Undervisningsbassäng					
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m			100	18 000	1 800 000 kr
Familjedel		800		42 000	33 600 000
Vattenlekpark, barnpool, varmpool					
Vattenrutschbana, 2st					10 000 000 kr
Relaxavdelning		150		45 000	6 750 000
Kallpool, ångbad, varmpool, bastur m.m.					
Omklädning		695		28 000	19 460 000
Klädskåp (st)			600	3 000	1 800 000 kr
Omkl DAM & HERR	475				
Omkl Grupp	120				
Omkl Multi	100		5	10 000	50 000 kr
GYM		850		22 000	18 700 000
Klädskåp (st)			60	3 000	180 000 kr
Simklubben		20		22 000	440 000
Personalstyr		320		22 000	7 040 000
Kontor, pausrum, omklädningsrum m.m.					
Övrigt		75		20 000	1 500 000
Teknikrum		3 000		15 000	45 000 000 kr
Kommunikationsstyr, ytterväggar mm		1 374		20 000	27 480 000 kr
15 % svällning					
Bruttoarea, BTA (m²)		10 534			305 300 000 kr
Kostnad kr/m² (entreprenadkostnad)				28 982 kr	
Byggherrekostnader 15 %					351 095 000 kr
Kostnad kr/m² (totalkostnad)				33 330 kr	
Sammanräkningen indikerar en investeringskostnad kring					351 095 000
(med en osäkerhet av +/- 20%)					
Kostnader mark ingår ej.					

ALT 3 LOKALPROGRAM (50x25)				
Lokal	yta m <sup>2</sup>	antal	kostnad kr/m <sup>2</sup>	indikerad kostnad
<b>Entré</b>	450		28 000	12 600 000
Vindfång, reception, foajé, toaletter m.m				
Entrékassa och servering	130			
Entréhallen	320			
<b>Motionsbassäng</b>	2 400		42 000	100 800 000
50 MBassängrum, 50 x 25 m				
Drunkningslarm				1 700 000 kr
Plats för mobilläktare 800 P				
<b>Förråd</b>	100		20 000	2 000 000
<b>Multibassäng 1</b>	275		42 000	11 550 000
Undervisningsbassäng				
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m		100	18 000	1 800 000 kr
<b>Multibassäng 2</b>	225		42 000	9 450 000
Undervisningsbassäng				
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m		100	18 000	1 800 000 kr
<b>Familjedel</b>	800		42 000	33 600 000
Vattenlekpark, barnpool, varmpool				
Vattenrutschbana, 2st				10 000 000 kr
<b>Relaxavdelning</b>	150		45 000	6 750 000
Kallpool, ångbad, varmpool, bastur m.m.				
<b>Omklädning</b>	695		28 000	19 460 000
Klädskåp (st)		600	3 000	1 800 000 kr
Omkl DAM & HERR	475			
Omkl Grupp	120			
Omkl Multi	100	5	10 000	50 000 kr
<b>GYM</b>	850		22 000	18 700 000
Klädskåp (st)		60	3 000	180 000 kr
<b>Simklubben</b>	20		22 000	440 000
<b>Personalstyr</b>	320		22 000	7 040 000
Kontor, pausrum, omklädningsrum m.m.				
<b>Övrigt</b>	75		20 000	1 500 000
<b>Teknikrum</b>	3 000		15 000	45 000 000 kr
<b>Kommunikationsstyr, ytterväggar mm</b>	1 389		20 000	27 780 000 kr
15 % svällning				
<b>Bruttoarea, BTA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>10 749</b>			<b>314 000 000 kr</b>
Kostnad kr/m <sup>2</sup> (entreprenadkostnad)			<b>29 212 kr</b>	
Byggherrekostnader 15 %				361 100 000 kr
Kostnad kr/m <sup>2</sup> (totalkostnad)			<b>33 594 kr</b>	
<b>Sammanräkningen indikerar en investeringskostnad kring</b>				<b>361 100 000</b>
(med en osäkerhet av +/- 20%)				
Kostnader mark ingår ej.				

ALT 3 LOKALPROGRAM (25x25,5)				
Lokal	yta m <sup>2</sup>	antal	kostnad kr/m <sup>2</sup>	indikerad kostnad
<b>Entré</b>	450		28 000	12 600 000
Vindfång, reception, foajé, toaletter m.m				
Entrékassa och servering	130			
Entréhallen	320			
<b>Motionsbassäng</b>	1 788		42 000	75 096 000
25 M Bassängrum, 25 x 25,5 m				
10 banor				
Drunkningslarm				1 000 000 kr
Plats för mobilklättare 300 P				
<b>Förråd</b>	100		20 000	2 000 000
<b>Multibassäng 1</b>	275		42 000	11 550 000
Undervisningsbassäng				
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m		100	18 000	1 800 000 kr
<b>Multibassäng 2</b>	225		42 000	9 450 000
Undervisningsbassäng				
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m		100	18 000	1 800 000 kr
<b>Familjedel</b>	800		42 000	33 600 000
Vattenlekpark, barnpool, varmpool				
Vattenrutschbana, 2st				10 000 000 kr
<b>Relaxavdelning</b>	150		45 000	6 750 000
Kallpool, ångbad, varmpool, bastur m.m.				
<b>Omklädning</b>	695		28 000	19 460 000
Klädskåp (st)		600	3 000	1 800 000 kr
Omkl DAM & HERR	475			
Omkl Grupp	120			
Omkl Multi	100	5	10 000	50 000 kr
<b>GYM</b>	850		22 000	18 700 000
Klädskåp (st)		60	3 000	180 000 kr
<b>Simklubben</b>	20		22 000	440 000
<b>Personalytor</b>	320		22 000	7 040 000
Kontor, pausrum, omklädningsrum m.m.				
<b>Övrigt</b>	75		20 000	1 500 000
<b>Teknikrum</b>	3 000		15 000	45 000 000 kr
<b>Kommunikationsytor, ytterväggar mm</b>	1 224		20 000	24 480 000 kr
15 % svällning				
<b>Bruttoarea, BTA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>9 972</b>			<b>284 296 000 kr</b>
Kostnad kr/m <sup>2</sup> (entreprenadkostnad)			<b>28 509 kr</b>	
Byggherrekostnader 15 %				326 940 400 kr
Kostnad kr/m <sup>2</sup> (totalkostnad)			<b>32 786 kr</b>	
<b>Sammanräkningen indikerar en investeringskostnad kring</b>				<b>326 940 400</b>
<i>(med en osäkerhet av +/- 20%)</i>				
<i>Kostnader mark ingår ej.</i>				

ALT 3 LOKALPROGRAM (25x21)				
Lokal	yta m²	antal	kostnad kr/m²	indikerad kostnad
Entré	450		28 000	12 600 000
Vindfång, reception, foajé, toaletter m.m				
Entrékassa och servering	130			
Entréhallen	320			
Motionsbassäng	1 650		42 000	69 300 000
25 MBassängrum, 25 x 21 m				
8 banor				
Drunkningslarm				1 000 000 kr
Plats för mobilläktare 300 P				
Förråd	100		20 000	2 000 000
Multibassäng 1	275		42 000	11 550 000
Undervisningsbassäng				
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m		100	18 000	1 800 000 kr
Multibassäng 2	225		42 000	9 450 000
Undervisningsbassäng				
Höj- och sänkbar mellanbotten, djup 0,0-1,8 m		100	18 000	1 800 000 kr
Familjedel	800		42 000	33 600 000
Vattenlekpark, barnpool, varmpool				
Vattenrutschbana, 2st				10 000 000 kr
Relaxavdelning	150		45 000	6 750 000
Kallpool, ångbad, varmpool, bastur m.m.				
Omklädnig	695		28 000	19 460 000
Klädskåp (st)		600	3 000	1 800 000 kr
Omkl DAM & HERR	475			
Omkl Grupp	120			
Omkl Multi	100	5	10 000	50 000 kr
GYM	850		22 000	18 700 000
Klädskåp (st)		60	3 000	180 000 kr
Simklubben	20		22 000	440 000
Personalytor	320		22 000	7 040 000
Kontor, pausrum, omklädningsrum m.m.				
Övrigt	75		20 000	1 500 000
Teknikrum	3 000		15 000	45 000 000 kr
Kommunikationsytor, ytterväggar mm	1 194		20 000	23 880 000 kr
15 % svällning				
Bruttoarea, BTA (m²)	9 804			277 900 000 kr
Kostnad kr/m² (entreprenadkostnad)			28 346 kr	
Byggherrekostnader 15 %				319 585 000 kr
Kostnad kr/m² (totalkostnad)			32 597 kr	
Sammanräkningen indikerar en investeringskostnad kring				319 585 000
(med en osäkerhet av +/- 20%)				
Kostnader mark ingår ej.				

# **11 Bilaga 5 – Nytt badhus i huddinge utredning lokalprogram Huddinge kommun 2017-12-08 Liljewall arkitekter**

