

HEMTAG FASTIGHETER AB

---

# Badhusets ekonomi över livscykeln

*Jämförelse mellan kommunalt ägande och extern aktör*

---

*Utkast*

*Sammanfattat av Karl Lilja*

*Maj 2026*

# Badhusets ekonomi över livscykeln

Två alternativ jämförs. I det ena bygger, äger, finansierar och driver kommunen badhuset själv. I det andra tar en extern aktör hela åtagandet. Varje antagande kan justeras utifrån det aktuella projektet och användas för känslighetsanalys.

När en extern aktör äger badhuset innebär det ett åtagande över hela anläggningens livscykel — aktören bygger, äger, finansierar, driver och reinvesterar i typiskt 30 år eller mer.

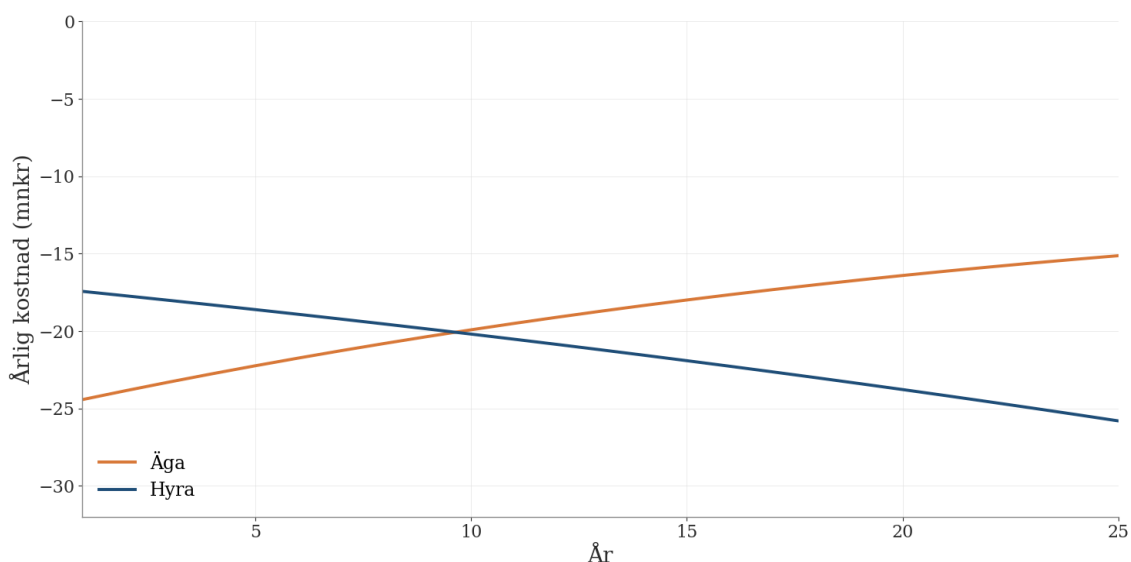
Historiskt har den externa aktörens modell haft många namn, OPS som samlingsnamn och koncession enligt lagen om upphandling av koncessioner (LUK, 2016:1147). Finland har som vanligt det mest träffsäkra namnet på modellen, *elinkaarihanke*, "livscykelprojekt", vilket är vad det egentligen handlar om.

## SKR 2019-modellen

SKR-modellen är referensramen för äga-vs-hyra-jämförelser (SKR 2019, *Äga eller hyra verksamhetslokaler*). Vi går igenom den i tre steg med SKR:s grundskola – 11 250 m<sup>2</sup> BTA, 300 mkr investering, 25 år – som räkneexempel. I Steg 2 och 3 testas två badhusspecifika antaganden mot grundkalkylen: empirisk fördyring och en kostnadsfördel från ett specialiserat byggsystem.

### Steg 1 – räkneexemplet rakt av

SKR:s antaganden: investering 300 mkr finansierad med lån, 4 procents ränta, amortering 3 procent av utestående skuld per år, hyresnivå 1 375 kr/m<sup>2</sup>/år (SKR-rapportens Alt 1b, lågt avkastningskrav 4,6 procent), hyrestillägg 175 kr/m<sup>2</sup> för vidarefakturerbara kostnader, drift och underhåll vid eget ägande 305 kr/m<sup>2</sup>/år. Hyran och drift+UH räknas upp 1,6 procent per år, hyrestillägget 2 procent. Tidsperiod 25 år. Ingen reinvestering inräknad. Inga restvärden inräknade.

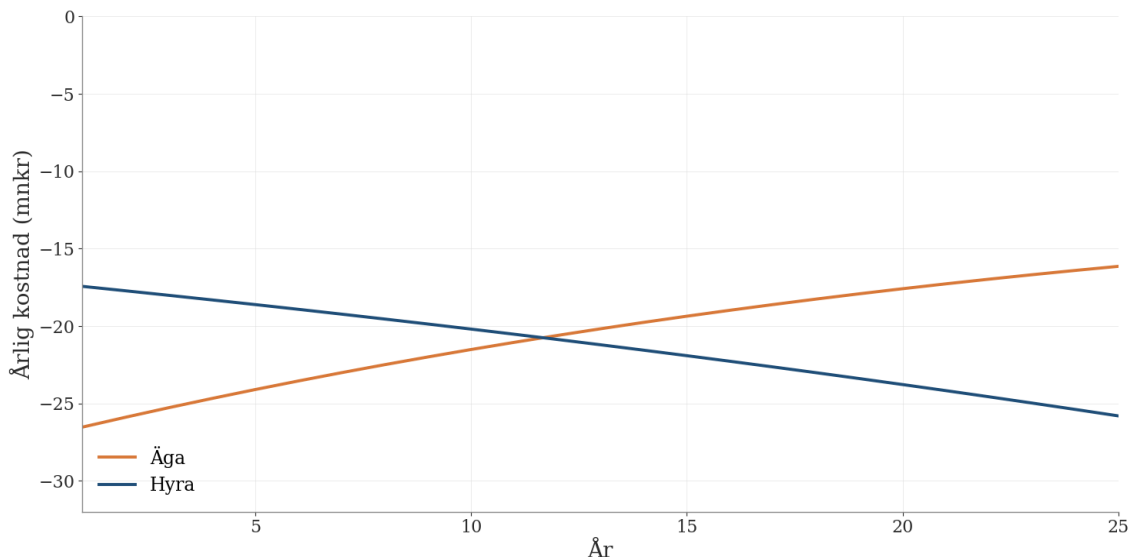


Figur 1. SKR 2019:s räkneexempel grundskola — Alternativ 2 Äga jämfört med Alternativ 1b Hyra. Att äga har högre kostnad år 1 (-24,4 mkr) eftersom räntan är hög på den nya skulden. Hyran ligger lägre år 1 (-17,4 mkr) men stiger med KPI. Linjerna korsar runt år 10. Summa över 25 år: äga 478 mkr, hyra 534 mkr. Äga är 56 mkr billigare över 25 år — det är utfallet SKR-modellen ger i sin grundform.

## Steg 2 — empirisk fördyring

Tänk om en skola i praktiken kostar mer än budgeten anger. Hur skulle det påverka kalkylen?

Hemtags kartläggning av 48 svenska kommunala badhusprojekt 2016–2026 visar en medianavvikelse på 10 procent mellan beslutsbelopp och slutkostnad. I räkneexemplet nedan lägger vi på 10 procent — då minskar skillnaden mellan alternativen från 56 till 19 mkr till äga-alternativets fördel.



Figur 2. Samma kalkyl som Figur 1, men med empirisk fördyring 10 procent inräknad — investeringen vid eget ägande 330 mkr istället för 300 mkr. Hyresnivån är oförändrad. Summa över 25 år: äga 515 mkr, hyra 534 mkr. Skillnaden mellan alternativen minskar från 56 till 19 mkr.

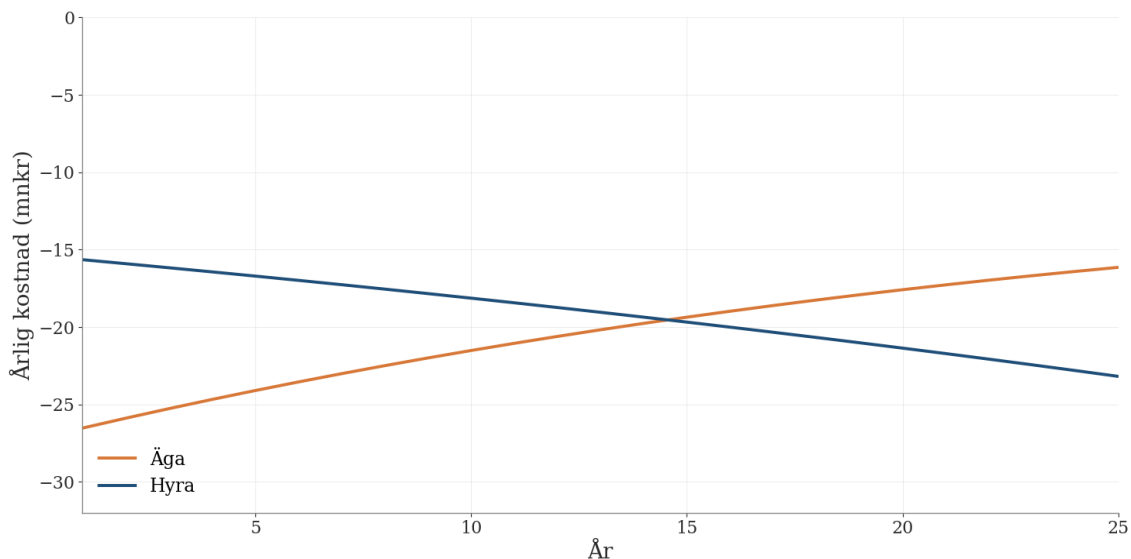
## Steg 3 — kostnadseffektivt byggsystem

Tänk om ett byggsystem för skolor kunde patenteras och ge minst 15 procent lägre entreprenadkostnad jämfört med övriga konkurrenter. Hur skulle det slå på kalkylen?

Entreprenadens andel av en kommunal byggnation är typiskt 80–87 procent av totalkostnaden — resten är byggherrekostnader som inte påverkas av byggandet. För SKR-exemplets 300 mkr ger en 15-procentig entreprenadreduktion en besparing på cirka 38 mkr, eller cirka 12,75 procent av den totala investeringen.

Den externa aktören kan behålla fördelen som marginal eller överföra den till kommunen via lägre hyra. I räkneexemplet överför vi fördelen — total hyra blir 1 216 kr/m<sup>2</sup> istället för 1 375 kr/m<sup>2</sup>, en sänkning på 11,5 procent. Skillnaden över 25 år: hyra är 35 mkr billigare än att äga.

Hemtag har utvecklat ett sådant byggsystem — Ekobad — för badanläggningar. Systemet ger entreprenadbesparingar på cirka 15 procent jämfört med konventionellt byggande. Mekaniken är densamma som i räkneexemplet ovan: när en extern aktör kan bygga billigare än kommunen, kan hela eller delar av fördelen överföras via hyran.



Figur 3. Samma kalkyl som Figur 2, men med hyran sänkt 11,5 procent ( $1\,375 \rightarrow 1\,216$  kr/m<sup>2</sup>) genom byggkostnadsfördelen. Summa över 25 år: äga 515 mkr, hyra 480 mkr. Hyra är 35 mkr billigare över 25 år.

## Jämförelseverktyget — badhusanpassad kalkyl

Här görs jämförelsen för ett specifikt badhusprojekt. Användaren anger antagandena i Excel-arket (anläggningens storlek, entreprenadkostnad per m<sup>2</sup>, byggherrekostnader, ränta, drift och underhåll, reinvestering m.m.) och ser direkt vad det kostar kommunen om kommunen själv äger respektive om en extern aktör äger. Varje fält är justerbart, så kommunen kan testa olika antaganden för det egna projektet. Varje cell har stödinformation med källhänvisningar.

### Steg 1: Fyll i projektets förutsättningar (Flik 1)

Användaren går igenom antagandefälten i Flik 1 och justerar dem för det aktuella projektet. Varje cell har stödinformation med källhänvisningar och förslag på rimliga värden. Flera fält har standardvärden som bygger på kartläggning av svenska badhusprojekt (se Flik 7 för dokumentation).

### Steg 2: Avläs kommunens nuvärde

Verktyget räknar fram nuvärdet av kommunens samlade kostnader vid kommunalt ägande över 30 år (standard, justerbar 30–50 år). Detta nuvärde är referensvärdet som en extern aktörs offert sedan jämförs mot.

### Steg 3: Jämför med en extern aktörs ersättning

Brytpunkten är den nivå där alternativen kostar lika mycket i nuvärde. På den nivån får kommunen risköverföringen gratis. Verktyget visar dessutom två högre nivåer för risköverföring: begränsad riskpremie (+10 procent av investeringen i nuvärde) och full riskpremie (+20 procent). Tabellen nedan exemplifierar vilka typer av händelser som motsvarar tilläggen.

Koncessionsersättningen är en samlad årlig ersättning som täcker hela åtagandet (investering, finansiering, drift, underhåll och reinvestering). Det gör det möjligt att jämföra äpplen mot äpplen: kommunens samlade kostnader mot ett enda jämförbart belopp. Kommunen kan utgå från brytpunkten

och testa hur mycket utrymme det finns att betala för risköverföring, vilka antaganden som är känsligast, och vilken nivå som kan accepteras i en kommande upphandling.

**Var kommer 10–20 procent ifrån?** Spannet är vår bästa gissning baserad på händelser som har inträffat de senaste 30 åren. Tabellen nedan exemplifierar några typhändelser. Vid 10 procent räcker att ett par av dem inträffar; vid 20 procent krävs fler eller större.

Händelsetyp	Storlek (exempel)	Nuvärde
Ränteuppgång över bas-räntan, 3 år	+1 till +2 procentenheter på skuld ~250 mkr	6–15 mkr
Energi prisuppgång	+3 mkr/år under 1–2 år	3–5 mkr
Längre driftstörning + reparation	5–15 mkr engångskostnad	4–10 mkr
Underskott i badverksamheten	+2 mkr/år utöver normalt, 1–3 år	2–6 mkr

### **Ytterligare faktorer som SKR-modellen inte fångar för badhus**

**Reinvestering.** Badhus åldras snabbare än andra fastighetstyper på grund av fukt, klor och varmt vatten. Mindre åtgärder sker löpande inom budget — kalibrering under de första åren, mindre händelser år 10–15 — men vid en viss punkt räcker inte längre avsättningarna för planerat underhåll. Det är den tidpunkten verktyget modellerar. Förslaget är 20 procent av nybyggnadskostnaden vid år 25, en bedömning kalibrerad mot kartläggning av svenska badhusrenoveringar. Vid 50-årshorisont höjs kostnaden till 40–50 procent vid år 30–40. SKR-modellen räknar inte med någon reinvestering alls — för badhus blir det en betydande underskattning.

**Löpande underhåll under driftsfasen.** Kommunen är bunden av årliga budgetcykler. När budgetutrymmet pressas kan underhåll skjutas framåt och senare bli akuta åtgärder. En livscykelleverantör som specialiserar sig på badhus har ett annat utgångsläge.

**Olika incitament.** En livscykelleverantör har starka ekonomiska incitament att hålla anläggningen i gott skick: besöksintäkter, fastighetsvärde och kontraktsåtagande är knutna till skicket. Kommunen har andra drivkrafter: politisk legitimitet och förvaltningsansvar. Drivkrafterna är olika, inte nödvändigtvis sämre eller bättre.

### **Excel-filens flikar**

*Sammanfattning.* Antaganden, nuvärdesjämförelse och rimligt spann.

*Benchmark kommunalt ägande.* 13 entreprenadkontrakt 2014–2025, BKI-justerade till 2026.

*Regionala nivåer.* Entreprenadkostnader per region.

*Kommunalt ägande.* Årsvis kassaflödeskalkyl.

*Extern aktör.* Årsvis kassaflödeskalkyl med KPI-indexerad ersättning.

*Jämförelse.* År-för-år och summerat utfall.

*Källor och metod.* Modellbeskrivning, motivering av värden och källförteckning.