

HEMTAG FASTIGHETER AB

---

# Koncessionsavtal som finansiell leasing enligt RKR R5

*Anteckningar om redovisningseffekter och avtalsutformning*

---

*Utkast*

*Sammanställt av Karl Lilja*

*Maj 2026*

# Koncessionsavtal som finansiell leasing enligt RKR R5

När en kommun upphandlar ett badhus som koncession klassificeras avtalet typiskt som finansiell leasing enligt RKR R5, vilket innebär att anläggningens värde aktiveras i kommunens balansräkning. Bilagan beskriver redovisningseffekten och vad kommunen bör säkerställa i upphandlingen. Valet mellan koncession och egen regi kräver bredare analys av risköverföring, reinvestering och verksamhetsnetto.

## När klassificeringen blir finansiell leasing

R5 anger sju indikatorer: ägandeöverföring, avtalstid jämfört med ekonomisk livslängd, nuvärde av minimileaseavgifterna jämfört med verkligt värde, specialanpassning, annulleringsbestämmelser, garanterat restvärde och förlängningsmöjligheter. Om någon är uppfylld klassificeras avtalet som finansiell leasing.

För badhus är flera typiskt uppfyllda samtidigt: avtalstiden (30 år av 40–50 års livslängd), specialanpassning (en badanläggning är svår att använda till annat), och i förekommande fall garanterat restvärde, förlängningsklausul eller köpoption.

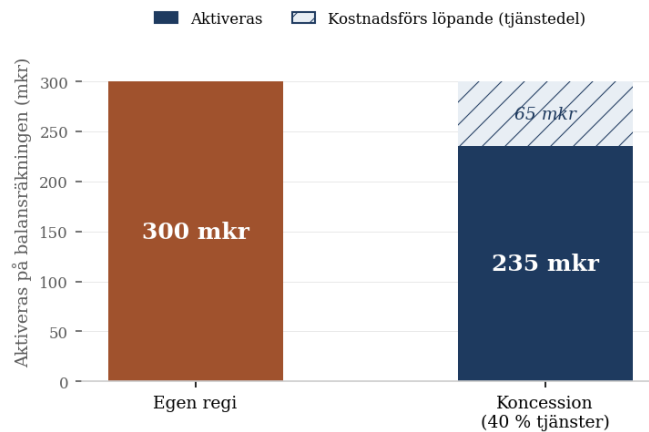
## Vad klassificeringen innebär i räkenskaperna

Tre konsekvenser. Anläggningens värde aktiveras på balansräkningen — en nyttjanderätt på tillgångssidan och en motsvarande leasingskuld på passivsidan. Aktiveringen sätts till nuvärdet av minimileaseavgifterna, eller anläggningens verkliga värde om det är lägre. Nyttjanderätten skrivs av över avtalstiden. Leasingskulden klassificeras som räntebärande och ingår i kommunens nettoskuld. Den årliga ersättningen fördelas i resultaträkningen mellan avskrivning på nyttjanderätten, räntedel på leasingskulden, och en löpande del där tjänstedelen kostnadsförs år för år utan att kapitaliseras.

## Räkneexempel

Antag 300 mkr investering, 30 år, 3 procents ränta, 20 mkr årlig koncessionsersättning varav 40 procent (8 mkr) tjänst och 60 procent (12 mkr) fastighetskomponent.

Aktivering år 0: nuvärdet av fastighetskomponenten 12 mkr per år under 30 år vid 3 procent blir 235 mkr — 65 mkr lägre än 300 mkr aktivering i egen regi. Tjänstedelen på 8 mkr per år kostnadsförs löpande och påverkar inte balansräkningen.



Figur 1. Aktivering på balansräkningen år 0.

Mått	Egen regi	Koncession	Skillnad
Aktiveras år 0	300 mkr	235 mkr	-65 mkr
Resultatbelastning år 1	25,1 mkr	22,9 mkr	-2,2 mkr
Resultatbelastning år 30	16,4 mkr	16,2 mkr	-0,2 mkr
Ackumulerat över 30 år	621 mkr	600 mkr	-21 mkr

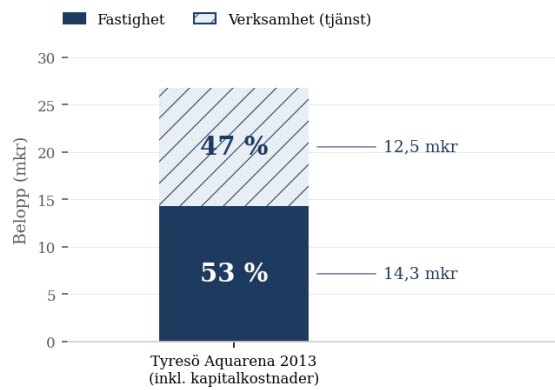
Tabell 1. Nyckeltal för räkneexemplet vid 40 procent tjänst och 20 mkr/år ersättning. Skillnaden mellan modellerna är 21 mkr över 30 år.

Resultatbelastning över 30 år: egen regi 621 mkr, koncession 600 mkr. Skillnaden 21 mkr är liten i sammanhanget — den årliga koncessionsersättningen 20 mkr ligger nära egen regis snittkostnad 20,7 mkr per år. Skillnaden är något större initialt (-2,2 mkr år 1) och avtar successivt mot slutet (-0,2 mkr år 30).

Räkneexemplet jämför bara fastighetens kostnader. Tjänstedelen 8 mkr per år täcker operatörens verksamhetsdrift — personal, varuinköp och overhead. I egen regi har kommunen motsvarande kostnader, men de antas balansera mot verksamhetens intäkter (entrébilljetter, simskola, café). Antagandet är en förenkling: vid faktisk upphandling behöver kommunen räkna in sina egna verksamhetskostnader för fullkostnadsjämförelse. Om verksamheten går med underskott i egen regi belastar det kommunens resultat utöver fastighetens kostnader; i koncessionsmodellen bär operatören den risken.

## Referensfall

Tyresö Aquarena togs i drift 2013. I årsredovisningen för 2024 omklassificerade kommunen avtalet till finansiell leasing enligt R5, med 40 procent tjänst och 60 procent hyra, baserat på en kostnadsanalys av leverantörens rörelsekostnader. Rättelsen genomfördes enligt RKR R12.



Figur 2. Tyresös kostnadsfördelning — grund för 40 procent tjänst.

Kostnadsanalysen visade att verksamhetsrelaterade kostnader (personal, varuinköp, overhead) utgjorde 47 procent av de totala kostnaderna för att driva anläggningen, inklusive kapitalkostnader. Tyresös val av 40 procent ligger något lägre och aktiverar därmed mer på balansräkningen.

## Vad kommunen bör säkerställa i upphandlingen

Specificera tjänsteomfattningen kvantitativt i avtalet — kvantifierade öppettider, bantimmar och målgrupper, med ett bestämt justeringsutrymme — ger revisorn material att pröva komponentindelningen mot. Räkna fram redovisningseffekten innan avtalet tecknas så att den är känd innan beslut fattas. Stäm av med kommunens revisor innan avtalet tecknas, både klassificeringen och komponentindelningen. Avstämning i förväg är enklare än invändning i efterhand.

## Exempel — avtalsbilaga om tjänsteomfattning

### Bilaga: Funktionsbeskrivning — tjänsteomfattning (utdrag)

Öppettider: vardagar 06:00–22:00, helger 08:00–20:00.

Bantimmar per vecka: 65 timmar motionssimning, 35 timmar simskola och vattengymnastik, resterande tid allmänhetens bad.

Skolbad: 33 timmar per vecka under terminstid.

Föreningar: 24 timmar per vecka för simklubbar och vattenidrottsföreningar.

Justeringsutrymme: kommunen kan, utan ny förhandling, justera tjänsteomfattningen inom ±15 procent av angiven omfattning. Förändringar utöver detta intervall föranleder förhandling om ersättningen.

Uppföljning: operatören rapporterar månadsvis bantimmar, besök och avvikelser till kommunen.

*Liknande formuleringar finns i Kalmar 2021 och Upplands-Bro 2026.*

## Källor

RKR R5 Leasing (2025); RKR Idéskrift Redovisning av leasing- och hyresavtal (2023); LKBR (2018:597) 4 kap. 7 § och 11 kap. 10 §; Tyresö kommun, Årsredovisning 2024; KEF, Hyres- och leasingkontrakt enligt RKR R5 (2022).

## Antaganden och beräkningar

### *Räkneexemplens antaganden*

Anläggningen är 5 000 m<sup>2</sup> BTA med 30 års avtalstid. Investeringen 300 mkr består av entreprenad 52,2 kkr/m<sup>2</sup> plus 15 procent byggherrekostnader. Diskonteringsränta 3 procent (kommunens marginella låneränta). KPI- och AKI-uppräknung antas neutralisera inflationen i kalkylen. Drift och underhåll i egen regi 4,8 mkr per år (löpande) plus 1,25 mkr per år (planerat underhåll som 30-årssnitt) = 6,05 mkr per år. Verksamhetens nettoresultat 0 mkr (intäkter antas balansera verksamhetskostnaderna i egen regi). Koncessionsersättning 20 mkr per år, varav 40 procent (8 mkr) tjänst och 60 procent (12 mkr) fastighetskomponent. Reinvestering år 25 (90 mkr) ligger utanför detta räkneexempel.

### *Aktivering enligt R5*

R5 föreskriver att aktiveringen ska vara det lägre av nuvärdet av minimileaseavgifterna och leasingobjektets verkliga värde. Nuvärdet av fastighetskomponenten 12 mkr per år i 30 år vid 3 procent blir  $12 \times 19,60 = 235,2$  mkr. Verkligt värde är 300 mkr. Aktivering =  $\min(235,2; 300) = 235,2$  mkr.

### *Resultatbelastning, egen regi*

Avskrivning linjärt över 30 år =  $300 / 30 = 10$  mkr per år. Ränta = 3 procent på utestående låneskuld (skulden minskar 10 mkr per år). År 1: ränta  $0,03 \times 300 = 9,0$  mkr; år 30: ränta  $0,03 \times 10 = 0,3$  mkr. Drift och underhåll 6,05 mkr per år. År 1:  $10 + 9,0 + 6,05 = 25,1$  mkr. År 30:  $10 + 0,3 + 6,05 = 16,4$  mkr. Summerat över 30 år:  $300 + 139,5 + 181,5 = 621$  mkr.

### *Resultatbelastning, koncession (effektivräntemetoden)*

Avskrivning linjärt på aktiverat belopp =  $235,2 / 30 = 7,84$  mkr per år. Räntedelen beräknas på utestående leasingskuld; amorteringsdelen är 12 mkr minus räntan. Tjänstedelen 8 mkr per år kostnadsförs löpande utan att kapitaliseras. År 1:  $7,84 + 7,06 + 8 = 22,9$  mkr. År 30:  $7,84 + 0,36 + 8 = 16,2$  mkr. Summerat över 30 år:  $30 \times 20 = 600$  mkr.

### *Tyresös 40-procentsandel*

Andelen 40 procent tjänst baseras på driftkostnadsanalysen för Tyresö Aquarena 2013. Verksamhetsrelaterade kostnader (personal 6,2, varuinköp 1,1, övriga rörelse 1,0, overhead 4,2) = 12,5 mkr. Fastighetsrelaterade kostnader inklusive kapital (drift 3,8, reparation 1,4, avskrivning 4,8, ränta 4,3) = 14,3 mkr. Tjänsteandel inklusive kapitalkostnader =  $12,5 / 26,8 = 47$  procent. Tyresös val av 40 procent ligger lägre och aktiverar därmed mer på balansräkningen.