Datum
2026-06-04

Diarienummer
TF-2017/00231

Handläggare
Avdelningschef Mats Olsson
Tekniska förvaltningen
0451-26 81 61
mats.olsson@hassleholm.se

Tekniska nämnden

Österåsbadet - ekonomisk slutredovisning

Sammanfattning

Investeringsprojektet kommer att leverera ett positivt ekonomiskt slutresultat med + 12,6 mkr.

Entreprenadform

Badhusprojekt genomförs sällan och är inget som Hässleholms kommun har kontinuerlig erfarenhet av. Utmaningarna är många såsom till exempel fukt och klimatförhållanden men även avancerade installationer som kräver mycket kunskap, erfarenhet och installationssamordning.
Med denna insikt som bakgrund har entreprenaden genomförts i samverkansformen partnering tillsammans med Peab Sverige AB som totalentreprenör, TE.

I detta projekt har kommunen som beställare valt att stå för de ekonomiska risktagningarna, se under *Projektbudget* (sid 2), med avsikten att entreprenörerna inte skulle ta onödig höjd för olika risker samt index- och valutakursregleringar.

Ekonomisk slutreglering TE

Kommunen har fört många och långa förhandlingar med TE sedan slutbesiktningen blev godkänd 2026-01-09. Den ekonomiska slutregleringen har nu landat i en slutuppgörelse där alla olika krav har diskuterats, se under *Ekonomisk slutreglering med totalentreprenör, TE* (sid 2).

Ekonomisk slutredovisning

Projektbudget för byggnationen av Österåsbadet var 405 mkr. Dessutom tilldelades projektet en budget för verksamhetsinventarier på 10,9 mkr, totalt projektbudget 415,9 mkr.

Projektet har även medfinansierat upprustning av Hövdingegatan med 0,5 mkr,

Projektbudgeten fördelades enligt följande *- se bilaga 1*:

- **Byggherrekostnader, BH** **49,1 mkr**
  - inkl. bland annat risker i form av ÄTA-arbeten, index- och valutakursregleringar
- **Entreprenadkostnader** **376,4 mkr** *- se bilaga 2*
  - inkl verksamhetsinventarier, service-åtaganden och miljöförbättrande åt-gärder (solceller)
  - avtalad riktkostnad, löpande räkning - 339,4 mkr
  - fast entreprenörsarvode EA, 37,0 mkr
- **Interna kostnadsfördelningar** **-9,6 mkr**
  - serviceåtaganden och miljöför-bättrande åtgärder (solceller)

Projektbudget	**415,9 mkr**

Ekonomisk slutreglering med totalentreprenör, TE *- se bilaga 3*:

- **Löpande räkning, självkostnad** **362,2 mkr**
  - inkl. verksamhetsinventarier, ÄTA-arbeten, index- och valuta-regleringar och miljöför-bättrande åtgärder (solceller)
- **Fast entreprenörsarvode EA** **37,0 mkr**
  - inkl. serviceåtaganden
- **Riktkostnadsförändrande entreprenörs-arvode** **1,2 mkr**

Slutreglering entreprenadkostnader	**400,4 mkr**

Ekonomisk slutredovisning:

- **Byggherrekostnader, BH** **9,1 mkr**
  - inkl. Hövdingegatan
- **Entreprenadkostnader** **400,4 mkr**
  - energikostnader (fjv) **0,9 mkr**
- **Interna kostnadsfördelningar** **- 7,2 mkr**

Slutkostnad	**403,2 mkr**

Resultat under budget, avrundat **+12,6 mkr**

Konstaterande

Parternas ambition har varit att genomföra den ekonomiska slutregleringen snarast möjligt efter entreprenadens avslut. Slutregleringen har dock dragit ut på tiden, bidragande orsak till detta är att fokus till stor del har varit att komma till rätta med kvarvarande fel efter slutbesiktningen och dess efterföljande efterbesiktningar.

Kommunen har landat i en överenskommelse med TE att inga anspråk på bonusar eller viten ersätts och att alla anspråk på kostnadsregling av ÄTA-arbeten och riktkostnadsförändrande entreprenörsarvode inte blir tillmötessedda.

Bonus:
TE hade möjlighet att erhålla bonus om projektmål uppnåddes enligt följande;

- noll fel vid kontraktsarbetenas färdigställande i sin helhet
- slutlig verifierad självkostnad underskrider avtalad och slutligen justerad riktkostnad

Viten:
ABT 06 (Allmänna bestämmelser för totalentreprenader) är bygg- och anläggningsbranschens standardavtal, som ligger till grund för entreprenadkontraktet, och reglerar t.ex. ansvarsfördelningar, tider, ekonomi och besiktningar mellan en beställare och entreprenör.

Fastän TE inte hade skyldighet att låta våra verksamheter ta anläggningen i bruk, efter det att slutbesiktningen inte godkändes 2025-11-05, så tilläts dom göra detta redan dagen efter dvs. 2025-11-06. Med detta som grund har TE i våra dialoger framfört sina åsikter att det är oskäligt att ta ut förseningsvite.

TE ville ha till stånd en fortsatt slutbesiktning senast 2025-12-30 men då besiktningsorganisationen inte var tillgänglig under jul- och nyårshelgerna genomfördes inte besiktningen förrän 2026-01-09. I praktiken skulle detta innebära en försening på 8 veckor.
Förseningen har inte påverkat verksamhetens planerade öppnande för allmänheten i vecka 6, 2026.

Under slutregleringens gång har kommunen vid flertal tillfällen muntligen vidhållits rätten till förseningsvite. Kommunen har dock varit medvetna om att det inte skulle nås framgång att erhålla fullt förseningsvite då detta, i enligt med ABT 06 kap 5 § 3, ska jämkas i skälig mån då TE låtit kommunen ta entreprenaden i avsett bruk.

I detta fleråriga partneringprojekt har fokus efter slutbesiktningen varit att få helheten i projektet, med dess komplexa funktioner, på plats. När slutregleringen drog ut på tiden kom den formella aktualiseringen av förseningsvite inte att ske inom rätt tid. Enligt avtalet innebär det att vitet inte kan tas ut i efterhand.

Erfarenheter från projektet

Projektet har genomförts i samverkansformen partnering med ersättning enligt löpande räkning, där beställaren tagit ansvar för ekonomiska risker med ändrings- och tillkommande arbeten (ÄTA-arbeten) samt index- och valutaförändringar. Detta arbetssätt har bidragit till ett öppet och förtroendefullt samarbetsklimat mellan parterna.
Genom minskade behov av riskpåslag och omfattande förhandlingar har fokus kunnat riktas mot kvalitet, funktion och gemensam problemlösning. Projektet har därmed haft god flexibilitet att hantera förändringar och optimera lösningar under genomförandet.

Sammantaget har detta resulterat i en effektiv produktion, minskad konfliktnivå och en slutprodukt med hög kvalitet som väl motsvarar verksamhetens behov.

Projektet har även väckt intresse från kringliggande kommuner som står inför stora investeringsbehov i uttjänta badhus. I samband med genomförda studiebesök har återkopplingen varit genomgående positiva.
Besökarna har särskilt lyft omfattning av verksamhetsinnehåll, rostfria bassänger, anläggningens yteffektivitet samt den upplevda kvalitetsnivån som styrkor i projektet. Återkommande har det framförts att projektet framstår som kostnadseffektivt, där helhetsintrycket är att mycket mervärde har skapats i förhållande till gjord investering.

Kommunen konstaterar att rutinerna för hantering av förseningsvite i detta projekt inte varit tillräckliga. Den utdragna slutregleringsprocessen, tillsammans med bristande erfarenhet av viteshantering från tidigare projekt, innebar att kravet inte formulerades skriftligen i rätt tid.
Erfarenheten tas med i det fortsatta arbetet med att stärka avtalsuppföljning och intern kontroll i kommande projekt.

Tekniska förvaltningen

Mats Olsson
Avdelningschef

Bilagor:

Underlag sammanställt av tekniska förvaltningen:

- Bilaga 1 - Projektbudget IV46602, dat 2023-06-19

Underlag sammanställt av Peab:

- Bilaga 2 -Österåsbadet - anbud slutsida, dat 2023-06-22
- Bilaga 3 - Österåsbadet - ekonomisk slutreglering, dat 2026-05-26

PROJEKTBUDGET

Datum: 2023-06-19

Projekt: NYBYGGNAD AV ÖSTERÅSBADET
Projektnr: IV46602

	Aktivitet	Budget
930X-943X	BYGGHERREKOSTNADER	49 097 000
930X	FÖRSTUDIE	
931X	TOMT & FÖRVÄRV	
932X-935X	PROJEKTERING	
936X	GRUNDUNDERSÖKNING	
937X-939X	BYGGLEDNING/BESIKTNING	6 000 000
940X	ADMINISTRATION	4 500 000
941X	MYNDIGHETER	4 000 000
942X	ÖVRIGT	1 000 000
943X	OFÖRUTSEDDA ENTREPRENADKOSTNADER	33 597 000
944X-947X	ENTREPRENADKOSTNADER	376 370 000
944X-945X	ENTREPRENADKOSTNADER BYGG/ANLÄGGNING	376 370 000
9441-9442	*Byggnadsarbeten*	*376 370 000*
9443-9444	*Markarbeten*	
9445-9446	*Beläggningsarbeten*	
9447-9448	*Målningsarbeten*	
9449-9450	*Golvarbeten*	
9451-9452	*Undertaksarbeten*	
9453-9454	*Storköksarbeten*	
9455-9456	*Varukyla arbeten*	
946X	ENTREPRENADKOSTNADER VS/VA	0
9461-9462	*VS/VA arbeten*	
9463-9464	*Vent arbeten*	
9465-9466	*Styr & reglerarbeten*	
947X	ENTREPRENADKOSTNADER EL/HISS	0
9471-9472	*Elarbeten*	
9473-9474	*Hissarbeten*	
948X-950X	KOSTNADSFÖRDELNING	-20 467 000
948X	FINANSIERING VIA TF'S BUDGET FÖR ÖVRIGA INVESTERINGAR	-9 519 000
9481	*Planerade reinvesteringar (Servicåtagande under garantitid - drift)*	*-5 737 000*
9482	*Ventliationsombyggnad*	
9483	*Miljöförbättrande åtgärder (Solceller)*	*-3 782 000*
9484	*Asfaltsbeläggningar*	
9485	*Tillgänglighetsanpassningar*	
949X	FINANSIERING VIA ÖVR. FÖRVALTN. BUDGET FÖR INVEST.	-10 948 000
9491	*Verksamhetsinventarier*	*-10 948 000*
9493	*Brand- och säkerhetsåtgärder*	
9494	*IT-installationer*	
950X	BIDRAG BEVILJADE FRÅN ANNAN MYNDIGHET/INSTANS	0
9500	*Bidrag beviljade från annan myndighet/instans*	
	TOTALKOSTNADER	405 000 000

MAP kalkylsammanställning Slutsida Bygg

PEAB

Utskrift dat. 2023-06-22 - 11:37

Projektnamn	Projekt nr	Anteckning		
Österåsbadet, Hässleholm	45002			
Kalkylnamn		BTA (nybyggn)	BTV (nybyggn)	Lgh (antal)
Österåsbadet, Hässleholm - Riktkostna				
Ort	Anb.dat	BTA (ombyggn)	BTV (ombyggn)	BOA (lgh-yta)
	2023-05-17			
Beställare	Entr.form	BTA (totalt)	BTV (totalt)	Markb. yta (MBY)
	Totalentreprenad			
Starttid / Sluttid	Arbetsmån	Prod.kod	Prod.typ int	Verksamh.typ
2023-05-17 / 2025-12-01				

NETTOKALKYL	Kr/kalkyltimme	Kalkyltimmar	Belopp	Just. +/ -	Belopp (justerat)	%
41-42 Material			23 180 734		23 180 734	6,2%
43-44 UE exkl. install. och 4319 Mark			116 329 174		116 329 174	30,9%
Övrigt (46 Maskiner)						
70 Hantverkare	kr/tim 450,00	16 679	7 505 706		7 505 706	2,0%
Summa nettokalkyl		**16679**	**147 015 614**		**147 015 614**	**39,1%**

OMKOSTNADSKALKYL		Kalkyltimmar	Belopp	Just. +/ -	Belopp (justerat)	
48 Arbetsplatsomkostnad			22 094 400		22 094 400	5,9%
70 Hantverkare	kr/tim 450,00	2 830	1 273 284		1 273 284	0,3%
72 Tjänstemän			14 301 500		14 301 500	3,8%
Summa omkostnadskalkyl		**2 830**	**37 669 184**		**37 669 184**	**10,0%**
Bygg exkl 4319 mark		**19 509**	**184 684 798**		**184 684 798**	**49,1%**
Markarbeten, 4319			13 791 600		**13 791 600**	**3,7%**
Bygg inkl mark			**198 476 398**		**198 476 398**	**52,7%**

INSTALLATIONER	Belopp	Just. +/ -	Belopp (justerat)	
4512 VS	18 800 000		18 800 000	5,0%
4516 Vent	22 100 000		22 100 000	5,9%
4518 Styr	3 038 000		3 038 000	0,8%
4519 El	30 098 715		30 098 715	8,0%
4521 Hiss	1 010 820		1 010 820	0,3%
Övriga installationer	43 843 860		43 843 860	11,6%
S:a installationer	118 891 395		118 891 395	31,6%
Bygg / Mark / Installationer	**317 367 793**		**317 367 793**	**84,3%**

PROJEKTERING / BYGGHERREKOSTNADER	Belopp	Just. +/ -	Belopp (justerat)	
491-492 Projektering	22 000 000		22 000 000	5,8%
493-498 Byggherrekostnad				
Projektkostn Bygg/Mark/Inst/Proj/Byggherre.	**339 367 793**		**339 367 793**	**90,2%**
Ospecificerat — Okonterat och felkonterat	17 593		17 593	0,0%
Riskanalys:				
Projektets självkostnad inkl marknads- och projektvärdering			**339 385 386**	**90,2%**

Entreprenörarvode	%	På belopp	Belopp		
Bygg, ospec, Riskanalys	10,90	184 702 391	20 132 561		
Mark (4319)	10,90	13 791 600	1 503 284		
Install.,Proj. och BH	10,90	140 891 395	15 357 162	**36 993 007**	**9,8%**

Entreprenörarvode i % av anbudssumma			
9,83	**Anbudssumma 1/74**	**376 378 393**	**100,0%**
	Marknadsanpassning	-8 393	
	Anbud inkl marknadsanp.	**376 370 000**	

Anbudsansvarig	Kalkylingenjör	Beloppsnivå
OLST	ZESH	1 -Tal Kr

Österåsbadet ekonomisk slutreglering

Datum: 2026-05-26

Rörligt del, rikkostnad

	Kontraktskalkyl Riktkostnad	Justering efter projektering	Produktionskalkyl	Kalkyljustering pga felkontering	Kontraktsändring (ÄTA)	Aktuell Produktionskalkyl	Resultat	Resultat jfr aktuell produktionskalkyl
41-42 Material	23 181 328	- 4 998 457	18 182 871	1 798 650	546 238	20 527 759	19 765 552	- 762 207
43 Mark	13 791 600	- 25 160	13 766 440		1 692 196	15 458 636	16 186 070	727 434
43-44 UE	116 329 174	5 253 449	121 582 623	- 1 798 650	8 651 968	128 435 941	132 147 345	3 711 404
45 Installationer	118 891 395	1 984 505	120 875 900		8 773 293	129 649 193	130 189 276	540 083
48 Entreprenadmaskiner	-	-	-	-	-	-	43 163	43 163
48 Arbetsplatsomkostnader	22 111 400	200 000	22 311 400		1 619 198	23 930 598	18 813 448	- 5 117 150
49 Projektering	22 000 000	- 4 458 000	17 542 000		30 000	17 572 000	15 523 307	- 2 048 693
70 Lön Hantverkare	8 778 990	- 1 353 056	7 425 934		127 800	7 553 734	11 855 046	4 301 312
72 Lön Tjänstemän	14 301 500	7 349 999	21 651 499		157 656	21 809 155	17 640 407	- 4 168 748
Summa kostnader	**339 385 387**	**3 953 280**	**343 338 667**		**21 598 349**	**364 937 016**	**362 163 614**	**- 2 773 402**

Fast del

	Kontraktskalkyl		Riktkostnadförändring enligt äta-lista	Riktkostnadshöjning	Resultat
Fast del 10,9%	36 993 007		11 263 111	1 227 679	**38 220 686**

Slutlig reglering

400 384 300

Bilaga till ekonomisk slutreglering

Datum: 2026-05-26

Justering efter projektering

	Justering efter projektering	Orsak till justering
41-42 Material	- 4 998 457	Materialkostnader pga ändrade material, metodval och konstruktiva optimeringar
43 Mark	- 25 160	Tillkommand optimeringsförslag
43-44 UE	5 253 449	Ökad UE pga ändrad gränsdragning, metodval och önskade förändringar
45 Installationer	1 984 505	Installationer ökat pga ändrade funktioner och metodval
48 Arbetsplatsomkostnader	200 000	Justering vinterkostnader
49 Projektering	- 4 458 000	Fördelning kostnader intern personal respektive inköpta konsulter för projektering, BIM, miljö etc.
70 Lön Hantverkare	- 1 353 056	Optimeringar och metodval
72 Lön Tjänstemän	7 349 999	Fördelning kostnader intern personal respektive inköpta konsulter för projektering, BIM, miljö etc.
Totalt	**3 953 280**	

Indexreglering - är bokfört på respektive konto samt i äta-lista

VS	620 000
Ventilation	1 000 642
El	1 021 712
Rutschkanor	194 199
Stålbassänger, mellanbottnar	- 1 000 000
Betongprefab	507 906
Markentreprenad	534 519
Styr- och regler slutlig index	95 750
Totalt	**2 974 728**

Valutreglering EUR till SEK - Är bokfört på konto 4511

Vattenrening	-589 817