



## Projektbeskrivning ny passagerarterminal

Upprättad av: Örebroporten Fastigheter AB, 2026-04-27

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>INLEDNING .....</b>                  | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>PROJEKTBEKRIVNING .....</b>          | <b>3</b> |
| 2.1      | Omfattning .....                        | 3        |
| 2.2      | Projektets olika faser .....            | 3        |
| <b>3</b> | <b>TIDER.....</b>                       | <b>4</b> |
| <b>4</b> | <b>EKONOMI.....</b>                     | <b>4</b> |
| 4.1      | Villkor för byggprojektets budget ..... | 4        |
| 4.1.1.   | Byggherrekostnader.....                 | 4        |
| 4.1.2.   | Byggproduktionskostnader .....          | 4        |
| 4.2      | Uppskattad hyreskonsekvens .....        | 5        |
| 4.3      | Externa hyresintäkter .....             | 6        |
| <b>5</b> | <b>RISKER.....</b>                      | <b>6</b> |
| 5.1      | Sanering av mark .....                  | 6        |
| 5.2      | Säkerhetsrum .....                      | 6        |
| <b>6</b> | <b>SLUTSATS .....</b>                   | <b>6</b> |

**Bilagor:**

1. Bilaga 1 - Hyresgrundande kalkyl tillbyggnation
2. Bilaga 2 - Hyresgrundande kalkyl ombyggnation

## 1 INLEDNING

Örebroporten Fastigheter har på uppdrag av Örebro Läns Flygplats utfört en förstudie i syfte att anpassa befintligt passagerarterminal för att möta gällande myndighetskrav och verksamhetsbehov.

Det kan konstateras att i en flygplatsterminal ska många behov och flöden av resenärer, personal, bagage och myndighetsresurser samsas. För att flygplatsen ska kunna utvecklas och växa som ett nav för morgondagens hållbara resande och logistik behövs genomgripande åtgärder.

## 2 Projektbeskrivning

### 2.1 Omfattning

#### Projektbeskrivning

Med inledningen som bakgrund resulterade förstudien i ett utvecklingsförslag där befintlig terminalbyggnad byggs om och ansluts till nybyggda delar. Den nya byggnaden möjliggör för verksamheten att möta den snabba samhällsutvecklingen och övriga utmaningar så som myndighetskrav och arbetsmiljökrav. Det medför dessutom bättre flöden för de samverkande verksamheterna.

Nybyggnadsdelen uppförs i gammal industristil med sågtandat tak som ger generöst ljusinsläpp. Inne i terminalbyggnaden skapas "hus-i-hus" för att möta behoven som de olika användningsområdena i lokalprogrammet visar. Två separata avgångshallar tillskapas för att kunna hantera resenärer både inom och utom Schengensamarbetet. Den nya passagerarterminalen får en total yta på ca 6 200 kvm varav tillkommande yta är ca 3 400 kvm.

Målsättningen är att skapa en attraktiv passagerarterminal som håller över tid och tillåts växa och fungera både flexibelt och rationellt.

### 2.2 Projektets olika faser

Projektet i sin helhet består av olika faser innefattande olika aktiviteter.

**Förstudiearbetet** som är den första fasen är den del som redan utförts innefattande förstudierapport och förslag på layout utifrån behovsanalys.

Nästa fas är **systemskede** som innefattar tekniska systemval och systemlösningar, planering av respektive rum, tillgänglighetsgranskning och hantering av bygglov.

Därefter går projektet vidare till **projektering av förfrågningsunderlag** där samtliga ritningar, beskrivningar, handlingar upprättas för att redovisa funktionskrav samt övriga byggnadskrav som ställs för upphandling av entreprenör.

När dessa handlingar är framtagna utförs en **upphandling** enligt LOU för att teckna avtal med entreprenör.

När avtal tecknats påbörjas den **tekniska projekteringen** utifrån förfrågningsunderlagets kravställning avseende utförande och funktioner och sammanställs i form av bygghandlingar.

**Byggproduktionen** kan därefter påbörjas, genomföras och avslutas.

I samband med att projektets respektive etapper färdigställts och att entreprenaden godkänts och slutbesked erhållits sker **överlämning och inflyttning**.

### 3 Tider

Utifrån de förutsättningar som definierats har en preliminär tidplan upprättats för genomförandet av projektet. Eventuella förskjutningar i processen kommer att förskjuta efterkommande tidsaxlar för genomförandet. Tidplanen är definierad utifrån de processteg som beskrivs nedan:

- Beslutsprocess (Örebroporten)– 3 månader
- Projektering system- och bygglovshandlingar - 4 månader
- Projektering förfrågningsunderlag – 3 månader
- Förfrågan, upphandling och utvärdering – 4 månader.
- Projektering och Byggnation.
  - Byggnation ca 18-24 månader.
- Summa projekttid ca 3,5 – 4 år

#### Tidplan (preliminär) 2026-04-24

Utveckling av passagerarterminal ÖLF.

| # Aktivitet                                   | Månad |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
|---|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|--|
|   | 1     | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 |  |  |
| 1 Beslutsprocess                              |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
| 2 Projektering system- och bygglovshandlingar |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
| 3 Bygglövsprocess                             |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
| 4 Projektering förfrågningsunderlag           |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
| 4 Förfrågan, upphandling och utvärdering      |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
| 5 Tilldelning                                 |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
| 6 Produktion inkl. detaljprojektering         |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
| 7 Besiktningar, provningar, driftsättningar   |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
| 8 Överlämnande                                |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |

## 4 EKONOMI

### 4.1 Villkor för byggprojektets budget

#### 4.1.1. Byggherre-kostnader

Estimerade byggherre-kostnader innefattar bland annat:

- Kreditiv
- Projektadministration
- Myndighetskostnader såsom bygglov och anslutningsavgifter
- Besiktning

#### 4.1.2. Byggproduktionskostnader

Kostnadsbedömning för byggproduktionen har kalkylerats enligt samma principer som en entreprenadfirma inför ett anbudslämnande. Kostnadsbedömningen har fördelats utifrån nettokalkyler för byggnationen. Därefter har så kallade gemensamma entreprenadkostnader för bl a byggetablering, entreprenadomkostnader, hjälpmedel och platsledning lagts till. Dessa kostnader baseras utifrån bedömd byggtid och uppförs enligt lokalprogram.

## 4.2 Uppskattad hyreskonsekvens

### Ekonomi

Hyresavtalet för passagerarterminalen tecknas med en hyressättning som fastställs baserad på investeringskostnadens faktiska utfall till en direktavkastning motsvarande 6%. Därtill kommer befintlig hyra för passagerarterminalen.

Projektet bygger därmed på full transparens i affären och hyresgästen bereds full insyn och medverkan i ekonomiska beslut under projektets gång.

Estimerad hyresnivå för den tillkommande hyran uppges här baserad på av Örebroporten framtagna kalkyler, se bilaga 1 och 2.

De kostnader som ligger till grund för estimerad hyra är Örebroportens samtliga kostnader för projektet inklusive driftskostnader, minskat med det reinvesteringsbehov som föreligger i befintlig passagerarterminal. Hyresgästens driftskostnader t.ex. uppvärmning och elförbrukning är inte inräknat. Reinvesteringen är beräknad till ca 18 mnkr.

Kalkylerad investeringsvolym som den estimerade hyran grundas på är ca 134 mnkr för utbyggnationen av befintlig passagerarterminal och ca 103 mnkr för anpassningen av den samma. Totalt ca 237 mnkr. Hyresgrundande kalkyler bifogas avseende tillbyggnationen respektive ombyggnationen.

Utöver investeringsvolymen ovan så krävs även komponenter/inventarier som ägs av hyresgästen. Dessa utförs inom projektet, dock har hyresgästen möjlighet att genomföra dem i egen regi om så önskas. Slutlig kostnad för hyresgästens inventarier läggs på annuitetsgrundande hyrestillägg utifrån livslängd till en ränta av 4,25%. Ansvaret för dessa är likt befintlig gränsdragningslista hyresgästens. Sammanställning av investeringar som ingår i estimerad annuitetshyra bedöms till ca 22,5 mnkr för det 15-åriga tillägget och ca 30 mnkr för det 10-åriga tillägget. Dessa summerar totalt till ca 52,5 mnkr.

Den totala investeringsvolymen i projektet uppgår med bakgrund av ovanstående till ca 290 mnkr.

Utvecklingsförslaget bygger på att befintlig verksamhet kan fortsätta inom befintliga lokaler under hela byggnationen. Någon utredning eller planering för evakuering är därmed inte utförd, eventuella kostnader för evakuering av verksamheten är inte inräknad.

Avtalstid för hyresavtalen föreslås till 25 år.

Klausuler från befintligt hyresavtal (avtal 50100104) överförs och gäller i även det nya hyresavtalet t.ex.:

- klausul angående justering av hyran (bilaga 5 i avtal 50100104) som ger möjlighet att justera hyran var tionde år.
- miljöklausul (bilaga 6 i avtal 50100104) .
- särskilda bestämmelser (bilaga 7 i avtal 50100104) som reglerar att hyresgästen vid uppsägning för avflyttning, till Örebroporten ska erlagga kvarstående bokfört värde.

Estimerad tillkommande hyra avseende passagerarterminalen är ca 14 mnkr i årshyra. Annuitetshyran estimeras till ca 2 mnkr årligen i 15 år samt ca 3,7 mnkr årligen i 10 år.

Då ett nytt hyresavtal skrivs för den nya passagerarterminalen avgår 3,1 mnkr och 2852 kvm från det befintliga avtalet 50100104 (avser befintlig hyra för passagerarterminal och räddningsstation).

### **4.3 Externa hyresintäkter**

I utvecklingsförslaget tillskapas ytor för vidareuthyrning till externa intressenter såsom:

- Polis
- Restaurang och café
- Butiksverksamhet
- Reklamplatser och skyltytor

Utvecklingsförslaget har inte beaktat möjliga hyresintäkter för dessa ytor.

## **5 RISKER**

### **5.1 Sanering av mark**

Örebro Läns Flygplats har en idag pågående saneringsutredning avseende PFAS för en stor del av verksamhetsområdet. Marken på östersidan om befintlig passagerarterminal är behäftad med saneringsbehov till följd av tidigare användning av brandsläckningsskum. I vilken omfattning eller med vilka metoder av sanering som detta projekt kommer att medföra är ännu inte fastställt. Det kan vara allt från en enkel åtgärd som att montera kontrollbrunnar till en mer omfattande åtgärd med spontning, schaktmassor till destruktion och specialpålning för att inte riskera ytterligare spridning.

Kostnaderna för den sanering som kommer att krävas för den nya passagerarterminalen åligger Örebro Läns Flygplats att hantera separat och är inte medräknade i den investeringsvolym och hyreskonsekvens som denna utredning redovisar.

Tidsåtgång för den sanering som kommer att krävas för byggnation av passagerarterminalen kan komma att påverka den tidsplan som är redovisad under punkt tre (3) i denna rapport.

### **5.2 Säkerhetsrum**

I befintlig passagerarterminal finns två skyddsrum, i det ena av dessa har säkerhetsutrustning installerats som medför att skyddsrummet idag inte kan användas som aktivt skyddsrum. Myndigheten för civilt försvar har beviljat tillfällig begränsning av skyddsrummets funktion till och med 2031-04-21. Detta projekt utgår från säkerhetsutrustningen flyttas till ett nytt utrymme inom befintliga lokaler och därefter återställs skyddsrummet för att kunna bli aktivt. Fullständig kravställning kring säkerhetsrummet är inte känd.

Kostnader för att tillskapa säkerhetsrummet är medräknade till en omfattning av 900 tkr.

## **6 SLUTSATS**

Dagens passagerarterminal har behov av att utvecklas utifrån kapacitet, myndighets- och säkerhetskrav. Det föreslagna utförandet tar vara på samtliga behov som identifierats i lokalprogram och ger verksamheterna möjlighet att effektivisera, utveckla och modernisera passagerarterminalen.

Enligt utvecklingsförslaget skapas en attraktiv och flexibel passagerarterminal.

En förutsättning för att starta projektet utifrån Örebroporten Fastigheters håll är att Örebro Läns Flygplats beställer projektet och de hyresvillkor som parterna diskuterat godkänns. Därtill ska investering och hyresvillkor godkänns av Örebroporten Fastigheters styrelse samt att investeringen godkänns av kommunfullmäktige i Örebro Kommun.

## Bilaga 1 - Hyresgrundande kalkyl tillbyggnation

**Projekt:** 22055 Ny passagerarterminal  
**Datum:** 2026-04-24

| Sammanställning - Byggherrekalkyl   |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Direktavkastning                    | 6,00%                    |
| Netto år 1                          | -1 533 tkr               |
| Netto år 1-15                       | 12 774 tkr               |
| Hyresintäkt (kr)                    | 8 994 tkr                |
| Hyresintäkt (kr/m <sup>2</sup> )    | 2 633 kr/m <sup>2</sup>  |
| Projektkostnad (kr)                 | 134 169 tkr              |
| Projektkostnad (kr/m <sup>2</sup> ) | 39 277 kr/m <sup>2</sup> |
| Avskrivning                         | 2,9%                     |
| Kalkylränta                         | 4,25%                    |

Nettoresultat år 1  
Nettoresultat år 1-15  
Hyresintäkt år 1  
Hyresintäkt/Yta  
Summa projektkostnad  
Summa projektkostnad/Yta

| Intäkter - Hyra           | kr/m <sup>2</sup>       | yta (m <sup>2</sup> ) | Vakans | tkr              |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------|--------|------------------|
| Lokal 1                   | 2 633 kr/m <sup>2</sup> | 3 416 m <sup>2</sup>  | 0,0%   | 8 994 tkr        |
| Lokal 2                   |                         |                       | 0,0%   | 0 tkr            |
| Lokal 3                   |                         |                       | 0,0%   | 0 tkr            |
| Lokal 4                   |                         |                       | 0,0%   | 0 tkr            |
| Lokal 5                   |                         |                       | 0,0%   | 0 tkr            |
| <b>Summa hyra:</b>        |                         | 3 416 m <sup>2</sup>  |        | <b>8 994 tkr</b> |
| <b>Justeringar - Hyra</b> |                         |                       |        |                  |
| Förväntad höjning per år  | 2,0%                    |                       |        |                  |

| Kostnader - Projekt                 |       | tkr                | kr/m <sup>2</sup>              |
|-------------------------------------|-------|--------------------|--------------------------------|
| Entreprenadkostnad                  |       | 102 500 tkr        | 30 006 kr/m <sup>2</sup>       |
| Tillägg (oförutsett, ej kalkylerat) | 10,0% | 10 250 tkr         | 3 001 kr/m <sup>2</sup>        |
| Risk (produktionskostnad)           | 0,0%  | 0 tkr              | 0 kr/m <sup>2</sup>            |
| <b>Kreditiv</b>                     |       | <b>9 589 tkr</b>   | <b>2 807 kr/m<sup>2</sup></b>  |
| Evakuering                          |       | 0 tkr              | 0 kr/m <sup>2</sup>            |
| Anslutningsavgifter                 |       | 2 500 tkr          | 732 kr/m <sup>2</sup>          |
| Projektering                        | 7,0%  | 7 200 tkr          | 2 108 kr/m <sup>2</sup>        |
| Byggadministration                  | 1,9%  | 1 950 tkr          | 571 kr/m <sup>2</sup>          |
| Övrigt                              |       | 180 tkr            | 53 kr/m <sup>2</sup>           |
| Nedskrivning                        | 0 tkr | 0 tkr              | 0 kr/m <sup>2</sup>            |
| Reinvestering                       | 0 tkr |                    | 0 kr/m <sup>2</sup>            |
| Livslängd reinvestering (år)        | 0     |                    |                                |
| Utrangeringar                       | 0 tkr |                    |                                |
| Ingångsvärde                        | 0 tkr | 0 tkr              | 0 kr/m <sup>2</sup>            |
| <b>Summa PK</b>                     |       | <b>134 169 tkr</b> | <b>39 277 kr/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Övrigt</b>                       |       |                    |                                |
| Fastighetsskatt                     | 0,0%  |                    |                                |
| Taxeringsvärde                      | 0 tkr |                    |                                |
| Kalkylränta                         | 4,25% |                    |                                |

| Kostnader - Drift        | kr/m <sup>2</sup>           | tkr            |
|--------------------------|-----------------------------|----------------|
| Adm.                     | 35 kr/m <sup>2</sup>        | 120 tkr        |
| Värme                    |                             | 0 tkr          |
| Kyla                     |                             | 0 tkr          |
| El                       |                             | 0 tkr          |
| UH                       | 70 kr/m <sup>2</sup>        | 239 tkr        |
| Fastighetsservice        | 172 kr/m <sup>2</sup>       | 588 tkr        |
| Övrigt                   | 0 kr/m <sup>2</sup>         | 0 tkr          |
| <b>Summa drift</b>       | <b>277 kr/m<sup>2</sup></b> | <b>946 tkr</b> |
| <b>Justering - Drift</b> |                             |                |
| Förväntad höjning per år | 2,0%                        |                |



| Avskrivningar            |                |              |             |                  |
|--------------------------|----------------|--------------|-------------|------------------|
|                          | Investering    | Livslängd    | Avskr. %    | Avskr. tkr       |
| Mark                     | 0              | 0            |             |                  |
| Markanläggning           | 0              | 20           | 5,0%        | 0 tkr            |
| Markinventarier          | 0              | 10           | 10,0%       | 0 tkr            |
| Stomme                   | 500            | 100          | 1,0%        | 5 tkr            |
| Takbeklädnad             | 0              | 40           | 2,5%        | 0 tkr            |
| Fasadbeklädnad           | 0              | 50           | 2,0%        | 0 tkr            |
| Byggnad invändigt        | 0              | 10           | 10,0%       | 0 tkr            |
| VVS installationer       | 17 190         | 30           | 3,3%        | 573 tkr          |
| Elsystem                 | 30 620         | 40           | 2,5%        | 766 tkr          |
| Belysningssystem         | 0              | 15           | 6,7%        | 0 tkr            |
| Tele och datasystem      | 0              | 15           | 6,7%        | 0 tkr            |
| Transport                | 0              | 20           | 5,0%        | 0 tkr            |
| Styr och övervakning     | 0              | 10           | 10,0%       | 0 tkr            |
| Hyresgästanpassning      | 0              | 10           | 10,0%       | 0 tkr            |
| Moms                     | 0              | #DIVISION/0! | 2,9%        | 0 tkr            |
| Byggnadsinventarier      | 0              | 10           | 10,0%       | 0 tkr            |
| Anslutningsavgifter      | 2 500          | 20           | 5,0%        | 125 tkr          |
| Komponent saknas         | 73 770         | 35           | 2,9%        | 2 132 tkr        |
| Ingångsvärde             | 0              | 50           | 2,0%        | 0 tkr            |
| <b>Summa</b>             | <b>124 580</b> |              | <b>2,9%</b> | <b>3 601 tkr</b> |
| Snittavskrivning kalkyl: | 50 810         |              | 2,9%        | 1 469            |

| Sammanställning - Årsvis |                |          |                |                 |                |                |                |               |  | Kassa-<br>flöde |
|--------------------------|----------------|----------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|--|-----------------|
| År                       | Hyesintäkt     | Rabatt   | Driftkostnad   | Fastighetsskatt | Driftnetto     | Ränta          | Avskrivningar  | Netto         |  |                 |
| 1                        | 8 994          | 0        | -946           | 0               | 8 048          | -5 702         | -3 878         | -1 532        |  | 2 346           |
| 2                        | 9 174          | 0        | -965           | 0               | 8 209          | -5 537         | -3 878         | -1 206        |  | 2 672           |
| 3                        | 9 358          | 0        | -984           | 0               | 8 373          | -5 373         | -3 878         | -877          |  | 3 001           |
| 4                        | 9 545          | 0        | -1 004         | 0               | 8 541          | -5 208         | -3 878         | -545          |  | 3 333           |
| 5                        | 9 736          | 0        | -1 024         | 0               | 8 712          | -5 043         | -3 878         | -209          |  | 3 669           |
| 6                        | 9 930          | 0        | -1 045         | 0               | 8 886          | -4 878         | -3 878         | 130           |  | 4 008           |
| 7                        | 10 129         | 0        | -1 066         | 0               | 9 063          | -4 713         | -3 878         | 472           |  | 4 350           |
| 8                        | 10 332         | 0        | -1 087         | 0               | 9 245          | -4 549         | -3 878         | 818           |  | 4 696           |
| 9                        | 10 538         | 0        | -1 109         | 0               | 9 430          | -4 384         | -3 878         | 1 168         |  | 5 046           |
| 10                       | 10 749         | 0        | -1 131         | 0               | 9 618          | -4 219         | -3 878         | 1 522         |  | 5 399           |
| 11                       | 10 964         | 0        | -1 153         | 0               | 9 811          | -4 054         | -3 878         | 1 879         |  | 5 756           |
| 12                       | 11 183         | 0        | -1 177         | 0               | 10 007         | -3 889         | -3 878         | 2 240         |  | 6 117           |
| 13                       | 11 407         | 0        | -1 200         | 0               | 10 207         | -3 725         | -3 878         | 2 605         |  | 6 482           |
| 14                       | 11 635         | 0        | -1 224         | 0               | 10 411         | -3 560         | -3 878         | 2 974         |  | 6 851           |
| 15                       | 11 868         | 0        | -1 249         | 0               | 10 619         | -3 395         | -3 878         | 3 347         |  | 7 224           |
| <b>Summa</b>             | <b>155 543</b> | <b>0</b> | <b>-16 364</b> | <b>0</b>        | <b>139 179</b> | <b>-68 228</b> | <b>-58 166</b> | <b>12 785</b> |  | <b>70 951</b>   |



## ÖREBROPORTEN

### Bilaga 2 - Hyresgrundande kalkyl ombyggnation

Projekt: 22055 - Ny passagerarterminal  
Datum: 2026-04-24

| Sammanställning                     | Utan reinvest            | Med reinvest             |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Direktavkastning                    | 4,95%                    | 6,00%                    |
| Netto år 1                          | -5 822 tkr               | -4 262 tkr               |
| Netto år 1-15                       | -19 592 tkr              | 264 tkr                  |
| Hyresintäkt (kr)                    | 5 110 tkr                | 5 110 tkr                |
| Hyresintäkt (kr/m <sup>2</sup> )    | 1 835 kr/m <sup>2</sup>  | 1 835 kr/m <sup>2</sup>  |
| Projektkostnad (kr)                 | 103 242 tkr              | 85 242 tkr               |
| Projektkostnad (kr/m <sup>2</sup> ) | 37 071 kr/m <sup>2</sup> | 30 608 kr/m <sup>2</sup> |
| Avskrivning                         | 3,8%                     | 3,7%                     |
| Kalkylränta                         | 4,50%                    | 4,50%                    |

| Intäkter - Hyra          | kr/m <sup>2</sup>       | yta (m <sup>2</sup> ) | Vakans | tkr       |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------|-----------|
| Lokal 1                  | 1 835 kr/m <sup>2</sup> | 2 785 m <sup>2</sup>  | 0,0%   | 5 110 tkr |
| Lokal 2                  |                         |                       | 0,0%   | 0 tkr     |
| Lokal 3                  |                         |                       | 0,0%   | 0 tkr     |
| Lokal 4                  |                         |                       | 0,0%   | 0 tkr     |
| Lokal 5                  |                         |                       | 0,0%   | 0 tkr     |
| Summa hyra:              |                         | 2 785 m <sup>2</sup>  |        | 5 110 tkr |
| Justeringar - Hyra       |                         |                       |        |           |
| Förväntad höjning per år | 2,0%                    |                       |        |           |

| Kostnader - Projekt                 |             | tkr         | kr/m <sup>2</sup>        |
|-------------------------------------|-------------|-------------|--------------------------|
| Entreprenadkostnad                  |             | 82 000 tkr  | 29 443 kr/m <sup>2</sup> |
| Tillägg (oförutsett, ej kalkylerat) | 10,0%       | 8 200 tkr   | 2 944 kr/m <sup>2</sup>  |
| Risk (produktionskostnad)           | 0,0%        | 0 tkr       | 0 kr/m <sup>2</sup>      |
| Kreditiv                            | 6 822 tkr   | 6 822 tkr   | 2 450 kr/m <sup>2</sup>  |
| Evakuering                          |             | 0 tkr       | 0 kr/m <sup>2</sup>      |
| Anslutningsavgifter                 |             | 0 tkr       | 0 kr/m <sup>2</sup>      |
| Projektering                        | 5,9%        | 4 800 tkr   | 1 724 kr/m <sup>2</sup>  |
| Byggadministration                  | 1,6%        | 1 300 tkr   | 467 kr/m <sup>2</sup>    |
| Övrigt                              |             | 120 tkr     | 43 kr/m <sup>2</sup>     |
| Nedskrivning                        | 0 tkr       | 0 tkr       | 0 kr/m <sup>2</sup>      |
| Reinvestering (ska vara minus)      | -18 000 tkr |             | 0 kr/m <sup>2</sup>      |
| Livslängd reinvestering (år)        | 24          |             |                          |
| Utrangeringar (ska vara minus)      | -2 400 tkr  |             |                          |
| Ingångsvärde                        | 0 tkr       | 0 tkr       | 0 kr/m <sup>2</sup>      |
| Summa PK                            |             | 103 242 tkr | 37 071 kr/m <sup>2</sup> |
| Övrigt                              |             |             |                          |
| Fastighetsskatt                     | 0,0%        |             |                          |
| Taxeringsvärde                      | 0 tkr       |             |                          |
| Kalkylränta                         | 4,50%       |             |                          |

| Kostnader - Drift        | kr/m <sup>2</sup>   | tkr   |
|--------------------------|---------------------|-------|
| Adm.                     |                     | 0 tkr |
| Värme                    |                     | 0 tkr |
| Kyla                     |                     | 0 tkr |
| EI                       |                     | 0 tkr |
| UH                       |                     | 0 tkr |
| Fastighetsservice        |                     | 0 tkr |
| Övrigt                   |                     | 0 tkr |
| Summa drift              | 0 kr/m <sup>2</sup> | 0 tkr |
| Justering - Drift        |                     |       |
| Förväntad höjning per år | 2,0%                |       |

| Avskrivningar            |               |              |             |                  |
|--------------------------|---------------|--------------|-------------|------------------|
|                          | Investering   | Livslängd    | Avskr. %    | Avskr. tkr       |
| Mark                     | 0             | 0            |             |                  |
| Markanläggning           | 0             | 20           | 5,0%        | 0 tkr            |
| Markinventarier          | 0             | 10           | 10,0%       | 0 tkr            |
| Stomme                   | 0             | 100          | 1,0%        | 0 tkr            |
| Takbeklädnad             | 0             | 40           | 2,5%        | 0 tkr            |
| Fasadbeklädnad           | 0             | 50           | 2,0%        | 0 tkr            |
| Byggnad invändigt        | 900           | 10           | 10,0%       | 90 tkr           |
| VVS installationer       | 11 680        | 30           | 3,3%        | 389 tkr          |
| Elsystem                 | 20 560        | 40           | 2,5%        | 514 tkr          |
| Belysningsystem          | 0             | 15           | 6,7%        | 0 tkr            |
| Tele och datasystem      | 0             | 15           | 6,7%        | 0 tkr            |
| Transport                | 0             | 20           | 5,0%        | 0 tkr            |
| Styr och övervakning     | 0             | 20           | 5,0%        | 0 tkr            |
| Hyresgästanpassning      | 0             | 10           | 10,0%       | 0 tkr            |
| Moms                     | 0             | #DIVISION/0! | 3,0%        | 0 tkr            |
| Byggnadsinventarier      | 0             | 10           | 10,0%       | 0 tkr            |
| Anslutningsavgifter      | 0             | 20           | 5,0%        | 0 tkr            |
| Komponent saknas         | 63 280        | 24           | 4,2%        | 2 637 tkr        |
| Ingångsvärde             | 0             | 50           | 2,0%        | 0 tkr            |
| <b>Summa</b>             | <b>96 420</b> |              | <b>3,8%</b> | <b>3 630 tkr</b> |
| Snittavskrivning kalkyl: | 33 140        |              | 3,0%        | 993              |

| Sammanställning - Arsvis |  | Utan reinvestering |          |              |                 |               |                |                |                | Kassa-        |
|--------------------------|--|--------------------|----------|--------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Ar                       |  | Hyresintäkt        | Rabatt   | Driftkostnad | Fastighetsskatt | Driftnetto    | Ränta          | Avskrivningar  | Netto          | flöde         |
| 1                        |  | 5 110              | 0        | 0            | 0               | 5 110         | -4 646         | -6 287         | -5 822         | 465           |
| 2                        |  | 5 213              | 0        | 0            | 0               | 5 213         | -4 363         | -3 630         | -2 780         | 850           |
| 3                        |  | 5 317              | 0        | 0            | 0               | 5 317         | -4 200         | -3 630         | -2 513         | 1 117         |
| 4                        |  | 5 423              | 0        | 0            | 0               | 5 423         | -4 036         | -3 630         | -2 243         | 1 387         |
| 5                        |  | 5 532              | 0        | 0            | 0               | 5 532         | -3 873         | -3 630         | -1 971         | 1 659         |
| 6                        |  | 5 642              | 0        | 0            | 0               | 5 642         | -3 710         | -3 630         | -1 697         | 1 933         |
| 7                        |  | 5 755              | 0        | 0            | 0               | 5 755         | -3 546         | -3 630         | -1 421         | 2 209         |
| 8                        |  | 5 870              | 0        | 0            | 0               | 5 870         | -3 383         | -3 630         | -1 143         | 2 487         |
| 9                        |  | 5 988              | 0        | 0            | 0               | 5 988         | -3 220         | -3 630         | -862           | 2 768         |
| 10                       |  | 6 107              | 0        | 0            | 0               | 6 107         | -3 056         | -3 630         | -579           | 3 051         |
| 11                       |  | 6 230              | 0        | 0            | 0               | 6 230         | -2 893         | -3 630         | -293           | 3 337         |
| 12                       |  | 6 354              | 0        | 0            | 0               | 6 354         | -2 729         | -3 630         | -5             | 3 625         |
| 13                       |  | 6 481              | 0        | 0            | 0               | 6 481         | -2 566         | -3 630         | 285            | 3 915         |
| 14                       |  | 6 611              | 0        | 0            | 0               | 6 611         | -2 403         | -3 630         | 578            | 4 208         |
| 15                       |  | 6 743              | 0        | 0            | 0               | 6 743         | -2 239         | -3 630         | 874            | 4 504         |
| <b>Summa</b>             |  | <b>88 378</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>        | <b>88 378</b> | <b>-50 863</b> | <b>-57 107</b> | <b>-19 592</b> | <b>37 515</b> |

| Sammanställning - Arsvis |  | Med reinvestering |          |              |                 |               |                |                |            | Kassa-        |
|--------------------------|--|-------------------|----------|--------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|------------|---------------|
| Ar                       |  | Hyresintäkt       | Rabatt   | Driftkostnad | Fastighetsskatt | Driftnetto    | Ränta          | Avskrivningar  | Netto      | flöde         |
| 1                        |  | 5 110             | 0        | 0            | 0               | 5 110         | -3 836         | -5 537         | -4 262     | 1 275         |
| 2                        |  | 5 213             | 0        | 0            | 0               | 5 213         | -3 587         | -2 880         | -1 254     | 1 626         |
| 3                        |  | 5 317             | 0        | 0            | 0               | 5 317         | -3 457         | -2 880         | -1 020     | 1 860         |
| 4                        |  | 5 423             | 0        | 0            | 0               | 5 423         | -3 328         | -2 880         | -784       | 2 096         |
| 5                        |  | 5 532             | 0        | 0            | 0               | 5 532         | -3 198         | -2 880         | -546       | 2 334         |
| 6                        |  | 5 642             | 0        | 0            | 0               | 5 642         | -3 068         | -2 880         | -306       | 2 574         |
| 7                        |  | 5 755             | 0        | 0            | 0               | 5 755         | -2 939         | -2 880         | -64        | 2 816         |
| 8                        |  | 5 870             | 0        | 0            | 0               | 5 870         | -2 809         | -2 880         | 181        | 3 061         |
| 9                        |  | 5 988             | 0        | 0            | 0               | 5 988         | -2 680         | -2 880         | 428        | 3 308         |
| 10                       |  | 6 107             | 0        | 0            | 0               | 6 107         | -2 550         | -2 880         | 678        | 3 558         |
| 11                       |  | 6 230             | 0        | 0            | 0               | 6 230         | -2 420         | -2 880         | 929        | 3 809         |
| 12                       |  | 6 354             | 0        | 0            | 0               | 6 354         | -2 291         | -2 880         | 1 184      | 4 064         |
| 13                       |  | 6 481             | 0        | 0            | 0               | 6 481         | -2 161         | -2 880         | 1 440      | 4 320         |
| 14                       |  | 6 611             | 0        | 0            | 0               | 6 611         | -2 032         | -2 880         | 1 699      | 4 579         |
| 15                       |  | 6 743             | 0        | 0            | 0               | 6 743         | -1 902         | -2 880         | 1 961      | 4 841         |
| <b>Summa</b>             |  | <b>88 378</b>     | <b>0</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>        | <b>88 378</b> | <b>-42 257</b> | <b>-45 857</b> | <b>264</b> | <b>46 121</b> |