

Växjö station och kommunhus

Sammanställning prognos P3-2020

Skanskas avstämningsdatum 2020-06-10

2020-08-27



The better the question. The better the answer.
The better the world works.

Vårt uppdrag

Skanskas prognosrapporter

- ▶ Vi utgår från Skanskas prognosrapporter och Skanskas prognosmöte
- ▶ Vi granskar inte transaktionerna bakom Skanskas prognosrapportering
- ▶ Vi bedömer tillförlitlighet och pedagogik i Skanskas rapporter

Vöfab:s sammanställning av riktkostnadsförändringar

- ▶ För att få rätt uppdelning mellan Vöfab, Jernhusen, kommunen (Exploatering) m.fl. använder vi Vöfab:s sammanställning av riktkostnadsförändringar.

Viktiga fokuspunkter för ekonomin i ett byggprojekt:

- ▶ Riktkostnadsförändringar
- ▶ Besparingar
- ▶ Utfall

Tydliggöra

- ▶ Prognosens livscykel från kontraktskalkyl till slutkostnad
- ▶ Fokuspunkter
- ▶ Kostnadsutveckling
- ▶ Tidiga indikatorer
- ▶ Projektets utveckling och prognos i förhållande till kontraktets MSEK 585

Tydliggöra, viktiga indikatorer

Andel projektering klar

- ▶ Medan projekteringen pågår är sannolikheten för rikt kostnadsförändringar större. Vi värderar därför prognosen mot bakgrund av projekterings färdigställandegrad. Vi mäter i belopp av förbrukad projekteringsbudget.

Andel skrivna UE-kontrakt

- ▶ Villkoren i UE-kontrakten är avgörande för projektutfallet. Vi värderar därför prognosen mot bakgrund av kontaktskrivningens färdigställandegrad. Vi mäter i belopp.

Andel godkända rikt kostnadsförändringar

- ▶ Vi visar på totala beloppet för aktuella rikt kostnadsförändringar uppdelat på ökande och minskande. Godkännandegraden är ett första viktigt steg för att bedöma hur stor inverkan förändringarna kan komma att få.

Pedagogik

Pedagogik

- ▶ I ett granskningsperspektiv har vi en punkt vad gäller Skanskas rapportering som vi måste parera för:
 - Skanska har en annan kostnads-/projektstruktur än beställaren vilket innebär att ekonomin för fas 1 är med i prognosredovisningen för fas 2.

- ▶ Vi konstaterar att även Vöfab bidrar med en punkt:
 - Kontraktskalkylen för fas 2 säger MSEK 585. För Skanska är detta enligt avtalet ett byggnadsprojekt med tillhörande rikt kostnadshantering och konterar därför allt som samma projekt. För Vöfab är MSEK 585 en annan sak eftersom man i sin uppföljning inte räknar in rikt kostnadsförändringar avseende Jernhusen m.fl., se nedan för en för komplett bild. Här krävs ett omföringsarbete för att rätt projektprognos ur kommunens synvinkel ska erhållas.

Prognos 2020-P3

Att notera i prognos P3

För prognos 2020-P3 vill vi utöver själva prognossiffrorna särskilt belysa:

- ▶ I de senaste prognoserna har projektet identifierat betydande besparingar. Denna positiva trend fortsätter även 2020-P3.
- ▶ Skanska har sedan tidigare uppnått takvärdet i incitamentsmodellen där Skanska tar del av besparingarna. De besparingar som görs över takvärdet tillfaller Vöfab i sin helhet vilket är väldigt positivt för Vöfab när projektet gör mer besparingar.
- ▶ Denna prognos innehåller beslutade indexregleringar t.o.m. 2020-Q1. I denna prognosvärdering har Skanska även gjort en ny prognos för indexregleringen. Även prognosen för indexregleringen visar på en gynnsam utveckling.

Poster utanför ”585”- avtalet

Sammanställning av rikt kostnadsförändringar (RK) utanför ”585”- avtalet

- ▶ Skanska redovisar i sin prognos alla rikt kostnadsförändringar inom ett projekt. Vöfab däremot redovisar i sin projektprognos några poster utanför kontraktets MSEK 585 i sex kategorier.

(TSEK)	Godkända RK	Ännu ej godkända RK
Jernhusen	1 365	0*
Kommunens exploatering	2 259	1 003
Reservkraftsaggregatet inkl. transformator	15 456**	55
Garage	10 500	217
Byggherrekostnader	115	0
P&G-avtalet	984	0
SUMMA:	30 679	1 275

* För närvarande är en viss andel av Jernhusens senaste tillkomna rikt kostnadsförändringar inte kostnadsberäknade.

** För reservkraftsaggregatet inkl. transformator kommer bidrag sökas från MSB.

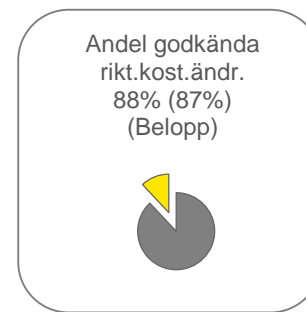
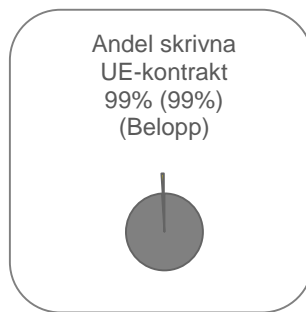
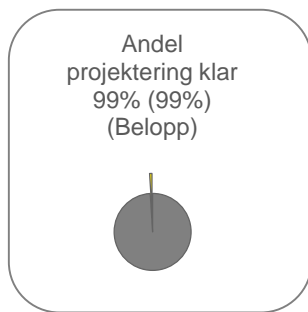
Bearbetad prognos

SKANSKA Prognos P3-2020 inklusive entreprenörsarvode, fas 1, garage och riktkostnadsändringar för Jernhusen mfl.	Belopp (TSEK)	Kostnad Fas 1	Godkända RK Vöfab	Godkända RK Jernhusen mfl. se not	Index	Besparingar - Incitament totalt	Belopp (TSEK)	VÖFAB Prognos P2-2020
Kontraktskalkyl							585 000	
Skanskas projektprognos	639 265	-4 762	-64 405	-20 179 *	-16 341 **	51 422	585 000	584 997
Godkända rikt kostnadsförändringar (som ökar RK)							72 208	70 239
Godkända rikt kostnadsförändringar (som minskar RK)							-7 803	-7 803
Besparingar - incitamentsgrundande							-51 422	-32 129
Avgår garage i källare som har annan finansiering							-10 500	-10 500
Nuläge (kontraktskalkyl med beslutade ändringar)							587 483	604 804
Rikt kostnadsförändringar (RK), ännu ej skriftligen beställda	9 554 ***						8 496	9 581
Rikt kostnadsförändringar (RK161 och RK183) som tillhör garage som har annan finansiering							-217	-217
Avgående kostnad hos Skanska som kommer beställas från annan entreprenör (RK166)							788	788
Aktuell slutkostnadsprognos (att jämföra med kontraktskalkyl)							596 550	614 956
Indexuppräknig, beslutad							16 341	13 198
Indexjustering (återstående prognos, ännu ej beslutad)	7 432						7 432	18 561
Slutkostnadskalkyl inkl. indexreglering	656 251 ***						620 323	646 715

* Jernhusen: -1 365, Exploatering: -2 259, Reservkraft: -15 456, Byggherrekostnader: -115, P&G: -984

** Skanskas prognos innehåller beslutade index för 2018 Q1 - 2020 Q1.

*** Innehåller RK även för Jernhusen, Exploatering, reservkraftsaggregatet, byggherrekostnader och P&G



Analys

Slutkostnadsprognos P3-2020

Slutkostnadsprognosen P3-2020 jämfört med P2-2020 visar på en kostnadsförbättring motsvarande MSEK 18,4. Kostnadsförbättringen har åstadkommits genom att projektet har:

1. Gjort besparingar på ytterligare MSEK 19,3. Besparingar har numera stort värde för Vöfab eftersom incitamentstaket är nått och besparingar tillfaller Vöfab till fullo.
2. Sedan förra prognosen har summan av beställda och ännu ej beställda rikt-kostnadsförändringar ökat med MSEK 0,9.

Kostnadsförbättring	Belopp (MSEK)
Besparingar	19,3
Förändringar RK	-0,9
SUMMA:	18,4

Indexreglering

Vi har i tidigare redovisningar endast redovisat beloppet för beslutade indexregleringar samt prognos för totalbeloppet. Prognosen för totalbeloppet har under projektets gång rört sig relativt lite. I och med denna prognos tänker vi kommentera även indexregleringen.

Indexregleringen var budgeterad till MSEK 28 i samband med kontraktsskrivningen. I prognos P3-2020 har en ny slutsumma för indexregleringen beräknats till MSEK 24. Som motivering till det lägre beloppet anger projektet:

- Besparingarna i projektet får stort genomslag. Notera att de riktkostnadsförändringar ökat kostnaderna inte indexregleras.
- En bättre faktisk utveckling än tidigt gjorda bedömningar av de olika kostnadsindex som används.
- Projektet anger att byggprocessen har ett bra flyt vilket innebär att kostnader tagits tidigare än beräknat vilket är positivt även för indexregleringen.

Sammanfattning

Slutkostnadsprognos P3-2020

Vår sammanställning av partnernas uppfattning för slutkostnadsprognosen P3-2020 visar att kontraktsskrivningens MSEK 585 ökar till MSEK 597 (P2-2020: MSEK 615).

Vi har i sammanställningen av kostnader en rad som heter 'Slutkostnads kalkyl inkl. indexreglering' som i denna prognos visar MSEK 620. Vid kontraktsskrivningen var motsvarande belopp MSEK 585 + 28 = 613. I förra prognosen P2-2020 var motsvarande siffra MSEK 647.