

Växjö station och kommunhus

Sammanställning prognos P2-2021

Skanskas avstämningsdatum 2021-04-20

2021-06-07



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 sammanställningsperspektiv 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 utföringsarbete för att rätt projektprognos ur kommunens synvinkel ska erhållas.

Prognos 2021-P2

Att notera i prognos P2

För prognos 2021-P2 vill vi utöver själva prognossiffrorna särskilt belysa:

- ▶ Fortsatt fler besparingar är identifierade i 2021-P2.
- ▶ En ny prognos för indexberäkningen har gjorts. Denna innebär en ökning av indexregleringens kostnad.
- ▶ För första gången har Skanska en differens i sin prognos som inte tillhör kategorin avrundningar. Beloppet MSEK 0,1 är visserligen litet i förhållande till kontraktsumman men vi har ändå bett Skanska titta närmare på orsaken i samband med nästa prognos. Vi har i vårt siffermaterial valt att låta differensen minska beloppet för besparingar för att få prognosen att balansera.

Poster utanför ”585”- avtalet

Sammanställning av rikkostnadsförändringar (RK) utanför ”585”- avtalet

- ▶ Skanska redovisar i sin prognos alla rikkostnadsförändringar 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	2 812	0
Kommunens exploatering	4 852	0
Reservkraftsaggregatet inkl. transformator	15 483*	0
Garage	10 500	0
Byggherrekostnader	428	165
P&G-avtalet	614	0
SUMMA:	34 689	165

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

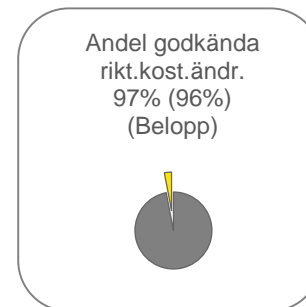
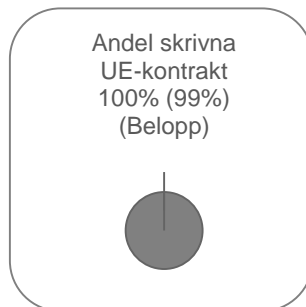
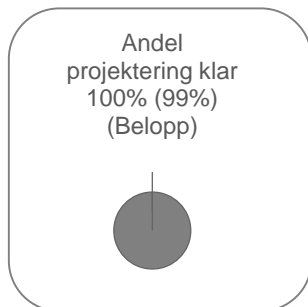
Bearbetad prognos

SKANSKA Prognos P2-2021 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 P1-2021
Kontraktskalkyl							585 000	
Skanskas projektprognos	637 979	-4 762	-72 757	-24 190 *	-23 830 **	72 560	585 000	584 999
Godkända rikt kostnadsförändringar (som ökar RK)							80 560	77 510
Godkända rikt kostnadsförändringar (som minskar RK)							-7 803	-7 803
Besparingar - incitamentsgrundande							-72 560	-67 775
Avgår garage i källare som har annan finansiering							-10 500	-10 500
Nuläge (kontraktskalkyl med beslutade ändringar)							574 698	576 431
Rikt kostnadsförändringar (RK), ännu ej skriftligen beställda	2 526 ***						2 361	3 251
Avgående kostnad hos Skanska som kommer beställas från annan entreprenör (RK166)							788	788
Aktuell slutkostnadsprognos (att jämföra med kontraktskalkyl)							577 847	580 470
Indexuppräknig, beslutad							23 830	21 978
Indexjustering (återstående prognos, ännu ej beslutad)	438						438	1 604
Slutkostnads kalkyl inkl. indexreglering	640 943 ***						602 115	604 053

* Jernhusen: -2 812, Exploatering: -4 852, Reservkraft: -15 483, Byggherrekostnader: -428, P&G: -614

** Skanskas prognos innehåller beslutade index för 2018 Q1 - 2020 Q4.

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



Analys

Slutkostnadsprognos P2-2021

Slutkostnadsprognosen P2-2021 jämfört med P1-2021 visar på en kostnadsförbättring motsvarande MSEK 2,6. Kostnadsförbättringen har åstadkommits genom att projektet har:

1. Gjort besparingar på ytterligare MSEK 4,8. 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 rikt kostnadsförändringar och rikt kostnadsförändringar som är under hantering ökat med MSEK 2,2.

Kostnadsförbättring	Belopp (MSEK)
Besparingar	4,8
Förändringar RK	-2,2
SUMMA:	2,6

Indexreglering

Indexregleringen var budgeterad till MSEK 28 i samband med kontraktsskrivningen. I prognos P2-2021 har en ny slutsumma för indexregleringen beräknats till MSEK 24,3 vilket är en ökning med MSEK 0,7 jämfört med förra prognosen.

Sammanfattning

Slutkostnadsprognos P2-2021

Vår sammanställning av parternas uppfattning för slutkostnadsprognosen P2-2021 visar att kontraktsskrivningens MSEK 585 nu är MSEK 578 (P1-2021: MSEK 580).

Vi har i sammanställningen av kostnader en rad som heter 'Slutkostnads kalkyl inkl. indexreglering' som i denna prognos visar MSEK 602. Vid kontraktsskrivningen var motsvarande belopp MSEK 585 + 28 = 613. I förra prognosen P1-2021 var motsvarande siffra MSEK 604.