

Växjö station och kommunhus

Sammanställning prognos P2-2020

Skanskas avstämningsdatum 2020-04-14

2020-06-11



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 utföringsarbete för att rätt projektprognos ur kommunens synvinkel ska erhållas.

Prognos 2020-P2

Att notera i prognos P2

För prognos 2020-P2 vill vi utöver själva prognossiffrorna särskilt belysa:

- ▶ Skanska och Vöfab har i och med P2 en samsyn kring alla riktkostnadsförändringar.
- ▶ I förra prognosen identifierade projektet betydande besparingar. Denna positiva trend fortsätter även 2020-P2.
- ▶ I förra prognosen uppnådde Skanska och Vöfab takvärdet i incitamentsmodellen där båda parter får ta del av besparingarna. De besparingar som görs över takvärdet tillfaller Vöfab i sin helhet vilket är väldigt positivt när projektet gör mer besparingar.
- ▶ Denna prognos innehåller beslutade indexregleringar t.o.m. Q4-2019. Ingen ny total prognosvärdering är gjord varför förra prognostillfällets MSEK 31,8 gäller även denna prognos.

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	-602	1 251*
Kommunens exploatering	2 148	793
Reservkraftsaggregatet inkl. transformator	-700	16 181**
Garage	10 500	217
Byggherrekostnader	115	0
P&G-avtalet	984	0
SUMMA:	12 445	18 442

* För närvarande är en stor andel av Jernhusens senaste tillkomna rikkostnadsförändringar inte kostnadsberäknade.

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

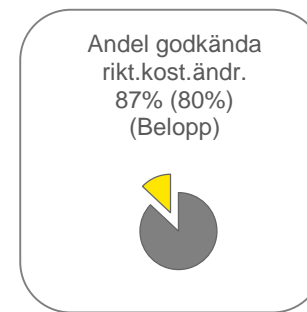
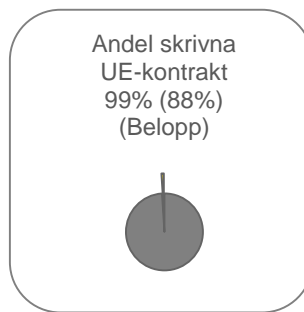
Bearbetad prognos

SKANSKA Prognos P2-2020 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 P1-2020
Kontraktskalkyl							585 000	
Skanskas projektprognos	635 210	-4 762	-62 436	-1 946 *	-13 198 **	32 129	584 997	584 995
Godkända rikt kostnadsförändringar (som ökar RK)							70 239	62 333
Godkända rikt kostnadsförändringar (som minskar RK)							-7 803	-7 015
Besparingar - incitamentsgrundande							-32 129	-18 255
Avgår garage i källare som har annan finansiering							-10 500	-10 500
Nuläge (kontraktskalkyl med beslutade ändringar)							604 804	611 558
Rikt kostnadsförändringar (RK), ännu ej skriftligen beställda	27 806 ***						9 581	12 843
Rikt kostnadsförändringar (RK), ännu ej godkända av Växjö kommun								1 340
Rikt kostnadsförändringar (RK161 och RK183) som tillhör garage som har annan finansiering							-217	
Rikt kostnadsförändringar (RK), Vöfab godkänner ej (RK93)							0	-545
Avgående kostnad hos Skanska som kommer beställas från annan entreprenör (RK166)							788	788
Aktuell slutkostnadsprognos (att jämföra med kontraktskalkyl)							614 956	625 984
Indexuppräknig, beslutad							13 198	8 037
Indexjustering (återstående prognos, ännu ej beslutad)	18 561						18 561	23 722
Slutkostnads kalkyl inkl. indexreglering	681 577 ***						646 715	657 743

* Jernhusen: 602, Exploatering: -2 148, Reservkraft: 700, Byggherrekostnader: -115, P&G: -984

** Skanskas prognos innehåller beslutade index för 2018 Q1 - 2019 Q4.

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



Analys

Slutkostnadsprognos P2-2020

Slutkostnadsprognosen P2-2020 jämfört med P1-2020 visar på en kostnadsförbättring motsvarande MSEK 11. Kostnadsförbättringen har åstadkommits genom att projektet har:

1. Gjort besparingar på ytterligare MSEK 14. 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 3.

Kostnadsförbättring	Belopp (MSEK)
Besparingar	14
Förändringar RK	-3
SUMMA:	11

Sammanfattning

Slutkostnadsprognos P2-2020

Skanska och Vöfab har i och med denna prognos en samsyn kring prognosen och alla riktkostnadsförändringar.

Vår sammanställning av parternas uppfattning för slutkostnadsprognosen P2-2020 visar att kontraktsskrivningens MSEK 585 ökar till MSEK 615 (P1-2020: Vöfab MSEK 626 och Skanska MSEK 626,5).

Vi jämför hela tiden slutkostnadsprognosen med den ursprungliga kontraktsskrivningens MSEK 585. Senare gjordes en överenskommelse om ytterligare kostnader för bland annat fasadutformningen motsvarande MSEK 30,6 vilket tillsammans blir MSEK 615,6. Intressant att notera är att slutkostnadsprognosen i och med P2-2020 är i nivå med denna uppgraderade summa.