

Växjö station och kommunhus

Sammanställning prognos P4-2019

Skanskas avstämningsdatum 2019-10-09

2019-12-16



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 2019-P4

Att notera i prognos P4

För prognos P4 vill vi utöver själva prognossiffrorna särskilt belysa:

- ▶ Vöfab har ytterligare arbetat igenom och identifierat kostnadsposter som Vöfab menar inte ska tillhöra avtalet med kontraktsumman MSEK 585.
- ▶ Projektet har identifierat betydande besparingar.
- ▶ Projektet har omvärderat redan bedömda rikkostnadsförändringar vilket inneburit ett förbättrat kostnadsläge.
- ▶ I aktuell prognos har indexregleringen ökat från beloppet MSEK 28 till MSEK 31,8.

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 och med prognos 2019-P4 anges sex kategorier.

(TSEK)	Godkända RK	Ännu ej godkända RK
Jernhusen	426	-1 700
Kommunens exploatering	1 139	1 344
Reservkraftsaggregatet inkl. transformator	672	12 155*
Garage	10 500	
Byggherrekostnader	0	82
P&G-avtalet	984	0
SUMMA:	13 721	11 881

* Del av reservkraftsaggregatet inkl. transformator kommer hanteras av VEAB samt bidrag kommer sökas från MSB

Bearbetad prognos

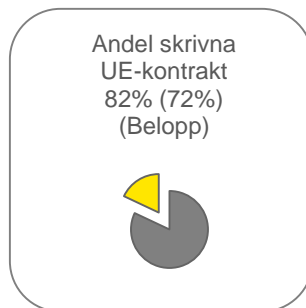
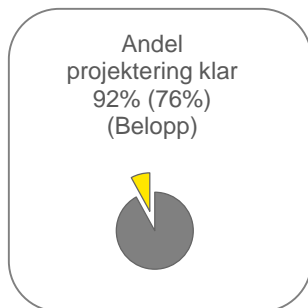
SKANSKA Prognos P4-2019	VÖFAB Prognos P4-2019					Besparingar -	VÖFAB	
inklusive entreprenörsarvode, fas 1, garage och riktkostnadsändringar för Jernhusen mfl.	Belopp (TSEK)	Kostnad Fas 1	Godkända RK Vöfab	Godkända RK Jernhusen mfl. se not	Index	Incitament totalt	Belopp (TSEK)	Prognos P3-2019
Kontraktskalkyl							585 000	
Skanskas projektprognos	637 778	-4 762	-49 442	-3 221 *	-5 143 **	9 785	584 995	585 000
Godkända riktkostnadsförändringar (som ökar RK)							56 457	51 502
Godkända riktkostnadsförändringar (som minskar RK)							-7 015	-7 015
Besparingar - incitamentsgrundande							-9 785	-5 349
Förslag besparingar/riktkostnadsförändringar - ej incitamentsgrundande (solceller, fasadkorg, bjälklagsunderbyggnad)							-3 900	-3 900
Avgår garage i källare som har annan finansiering							-10 500	-10 500
Nuläge (kontraktskalkyl med beslutade ändringar)							610 252	609 738
Riktkostnadsförändringar (RK), ännu ej skriftligen beställda	35 625 ***						22 499 ****	33 268
Riktkostnadsförändringar (RK), ännu ej godkända av Växjö kommun							1 285	1 830
Riktkostnadsförändringar (RK), godkänd av Växjö kommun men ännu inte nummersatta							100	400
Riktkostnadsförändringar (RK), Vöfab godkänner ej (RK70, RK93)							-3 981	-4 063
Avgår reservkraftsaggregat (posten redovisades i denna sammanställning i 2019-P3 men ingår numera i övriga avgående poster, se föregående uppställning)								-5 500
Kostnadsförbättringen har åstadkommit							630 155	635 673
Indexuppräknig, beslutad							5 143	2 924
Indexjustering (återstående prognos, ännu ej beslutad)	26 616						26 616	25 076
Slutkostnads kalkyl inkl. indexreglering	700 019 ***						661 914	663 673

* Jernhusen: -426, Exploatering: -1 139, Reservkraft: -672, Byggherrekostnader: 0, P&G: -984

** Skanskas prognos innehåller index för 2018 Q1 - 2019 Q2.

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

**** Godkända av kommunalråden 18 518 = 22 499 - 3 981 (ej nummersatta redovisas på egen rad)



Slutkostnadsprognos P4-2019

Slutkostnadsprognosen P4-2019 jämfört med P3-2019 visar på en kostnadsförbättring motsvarande MSEK 5,5. Kostnadsförbättringen har åstadkommits genom att projektet har:

1. Omvärderat redan bedömda rikt kostnadsförändringar. Detta har förbättrat kostnadsprognosen med MSEK 4,5.
2. Enligt sammanställning ovan har Vöfab flyttat kostnadsposter ut från prognosen för "585"-avtalet. Mellan P3 och P4 är beloppet MSEK 1,1.
3. Projektet har sedan P3 gjort ytterligare besparingar om MSEK 4,4.
4. Det har även tillkommit ytterligare rikt kostnadsförändringar sedan P3 som försämrat kostnadsprognosen med MSEK -4,5.

Kostnadsförbättring P3-P4 (MSEK)	Belopp
Omvärdering RK	4,5
Poster utanför "585"	1,1
Besparingar	4,4
Tillkommande RK	-4,5
SUMMA:	5,5

Sammanfattning

Slutkostnadsprognos P4-2019

Vår sammanställning av Vöfabs uppfattning för slutkostnadsprognosen P4-2019 visar att kontraktskrivningens MSEK 585 ökar till MSEK 630 (P3-2019: Vöfab 636).

Enligt Skanskas synsätt visar slutkostnadsprognosen P4-2019 att kontraktskrivningens MSEK 585 ökat till MSEK 638 (P3-2019: Skanska MSEK 643).