

Växjö station och kommunhus

Sammanställning prognos P1-2021

Skanskas avstämningsdatum 2021-01-13

2021-03-08



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 omföringsarbete för att rätt projektprognos ur kommunens synvinkel ska erhållas.

Prognos 2021-P1

Att notera i prognos P1

För prognos 2021-P1 vill vi utöver själva prognossiffrorna särskilt belysa:

- ▶ Fortsatt fler besparingar är identifierade i 2021-P1.
- ▶ Utöver besparingar som redovisas på egen rad har projektet även använt del av ytterligare besparingar för att finansiera rikt kostnadsförändringar av mindre belopp i syfte att förenkla hanteringen.
- ▶ En ny prognos för indexberäkningen har gjorts. Denna innebär en sänkning av indexregleringens kostnad.

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	2 174	612*
Kommunens exploatering	4 107	661
Reservkraftsaggregatet inkl. transformator	15 483**	0
Garage	10 500	0
Byggherrekostnader	115	0
P&G-avtalet	614	0
SUMMA:	32 993	1 273

* Från och med prognos 2021-P1 är alla rikkostnadsförändringar för Jernhusen kostnadsberäknade.

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

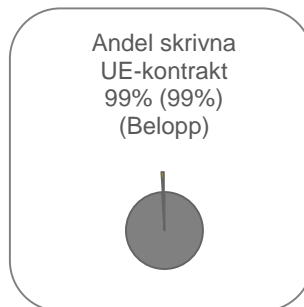
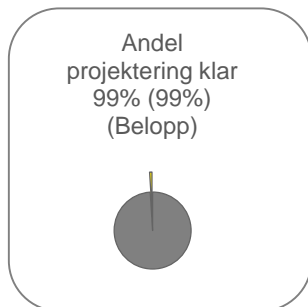
Bearbetad prognos

SKANSKA Prognos P1-2021 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 P4-2020
Kontraktskalkyl							585 000	
Skanskas projektprognos	636 165	-4 762	-69 707	-22 494 *	-21 978 **	67 775	584 999	584 969
Godkända rikt kostnadsförändringar (som ökar RK)							77 510	77 043
Godkända rikt kostnadsförändringar (som minskar RK)							-7 803	-7 803
Besparingar - incitamentsgrundande							-67 775	-63 914
Avgår garage i källare som har annan finansiering							-10 500	-10 500
Nuläge (kontraktskalkyl med beslutade ändringar)							576 431	579 795
Rikt kostnadsförändringar (RK), ännu ej skriftligen beställda	4 524 ***						3 251	7 405
Rikt kostnadsförändringar (RK183) som tillhör garage som har annan finansiering							0	-272
Avgående kostnad hos Skanska som kommer beställas från annan entreprenör (RK166)							788	788
Aktuell slutkostnadsprognos (att jämföra med kontraktskalkyl)							580 470	587 716
Indexuppräknig, beslutad							21 978	16 341
Indexjustering (återstående prognos, ännu ej beslutad)	1 604						1 604	8 032
Slutkostnads kalkyl inkl. indexreglering	642 293 ***						604 053	612 089

* Jernhusen: -2 174, Exploatering: -4 107, Reservkraft: -15 483, Byggherrekostnader: -115, P&G: -614

** Skanskas prognos innehåller beslutade index för 2018 Q1 - 2020 Q3.

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



Slutkostnadsprognos P1-2021

Slutkostnadsprognosen P1-2021 jämfört med P4-2020 visar på en kostnadsförbättring motsvarande MSEK 7,3. Kostnadsförbättringen har åstadkommits genom att projektet har:

1. Gjort besparingar på ytterligare MSEK 3,9. 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 minskat med MSEK 3,4. Som vi skrivit tidigare utgör större delen av minskningen av ett flertal kostnadsmissigt mindre rikt kostnadsförändringar som har finansierats med besparingar.

Kostnadsförbättring	Belopp (MSEK)
Besparingar	3,9
Förändringar RK	3,4
SUMMA:	7,3

Analys

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.

Indexregleringen var budgeterad till MSEK 28 i samband med kontraktsskrivningen. I prognos P1-2021 har en ny slutsumma för indexregleringen beräknats till MSEK 23,6 vilket är en minskning med MSEK 0,8 jämfört med förra prognosen.

Sammanfattning

Slutkostnadsprognos P1-2021

Vår sammanställning av parternas uppfattning för slutkostnadsprognosen P1-2021 visar att kontraktsskrivningens MSEK 585 nu är MSEK 580 (P4-2020: MSEK 588).

Vi har i sammanställningen av kostnader en rad som heter 'Slutkostnads kalkyl inkl. indexreglering' som i denna prognos visar MSEK 604. Vid kontraktsskrivningen var motsvarande belopp MSEK 585 + 28 = 613. I förra prognosen P4-2020 var motsvarande siffra MSEK 612.