

Växjö station och kommunhus

Granskning prognos P2-2019

Skanskas avstämningsdatum 2019-04-15

2019-06-17



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

Vårt uppdrag

Skanskas prognosrapporter

- ▶ Vi utgår från Skanskas prognosrapporter
- ▶ 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 och kommunen använder vi Vöfab:s sammanställning av riktkostnadsförändringar.

Viktiga fokuspunkter för ekonomin i ett byggprojekt:

- ▶ Rikt kostnadsförändringar
- ▶ 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 beställarperspektiv har vi identifierat några bristområden vad gäller pedagogiken i Skanskas rapportering.
 - Skanska har en annan kostnads-/projektstruktur än beställaren vilket innebär bl.a. att ekonomin för fas 1 är med i prognosredovisningen, Jernhusens andel samt kommunens exploateringskostnader. Stor risk att fel prognoskostnad förmedlas
 - Skanska redovisar rikt kostnadsändringar endast uppdelat på godkända och ännu ej godkända och det krävs ett arbete för att skapa en bild av en för projektet stor beloppspost så den stämmer med kontraktskrivningen. Vöfab gör detta arbete idag men har då svårt att göra sammanställningen så det den tidsmässigt stämmer med Skanskas prognos

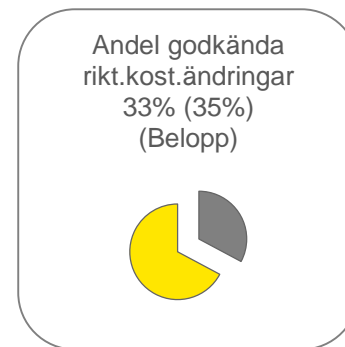
Bearbetad prognos

SKANSKA Prognos P2-2019	VÖFAB Prognos P2-2019				Besparingar -		
inklusive entreprenörsarvode, fas 1, garage och riktkostnadsändringar för Jernhusen/kommunen exploatering	Belopp (Tkr)	Kostnad Fas 1	Godkända RK Vöfab	Godkända RK Jernhusen-Exploatering	Index	Incitament totalt	Belopp (Tkr)
Kontraktsskalkyl							585 000
Skanskas projektprognos	613 233	-4 762	-24 691	-1 920 *	-1 754 **	4 894	585 000
Godkända riktkostnadsförändringar (som ökar RK)							31 706
Godkända riktkostnadsförändringar (som minskar RK)							-7 015
Besparingar - incitamentsgrundande							-4 894
Besparingar - ej incitamentsgrundande (solceller, fasadkorg, bjälklagsunderbyggnad)							-3 900
Avgår garage i källare som har annan finansiering							-10 500
Nuläge (kontraktsskalkyl med beslutade ändringar)							590 397
Riktkostnadsförändringar (RK), ännu ej godkända	54 530 ***						7 788
Riktkostnadsförändring (RK), tidsförlängning (Vöfab godkänner ej, pågående förhandling)							-3 436
Riktkostnadsförändringar (RK), ännu ej godkända (fasadändringar)							29 785
Riktkostnadsförändringar (RK), ännu ej godkända (hyresgästanpassningar)							9 810
RK 18 ännu ej godkänd - reservkraftsaggregat 1/3							2 167
Aktuell slutkostnadsprognos (att jämföra med kontraktsskalkyl)							636 511
Indexuppräknig, beslutad							1 754
Indexjustering (återstående prognos, ännu ej beslutad)	26 246						26 246
Slutkostnadskalkyl inkl. indexreglering	694 009 ***						662 757

* Jernhusen: -1 351, Exploatering: -569

*** Innehåller även riktkostnadsändringar för Jernhusen och Exploatering samt hela reservkraftsaggregatet

** Skanskas prognos innehåller indexuppräknig för Q1 - Q4.



Sammanfattande reflektioner

Hyresgästanpassningar

En speciell post som vi lyft fram i denna rapportering är posten hyresgästanpassningar (ej godkänd rikt kostnadsförändring). Projektet har identifierat en brist i beslutprocessen kring flera rikt kostnadsförändringar som initierats kring hyresgästanpassningar. Då dessa ännu ej är godkända är sannolikheten större att de delvis eller till sin helhet inte genomförs. Numera är beslutprocessen omarbetad.

Fasadändringar

Vi har även valt att lyfta fram fasadändringar som en egen rad eftersom den utgör en dominerande post av ännu ej godkända rikt kostnadsförändringar.

Olika uppfattningar

Vöfab och Skanska har olika uppfattningar om kostnad för tidsförlängningen av bygget samt för de besparingar som beräknas kunna göras för solceller, fasadkorg och bjälklagsuppbyggnad. I uppställningen för bearbetad prognos har vi redovisat dessa poster som egna rader för att en läsare ska kunna se var parterna har olika uppfattningar. Båda parternas uppfattningar redovisas även under rubrik 'Slutkostnadsprognos P2-2019'.

Sammanfattande reflektioner

Pedagogik

Skanskas rapportering är till för Skanska först och främst. Den visar inte prognosen enligt Beställarens struktur och ej heller enligt avtalet och viss bearbetning av prognosmaterialet krävs för att Beställaren enkelt ska se om projektet följer budget eller ej

Slutkostnadsprognos P2-2019

Vår sammanställning enligt Vöfabs uppfattning för slutkostnadsprognosen P2-2019 visar att kontraktskrivningens MSEK 585 ökar till MSEK 637 (P1-2019: Vöfab 636).

Skanskas uppfattning är en annan vad gäller:

- Riktkostnadsförändring för tidsförlängningen +MSEK 3,436.
- Besparingar solceller, fasadkorg och bjälklagsuppbyggnad +MSEK 3,9

Enligt Skanskas synsätt visar slutkostnadsprognosen P2-2019 att kontraktskrivningens MSEK 585 ökat till MSEK 644 (P1-2019: Skanska MSEK 649).