

# Växjö station och kommunhus

Sammanställning prognos P4-2020

Skanskas avstämningsdatum 2020-10-07

2020-12-14



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 2020-P4

## Att notera i prognos P4

För prognos 2020-P4 vill vi utöver själva prognossiffrorna särskilt belysa:

- ▶ I de senaste prognoserna har projektet identifierat betydande besparingar. Detta gäller även 2020-P4.
- ▶ Skanska har sedan tidigare uppnått takvärdet i incitamentsmodellen där Skanska tar del av besparingarna. De besparingar som görs över takvärdet tillfaller Vöfab i sin helhet vilket är väldigt positivt för Vöfab när projektet gör mer besparingar.

# 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	1 497	644*
Kommunens exploatering	4 107	934
Reservkraftsaggregatet inkl. transformator	15 483**	185
Garage	10 500	272
Byggherrekostnader	115	0
P&G-avtalet	614	0
<b>SUMMA:</b>	<b>32 316</b>	<b>2 035</b>

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

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

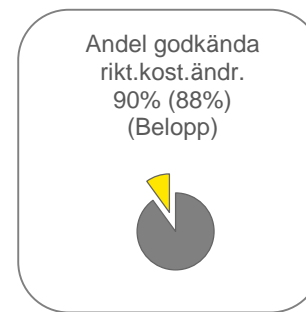
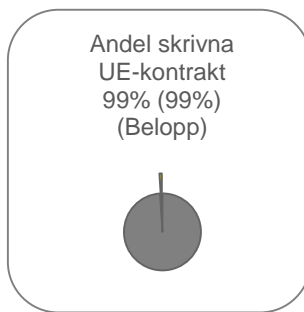
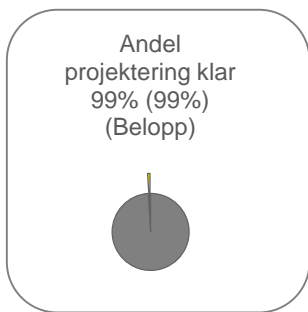
# Bearbetad prognos

SKANSKA Prognos P4-2020		VÖFAB Prognos P4-2020				Besparingar -		VÖFAB
inklusive entreprenörsarvode, fas 1, garage och rikt kostnadsändringar för Jernhusen mfl.	Belopp (TSEK)	Kostnad Fas 1	Godkända RK Vöfab	Godkända RK Jernhusen mfl. se not	Index	Incitament totalt	Belopp (TSEK)	Prognos P3-2020
Kontraktskalkyl							585 000	
Skanskas projektprognos	633 215	-4 762	-69 240	-21 817 *	-16 341 **	63 914	584 969	585 000
Godkända rikt kostnadsförändringar (som ökar RK)							77 043	72 208
Godkända rikt kostnadsförändringar (som minskar RK)							-7 803	-7 803
Besparingar - incitamentsgrundande							-63 914	-51 422
Avgår garage i källare som har annan finansiering							-10 500	-10 500
<b>Nuläge (kontraktskalkyl med beslutade ändringar)</b>							<b>579 795</b>	<b>587 483</b>
Riktkostnadsförändringar (RK), ännu ej skriftligen beställda	9 167 ***						7 405	8 496
Riktkostnadsförändringar (RK161 och RK183) som tillhör garage som har annan finansiering							-272	-217
Avgående kostnad hos Skanska som kommer beställas från annan entreprenör (RK166)							788	788
<b>Aktuell slutkostnadsprognos (att jämföra med kontraktskalkyl)</b>							<b>587 716</b>	<b>596 550</b>
Indexuppräknig, beslutad							16 341	16 341
Indexjustering (återstående prognos, ännu ej beslutad)	8 032						8 032	7 432
<b>Slutkostnadskalkyl inkl. indexreglering</b>	<b>650 414 ***</b>						<b>612 089</b>	<b>620 323</b>

\* Jernhusen: -1 497, Exploatering: -4 107, Reservkraft: -15 483, Byggherrekostnader: -115, P&G: -614

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

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



# Analys

---

## Slutkostnadsprognos P4-2020

Slutkostnadsprognosen P4-2020 jämfört med P3-2020 visar på en kostnadsförbättring motsvarande MSEK 8,8. Kostnadsförbättringen har åstadkommits genom att projektet har:

1. Gjort besparingar på ytterligare MSEK 12,5. 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 rikt kostnadsförändringar som är under hantering ökat med MSEK 3,7.

Kostnadsförbättring	Belopp (MSEK)
Besparingar	12,5
Förändringar RK	-3,7
<b>SUMMA:</b>	<b>8,8</b>



# 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 P4-2020 har en ny slutsumma för indexregleringen beräknats till MSEK 24,4 vilket är en ökning med MSEK 0,6 jämfört med förra prognosen.

# Sammanfattning

---

## Slutkostnadsprognos P4-2020

Vår sammanställning av partnernas uppfattning för slutkostnadsprognosen P4-2020 visar att kontraktsskrivningens MSEK 585 nu är MSEK 588 (P3-2020: MSEK 597).

Vi har i sammanställningen av kostnader en rad som heter 'Slutkostnads kalkyl inkl. indexreglering' som i denna prognos visar MSEK 612. Vid kontraktsskrivningen var motsvarande belopp MSEK 585 + 28 = 613. I förra prognosen P3-2020 var motsvarande siffra MSEK 620.