

Växjö station och kommunhus

Granskning prognos P3-2019

Skanskas avstämningsdatum 2019-06-12

2019-10-14



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 och kommunen (Exploatering) 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, kommunens exploatering med flera saker, se projektets prognos för komplett bild. Här krävs ett omföringsarbete för att rätt projektprognos ur kommunens synvinkel ska erhållas.

Prognos 2019-P3

Att notera i prognos P3, hantering av framflyttad färdigställandetidpunkt

- ▶ I samband med prognosmötet för 2019-P3 presenterade Skanska ett dokument som förtydligar hur de vill hantera de två rikt kostnadsändringar som avser framflyttad färdigställandetid. Det är också så som man byggt prognosen. Kortfattat betyder detta att:
 - ▶ Genom förändrade utföranden/metodval eller att vissa delar utgår avseende solceller, fasadkorg och bjälklagsuppbyggnad beräknas projektet enligt Skanskas terminologi göra en besparing på MSEK 3,6 (exkl. arvode).
 - ▶ Rikt kostnadsförändring 085 som avser framflyttad tid är av Skanska värderad till samma belopp MSEK 3,6 (exkl. arvode) och Skanska föreslår att besparingen och rikt kostnadsändringen kvittas mot varandra.
 - ▶ Rikt kostnadsförändring 070 som också avser framflyttad färdigställandetidpunkt är värderad till MSEK 3,4 (inkl. arvode) och har ingen motsvarande besparingspost och Skanska menar därför att den ska kvarstå som rikt kostnadsförändringspost med sin värdering.

Prognos 2019-P3

Att notera i prognos P3, hantering av framflyttad färdigställandetidpunkt

- ▶ Vöfab motsätter sig Skanskas synsätt avseende tidsförlängningen och har i sin rapportering istället gjort följande:
 - ▶ Vöfab bestrider rikkostnadsförändringarna som avser tidsförlängningen och värderar posterna till 0 kr i sin prognos.
 - ▶ Förändringarna som avser solceller, fasadkorg och bjälklagsuppbyggnad menar Vöfab ska hanteras som kostnadsreduktion utanför incitamentberäkningen. Med entreprenadsarvode värderas kostnadsreduktionen till MSEK 3,9.
 - ▶ Om Vöfab vinner framgång med sitt synsätt så kommer detta påverka incitamentsberäkningen. Detta är inte gjort Vöfabs prognos P3.

Prognos 2019-P3

Att notera i prognos P3, övriga korrigeringar/ändringar i Vöfab:s prognos

- ▶ Reservkraftsaggregatet. Vöfab har i tidigare prognoser belastat projektprognosen med en tredjedel av kostnaden då två andra medfinansiärer är identifierade.

I och med denna prognos P3 har Vöfab istället valt att se att reservkraftsaggregatet finansieras helt utanför projektet. Frigjort belopp MSEK 2,167.

- ▶ RK 093. Generellt förändrade installationsfunktioner. Enligt Vöfab kommer man inte godkänna denna riktkostnadsförändring och har därför tagit bort den i sin prognos. Beloppet är MSEK 0,545.
- ▶ RK 074. Konstnärsmöten. Ska enligt Vöfab föras till byggherreskostnader och tas bort från projektets fas2. Beloppet är MSEK 0,082

Bearbetad prognos

SKANSKA Prognos P3-2019 inklusive entreprenörsarvode, fas 1, garage och riktkostnadsändringar för Jernhusen/kommunen exploatering	Belopp (Tkr)	VÖFAB Prognos P3-2019			Besparingar - Incitament totalt	Belopp (Tkr)	VÖFAB Prognos P2-2019
		Kostnad Fas 1	Godkända RK Vöfab	Godkända RK Jernhusen-Exploatering	Index		
Kontraktskalkyl						585 000	
Skanskas projektprognos	633 784	-4 762	-44 487	-1 960 *	-2 924 **	5 349	585 000
Godkända rikt kostnadsförändringar (som ökar RK)							51 502
Godkända rikt kostnadsförändringar (som minskar RK)							-7 015
Besparingar - incitamentsgrundande							-5 349
Förslag besparingar/rikt kostnadsförändringar - ej incitamentsgrundande (solceller, fasadkorg, bjälklagsunderbyggnad)							-3 900
Avgår garage i källare som har annan finansiering							-10 500
Nuläge (kontraktskalkyl med beslutade ändringar)						609 738	590 397
Rikt kostnadsförändringar (RK), ännu ej godkända	37 222 ***						33 268 ****
Rikt kostnadsförändringar (RK), ännu ej godkända							1 830 *****
Rikt kostnadsförändringar (RK), ännu ej godkända och ännu ej nummersatta							400
Rikt kostnadsförändringar (RK), Vöfab godkänner ej							-4 063
Avgår reservkraftsaggregat på grund av annan finansiering							-5 500
Aktuell slutkostnadsprognos (att jämföra med kontraktskalkyl)						635 673	636 511
Indexuppräknig, beslutad						2 924	1 754
Indexjustering (återstående prognos, ännu ej beslutad)	25 076					25 076	26 246
Slutkostnads kalkyl inkl. indexreglering	696 082 ***					663 673	664 511

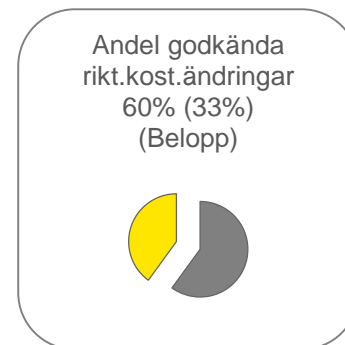
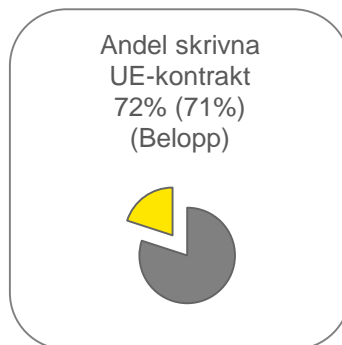
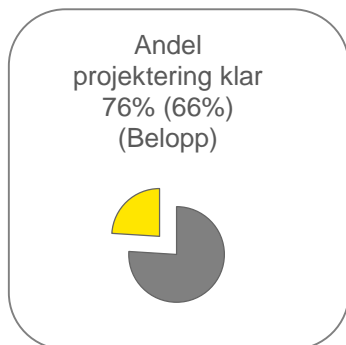
* Jernhusen: -732, Exploatering: -1 228

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

***** Ännu ej godkända av kommunalråden

*** Innehåller rikt kostnadsändringar även för Jernhusen och Exploatering samt hela reservkraftsaggregatet

**** Godkända av kommunalråden 23 705 = 33 268 - 4 063 - 5 500



Sammanfattning

Slutkostnadsprognos P3-2019

Vår sammanställning av Vöfabs uppfattning för slutkostnadsprognosen P3-2019 visar att kontraktsskrivningens MSEK 585 ökar till MSEK 636 (P2-2019: Vöfab 637).

Med samma kostnadskomponenter som Vöfab använder men enligt Skanskas synsätt visar slutkostnadsprognosen P3-2019 att kontraktsskrivningens MSEK 585 ökat till MSEK 643 (P2-2019: Skanska MSEK 644).