

Styrelsehandling 15  
Diarienummer 0432/22  
2022-10-24  
Handläggare: Ulf Johansson, Styrelsesekreterare

## Övriga frågor

1. *Reserapport Styrelsens och Ledningsgruppens studie- och konferensresa Oslo 10–11 oktober (Bilaga 1).*
2. *PM Indexreglering – förutsättningar och påverkan på Halvöprojektet (Bilaga 2).*  
Styrelsen efterlyste på Styrelsesammanträdet 2022-09-26 en tydlig och överskådlig dokumentation kring indexreglering.



Diarienummer: 0350/22  
Ansvarig: Ulf Johansson, Styrelsesekreterare  
2022-10-12

## Reserapport

### **Strategidagar och studiebesök med Styrelse och Ledningsgrupp Oslo 10–11 oktober 2022**

Styrelsen och Ledningsgruppen för Älvstranden Utveckling genomförde en resa till Oslo för studiebesök och strategiarbete 10–11 oktober 2022.

Reserapporten redovisas på styrelsesammanträdet 2022-10-24 enligt bolagets interna regler för studieresor.

Presidiet godkände resan 2022-06-01 efter en enkät till styrelsen 2022-05-02 om lämpliga datum för studieresan. Preliminärt program presenterades på styrelsesammanträde 2022-09-26 under ”Övriga frågor”.

### **Deltagare**

Totalt 20 personer + inhyrd busschaufför.

#### **Styrelsen**

Rickard Eriksson, Ordförande.

Boris Ståhl, Ledamot.

Yngve Karlsson, Ledamot.

Lennart Duell, Ledamot.

Hans Rothenberg, Ersättare.

Siw Wittgren-Ahl, Ersättare.

Stefan Lagholm, Ersättare.

Camilla Andersson, Arbetstagarrepresentant, Unionen.

Annette Vejen Tellevi, Arbetstagarrepresentant, Saco.

#### **Ledningsgruppen**

Lena Andersson, Vd.

Marika Ogrelus Engström.

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.

Ann Törnblom, Chef Kommunikation.

Ulrika Palmblad Gröön, Stadsutvecklingschef.

Mats Ransgård, Chef Projektstyrning.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

Magnus Casperson, Chef Fastighet.

Alexander Piroanto, HR-chef.

Ulf Johansson, Styrelse- och Ledningsgruppsekreterare.

## Destination

Oslo. En stad med många likheter från bolagets – och Stadens – utmaningar och möjligheter i form av exploatering i vattennära miljöer.

## Färdsätt

Hyrd buss.

## Syfte med resan

1. Ersätta strategidag bolaget brukar hålla med styrelsen i augusti.
2. Inhämta kunskap och benchmarka kring markägarperspektivet genom studiebesök hos [HAVeiendom](#) och på [Fjordbyen](#).
3. Skapa informella kontakter och förmedla kunskap mellan Ledningsgruppen och Styrelsen.
4. Stärka gruppgemenskapen i Styrelsen.

## Resultat av resan – utfall jämfört med syfte

1. *Ersätta strategidag bolaget brukar hålla med styrelsen i augusti.*  
Styrelsen och Ledningsgruppen genomförde de planerade strategiavsnitten och fick nödvändigt material för att kunna utforma nästa års Affärsplan.
2. *Inhämta kunskap och benchmarka kring markägarperspektivet genom studiebesök hos [HAVeiendom](#) och på [Fjordbyen](#).*  
Styrelsen och Ledningsgruppen genomförde båda besöken och fick dragningar av representanter från respektive bolag. Diskussionerna var livliga med många frågor kring jämförbara utmaningar och arbetssätt. På det hela taget lärorikt och inspirerande.
3. *Skapa informella kontakter och förmedla kunskap mellan Ledningsgruppen och Styrelsen.*  
Styrelsen har tidigare enbart stött på Ledningsgruppen i samband med enskilda dragningar på styrelsesammanträden. Nu fick båda parter en möjlighet att prata ihop sig informellt för att överföra och ta emot kunskap, diskutera och analysera.
4. *Stärka gruppgemenskapen i Styrelsen.*  
Det senaste halvåret har tre nya ledamöter/suppelanter gått in i styrelsen. Att enbart genomföra styrelsesammanträden ger dåligt med möjligheter att ta sig tid för att dels lära känna varandra, dels utbyta åsikter och diskutera bolagets verksamhet. På resan fanns det därför gott om tid för dels formella kontakter genom grupparbeten, dels informella kontakter över middagar, luncher etc. Ökad gruppgemenskap ger en tryggare styrelse som leder till en mer tillåtande miljö i styrelserummet – det vill säga ett fritt och öppet meningsutbyte om bolagets verksamhet.

## Genomfört program

### Måndag den 10 oktober

- 08.30 Avresa med hyrd buss från Centralstationen. Lära-känna-samtal ombord.
- 11.30 Ankomst Norge och Radisson Blu Plaza.
- 11.45 Lunch på [Radisson Blu Plaza](#).
- 13.00 Föredrag om [Fjordbyen – Oslo kommune](#).
- 13.45 Studiebesök Fjordbyen.
- 15.00 Strategiarbete på hotellet.

15.00– 15.30	Välkommen!	Rickard Eriksson, Ordförande. Lena Andersson, Vd. Ann Törnblom, Chef Kommunikation.
15.30– 16.00	Bolagets omvärld.	Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling
16.00– 16.15	Fika.	
16.15– 16.45	Bolagets ekonomi.	Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.
16.45– 17.30	Grupparbete i mindre grupper: Sätta mål för ekonomi.	Grupper + Ann Törnblom, Chef Kommunikation
17.30	Slut strategiarbete.	

- 18.00 Samling på hotellet.
- 18.30 Promenad med informell guidning förbi något byggnadsverk.
- 19.15 Bord reserverat för middag på [Nodee](#).

### Tisdag den 11 oktober

- 08.30 Studiebesök markägarperspektiv –[Grönklikajen](#) hos [HAv eiendom](#).
- 11.30 Lunch (hotellet).
- 12.30 Strategiarbete på hotellet.

12.30– 13.15	Presentation grupparbete ekonomi + mappning strategier.	Grupper + Ann Törnblom, Chef Kommunikation
13.15– 13.45	Bolagets kompetensförsörjning.	Alexander Pirosanto, HR-chef
13.45– 14.30	Grupparbete i mindre grupper: Sätta mål för kompetensförsörjning.	Ann Törnblom, Chef Kommunikation
14.30– 14.45	Fika.	
14.45– 15.30	Presentationer grupparbeten + mappning strategier	Ann Törnblom, Chef Kommunikation
15.30	Avslutning konferens.	Lena Andersson Vd och Rickard Eriksson, Ordförande.

- 16.00 Avfärd till Göteborg.
- 19.30 Ankomst Göteborg.

### **Ekonomi – utfall kostnader (inklusive moms)**

	<b>Beräknad kostnad</b>	<b>Utfall kostnad</b>
Reskostnad hyrd buss	29 245 kr	26 250 kr
Boendekostnader inklusive två luncher, en frukost, konferenslokal, kaffe	120 340 kr	128 470 kr
Middag 11 oktober	19 163 kr	13 000 kr
Temaaktivitet	0 kr	0 kr
Ersättning researrangör Linghamerths	0 kr	5 700 kr
Traktamenten	0 kr	0 kr
Övriga kostnader (fralla, banan och vatten på bussen)	0 kr	345 kr
<b>Totalt</b>	<b>149 585 kr</b>	<b>173 765 kr</b>

\* Differensen beror bland annat på arvode från upphandlade researrangören Linghamerths som inte fanns med i den ursprungliga offerten, moms, en extra lunch till vår studiebesöksvärd samt extra rum till vår busschaufför.

Diarienummer 0006/22  
Handläggare Fredrik Kogerfelt, Programledare Södra Älvstranden  
2022-10-17

## PM Indexreglering – förutsättningar och påverkan på Halvöprojektet

### Sammanfattning

På uppdrag av staden/fastighetskontoret respektive fastighetsägarna agerar Älvstranden Utveckling byggherre för uppförandet av Halvöns underbyggnad.

Beställningen från staden/fastighetskontoret är reglerad i form av ett fast pris + indexreglering medan beställningen från fastighetsägarna är så kallade back-to-back-avtal där samtliga kostnader vidarefaktureras fastighetsägarna. För att genomföra utbyggnaden har Älvstranden Utveckling i sin tur handlat upp en totalentreprenad på fast pris + indexreglering.

Eftersom kostnaderna och intäkterna regleras utifrån olika indexmodeller kommer det över tid uppstå en naturlig variation mellan kostnadsregleringsbeloppet och intäktregleringsbeloppet. Vid tidpunkten för styrelsens investeringsbeslut antogs att denna variation tar ut varandra över projektets genomförandetid.

Efter styrelsens investeringsbeslut i februari 2022 har pandemins efterverkningar på råvarumarknaden, krigsutbrottet i Ukraina och ökad inflation haft en tydlig påverkan på projektets intäkter och kostnader utifrån indexregleringen. Älvstranden Utveckling följer utvecklingen noga men kan samtidigt inte påverka utfallet då indexregleringen på kostnads- respektive intäktssidan följer av avtalad produktions- och betalningsplan och där fakturering sker utifrån det faktiska utförda arbetet.

### Bakgrund

På styrelsesammanträdet 2022-09-26 informerade bolaget styrelsen om Halvöprojektets indexregleringsmodeller för kostnader och intäkter och hur dessa har utvecklats över tid.

Styrelsen beslutade då om en kompletterande skriftlig redogörelse för informationen som delgavs vilket detta PM svarar mot.

### Syfte

Syftet med ”PM Indexreglering – förutsättningar och påverkan på Halvöprojektet” är att ge styrelsen ökad kunskap om Halvöprojektets indexreglering och dess påverkan på intäkter och kostnader.

## **Indexreglering – metod för beräkning av kostnadsändring**

### **Bakgrund och förutsättningar**

Älvstranden Utveckling är byggherre för grundläggningen av Masthuggskajens Halvö på uppdrag av staden/fastighetskontoret (allmän platsmark) och fastighetsägarna (Stena fastigheter, Riksbyggen och Elof Hansson fastigheter) på Halvön (kvartersmark). På uppdrag av beställarna har Älvstranden Utveckling handlat upp en totalentreprenad som ska utföra utbyggnaden. Den totala kontraktssumman uppgår till 1 349 mnkr varav grundläggningen av allmän platsmark utgör 958 mnkr. För att utföra grundläggningen av allmän platsmark har Älvstranden Utveckling och staden/fastighetskontoret sedan tidigare tecknat en beställning till fast pris på 724 mnkr inklusive indexreglering med basmånad oktober 2017. Med fastighetsägarna på kvartersmark har Älvstranden Utveckling tecknat så kallade back-to-back-avtal vilket innebär att alla entreprenadkostnader för kvartersmark vidarefaktureras, inklusive kostnadsändringar som avser indexregleringar.

Totalentreprenörens kontraktssumma regleras enligt överenskommen indexmodell med basmånad augusti 2021. Samtliga kostnadsändringar som den valda indexmodellen ger upphov till vidarefaktureras alltså till fastighetsägarna på kvartersmark medan kostnadsändringar avseende allmän platsmark regleras i beställningen mellan Älvstranden Utveckling och staden/fastighetskontoret. Älvstranden Utveckling bär således stadens risk för entreprenaden på allmän platsmark och kvartermarkinnehavaren bär sin entreprenadrisk för kvartersmark.

Då beställningen (intäkt) från staden/fastighetskontoret och totalentreprenadkontraktet (kostnad) baseras på olika indexmodeller kommer det indexrelaterade utfallet av intäkter och kostnader ha en naturlig variation över tid. I beslutad budget för Halvöprojektet antas dock att variationen tar ut varandra över projekts löptid tack vare indexmodellernas olika uppbyggnader och olika basmånader.

### **Projektets indexmodell som reglerar kostnadsändringar**

#### **Indexmodellens uppbyggnad**

Älvstranden Utveckling har upphandlat en totalentreprenad med fast pris inklusive indexreglering för kostnadsändringar. Det omvända hade varit att handla upp till fast pris utan indexberäkning vilket troligtvis hade fått till följd att entreprenören belastat anbudet med ett högt riskpålägg utifrån projektets komplexitet, storlek och löptid.

Indexmodellen som upphandlingen bygger på tillämpas sedan tidigare av Trafikverket och är därför känd och vedertagen inom anläggningsbranschen.

Indexmodellen bygger på att ingående och dominerade materialslag som exempelvis stål- och betongpriser som inte entreprenören kan påverka regleras till 90 % av regleringsbeloppet (hur stor andel av anbudet som utgörs av exempelvis stål och betong framgår av anbudshandlingen).

Halvöprojektet består av fyra dominerande materialslag som regleras utifrån de fyra indexgrupperna:

- 1041 Armeringsstål
- 1022 Fabriksbetong



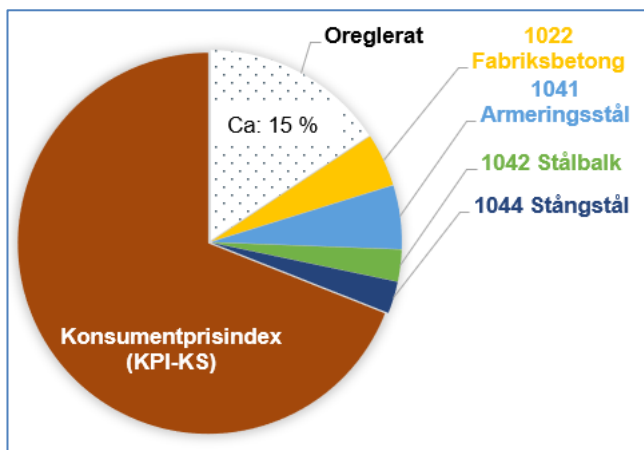
- 1041 Stålbalk
- 1044 Stångstål

Dessa fyra materialslag utgör cirka 17 % av entreprenadkontraktssumman som avser allmän platsmark. Resterande del av entreprenadkontraktssumman regleras av ytterligare en indexgrupp:

- KPI-KS (Konsumentprisindex med konstant skatt.)

Vidare finns avtalat att den andel av entreprenadkontraktssumman som indexregleras utifrån KPI-KS börjar gälla först 12 månader efter byggstart. Anledningen till att KPI-KS regleras först efter 12 månader är att entreprenören förväntas ha koll på sina maskin- och personalkostnader under denna period.

Detta innebär att den andel av entreprenadkostnaden som inte avser ingående dominerande materialslag (som regleras av de fyra materialindexgrupperna) och som upparbetas under entreprenadens 12 första månader är oreglerad. Sammantaget resulterar detta i att ca 15 % av entreprenadkontraktssumman är oreglerad vilket figur 1 nedan illustrerar.



Figur 1- Andel av entreprenadkontraktssumman som regleras av respektive indexgrupp.

### Beräkning av kostnadsregleringsbeloppet

Beräkning av regleringsbeloppet bygger på den mellan Älvstranden Utveckling och entreprenören överenskomna betalningstidplanen som i sin tur baseras på utbyggnadstidplanen.

Vid varje betalningstillfälle som sker månadsvis under projektets genomförandetid görs en avstämning av den faktiska arbetsprestationen i jämförelse med betalningstidplanen. Värdet av under månaden utfört arbete på byggarbetsplatsen indexregleras utifrån avtalad indexmodell och de fem ingående indexgrupperna.

Indextalet för den månad, i vilken den i förfrågningsunderlaget angivna sista anbudsdagen infaller, utgör bas för beräkning av kostnadsändringarna (basmånad). Halvöprojekts basmånad sattes till augusti 2021 eftersom det var detta datum sista anbudsdag skulle infalla när förfrågningsunderlaget publicerades i mars 2022. Under förfrågnings-tiden ändrades sista anbudsdag (bland annat på grund av att kompletterande underlag publicerades) till december 2021 men basmånaden augusti 2021 kvarstod.

Den procentuella förändringen mellan indextalet för basmånaden och indextalet för utförandemånaden multipliceras med värdet av under månaden utfört arbete samt faktorn 0,9, dvs 10 % av värdet lämnas oreglerat. På så sätt räknas kostnadsregleringsbeloppet fram månad för månad allt eftersom arbetet fortskrider. Beräkningsmodellen framgår av figur 2 nedan.

För varje grupp beräknas kostnadsändringen i enlighet med följande formel genom att jämföra basmånadens indextal med indextalet för den månad, under vilken arbetet utförs (utförandemånad).

$$K = V \times 0,9 \times \frac{i_u - i_b}{i_b}$$

där K = kostnadsregleringsbelopp.

V = värdet av under månaden utfört arbete på byggsplats före ev. avdrag för innehållna medel, förskott eller dylikt.

0,9 = faktor som anger att 10 % av V lämnas oreglerat.

$i_u$  = indextal för utförandemånad.

$i_b$  = indextal för basmånad.

Figur 2 - Beräkningsmodell för kostnadsregleringsbeloppet.

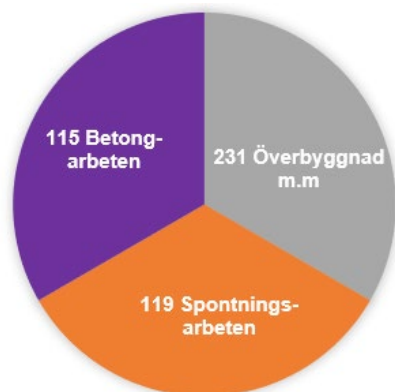
## Projektets indexmodell som reglerar intäktsändringar

### Indexmodellens uppbyggnad

För att utföra grundläggningen av allmän platsmark har Älvstranden Utveckling och staden/fastighetskontoret sedan tidigare tecknat en beställning till fast pris på 724 mnkr inklusive indexreglering med basmånad oktober 2017. Beräkning av indexregleringsbeloppet utgår från stadens standardmodell som innefattar indexgrupperna:

- 115 Betongarbeten
- 119 Spontningsarbeten
- 231 Överbyggnad m.m.

De tre indexgrupperna viktas lika, det vill säga att vardera indexgrupp reglerar 33 % av beställningssumman, se figur 3. Inom respektive indexgrupp finns dessutom en uppdelning på material, löner, maskiner, transporter, el/drivmedel samt allmänna kostnader och en %-viktning av ingående kostnadsslag. Se bilaga till detta dokument.



Figur 3 - Andel av beställningssumman som regleras av respektive indexgrupp.

## Beräkning av intäktsregleringsbeloppet

På motsvarande sätt som kostnadsregleringsbeloppet sker beräkning av intäktsregleringsbeloppet månadsvis utifrån utbyggnadstidplanen och vid varje givet tillfälle jämförs den faktiska arbetsprestationen med den av Älvstranden Utveckling och staden överenskomna betalningstidplanen.

Värdet av under månaden utfört arbete på byggarbetsplatsen indexregleras utifrån avtalad indexmodell och de 3 ingående indexgrupperna. Basmånaden för reglering av stadens beställning av Halvöns underbyggnad till Älvstranden Utveckling är oktober 2017, det vill säga samma basmånad som för hela Masthuggskajsutbyggnaden. Den procentuella förändringen mellan indextalet för basmånaden och indextalet för utförandemånaden multipliceras med värdet av under månaden utfört arbete men till skillnad från beräkningen av kostnadsregleringsbeloppet regleras hela beställningssumman. Beräkningsmodellen framgår av figur 4 nedan.

För varje grupp beräknas kostnadsändringen i enlighet med följande formel genom att jämföra basmånadens indextal med indextalet för den månad, under vilken arbete utförs (utförandemånad).

$$I = V \times \frac{i_u - i_b}{i_b}$$

där:

I = intäktsregleringsbelopp.

V = värdet av under månaden utfört arbete på byggplats

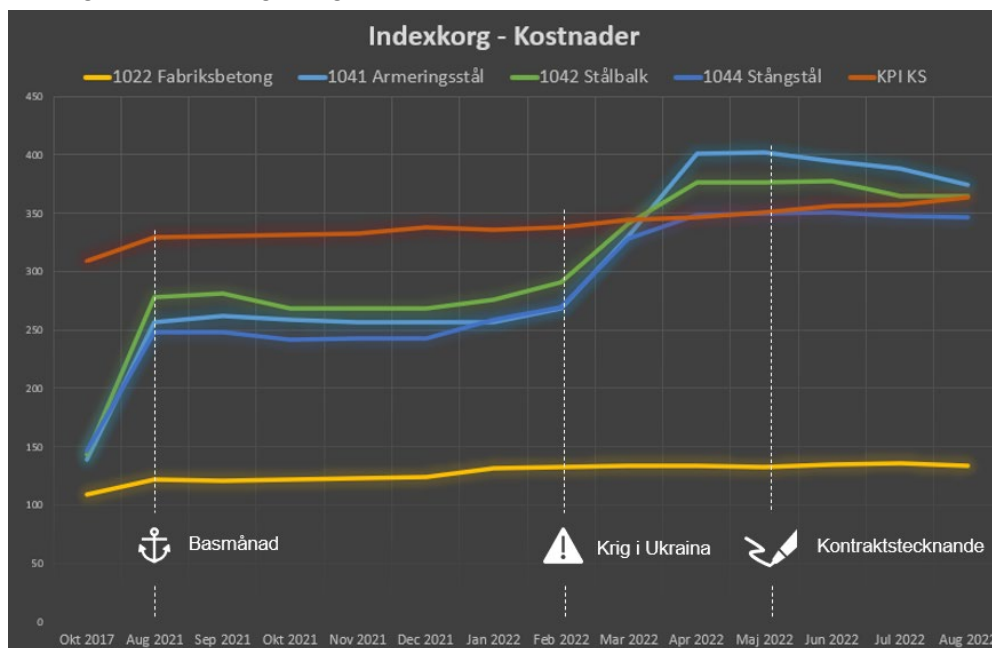
$i_u$  = indextal för utförandemånad.

$i_b$  = indextal för basmånad.

Figur 4 - Figur 2 - Beräkningsmodell för intäktsregleringsbeloppet.

## Utveckling av indexmodeller över tid

Indexgrupper för reglering av kostnader



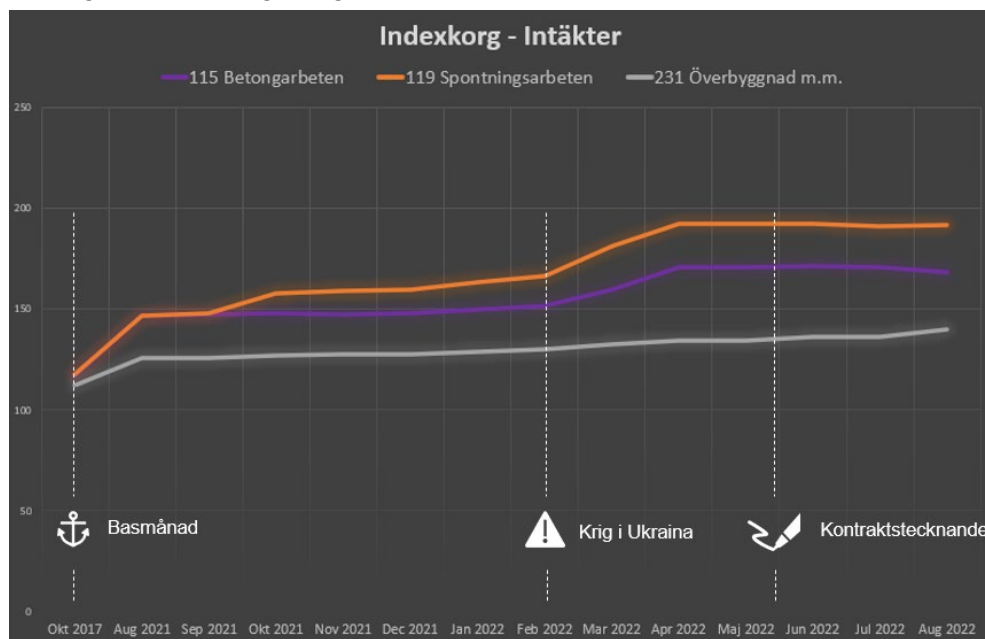
Figur 5 - Utveckling av indexgrupper som reglerar kostnader.

Figur 5 visar utvecklingen av respektive indexserie över tid och visar tydligt hur materialpriserna på stål började stiga i slutskedet av pandemin i slutet av 2021 för sedan ytterligare stiga kraftigt vid krigsutbrottet i Ukraina den 24 februari.

Enligt råvaruanalytiker köpte många stora aktörer så mycket stålprodukter de kunde vid tiden efter krigsutbrottet i Ukraina. Allt för att inte stå tomma. När detta material efter några månader levererats, började behoven i marknaden vika. Byggprojekt sköts upp på grund av kostnadsproblem och fordonsindustrin fick nya utmaningar att få fram komponenter.

Ungefär samtidigt som Älvstranden Utveckling tecknar totalentreprenadkontraktet med danska bygg- och anläggningskoncernen Aarsleff börjar stålpriserna dala. Grafen visar också att inflationen börjar ta fart under våren 2022 i form av att KPI-KS får en brantare utveckling jämfört med utvecklingen åren innan som legat på 1–2 % på årsbasis.

### Indexgrupper för reglering av intäkter



Figur 6 - Utveckling av indexgrupper som reglerar intäkter

Figur 6 visar utvecklingen av respektive indexserie över tid och man ser tydligt hur indexserierna 115 Betongarbeten och 119 Spontningsarbeten påverkas av krigsutbrottet. Till skillnad från indexserien 1022 Fabriksbetong som reglerar kostnaderna påverkas indexserien 115 Betongarbeten av krigsutbrottet och anledningen är att det ingår en viss andel armeringsstål i indexserie 115 Betongarbeten, se bilaga 1. I indexserie 231 Överbyggnad m.m. utgör maskinkostnader och materialkostnader de största andelarna men andelen stål utgör endast en mindre andel, därav att indexserien inte påverkas i lika hög grad av stigande materialpriser på stål. Att nämnas kan också att samtliga indexserie har en låg viktning av elkraft och drivmedel, 2–3 % av ingående kostnadsslag.

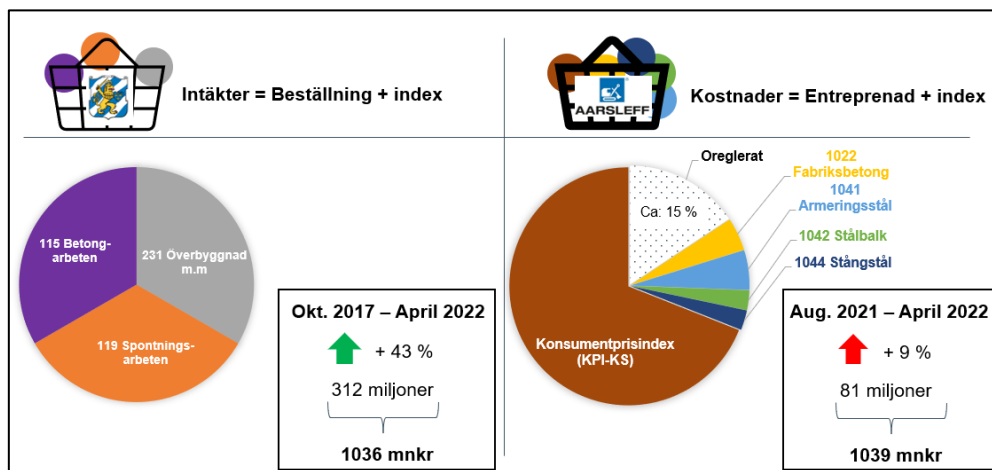
## Analys och slutsatser

Som framgår av dokumentet har indexregleringen av intäkter och kostnader olika:

- Belopp på beställningen respektive entreprenadkontraktet.
- Basår och år.
- Procentuell reglering av beställningsbeloppet respektive entreprenadkontraktetsbeloppet.
- Indexserier och viktning.

Utifrån givna förutsättningar gjorde projektet, vid tidpunkten för styrelsens investeringsbeslut antagandet att regleringarna på intäkt- och kostnadssidan tar ut varandra över projektets genomförandetid.

Figur 7 illustrerar utvecklingen för respektive indexkorg och påverkan på totala intäkter och kostnader fram till kontraktstecknandet i april 2022. Den totala intäkten som utgörs av stadens beställning + indexregleringsbeloppet är i stort sett lika stor som entreprenadkostnaden + indexregleringsbeloppet i april 2022.



Figur 7 - Utveckling av intäkter och kostnader fram till april 2022.

Som framgår av figur 5 så påverkar inflationen indexserien KPI-KS vilket påverkar projektets kostnadssida då indexserien reglerar en stor andel av entreprenadkontraktssumman.

En annan faktor är stigande energipriser men inom indexserien KPI-KS utgör energipriserna endast ca 5 % av den totala viktandelen. För ståltillverkning är energi en påtaglig kostnad och naturgas är ett vanligt bränsle. Kombinationen av svaga marknadsprognoser, till följd av stundande lågkonjunktur och höga energikostnader kan få Europas ledande stålproducenter att dra ner på produktionen.

Hur inflationen, energipriser och råvarumarknaden kommer utvecklas framåt är därför en osäkerhetsfaktor som Halvöprojektet följer noga som en del av det kontinuerliga arbetet med risker.