

2016-09-07

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/118-041

Kommunstyrelsen

Långtidsprognos 2017-2030

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen.

Sammanfattning

Nacka kommun står inför en period med en mycket stark befolkningstillväxt, vilket kommer att ha effekter på den kommunala ekonomin. Genom att simulera olika alternativ kan långtidsprognosen bidra med underlag på vilka ekonomiska effekter som uppstår i kommunen vid respektive alternativ för perioden till och med år 2030. Underlagen bör bidra till att möjliggöra en ökad långsiktighet i de ekonomiska besluten.

I detta ärende har olika scenarier simulerats för perioden 2017-2030. Scenarierna är baserade på olika andel egen fastighetsinvestering (50 procent och 25 procent) i kombination med olika uppräknings av priser och löner (2 procent, 1 procent och ingen kompensation).

Slutsatserna är framför allt att låga uppräknings av priser och löner är viktiga för att möjliggöra en god resultatnivå över tiden. Det är också viktigt att hålla nere låneskulden för att räntekostnader inte ska ta för stor del i anspråk från den löpande verksamheten. Planerade försäljningar av mark med mera och låga egna investeringar bidrar till att hålla skulden nere. Andra aktörer behöver komma med och finansiera investeringar. Frågan om att hålla tidplanen i bland annat byggnadstakt är viktig för att möjliggöra att de mål som finns i tunnelbaneöverenskommelsen uppnås. Det är också viktigt att ha god kontroll på byggandet så att exempelvis skolor står klara i rätt tid.

Viktiga frågor att arbeta med är beslut kring vad som ska genomföras, när det ska göras och även vad det är som inte ska genomföras. Under den kommande perioden kommer styrning och precision vara viktiga områden att fokusera på för kommunen.



Ärendet

Nacka kommun står inför en ökande befolkning fram till 2030 ska 20 000 nya bostäder och 15 000 nya arbetsplatser komma till. Då beräknas kommunens invånare vara drygt 140 000, vilket är cirka 45 procent fler än dagens cirka 99 000 invånare. Det är därför viktigt att ha kontroll på i vilken takt verksamheter behöver växa, med exempelvis fler skolor och särskilda boenden, och vilka ekonomiska effekter det kan ha. Förra året genomfördes ett arbete med att ta fram en modell som genererar långsiktiga beräkningar av Nacka kommuns ekonomi fram till år 2030 med syfte att skapa underlag för långsiktiga ekonomiska och finansiella beslut. I år har modellen uppdaterats med ny information och aktuella uppgifter för att få ett uppdaterat utgångsläge.

En utmaning i denna utveckling är att säkra en hållbar ekonomi med en långsiktig hållbar resultatnivå, där låneskulden hålls på en rimlig nivå.

I Modellarbetet

Ekonomiprocessen har ansvarat för att utveckla en långtidsmodell. Långtidmodellen är framtagen tillsammans med representanter från kommunens olika verksamheter i Nacka.

För att vara aktuell måste långtidsprognosen regelbundet uppdateras med exempelvis aktuell befolkningsprognos, skatte- och statsbidragsprognos, exploateringsprognos, planer för investeringar, kapacitetsbehov av verksamhetsfastigheter, checkbelopp och andra ersättningar samt övrig styrdata så som exempelvis lön, BNP och räntenivåer.

Syftet med långtidsmodellen är inte att finna en exakthet utan fånga upp de stora effekterna vid olika alternativa scenarier för att utifrån dessa möjliggöra en styrning åt den riktning som önskas. Modellen bidrar också till att få en ökad långsiktighet i de ekonomiska besluten. För att få styrbarhet är det viktigt att modellen är uppdaterad med så korrekt information som möjligt, exempelvis med byggplaner i närtid.

I.1 Förutsättningar och antaganden

Följande antagande ligger som grund i nuvarande långtidsprognos:

- Oförändrad skattesats (18,63 kronor)
- Skatteprognosen är framtagen av SKL och baseras på att rikets skatteunderlag från augusti 2016 fram till 2019. År 2020 använder SKL en framskrivningsmodell med samma uppräkningsstal som för 2019, därefter antas att rikets och Nacka kommuns skatteunderlag ökar med 4 procent och med beaktande av att Nacka förväntas ha en högre befolkningstillväxt än riket i övrigt.
- Kostnadsutjämnningen bygger på SKL:s prognos. I simuleringarna jämförs kommunens relativa befolkningsstruktur med motsvarande för riket. I beräkningarna tas endast hänsyn till invånarnas ålder. Inga socioekonomiska eller geografiska variabler beaktas.
- I samband med vårpropositionen aviserade, men ej beslutade, regeringen ett statsbidrag, den så kallade Valfärdsmiljarden. Denna är beaktad med 36,2 miljoner kronor årligen för perioden 2017-2030.

- Planerad byggnation i kommunen inkluderad.
- Det nybildade VA och avfallsbolaget ingår inte.

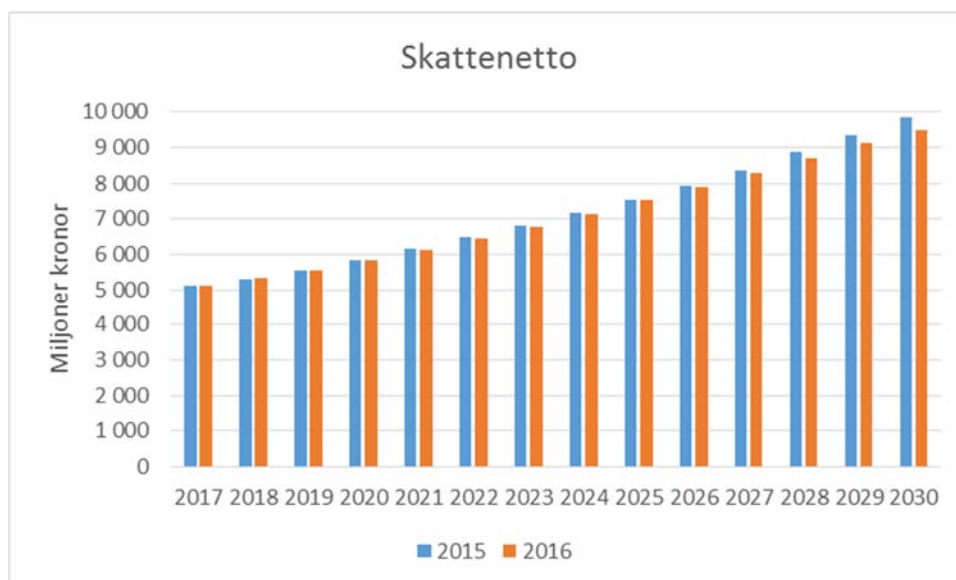
Långtidsprognosen har sin bas i de ekonomiska ramar för åren 2017-2019 som fastställdes i juni av kommunstyrelsen i ”Mål och budget 2017-2019- ramärendet” (KFKS 2016/118-041), men har uppdaterats med:

- skatte- och generella statsbidragsprognos
- befolkningsprognos
- pensionsprognos
- försäljningspris från exploatering, med aktuell prisbild i Nacka.
- styrparametrar BNP, pris och lön.

1.2 Skillnader i förutsättningar mellan 2015 års långtidsprognos och nuvarande

Jämfört med den prognos som togs fram i samband med den ekonomiska långtidsprognosen som gjordes 2015 är det framför allt två förutsättningar som har största påverkan, skattenettet (det vill säga skatteintäkter och generella statsbidrag) och reavinsterna från exploatering. Dessa påverkar samtliga scenariers förmåga att nå uppsatt resultatmål och utvecklingen av skuldsättningen inom kommunen.

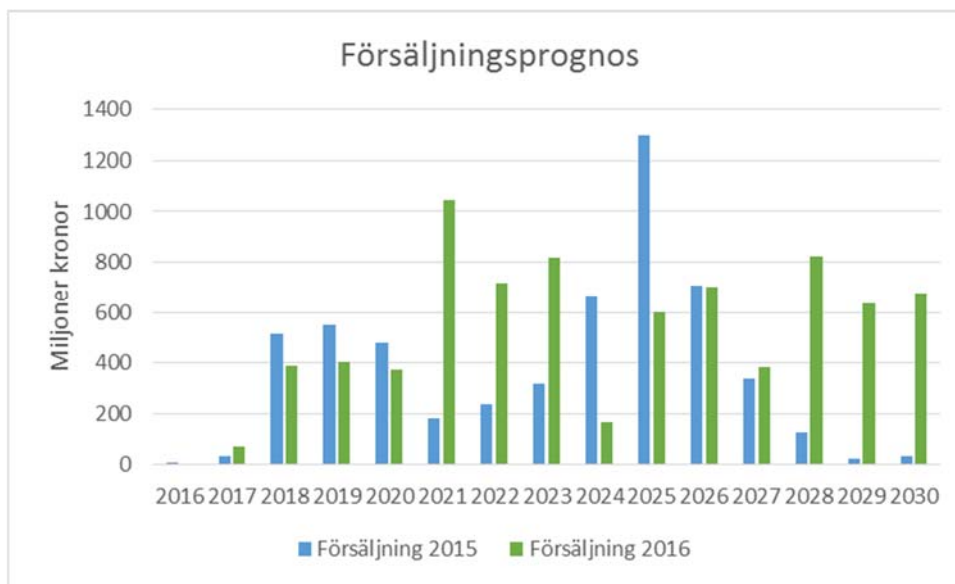
Prognosen för skattenettet har förändrats jämfört med tidigare långtidsprognos, framför allt för den senare delen av prognosperioden. Trots ökad befolkningstillväxt för Nacka, sjunker skattenettet väsentligt till följd av den för riket försämrade skatteunderlagsutvecklingen.



Skattenettet är relativt oförändrat under de första åren i perioden mellan långtidsprognoserna, men minskar under resterande period. Befolkningstillväxten medför att det är fler som nyttjar de kommunala tjänsterna. I och med att kommunen får lägre skatteintäkter per invånare, jämfört med föregående långtidsprognos, så försämras också de årliga

resultaten. Detta leder till mindre möjligheter att minska skulderna, vilket i sin tur leder till något högre finansiella kostnader.

Reavinsterna från exploateringsverksamheten är ytterligare en väsentlig del i att påverka kommunens långsiktiga ekonomi. Nuvarande prognos har förändrats sedan föregående år (se bild nedan) och nu bedöms en större del av försäljningarna infalla tidigare i tid och är i sin helhet cirka 2 miljarder kronor högre, delvis relaterat till en reviderad prisbild. I senare avsnitt beskrivs effekt av olika försäljningsnivåer och dess påverkan på låneskulden.



Två ytterligare faktorer som påverkar långtidsprognoserna och som skiljer sig åt mellan den nuvarande och den föregående prognosen är förändrad räntenivå samt att VA och avfallsverksamheten numera är bolagiserad och inräknas inte i långtidsprognosen. Räntenivån har justerats ner något mellan de två prognostillfällena och bedömningen nu är att räntenivån ligger kvar längre på en lägre nivå.

1.3 Befolkningsutveckling

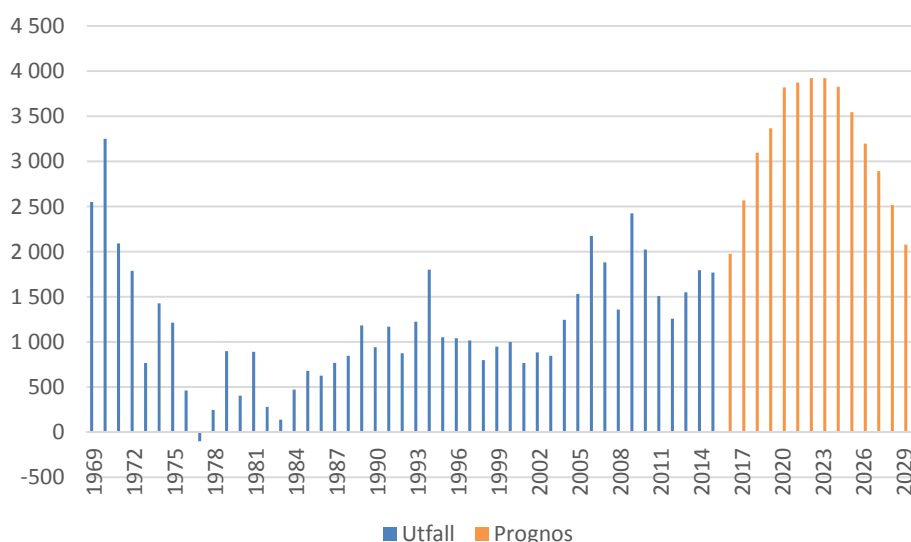
En viktig grund för långtidsprognosen är befolkningsprognosen som är en framskrivning av folkmängden, utifrån det planerade bostadsbyggandet, som i denna prognos antas vara ungefär 20 000 bostäder fram till 2030. Det innebär ett byggande på i snitt 1200-1300 bostäder per år, vilket är mer än dubbla takten jämfört med senaste 10-årsperioden (då snittet legat på cirka 500 bostäder per år). Befolkningsprognosen är inte statisk utan uppdateras kontinuerligt, framför allt utifrån uppdateringar av det planerade byggandet, men också utifrån förändrade födelse- och dödstal och förändrade beteendemönster vad gäller in- och utflyttning.

Jämfört med den prognos som togs fram i samband med den ekonomiska långtidsprognos som gjordes 2015 skiljer sig den aktuella när det gäller antagandet för när bostäder kommer att bli klara. I det planerade bostadsbyggandet ligger en mycket stor del av antalet färdigställda bostäder fram till 2030 under första halvan av 2020-talet. I den tidigare prognosen gjordes en större justering av byggandet utifrån antagandet att färdigställandet av bostäder



skulle var mer utspritt under hela perioden fram till 2030. Det i sin tur innebar en ganska jämn befolkningstillväxt under perioden. I takt med att planerna för framför allt Västra Sicklaön men också stora projekt i andra kommundelar framskrider och blir säkrare justeras befolkningsprognosen. I den aktuella befolkningsprognosen antas fler bostäder bli inflyttningsklara under första halvan av 2020-talet, vilket ligger mer i linje med bostadsbyggnadsplanerna. En viss justering (det vill säga förskjutning i förhållande till byggplanerna avseende andel av de bostäder som planeras bli inflyttningsklara från början av 2020-talet till slutet av 2020-talet) har gjorts även i denna prognosomgång, men den är betydligt mindre nu än i prognosen som togs fram 2015. Detta leder till ”en puckel” i befolkningstillväxten 2020-2025.

I denna framskrivning beräknas folkmängden i Nacka kommun vara drygt 140 000 år 2030. Det innebär en befolkningstillväxt på ungefär 45 procent på 15 år. I bilden nedan visas den årliga befolkningstillväxten historiskt och prognos för 2015-2030.



Den sammanfattande slutsatsen av befolkningsprognosen är att det demografiska trycket på kommunens välfärdstjänster och också övrig infrastruktur kommer att vara högt. Under den närmsta 5-årsperioden kommer det största trycket komma från en mycket stor ökning av antalet skolbarn. Antalet förskolebarn, som under de senaste åren sjunkit i kommunen, kommer börja öka inom de närmsta åren för att sedan öka starkt under hela perioden. Trycket på äldreomsorgen kommer att öka kontinuerligt men främst under den senare delen av perioden, då den stora kullen födda på 40-talet uppnår en ålder då behov av stöd och omsorg är stort.

2 Scenarier

Nedan presenteras olika scenarier och vilka långsiktiga ekonomiska effekter som uppstår i respektive alternativ. Scenarierna består av:



- Olika andel egen fastighetsinvestering:
 - 1) 50 procent och
 - 2) 25 procent

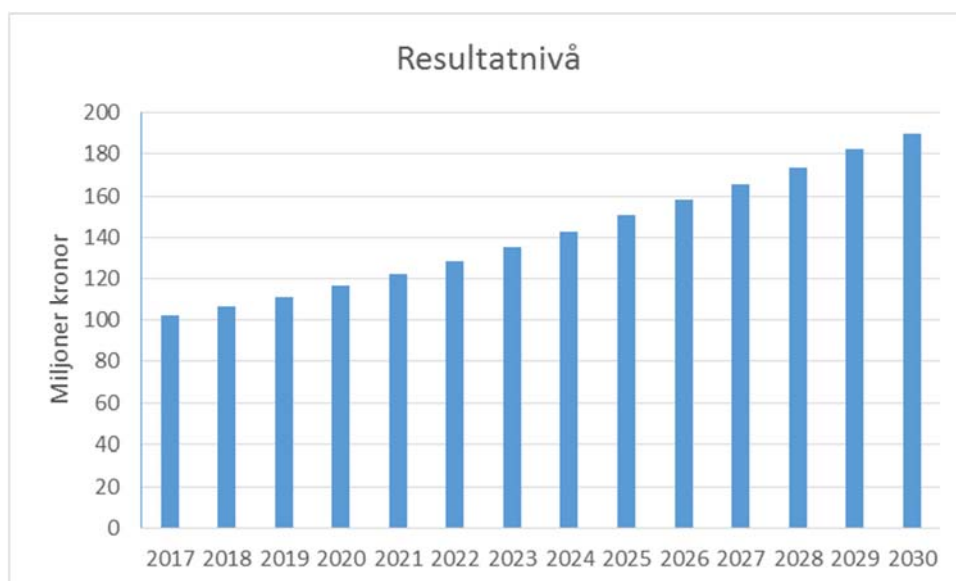
- Olika uppräkningsnivåer av löner och priser:
 - A) 2 procents kompensation,
 - B) 1 procent och
 - C) 0 procent (ingen kompensation).

- Olika försäljningsnivåer inom exploateringsverksamheten.
 - Full försäljning (i enlighet med nuvarande försäljningsplan)
 - 50 procent försäljning (försäljningsbeloppen har årligen halverats)
 - Ingen försäljning (inget av planerad försäljning genomförs)

Ingen höjd har tagits för eventuella politiska satsningar utan dessa får hanteras inom befintlig ram. Inte i något av alternativen med uppräkningsnivåer av löner och priser ges full kostnadsersättning, utan samtliga scenarier kräver besparingar och effektiviseringar. Den beräknade kostnadsutvecklingen är cirka 3,5 procent över tid.

Fokus i analysen är på årligt resultat och på låneskuldens utveckling (skuldsättning). För att nå en hållbar långsiktig ekonomi bör varje enskilt år generera ett resultat på minst 2 procent av skatter och generella statsbidrag (god ekonomisk hushållning). Resultatnivån möjliggör bland annat att svängningar i skatteintäkter och annat kan hanteras samt viss finansiering av investeringar blir möjlig. Varje krona på resultatet påverkar lånenivån. För att expansiva kommuner med mycket investeringar är denna resultatnivå särskilt viktig.

Resultatmålet om 2 procent av skatteintäkter och generella statsbidrag i absoluta tal förändras över tiden i takt med att skatteunderlaget stiger, från drygt 100 miljoner kronor 2017 till 190 miljoner kronor 2030 (se bild nedan).



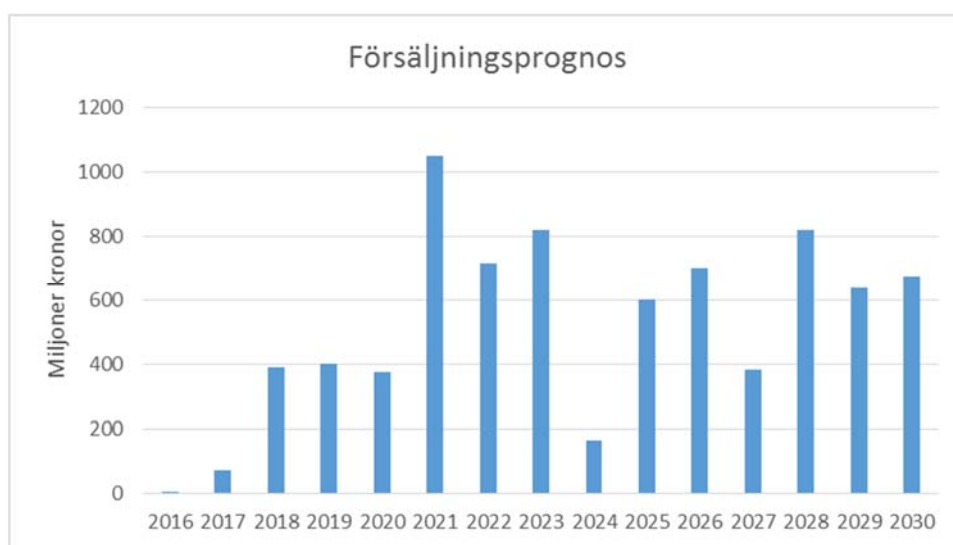


För en långsiktig stabil ekonomi ska den årliga driften (löpande verksamheten) inte finansieras med reavinster, med vilket menas att resultatmålet bör vara exklusive exploateringsverksamhetens reavinster. I bilderna över årets resultat nedan, visas därför varje års resultat både inklusive och exklusive reavinster från exploateringsverksamheten. De gröna staplarna inkluderar reavinster vilket förbättrar resultatet under vissa år. Den blå linjen visar i nedan scenarier resultatmål. Ligger resultatet under linjen, så är inte årets resultatmål uppfyllt.

Att växa i den takt som Nacka planerar innebär att många och stora investeringar kommer tidigt i processen för att möjliggöra för ökad befolkning. Då är det också viktigt att tillse att intäkter från exempelvis markförsäljning kommer så tidigt som möjligt för att inte initialt bygga på en för stor låneskuld. Affärsmässiga avtal är givetvis också oerhört viktigt. Jämna positiva resultat över åren bidrar till en förbättrad ekonomisk stabilitet.

Ur ett finansiellt perspektiv är det viktigt att ha lägsta möjliga finansiella kostnader, vilket innebär att ha en jämn nivå på såväl inbetalningar som utbetalningar samt säkra låneskuldens utveckling. Låneskulden påverkas, förutom av resultatet, även av bland annat investeringsvolymerna och andra in- och utbetalningar såsom försäljningsintäkter och utbetalning/utlåning till tunnelbanan. En lägre skuldsättningsgrad medför i normalläget bättre räntevillkor, med lägre finansiella kostnader som följd. I nedan figur beskrivs försäljningsintäkterna från exploateringsverksamheten, vilka har samma effekt på låneskulden oavsett scenario.

Exploateringsverksamhetens beräknade försäljningsintäkter är ojämnt fördelad över tidsperioden, se bilden nedan.





Scenario 1A) 50 procent andel egen fastighetsinvestering samt 2 procents kompensation för pris och lön

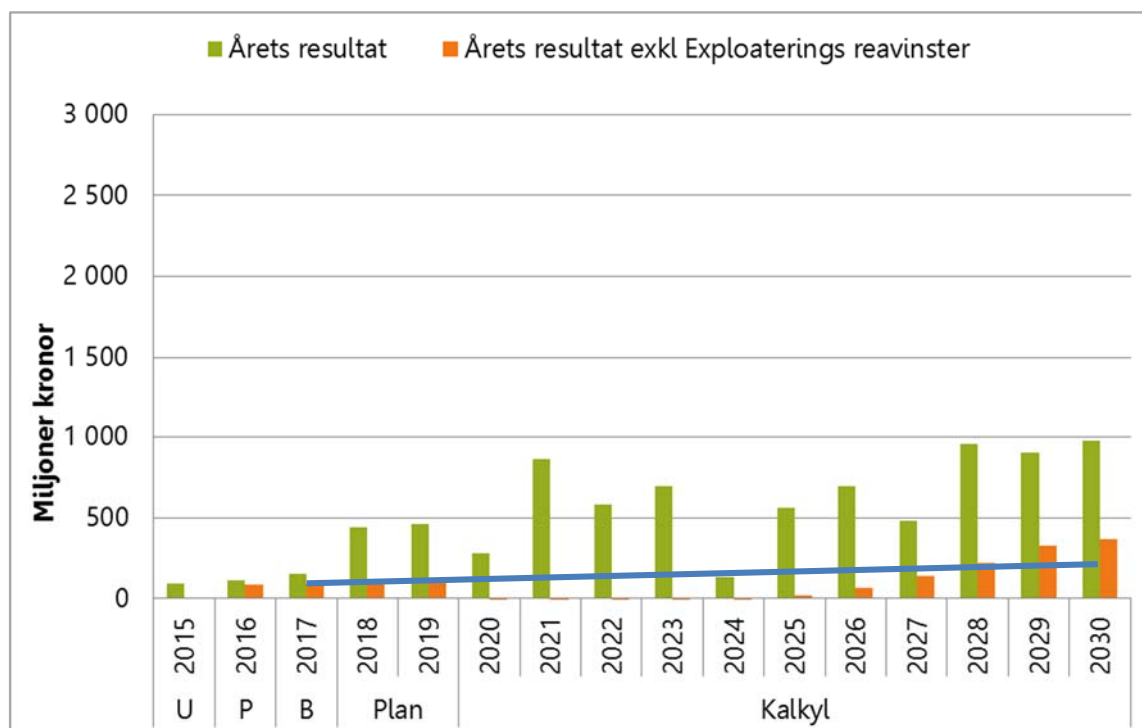
I figuren nedan presenteras ett scenario med 50 procent andel fastighetsinvesteringar i egen regi samt 2 procents kompensation för pris och lön 2019-2030. Ett sådant scenario innebär ett årligt effektiviseringskrav på 1,5 procent, då en full kompensation beräknas motsvaras av 3,5 procents kompensation för pris och lön. Inga politiska satsningar ingår.

Årets resultat

I scenariot med 2 procents kompensation för pris och lön samt 50 procent egen fastighetsinvestering baseras den procentuella kostnadsuppräknningen på en allt högre kostnadsnivå. Detta försämrar resultatet och resultatmålet uppnås först de sista tre åren av perioden, när reavinster från exploatering exkluderas (se orangea staplar). Det är därmed viktigt att hålla nere kostnadsnivån i ett tidigt skede. Skulle man härutöver även lägga till nya politiska satsningar så försämras läget ytterligare.

Beaktas reavinsterna från exploateringsverksamheten (gröna staplar) nås resultatmålet under hela perioden.

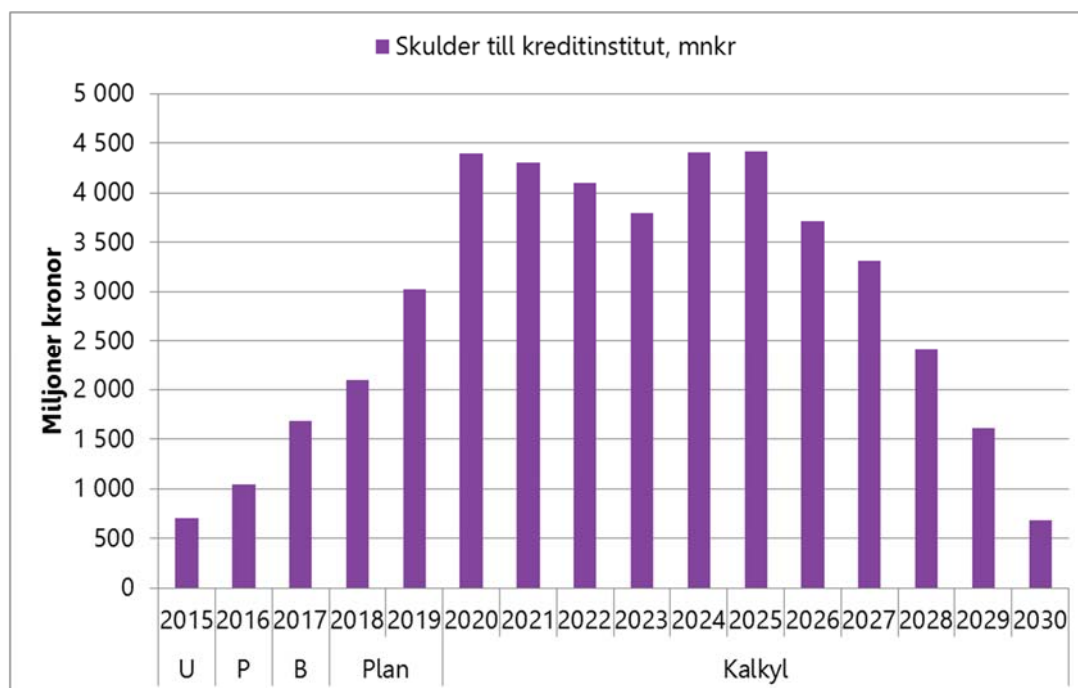
Jämfört med föregående års motsvarande scenario så har läget försämrats. Bedömningen var då att resultatmålet skulle uppnås år 2024 exkluderat för exploateringsverksamhetens reavinster. År 2030 var bedömningen att resultatet skulle vara betydligt större än dagens bedömning. Huvudsakliga förklaringen till det är den försämrade skatteprognosen de senare åren i prognosperioden i kombination med förändrad befolkningsutveckling som genererar ytterligare kostnader.



Skuldsättning

Figuren nedan visar låneskuldens utveckling. Skulden byggs kontinuerligt på under perioden fram till 2020, då den stabiliseras vid knappa 4,5 miljarder kronor och sjunker något fram till 2023 för att sedan ytterligare stiga under 2024 och 2025 innan den därefter stabilt sjunker för att år 2030 uppgå till cirka 650 miljoner kronor. Anledningen till svängningarna är en kombination av när i tid försäljningsinkomster väntas samt att det inom fastighetsområdet sker stora investeringar fram till år 2020. I och med att resultatmålen dessutom inte uppnås under någon del av den här perioden så är möjligheterna att minska låneskulden ytterst små.

Det medför att de finansiella kostnaderna beräknas öka från knappt 30 miljoner kronor 2017 till som högst år 2024 då de är cirka 180 miljoner kronor. I takt med att låneskulden därefter sjunker så minskar de finansiella kostnaderna för att år 2030 vara cirka 40 miljoner kronor.



Slutsats

Detta scenario med 2 procents kompensation för pris och lön och 50 procents egen andel fastighetsinvestering kräver i sig effektiviseringar motsvarande 1,5 procent men leder trots det till att resultatmål inte nås förrän de sista tre åren i perioden.

Trots att reavinster från exploateringsverksamheten kommer i ett tidigare skede och till högre totalbelopp, jämfört med föregående långtidsprognos, så uppnås resultatmålet först 4-5 år senare. Den främsta anledningen till det är att skattenettet per invånare är lägre. Den något högre befolkningsprognosen bidrar dessutom till högre volymrelaterade kostnader.

Scenario 1B) 50 procent andel egen fastighetsinvestering samt 1 procent pris och lönekompensation

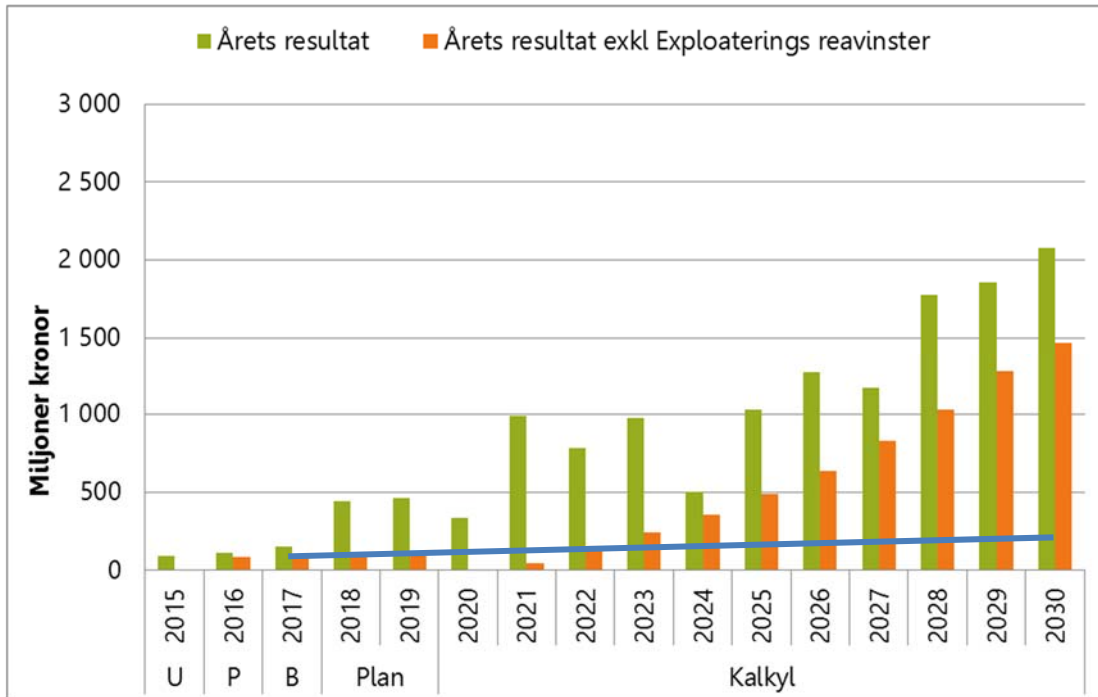
I detta scenario kvarstår andelen egen fastighetsinvestering, men kompensationen för pris och lön sänks från 2 till 1 procent, vilket i realiteten innebär ett effektiviseringskrav för verksamheten på 2,5 procent. Inga politiska satsningar ingår.

Årets resultat

Från och med år 2022 beräknas resultatmålet (exklusive exploateringsverksamhetens reavinster) vara uppnådd, vilket är 6 år tidigare än föregående scenario (1A). Det ger en indikation på hur viktigt det är att tidigt hålla kompensationen för pris och lön nere. Genom att den årliga uppräkningshålls tillbaka gynnas nästkommande års uppräkningshålls på en lägre kostnadsnivå.

De kritiska åren i detta scenario är perioden fram till och med 2022, då resultatet understiger resultatmålet (blå linje). Först från 2023 beräknas resultatmålet utan exploateringsverksamhetens reavinster vara uppnådd. Därefter ges ett ökande årligt resultat.

Det man dock ska komma ihåg är att samtliga år innebär effektiviseringar av verksamheten med 2,5 procent.

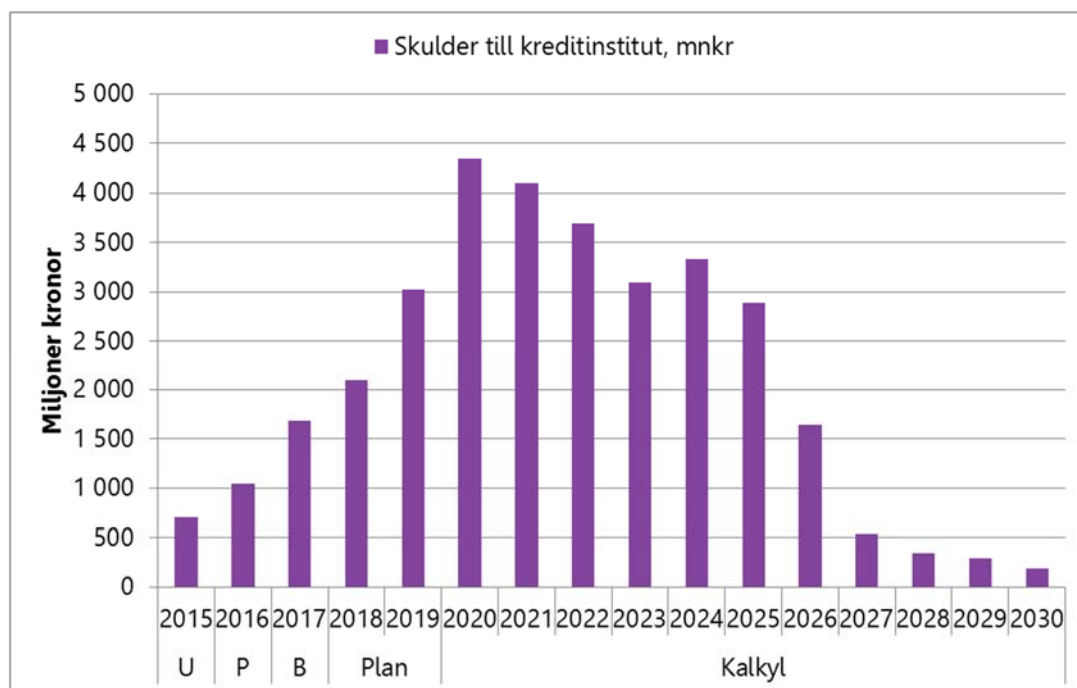


Skuldsättning

Nedan figur visar låneskuldens utveckling under perioden. Skulden byggs snabbt på fram till år 2020, då den uppgår till drygt 4 miljarder kronor, som en följd av mycket stora investeringar. Efter år 2020 minskar den kontinuerligt (med undantag för en marginell ökning år 2024) fram till år 2030, då låneskulden förväntas vara cirka 190 miljoner kronor. Detta är framför allt en effekt av tidiga försäljningsintäkter i kombination med en lägre nivå av fastighetsinvesteringar efter år 2020.

Jämfört med föregående års långtidsprognos blir det en jämnare och längre avtrappning av skuldnivån, som då bedömdes kraftigt minska år 2025 för att i stort sett vara skuldfri år 2025-2030. Anledningen till den utvecklingen var reavinster i kombination med återbetalning av förskott från tunnelbanan samt den goda resultatnivån. Skillnaden nu är framför allt en lägre resultatnivå generellt för perioden samt när i tid försäljningsintäkterna kommer.

De finansiella kostnaderna beräknas öka från knappt 30 miljoner kronor år 2017 till cirka 160 miljoner kronor år 2020 för att därefter falla till 2030.



Slutsats

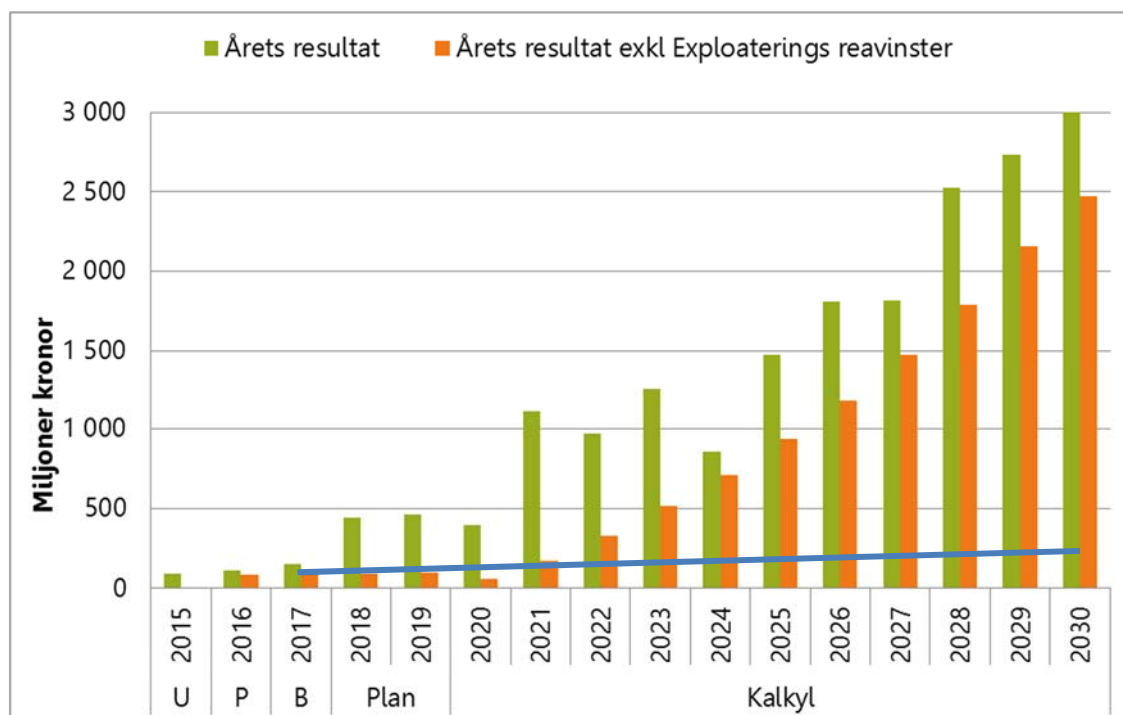
Inte heller pris och lönekomensation med 1 procent räcker i början av perioden för att nå resultatmål vid 50 procents andel egen fastighetsinvestering. Från och med 2022 uppnås resultatmålet (exklusive reavinster).

Scenario 1C 50 procent andel egen fastighetsinvestering och ingen komensation för pris och lön

I detta scenario, som inte var med i föregående års analys, så kvarstår andelen egen fastighetsinvestering till 50 procent, men det sker inte någon komensation för pris och lön. Det i sig förutsätter en effektivisering av motsvarande 3,5 procent årligen.

Årets resultat

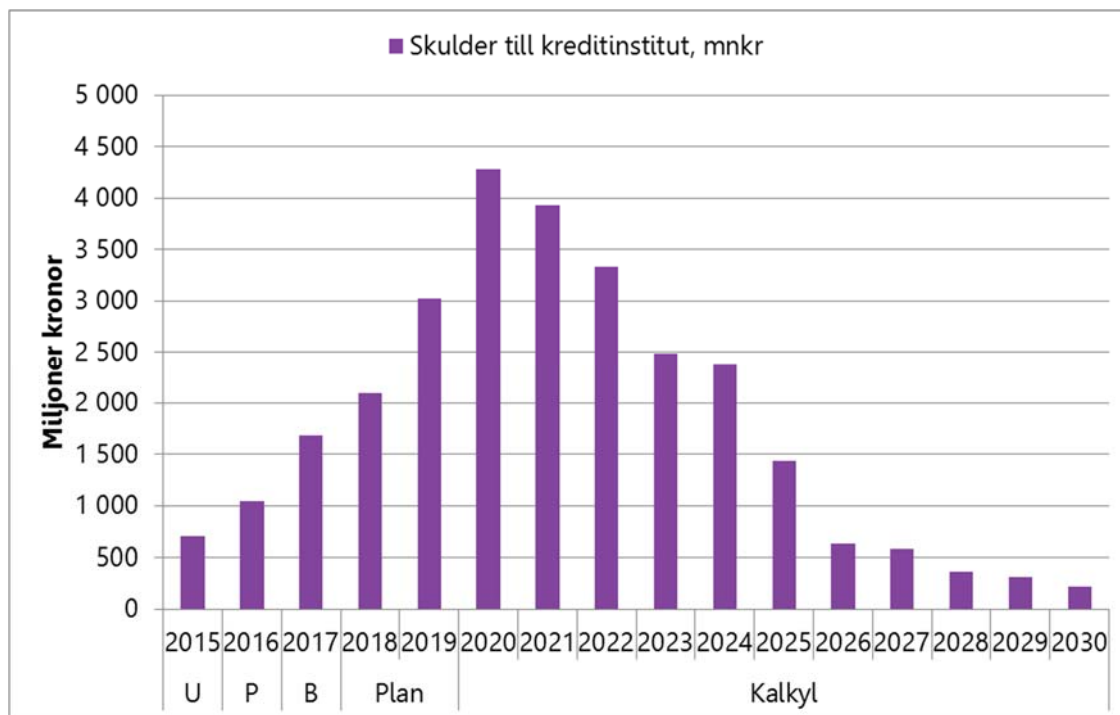
Även i detta scenario är det svårt att komma upp till resultatmålet under den första delen av perioden. Dock uppnås resultatmålet ett år tidigare, 2021, jämfört med alternativet med 1 procents uppräknings (1B). Från och med 2021 blir det också en kraftigare ökning av de årliga resultaten. Detta ger en hävstångseffekt genom att det inte sker någon uppräknings av pris och lön.



Skuldsättning

Nedan figur visar skuldsättningens utveckling under perioden. I likhet med tidigare alternativ så ökar skuldsättningen kraftigt, på grund av en förhållandevis större investeringsvolym, fram till cirka år 2020 för att uppgå till dryga 4 miljarder kronor. Exploateringsreavinsterna i kombination med tidigare högre årliga resultat gör att skuldsättningen avtar tidigare för att landa på cirka 200 miljoner kronor år 2030.

De årliga finansiella kostnaderna beräknas öka från cirka 30 miljoner kronor år 2017 och vara som högst år 2020 med cirka 160 miljoner kronor.



Slutsats

I detta scenario med 50 procents andel egen fastighetsinvestering och utan kompensation för pris och lön, så uppnås resultatmålen 2021 och framåt. Skuldsättningen ökar hela vägen upp till dryga 4,2 miljarder kronor innan den därefter successivt kan minskas.

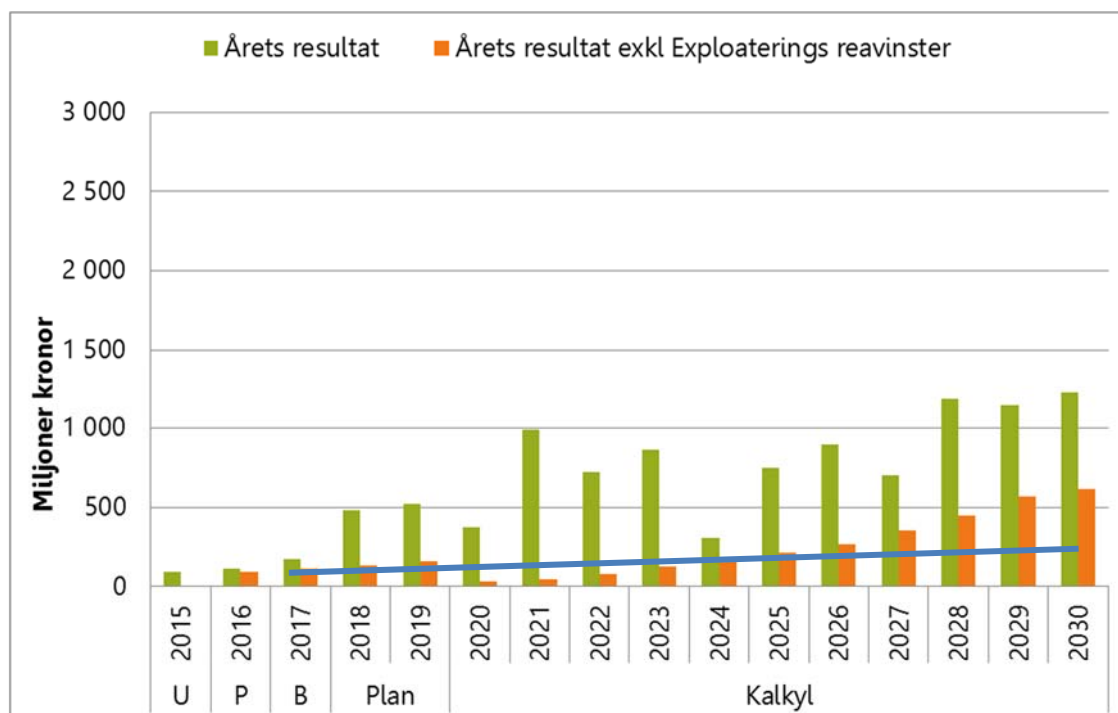
Scenariot ställer stora effektiviseringskrav på verksamheten motsvarande 3,5 procent årligen.

Scenario 2A) 25 procent andel egen fastighetsinvestering samt 2 procents kompensation för pris och lön

I figurerna nedan presenteras ett scenario med 25 procent fastighetsinvesteringar i egen regi och 2 procents kompensation för pris och lön 2019-2030. Ett sådant scenario innebär ett årligt effektiviseringskrav på 1,5 procent, då en full kompensation beräknas motsvaras av 3,5 procents kompensation för pris och lön. Inga politiska satsningar ingår.

Årets resultat

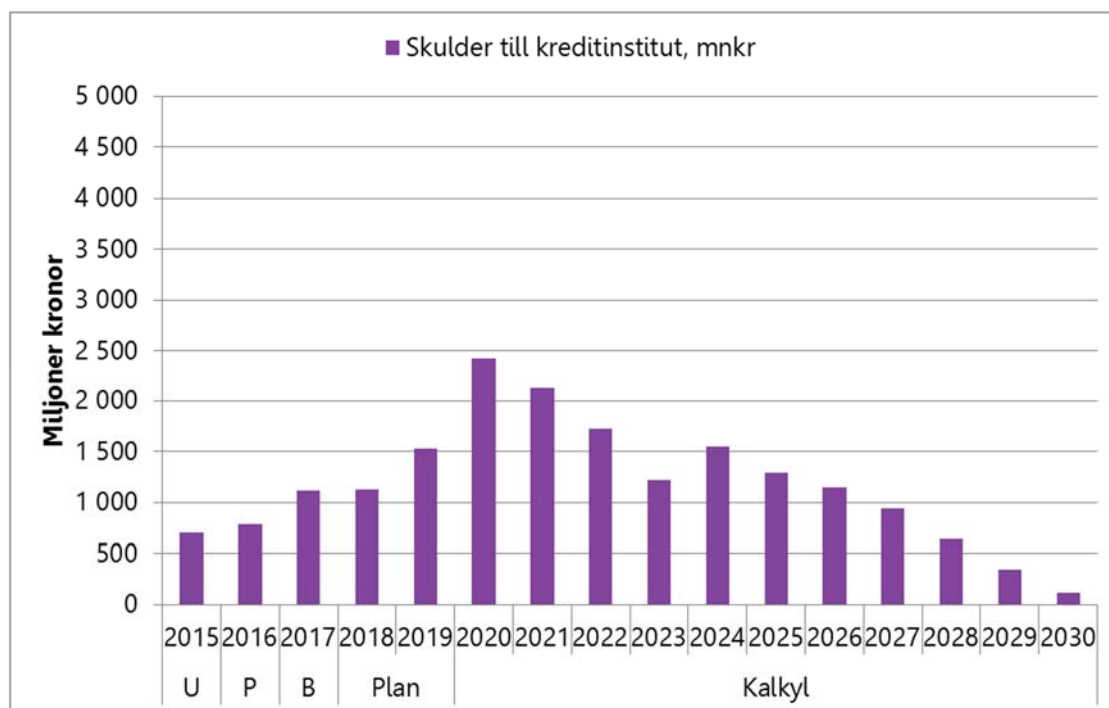
I scenariot har andelen fastighetsinvesteringar i egen regi sänkts från 50 procent till 25 procent, medan 2 procents kompensation för pris och lön 2019-2030 kvarstår. Den huvudsakliga effekten av sänkt andel egen fastighetsinvestering består av en lägre skuldsättningsgrad och därmed lägre finansiella kostnader. Det årliga resultatmålet uppnås 2024. År 2030 beräknas det årliga resultatet (exklusive reavinster) uppgå till cirka 600 miljoner kronor, vilket är cirka 250 miljoner kronor bättre än vid scenariot 50 procent andel egen fastighetsinvestering.



Skuldsättning

Figuren nedan visar på låneskuldens utveckling under perioden. I likhet med alternativet om 50 procents andel egen fastighetsinvestering ökar skulden kontinuerligt fram till 2020, men är på en betydligt lägre nivå motsvarande cirka 2,5 miljarder kronor. På motsvarande sätt och av motsvarande orsak som i tidigare scenarios så sjunker låneskulden kontinuerligt (med undantag för år 2024) fram till 2030 och avslutar perioden på cirka 200 miljoner kronor.

De finansiella kostnaderna beräknas vara som högst år 2020 med cirka 115 miljoner kronor och väntas därefter falla.



Slutsats

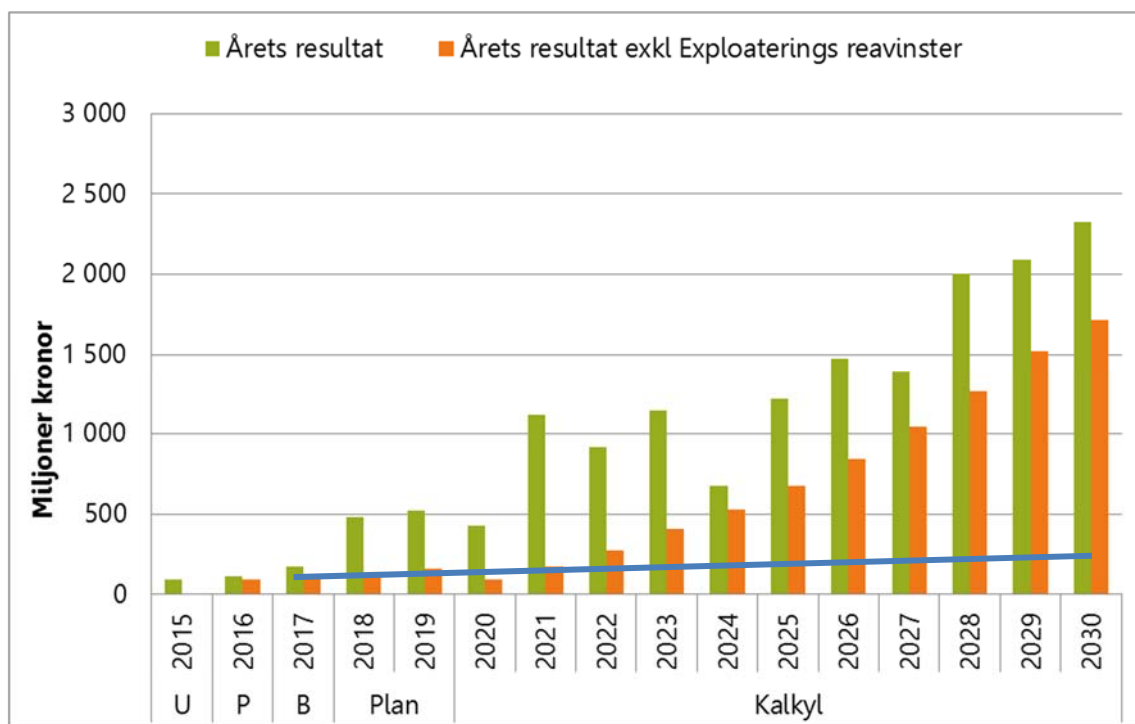
En kostnadsuppräknning motsvarande 2 procent innebär att det tar tid att uppnå resultatmål, även om det är möjligt att tidigare uppnå resultatmålet vid 25 procents egen andel fastighetsinvestering än vid 50 procents andel. I och med detta kan man sluta sig till att uppräkningsstakten har en större resultat effekt än andelen egen fastighetsinvestering. Dock har andelen fastighetsinvestering en viss resultat effekt till följd av att vid lägre egen andel så kan låneskulden hållas nere och därmed också de finansiella kostnaderna som har en direkt resultatpåverkande effekt.

Scenario 2B 25 procent andel egen fastighetsinvestering och 1 procent pris och lönekompensation

I figurerna nedan presenteras ett scenario med 25 procent fastighetsinvesteringar i egen regi och 1 procent kompensation för pris och lön 2019-2030. Det innebär i realiteten ett effektiviseringskrav för verksamheten på 2,5 procent. Inga politiska satsningar ingår.

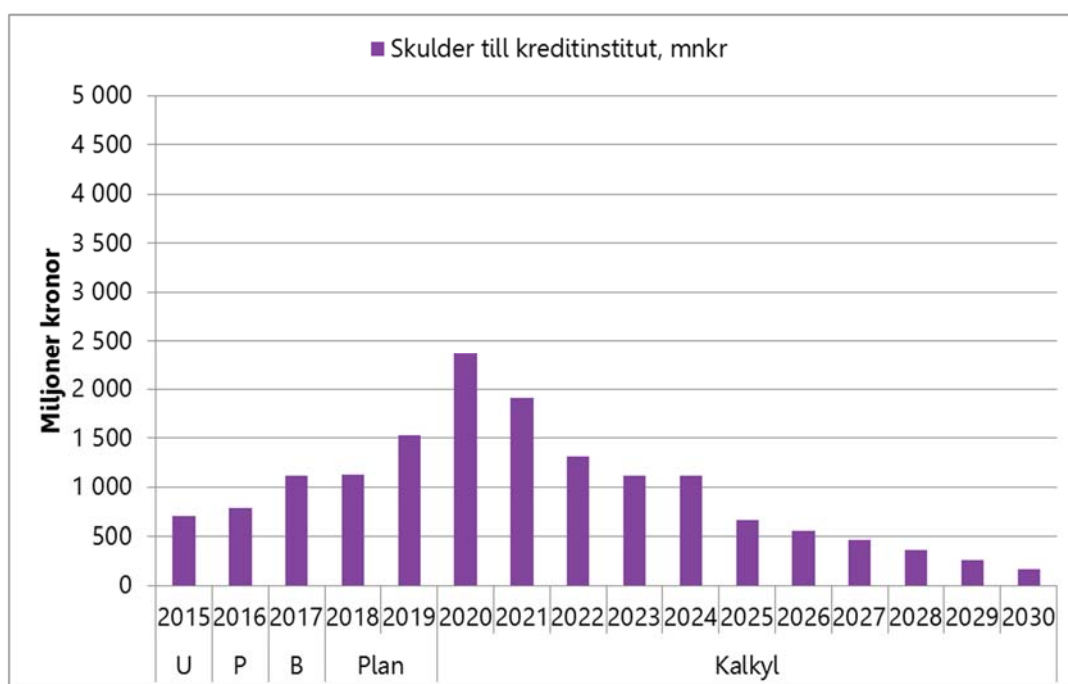
Årets resultat

Redan från början av perioden beräknas resultatmålet (exklusive exploateringsverksamhetens reavinster) vara uppnådd med undantag för år 2020. Genom att sänka kompensationen för pris och lön 2019-2030 med 1 procent (till 1 procent) förbättras resultatet snabbt under perioden. Den årliga uppräknningen hålls tillbaka vilket gynnar nästkommande års uppräknning, som då beräknas på en lägre kostnadsnivå. Detta scenario innebär ett årligt effektiviseringskrav på 2,5 procent på verksamheten.



Skuldsättning

Bättre resultat leder till lägre skuldsättning. Under år 2020 kulminerar skuldsättningen på en betydligt lägre nivå (cirka 2,4 miljarder kronor) jämfört med den högsta nivån (cirka 4,2 miljarder kronor) för motsvarande alternativ med 1 procents uppräknings. Reavinster från exploateringsverksamheten och de höga resultaten i slutet av perioden medför att kommunens skuldnivå blir låg de sista åren. De finansiella kostnaderna beräknas öka från drygt 30 miljoner kronor 2017 till cirka 115 miljoner kronor år 2020 för att därefter falla.



Slutsats

Alternativet med 1 procent kompensation beräknas räcka för att under de första åren i perioden, med undantag för år 2020, uppnå resultatmålet även exklusive reavinster. Därefter har de grundläggande goda resultaten gjort att det årliga resultatet kommer att förbättras med en hävstångseffekt förutsatt fortsatt årliga effektiviseringar motsvarande 2,5 procent. De låga finansiella kostnaderna som en följd av lägre andel egen fastighetsinvestering, bidrar också till att resultatet förbättras.

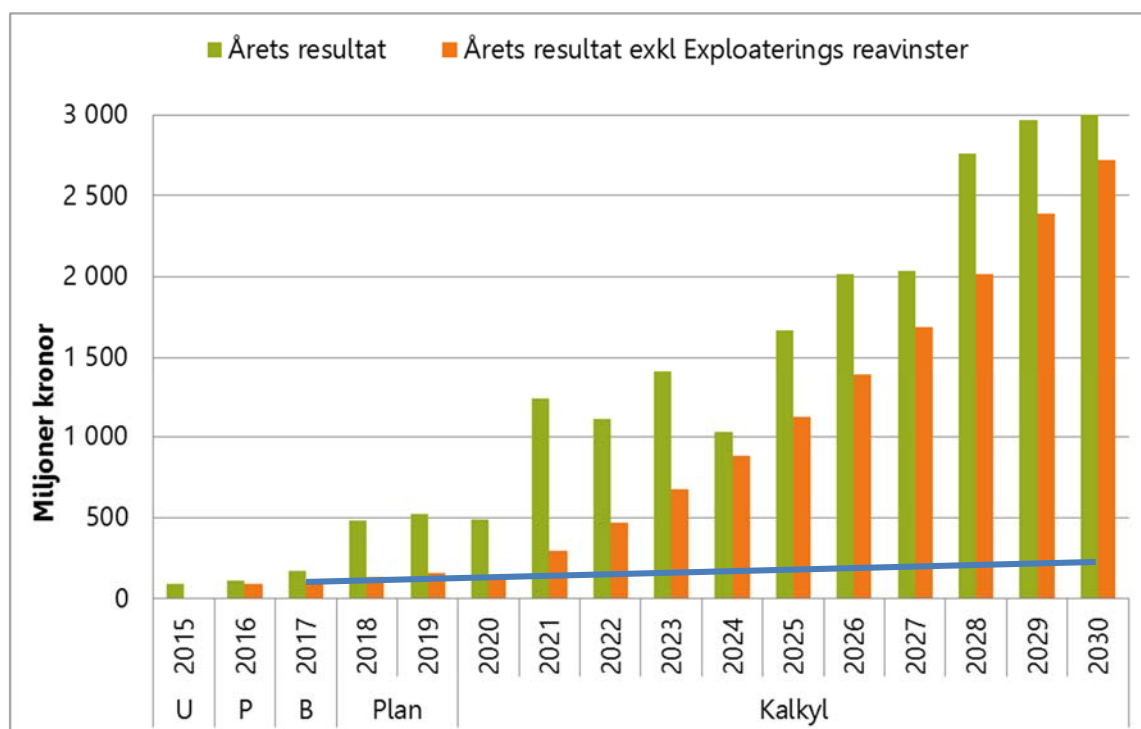
I och med att resultatmålen uppnås i ett tidigt skede och i kombination med reavinster från exploateringsverksamheten kan skuldsättningsnivån hållas nere.

Scenario 2C 25 procent andel egen fastighetsinvestering och ingen kompensation för pris och lön

I detta scenario är andelen egna fastighetsinvesteringar fortsatt 25 procent, men saknar nu helt kompensation för pris och lön 2019-2030.

Årets resultat

Scenariot består av 25 procent andel fastighetsinvesteringar i egen regi och utan kompensation för pris och lön, 2019-2030. Det innebär ett årligt effektiviseringskrav på 3,5 procent. Resultatmålet uppnås under hela perioden. I perioden fram till och med 2020 ligger resultaten i nivå med resultatmålet för att därefter öka kraftigt.



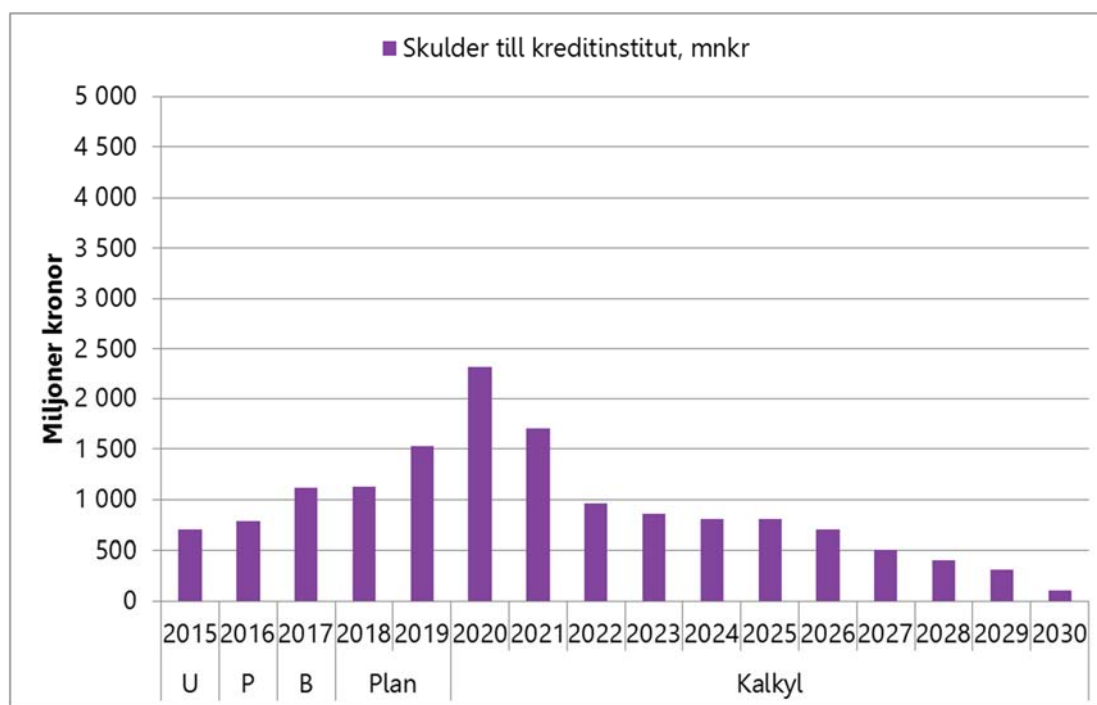
Skuldsättning

Nedan figur visar låneskuldens utveckling under perioden. I likhet med övriga alternativ ökar skulden kontinuerligt fram till 2020. År 2020 uppgår skulden till knappt 2,4 miljarder

kronor, vilket är cirka 1,8 miljarder kronor lägre än alternativet med 50 procent andel egen fastighetsinvestering.

I och med den lägre nivån på låneskulden så får realisationsvinsterna ett större procentuellt påverkan på den totala skuldnivån. Det syns bland annat tydligt mellan åren 2020 till 2023.

De finansiella kostnaderna beräknas öka från knappt 30 miljoner kronor 2017 till cirka 110 miljoner kronor år 2020 för att därefter falla till 2030. Detta är en något lägre kostnadsnivå än i alternativet 50 procent andel fastighetsinvesteringar i egen regi.



Slutsats

Att hålla nere uppräkningsstakten för pris och lönekomensation har en större resultateffekt än andelen fastighetsinvestering i egen regi, dock ger en lägre andel fastighetsinvestering en viss resultateffekt till följd av lägre finansiella kostnader.

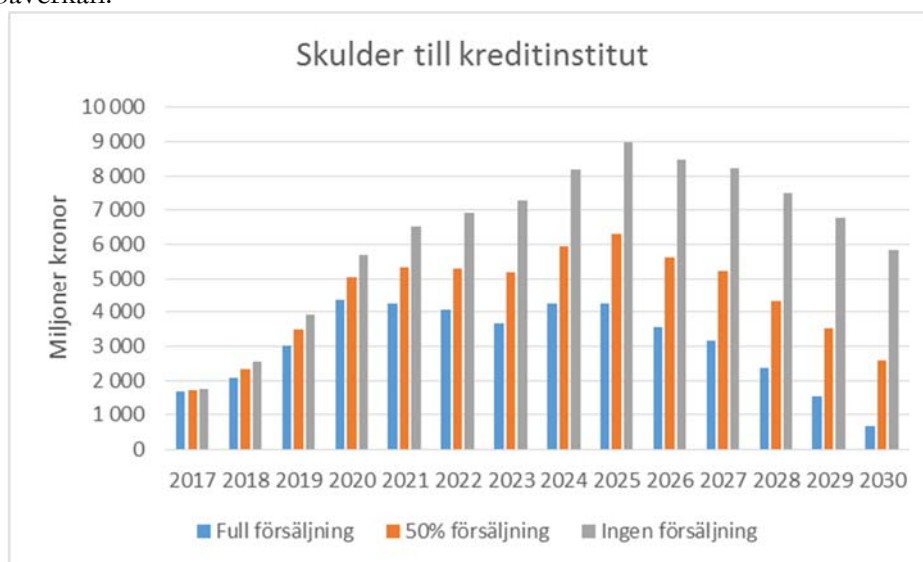
Scenario 3 Olika försäljningsnivåer

Skuldsättning

Låneskulden påverkas i hög grad av omfattningen av försäljningar (främst mark). I bilden nedan visas tre olika scenarier, där försäljningsnivåerna förändrats för perioden 2017-2030. Dessa är: Full försäljning (det vill säga enligt nuvarande försäljningsplan), 50 procent försäljning (försäljningsbeloppen har årligen halverats) och ingen försäljning. I samtliga scenarier kvarstår byggprognos och befolkningsutveckling. Detta scenario är en förenklad bild av verkligheten och får ses som ett mer teoretiskt resonemang. Naturligtvis sker förändringar i bostadsbyggnation och därmed påverkas skatteintäkter och verksamhetens kostnader.

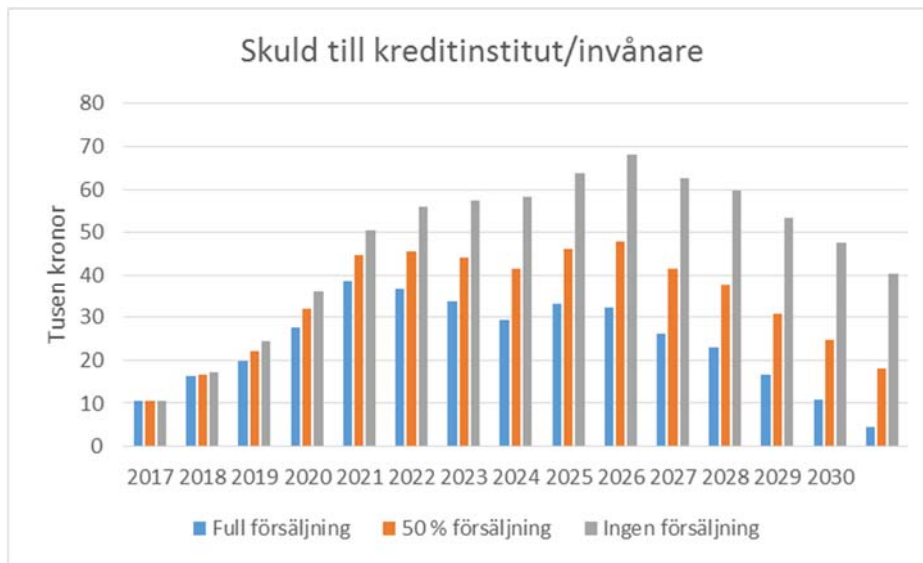
I scenarion med försäljning (full respektive 50 procent) är låneskulden som högst år 2025 för att sedan falla från år 2026 till följd av höga reavinster från exploateringsverksamheten, årliga höga resultat samt återbetalning av förskottet för tunnelbanan. Vid full försäljning ligger låneskulden som högst på dryga 4 miljarder kronor. Vid ett antagande om att försäljningen sjunker med 50 procent ökar låneskulden för att kulminera på cirka 6 miljarder kronor, det vill säga cirka 2 miljarder kronor högre än vid full försäljning. Om ingen försäljning genomförs ökar låneskulden med ytterligare cirka 3 miljarder kronor till cirka 9 miljarder kronor 2025. År 2030 är skillnaden i låneskuld mellan full och ingen försäljning cirka 5 miljard kronor.

De finansiella kostnaderna skulle år 2030 vara 230 miljoner kronor högre om ingen försäljning sker jämfört med full försäljning och cirka 100 miljoner kronor om 50 procent av försäljningarna genomförs. Över tid blir det stora skillnader i finansiella kostnader, det vill säga minskat utrymme för verksamhet. Summerat över perioden blir det en kraftig resultatpåverkan.



Låneskulden utgår från scenariot 50% egna fastighetsinvesteringar och 2% pris och lönekomensation.

Låneskulden ställd i relation till befolkningen visar att låneskulden per invånare är som högst under åren 2021-2026 i de olika scenarierna. Full försäljning har högst låneskuld om knappt 40 tusen kronor per invånare år 2021, 50 procent av försäljningen knappt 50 tusen kronor per invånare år 2026 och ingen försäljning knappt 70 tusen kronor per invånare år 2026.



3 Slutsatser

Låga uppräkningskostnader viktigt

De slutsatser som kan dras från beskrivna scenarion är att det är mycket viktigt att hålla nere pris- och lönekomensation. Det är extra viktigt i början av perioden eftersom det utgör basen för kommande uppräkningskostnader. Resultatnivån bör också hållas på en nivå som årligen uppgår till minst 2 procent av skatteintäkter och generella statsbidrag, det vill säga i absoluta tal från cirka 100 miljoner kronor för 2017 till cirka 190 miljoner kronor år 2030. En låg uppräkningskostnad av pris- och lönekomensation förutsätter effektiviseringar i verksamheten.

Tempo och tajming i byggnadstakt och matchning m.m.

För att lyckas skapa ett Nacka med 140 000 invånare som ges god service, är det viktigt att tidplaner hålls. Befolkningsinflyttningen är en förutsättning för nya skattemedel som ska finansiera utbyggnaden och välfärden.

Den kommunala ekonomin är ett samspel mellan olika verksamheter och det är viktigt att hålla tidplanen i byggnadstakten för att exempelvis matcha byggande av skola med när befolkningen flyttar in. Genom samordning och god kontroll så kommer ekonomin att kunna optimeras. Det är i mellanrummen som risken finns att ekonomiskt resultat tappas (skatteintäkter).

Genom ett samarbete med byggherrarna kan inflyttningarna förläggas så att inflyttning sker före den 1 nov bland annat för att säkra skatteintäkter för den service som ska ges även till nya Nackabor.

Låga egna investeringar, få andra att investera



Investeringar som kommunen finansierar själv bör hållas på en låg nivå eftersom investeringsutrymmet är begränsat under perioden. Det är viktigt att få in andra aktörer som kan finansiera exempelvis välfärdsfastigheter.

Hålla nere låneskulden

Kommunens låneskuld bör också hållas nere på rimliga nivåer för att ge utrymmer för verksamhet i driften. Låga räntekostnader ger ett större utrymme för verksamhet. En lägre låneskuld i kombination med goda resultat möjliggör också bättre lånevillkor på den finansiella marknaden.

Intäkter tidigt och affärsmässigt

När kommunen byggs ut kommer kostnaderna tidigt och skatteintäkterna kommer senare. Det är viktigt i planeringen att få in intäkter så tidigt som möjligt och att få ut bästa möjliga värde utifrån givna förutsättningar (affärsmässigt). Försäljningar av mark är ett värdefullt tillskott.

Viktigt med jämna positiva resultat

Att arbeta med att tidigarelägga försäljningar och jämna ut exploateringsverksamhetens reavinster skulle minska nivån på skuldsättningen och kan bidra till att förbättra resultatet något under de tidigare åren. Jämfört med föregående långtidsprognos har en sådan förskjutning skett.

Prioritera, styra, precision!

Framöver kommer prioriteringsfrågorna och styrningen bli allt viktigare och likaså en god precision i leveranser och uppföljningar. Det handlar om genomförande i komplexitet.

Hålla i och hålla ut!

Eva Olin
Ekonomidirektör

Nina Hammargren
Budgetcontroller

Bilagor

Bilaga 1 Styrparametrar



BILAGA I**Styrparametrar**

	Budget	Plan		Kalkyl	
	2017	2018	2019	2020	2021-2030
Lön	3,3	3,4	3,4	3,4	4,0
Pris	1,6	2,3	3,2	3,2	2,0
Kommunalt prisindex	2,9	3,1	3,4	3,35	3,5
BNP	2,5	1,6	1,6	2,0	2,0
Arbetade timmar	1,2	0,2	0,2	0,5	0,5
Arbetslöshet, nivå	6,3	6,0	6,1	6,5	6,5
Skatteunderlag riket %	4,60	4,10	4,10	4,10	4,00
Ränta lån (inkl utnyttjande av checkkredit)	2,50%	2,40%	2,40%	2,50%	2,8-3,5%
Resultatmål, procent	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%