

Långtidsprognos 2019-2035

Sammanfattning

Nacka kommun står inför och mitt i en period med en mycket stark befolkningstillväxt, vilket kommer att ha effekter på den kommunala ekonomin. Genom att simulera alternativa ekonomiska vägval kan långtidsprognosen visa på möjliga ekonomiska effekter vid respektive alternativ för perioden till och med år 2035. Underlagen syftar till att möjliggöra en ökad långsiktighet i de ekonomiska besluten.

Detta ärende utgår från ett huvudscenario med ett par alternativa scenarier för perioden 2018-2035. Huvudscenariot är baserat på den beslutade andelen egen fastighetsinvestering 25 procent och utan kompensation för pris- och löneuppräknings. Två alternativa scenarier visar på effekterna av att pris- och lönekompenasera med 1 respektive 2 procent årligen samt effekten av en 50 procentig egen andel av fastighetsinvesteringar.

Slutsatserna är som tidigare prognos att framför allt att låga uppräknings av priser och löner är viktiga för att möjliggöra en god resultatnivå över tid. 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 exempelvis mark och låga egna investeringar bidrar till att hålla skulden nere. Andra aktörer behöver komma med och finansiera investeringar. Att hålla tidplaner i byggnadstakt är av stor vikt för att uppnå tunnelbaneöverenskommelsens mål. Det är också viktigt att ha god kontroll på byggandet så att exempelvis skolor står klara i rätt tid, alltså varken för sent eller för tidigt.

Viktiga frågor att arbeta med är beslut kring vad som ska genomföras, när det ska ske 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. Utvecklingen på bostadsmarknaden kommer att också att påverka hur många bostäder som kan komma till varje år. I årets långtidsprognos har arbetet med att beräkna effekter av allmänna anläggningar utvecklats.

Ärendet

Nacka kommun står inför en ökande befolkning eftersom fram till 2035 ska drygt 20 000 nya bostäder och 15 000 nya arbetsplatser komma till. I samband med detta beräknas



kommunens invånare vara cirka 150 000, vilket är cirka 50 procent fler än dagens cirka 103 000 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. För ett par år sedan 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 aktuellt utgångsläge samt även förlängts fram till år 2035. Även utvecklade beräkningar av allmänna anläggningar framöver finns i modellen.

En stor 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. Långtidsmodellen är framtagen tillsammans med representanter från kommunens samtliga 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 i 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 (18,43 kronor)
- Skatteprognosen är framtagen av SKL och baseras på att rikets skatteunderlag från augusti 2018 fram till 2035. 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 motsvarade för riket. I beräkningarna tas endast hänsyn till invånarnas ålder. Inga socioekonomiska eller geografiska variabler beaktas.
- Planerad byggnation i kommunen inkluderad.

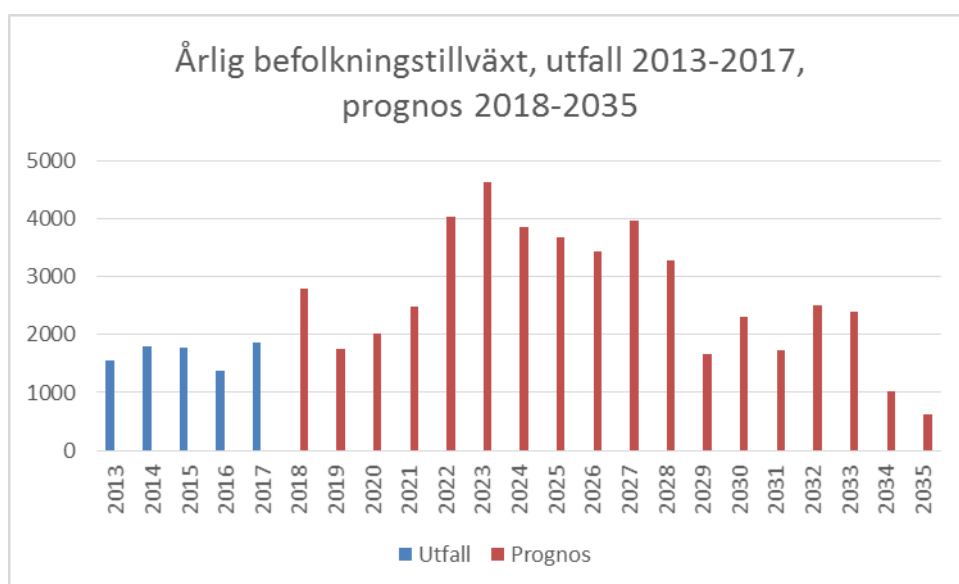
Långtidsprognosen har sin bas i de ekonomiska ramar för åren 2019-2021 som fastställdes i juni av kommunstyrelsen i ”Mål och budget 2019-2021- ramärendet” (KFKS 2018/68), men har uppdaterats med:

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

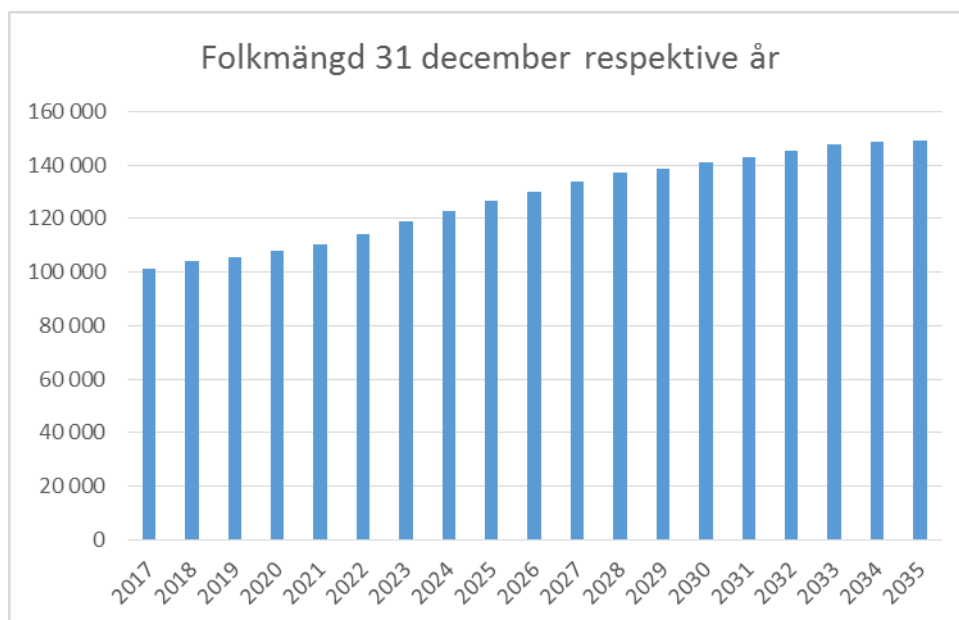
1.2 Befolkningsutveckling

En viktig grund för långtidsprognosen är befolkningsprognosen som är en beräkning av folkmängden, utifrån det planerade bostadsbyggandet, som i denna prognos antas vara drygt 20 000 bostäder fram till 2035. Befolkningsprognosen är inte statisk utan uppdateras kontinuerligt, framför allt utifrån uppdateringar av det planerade byggandet, men också utifrån förändrade födelse- och dödstal samt förändrade beteendemönster vad gäller in- och utflyttning.

I likhet med förra årets långtidsprognos färdigställs en stor del av det planerade bostadsbyggandet under perioden 2022-2028. I tidigare prognoser gjordes antagandet att färdigställandet av bostäder skulle var centrerat till den första halvan av 2020-talet. Det i sin tur innebar en relativt hög befolkningstillväxt under motsvarande tidsperiod. I takt med att planerna för framförallt centrala Nacka men också stora projekt i andra kommundelar framskrider och blir säkrare justeras befolkningsprognosen. I den aktuella befolkningsprognosen antas en stor andel bostäder bli inflyttningsklara under mitten av 2020-talet. En viss justering, det vill säga förskjutning i förhållande till byggplanerna avseende andel av de bostäder som planeras bli inflyttningsklara under 2020-talet, har gjorts även i denna prognosomgång. Detta leder till en årlig befolkningstillväxtkurva med den högst årliga tillväxten under åren 2022- 2028, det vill säga en viss framflyttning av tillväxten. Utvecklingen på bostadsmarknaden kommer också att påverka bostadsbyggandet.



I denna prognos beräknas folkmängden i Nacka kommun vara knappt 150 000 år 2035. Det innebär en befolkningstillväxt på 50 procent till år 2035. I bilden nedan visas prognosen för den totala folkmängden för 2017-2035.



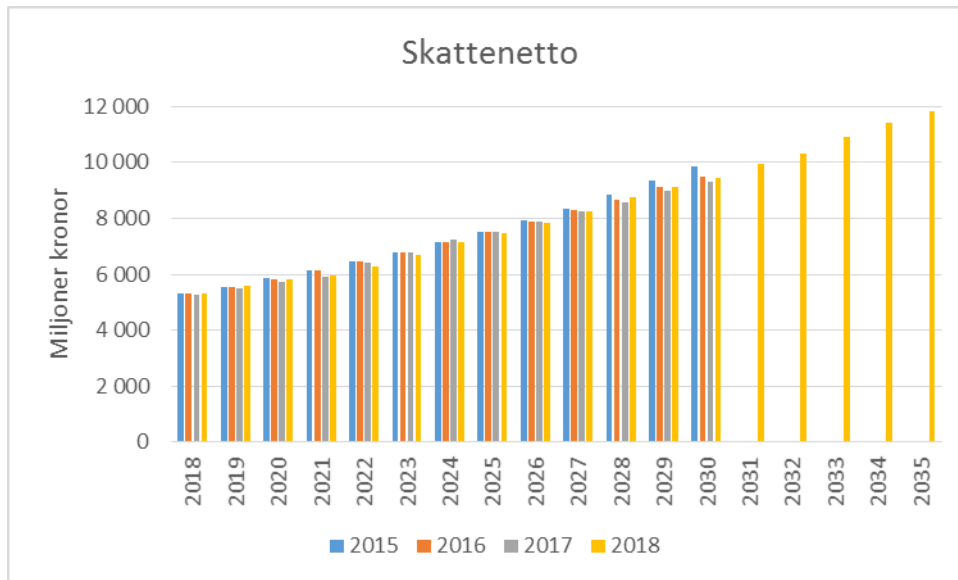
Den sammanfattande slutsatsen av befolkningsprognosen är att det demografiska trycket på kommunens välfärdstjänster och också övrig infrastruktur kommer att vara högt. Under den närmsta 5-årsperioden kommer det största trycket komma från en mycket stor ökning av antalet skolbarn. Antalet förskolebarn, 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.

1.3 Skillnader i förutsättningar mellan tidigare års långtidsprognos och nuvarande

Jämfört med de tidigare framtagna prognoserna 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.

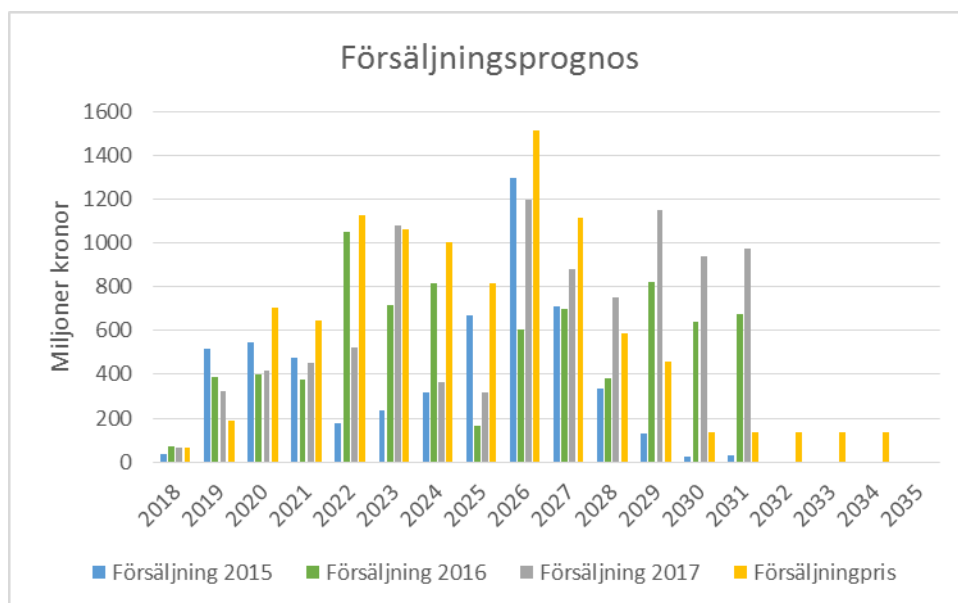
Prognosen för skattenettet har förändrats jämfört med tidigare långtidsprognoser, framför allt för den senare delen av prognosperioden. Skattenettet sjunker till följd av en något lägre skatteunderlagsutveckling, främst under tidig och senare del av prognosen.

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 en kraftig avvikelse mot tidigare års prognos för de kommande tre åren. Avvikelsen beror på att en marktäkt för Nya gatan tidigare antogs komma år 2019, men som nu är förskjuten till år 2020. Åren 2024-2027 är generellt högre än tidigare bedömningar och perioden 2028-2031 är på motsvarande sätt lägre än tidigare. För jämförbara perioder är prognosen på totalen i stort sett oförändrad jämfört med föregående års bedömning.

I senare avsnitt beskrivs effekt av olika försäljningsnivåer och dess påverkan på låneskulden.





Ytterligare en faktor som påverkar långtidsprognoserna och som skiljer sig åt mellan den nuvarande och den föregående prognosen är förändrad räntenivå. Räntenivån har justerats ner något för den korta perioden mellan de två prognostillfällena.

1.4 Fördjupade underlag

En mycket översiktlig genomgång har gjorts av tillkommande allmänna anläggningar och vilka årliga kostnadsökningar som följer av det. Volymer tillkommer för delar av Nacka där det varit enskilt huvudmannaskap tidigare, såsom Kvarnholmen, Nacka strand, Tollare och mot slutet av prognosperioden även Bergs gård som blir helt nytt. Också Finnboda och Telegrafberget bidrar med utökad volym men i mindre omfattning. Schablonmässigt bedöms här de tillkommande områdena på grund av sin täta struktur endast bidra med ca 10 procent av nuvarande kostnadsvolym. I de här fallen överlämnar exploatören allmänna anläggningarna till kommunen utan särskild ersättning. Följaktligen belastas inte prognosen med kapitaltjänster för dessa inom perioden. För resterande delar på västra Sicklaön, i Orminge och i Älta bedöms volymerna vara relativt oförändrade men driftkostnaderna ökar ändå på grund av tätare strukturer och ökat slitage.

Den sammanvägda bedömningen utifrån ovanstående resonemang är att dagens driftkostnad (exklusive kapitaltjänst) på cirka 145 miljoner kronor ökar dels på grund av tätare struktur och ökat slitage, dels med volymerna från områden som tidigare haft annan huvudman.

Den tätare strukturen och slitaget uppskattas påverka en tredjedel av nuvarande volym allmänna anläggningar. Denna volym, där förtätningen är som störst, bedöms påverkas med en kostnadsökning med 50 procent räknat per enhet. På den senare volymen, tillkommande från annan huvudman, tillämpas den uppräknade kostnaden per enhet. Under 2019 är avsikten att den ekonomiska uppföljningen för verksamheten ska utvecklas för att bättre kunna se skillnader mellan områden med olika karaktärer och förutsättningar.

Totalt förändras driftkostnaden från ca 145 miljoner kronor till 190 - 200 miljoner kronor per år till följd av stadsutvecklingen, vilket motsvarar mellan 30 och 40 procent utan justering för prisutveckling. Beloppet fördelas över prognosperioden efter hur bruttoinvesteringsvolymer i allmänna anläggningar rapporterats från exploateringsprojekten med justeringar för bedömda tider för övertagande av de områden som byggs ut av exploatörer. I det fall driftkostnaden i den täta staden istället skulle fördubblas jämfört med idag blir nivån 210 - 220 miljoner kronor och om därtill tillkommande områden istället motsvarar 15 procent av nuvarande volym blir nivån 220 - 230 miljoner kronor. Det senare innebär en ökning med 50 - 60 procent. Tidigare långtidsprognos har bedömt kostnadsökningen till 2 procent per år. Den nu gjorda analysen medför ingen markant avvikelse från tidigare utfall i slutet av prognosperioden.

Många anläggningar som nu byggs eller planeras byggas är av den karaktären att större reinvesteringar kommer först efter 35 - 40 år vilket är efter prognosperiodens slut. Dessa reinvesteringar kommer att vara av betydande omfattning och komplexitet inklusive



störningar på framkomligheten i den täta strukturen. Reinvesteringsnivån bedöms i stort kunna ligga kvar på dagens nivå fram till 2030. Därefter bedöms även den posten öka. Inom exploateringsprojekten är det viktigt att det långsiktiga perspektivet bevakas väl i framtida Nackabors intressen.

2 Scenarier

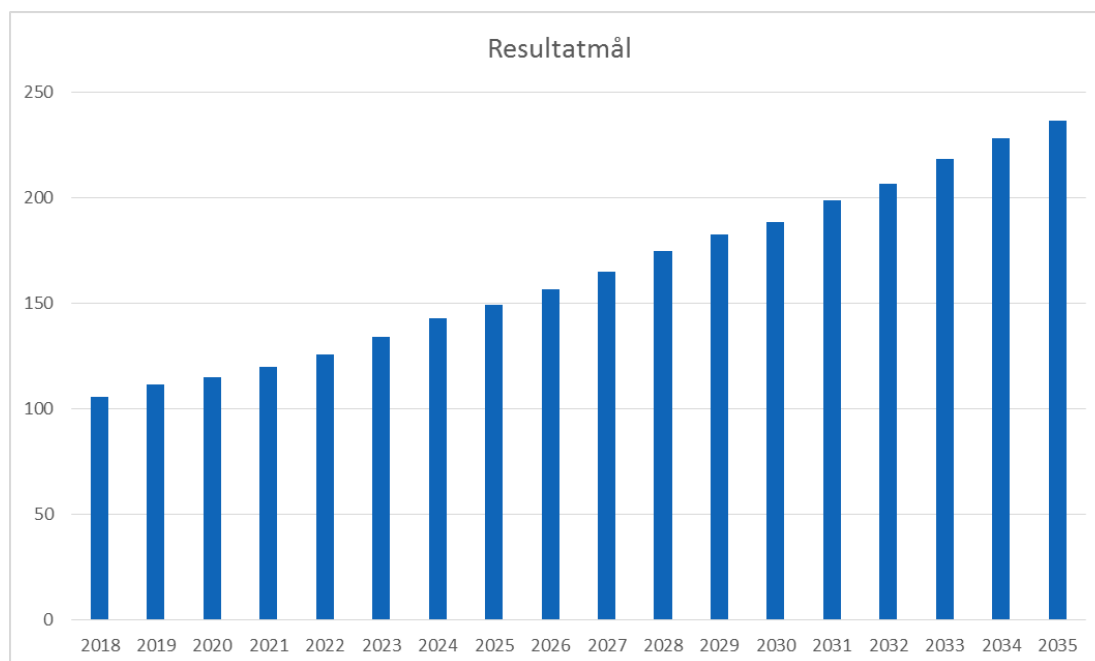
Nedan presenteras olika scenarier och vilka långsiktiga ekonomiska effekter som uppstår i respektive alternativ. Scenarierna består av:

- Olika andel egen fastighetsinvestering:
 - 1) 50 procent och
 - 2) 25 procent - huvudscenario
- Olika uppräknig av löner och priser för perioden 2022-2035:
 - A) 2 procents kompensation,
 - B) 1 procent och
 - C) 0 procent (ingen kompensation) - huvudscenario
- Olika försäljningsnivåer inom exploateringsverksamheten.
 - Planerad 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 uppräknig av löner och priser ges full kostnadsersättning, utan samtliga scenario kräver besparingar och effektiviseringar. Den beräknade kostnadsutvecklingen är cirka 3,3 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 oväntade kostnader kan hanteras samt att 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 tid i takt med att skatteunderlaget stiger, från 106 miljoner kronor 2018 till 236 miljoner kronor 2035 (se bild nedan).

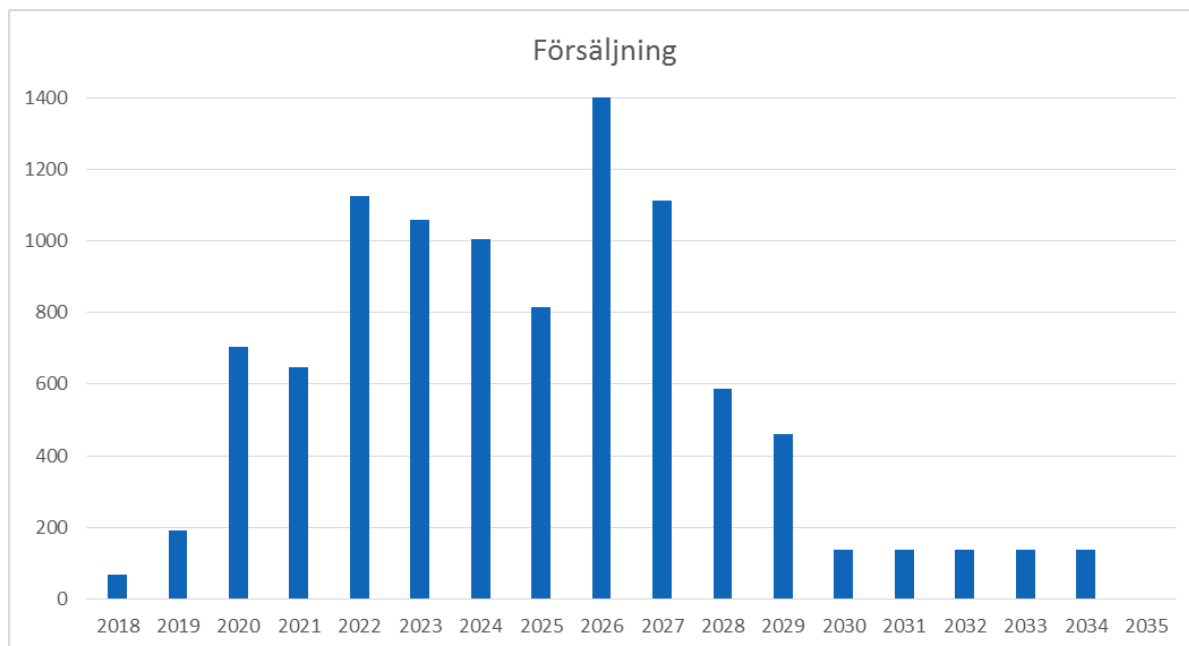


För en långsiktig stabil ekonomi ska den årliga driften (löpande verksamheten) inte finansieras med reavinster, med vilket menas att resultatmålet bör vara exklusive exploateringsverksamhetens reavinster. I bilderna över årets resultat nedan, visas därför varje års resultat både inklusive och exklusive reavinster från exploateringsverksamheten. De gröna staplarna inkluderar reavinster vilket förbättrar resultatet under vissa år. Den blå linjen visar resultatmål. Ligger den orangea stapeln (exklusive reavinster) under den blå linjen, så är årets resultatmål inte 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 tidigt bygga upp 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. Jämfört med föregående års försäljningsprognos är den fram till år 2030 i stort oförändrad på totalnivå. Däremot har förändringar gjorts mellan åren.



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

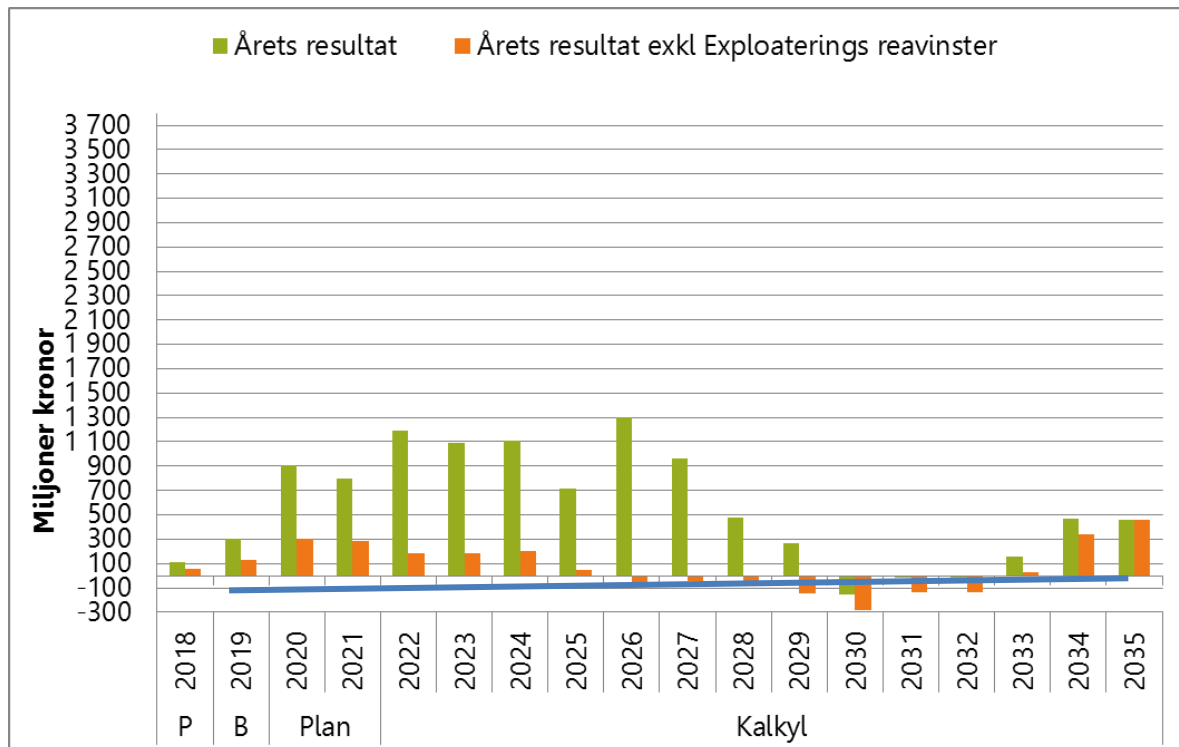
I figuren nedan presenteras ett scenario med 50 procent andel fastighetsinvesteringar i egen regi samt 2 procents kompensation för pris och lön 2022-2035. Ett sådant scenario innebär ett årligt effektiviseringskrav på 1,3 procent, då en full kompensation beräknas motsvaras av 3,3 procents kompensation 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, vilket ger en accelererande kostnadsmassa, vilket i sin tur försämrar möjligheterna att klara resultatmålet. Resultatmålet uppnås utöver budgetperioden, först de sista två 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 politiska satsningar så försämras läget ytterligare.

Beaktas reavinsterna från exploateringsverksamheten (gröna staplar) nås resultatmålet under större delen av perioden, dock inte under några tuffa år mellan 2030-2033.

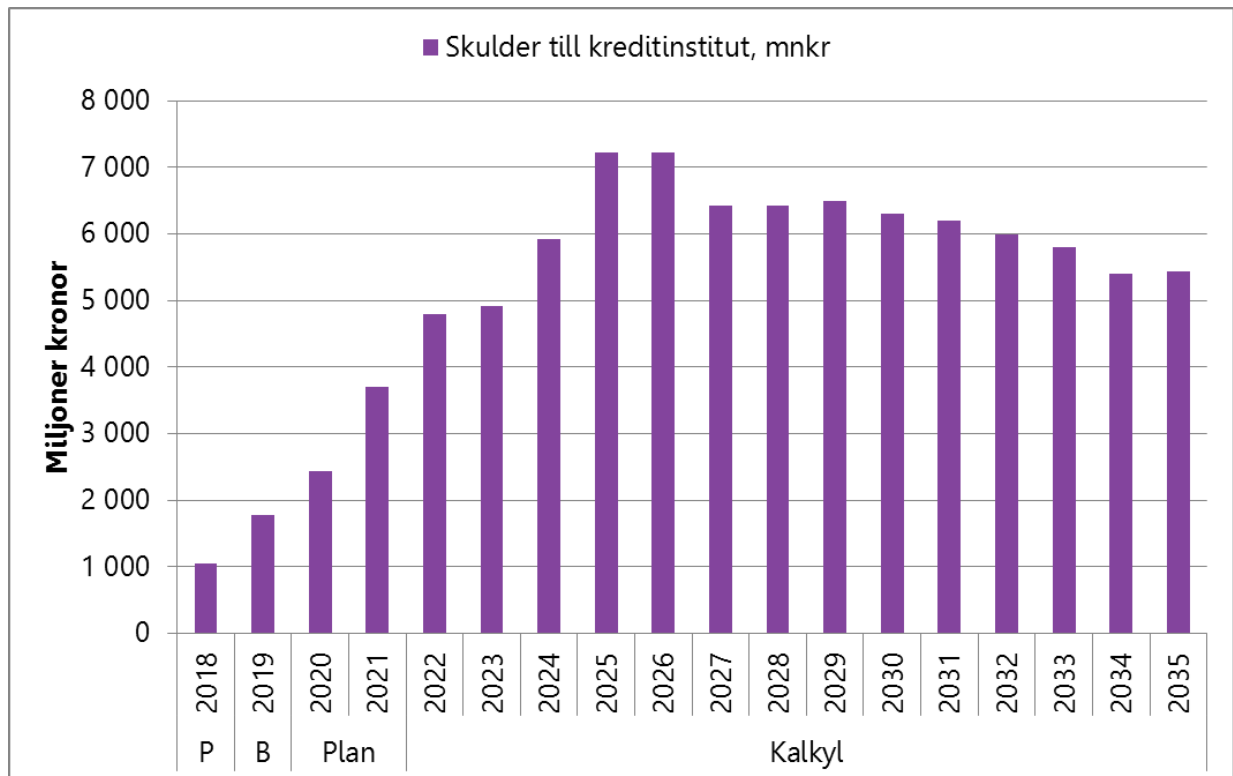
Jämfört med föregående års motsvarande scenario så är läget i stora delar oförändrat, men på en lägre resultatnivå. Bedömningen kring när resultatmålet ska uppnås exkluderat för exploateringsverksamhetens reavinster är förskjutet i tid och inträffar nu först år 2034, vilket är bortom tidigare prognos.



Skuldsättning

Figuren nedan visar låneskulden utveckling. Skulden byggs kontinuerligt på under perioden fram till 2026, då den stabiliseras vid cirka 7 miljarder kronor och sjunker därefter till cirka 5 miljarder kronor år 2035. Skuldsättningen är på motsvarande nivå som tidigare prognos. I och med att resultatmålen inte uppnås under någon del av den här perioden så är möjligheterna att minska låneskulden ytterst små. Att det även är något senare försäljningsintäkter från exploateringsverksamheten och en totalt sett högre investeringsnivå under den första halvan av prognosperioden gör att låneskulden vänder vid en högre nivå än tidigare prognos visade.

Det medför att de finansiella kostnaderna beräknas öka från 30 miljoner kronor 2018 till som högst år 2026 då de är cirka 270 miljoner kronor. I takt med att låneskulden därefter sjunker så minskar de finansiella kostnaderna och därmed utrymmet för verksamhet. Det motsvarar x elever i skolan.



Slutsats

Ett scenario med 2 procents kompensation för pris och lön och 50 procents egen andel fastighetsinvestering kräver i sig effektiviseringar motsvarande 1,3 procent men leder trots det till att resultatmål inte nås förrän de sista två åren i prognosperioden.

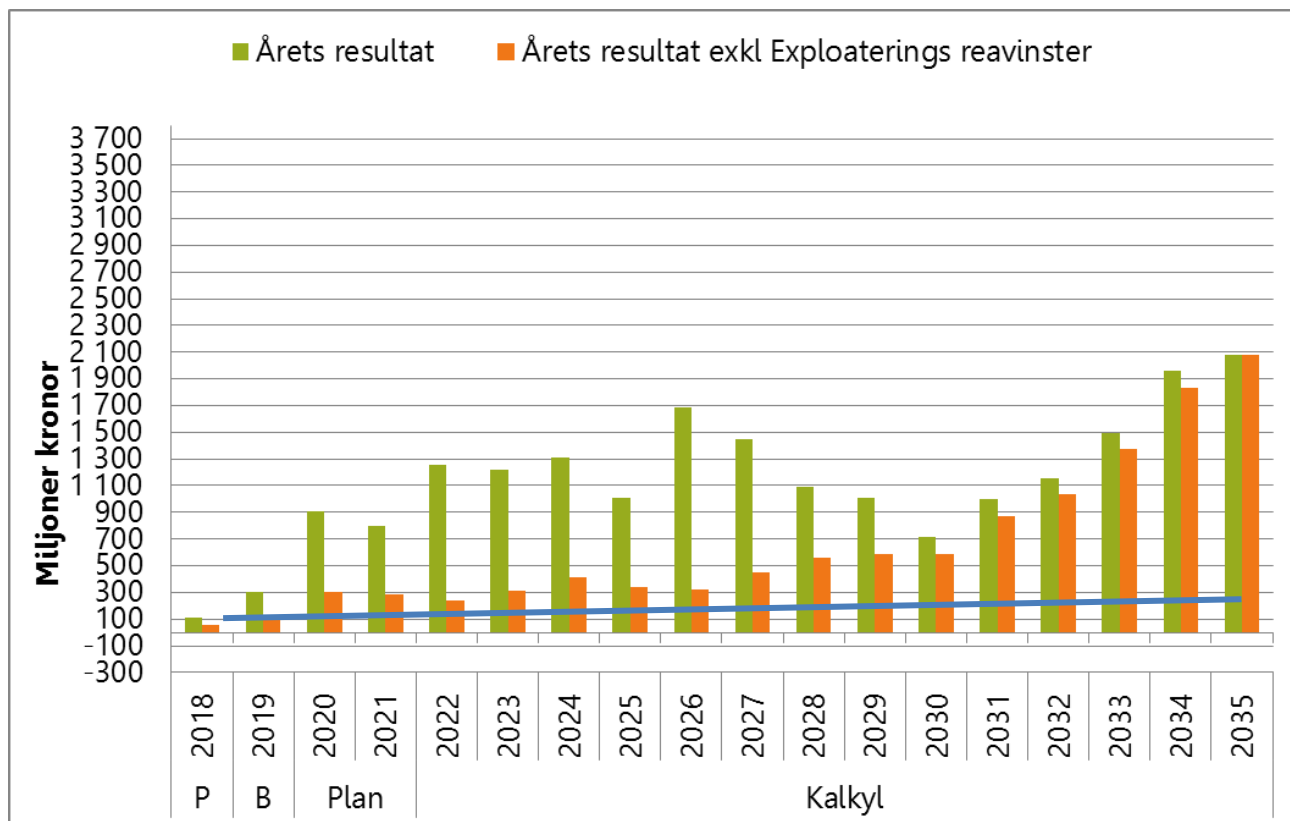
Scenario 1B) 50 procent andel egen fastighetsinvestering samt 1 procent pris och lönekomensation

I detta scenario kvarstår andelen egen fastighetsinvestering, men kompensationen för pris och lön sänks från 2 till 1 procent för perioden 2022-2035. I realiteten innebär det ett effektiviseringskrav för verksamheten på 2,3 procent. Inga politiska satsningar ingår.

Årets resultat

Under prognosperioden beräknas resultatmålet (exklusive exploateringsverksamhetens reavinster) vara uppnådd. Det ger en indikation på hur viktigt det är att tidigt hålla kompensationen för pris och lön nere. Genom att den årliga uppräkningshållningen hålls tillbaka gynnas nästkommande års uppräkningshållning, som då beräknas på en lägre kostnadsnivå.

De kritiska åren i detta scenario är perioden fram till och med 2026, då resultatet förvisso överstiger resultatmålet (blå linje), men är utan justeringar för eventuella politiska satsningar. Från 2027 beräknas resultatmålet utan exploateringsverksamhetens reavinster ha god marginal till resultatmålet. Därefter ges ett ökande årligt resultat. Det man dock ska komma ihåg är att samtliga år innebär effektiviseringar av verksamheten med 2,3 procent.

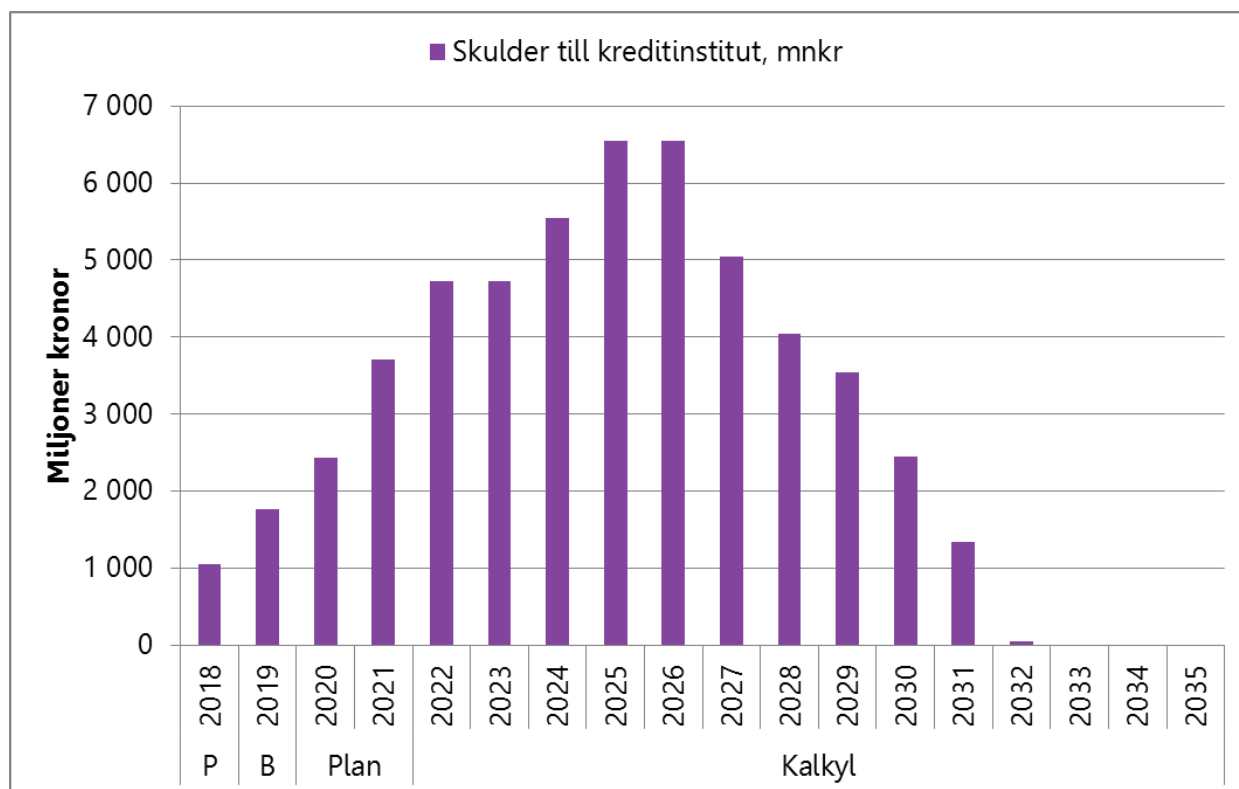


Skuldsättning

Nedan figur visar låneskuldens utveckling under perioden. Skulden byggs stadigt upp fram till år 2026, då den uppgår till drygt 6,5 miljarder kronor, som en följd av stora investeringar. Efter år 2026 minskar skulden stadigt fram till år 2031, då låneskulden förväntas vara i stort sett noll. Detta är framför allt en effekt av att stora försäljningsintäkter kommer från 2026 och framåt.

Jämfört med föregående års långtidsprognos blir det en längre upptrappning av skuldnivån och till en högre nivå. Skillnaden nu är framför allt att försäljningsintäkterna kommer senare i kombination med en högre investeringsvolym.

De finansiella kostnaderna beräknas öka från knappt 30 miljoner kronor år 2018 till knappt 250 miljoner kronor år 2026 för att därefter falla de sista åren i prognosperioden.



Slutsats

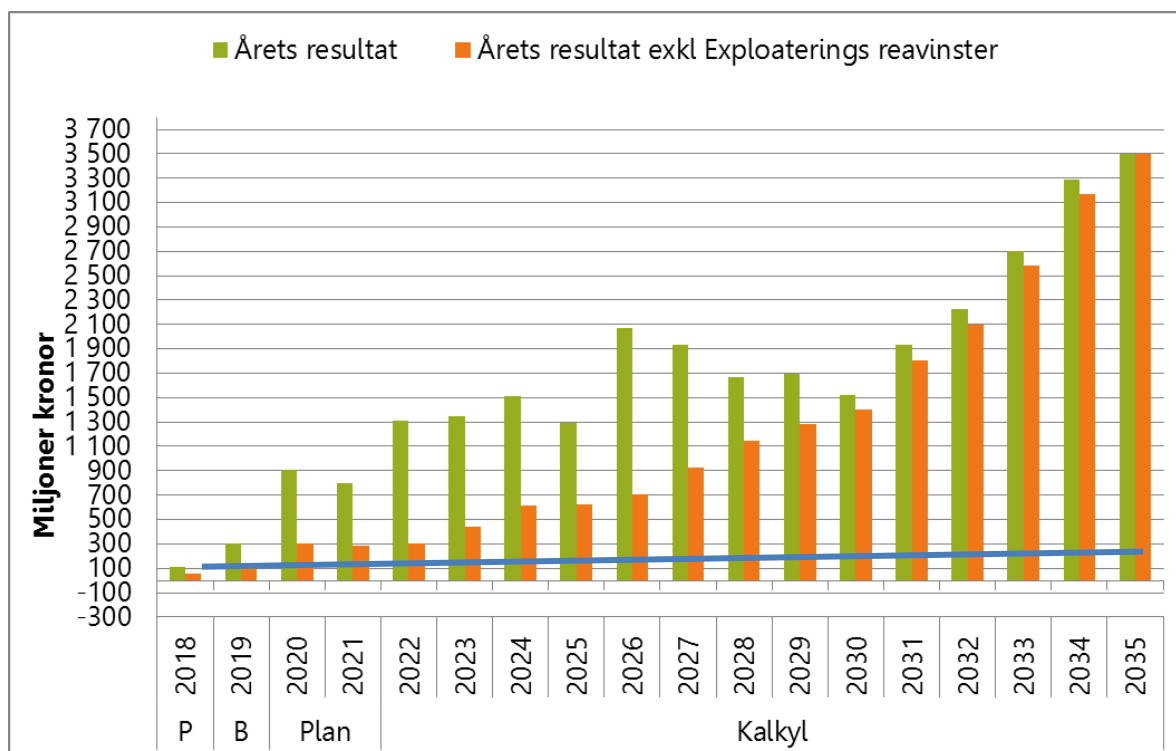
En pris och lönekompensation med 1 procent räcker i prognosperioden för att nå resultatmål vid 50 procents andel egen fastighetsinvestering. Dock bör det beaktas att det för verksamheten innebär en effektivisering om 2,3 procent och att inga politiska satsningar är medräknade.

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

I detta scenario så kvarstår andelen egen fastighetsinvestering till 50 procent, men det sker inte någon kompensation för pris och lön. Det i sig förutsätter en effektivisering av motsvarande 3,3 procent årligen.

Årets resultat

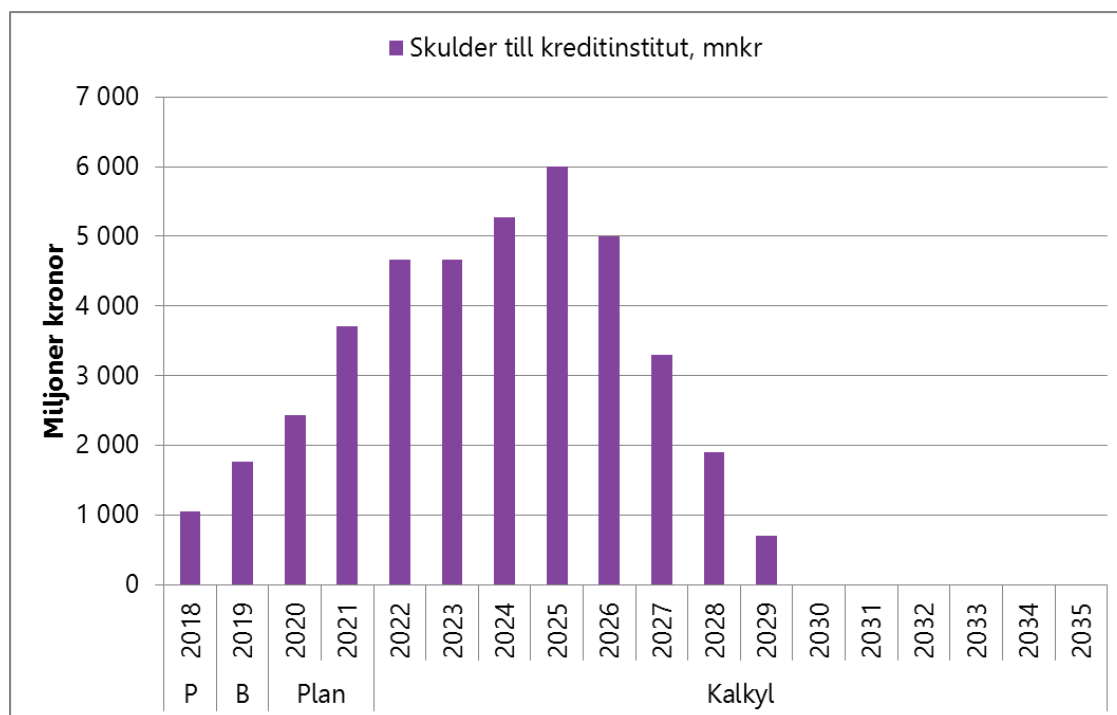
Även i detta scenario uppnås resultatmålet under prognosperioden. Från och med 2026 blir det också en kraftigare ökning av de årliga resultaten. Detta sker genom en hävstångseffekt av att det inte sker någon uppräknings av pris och lön.



Skuldsättning

Nedan figur visar skuldsättningens utveckling under perioden. I likhet med tidigare alternativ så ökar skuldsättningen kraftigt, på grund av en förhållandevis större investeringsvolym som dock kommer något senare än tidigare prognos. Fram till cirka år 2025 ökar skulden för att uppgå till 6 miljarder kronor. Exploateringsreavinsterna i kombination med tidigare högre årliga resultat gör att skuldsättningen avtar tidigare för att landa på cirka 200 miljoner kronor år 2029.

De årliga finansiella kostnaderna beräknas öka från cirka 30 miljoner kronor år 2018 och vara som högst år 2025 med cirka 225 miljoner kronor.



Slutsats

I detta scenario med 50 procents andel egen fastighetsinvestering och utan kompensation för pris och lön, så uppnås resultatmålen. Skuldsättningen ökar hela vägen upp till 6 miljarder kronor innan den därefter successivt kan minskas.

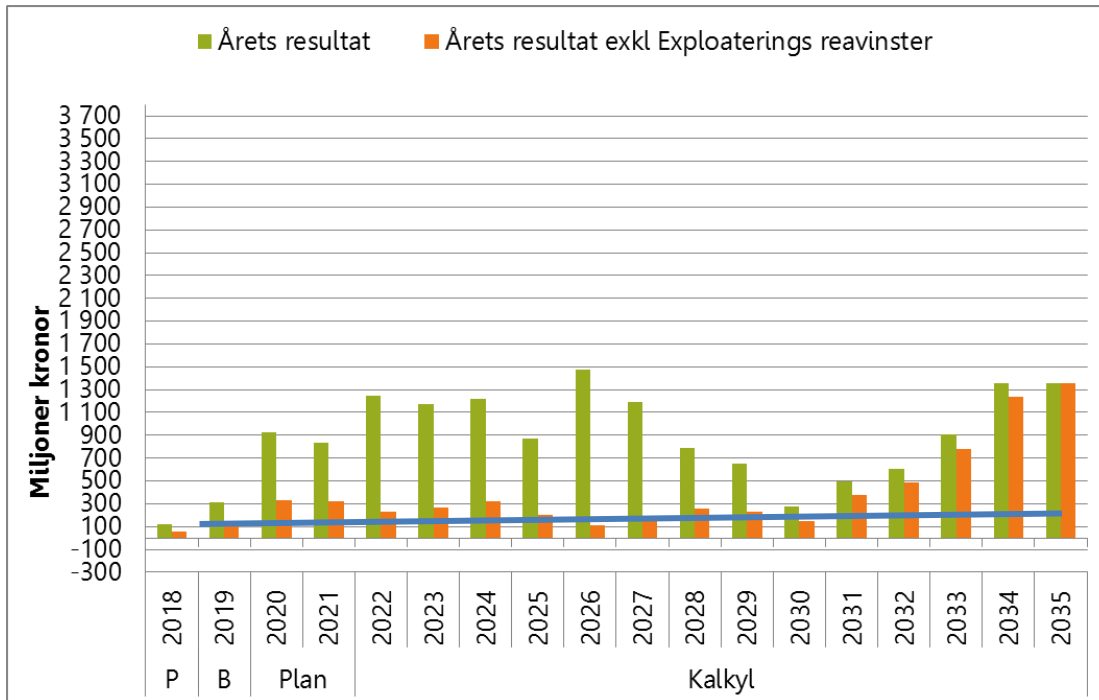
Scenariot ställer stora effektiviseringskrav på verksamheten motsvarande 3,3 procent årligen.

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 2022-2035. Ett sådant scenario innebär ett årligt effektiviseringskrav på 1,3 procent. Inga politiska satsningar ingår.

Årets resultat

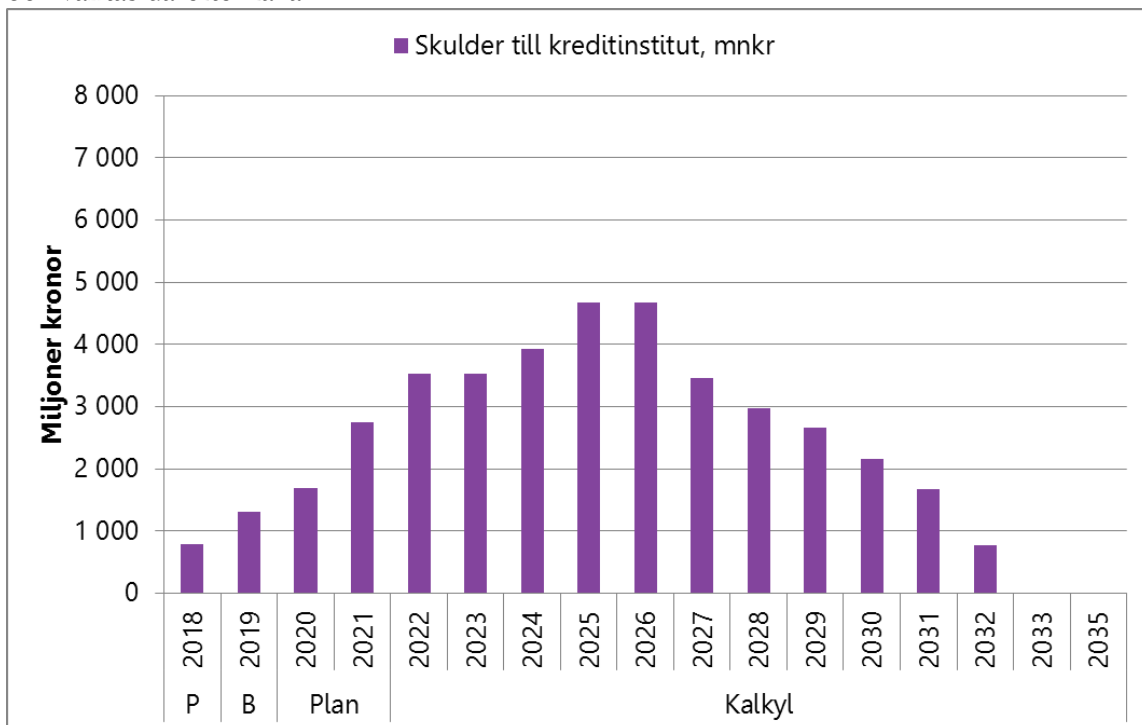
I scenariot har andelen fastighetsinvesteringar i egen regi sänkts från 50 procent till 25 procent. Den huvudsakliga effekten av sänkt andel egen fastighetsinvestering består av en lägre skuldsättningsgrad och därmed lägre finansiella kostnader. Det årliga resultatmålet uppnås fram till år 2025 för att därefter ha några tuffa år under resultatmålet. År 2031 beräknas det årliga resultatet (exklusive reavinster) uppgå till cirka 377 miljoner kronor, vilket är cirka 500 miljoner kronor bättre än vid motsvarande scenario med 50 procent andel egen fastighetsinvestering.



Skuldsättning

Figuren nedan visar på att låneskulden ökar upp till 4,7 miljarder kronor år 2026 för att därefter stadigt minska till en halv miljard år 2032. I likhet med alternativet om 50 procents andel egen fastighetsinvestering ökar skulden kontinuerligt fram till mitten av 2020-talet, men är på en betydligt lägre nivå motsvarande cirka 2,5 miljarder kronor.

De finansiella kostnaderna beräknas vara som högst år 2026 med cirka 180 miljoner kronor och väntas därefter falla.



Slutsats

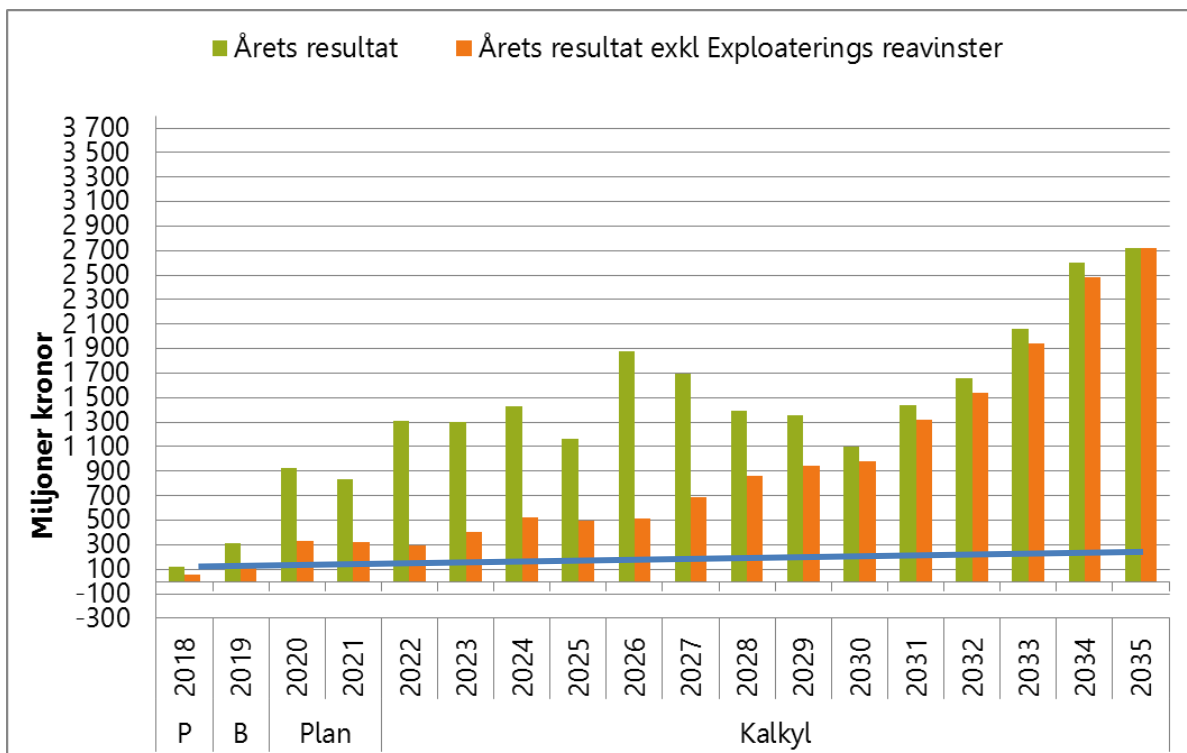
En kostnadsuppräknning motsvarande 2 procent innebär att det tar tid att uppnå resultatmål, även om det är möjligt att tidigare uppnå resultatmålet vid 25 procents egen andel fastighetsinvestering än vid 50 procents andel. I och med detta kan man sluta sig till att uppräkningsstakten har en större resultateffekt än andelen egen fastighetsinvestering. Dock har andelen fastighetsinvestering en resultateffekt 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 lönekomensation

I figurerna nedan presenteras ett scenario med 25 procent fastighetsinvesteringar i egen regi och 1 procent komensation för pris och lön 2022-2035. Det innebär i realiteten ett effektiviseringskrav för verksamheten på 2,3 procent.

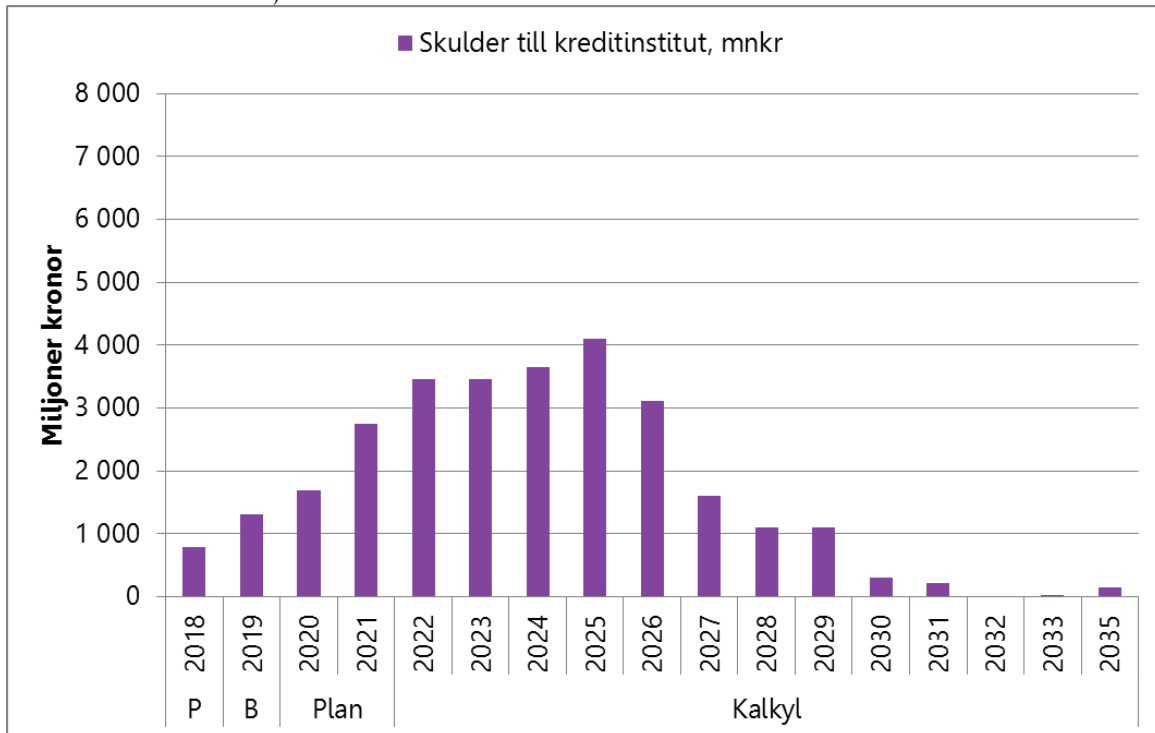
Årets resultat

Redan från början av perioden beräknas resultatmålet (exklusive exploateringsverksamhetens reavinster) vara uppnådd. Genom att sänka komensationen för pris och lön 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 2,3 procent på verksamheten.



Skuldsättning

Bättre resultat leder till lägre skuldsättning. Under år 2025 kulminerar skuldsättningen på cirka 4 miljarder kronor. Reavinster från exploateringsverksamheten och de höga resultaten i slutet av perioden medför att kommunens skuldnivå blir låg de sista åren i prognosperioden. De finansiella kostnaderna beräknas öka från cirka 30 miljoner kronor 2018 till cirka 160 miljoner kronor år 2025 för att därefter falla.



Slutsats

Alternativet med 1 procents kompensation beräknas räcka för att under de första åren i perioden, 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 2,3 procent. De låga finansiella kostnaderna som en följd av lägre andel egen fastighetsinvestering, bidrar också till att resultatet förbättras.

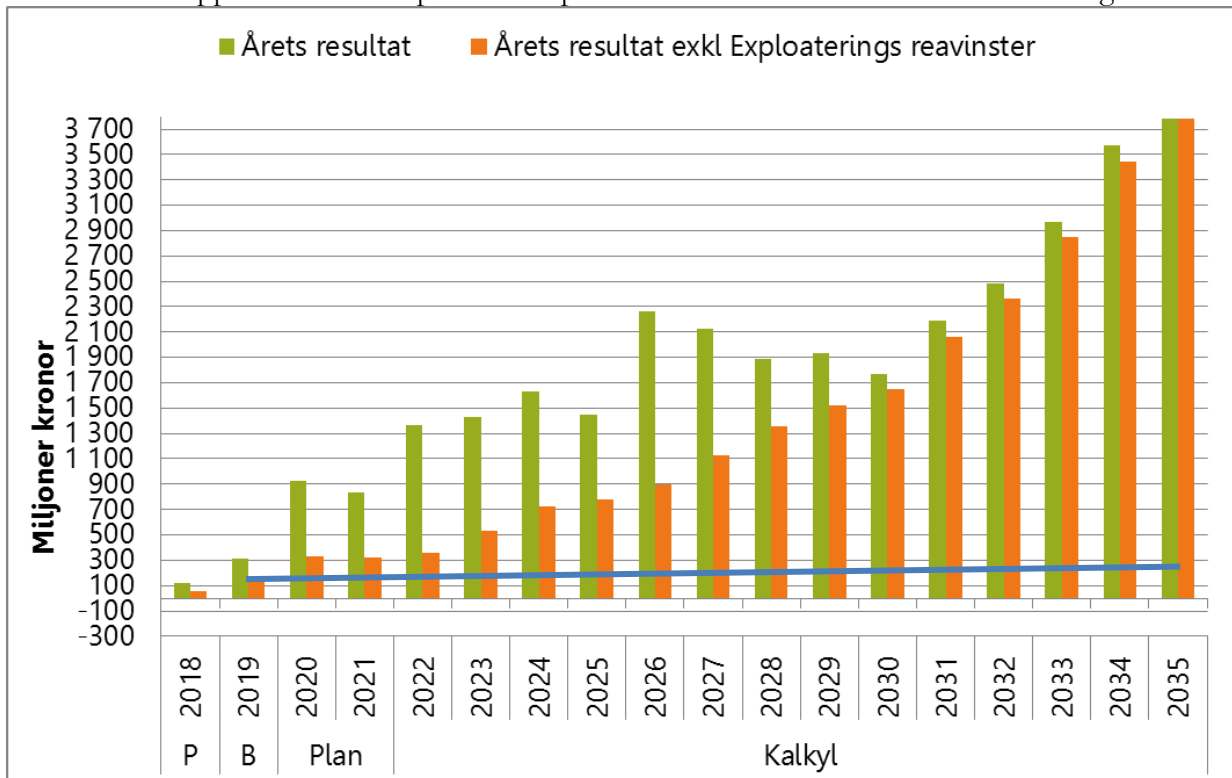
I och med att resultatmålen uppnås i ett tidigt skede och i kombination med reavinster från exploateringsverksamheten kan skuldsättningsnivån hållas nere.

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

Detta scenario är att betrakta som ett huvudscenario där den egna andelen fastighetsinvesteringar är 25 procent och utan kompensation för pris och lön.

Årets resultat

Scenariot består av 25 procent andel fastighetsinvesteringar i egen regi och utan kompensation för pris och lön. Det innebär ett årligt effektiviseringskrav på 3,3 procent. Resultatmålet uppnås under hela perioden. I perioden efter år 2023 ökar resultaten kraftigt.

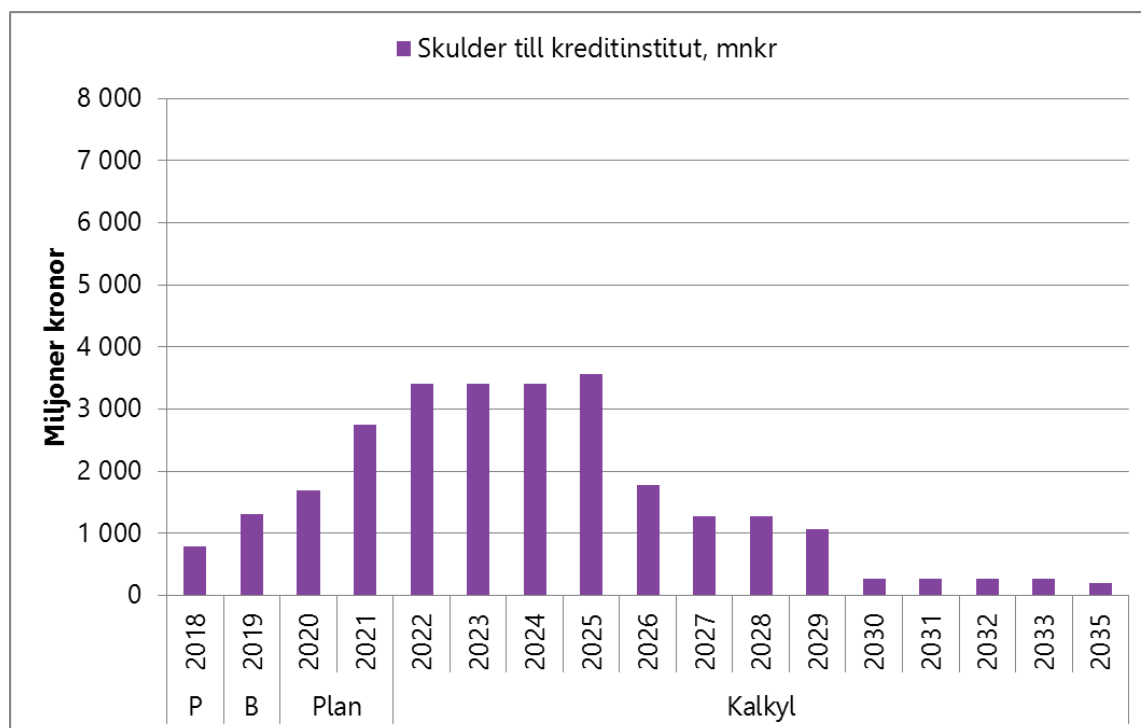


Skuldsättning

Nedan figur visar låneskulden utveckling under perioden. I likhet med övriga alternativ ökar skulden kontinuerligt fram till år 2025. År 2025 uppgår skulden till 3,6 miljarder kronor, vilket är cirka 2,4 miljarder kronor lägre än alternativet med 50 procent andel egen fastighetsinvestering.

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

De finansiella kostnaderna beräknas öka från 30 miljoner kronor 2018 till cirka 140 miljoner kronor år 2025 för att därefter falla. Detta är en något lägre kostnadsnivå än i alternativet 50 procent andel fastighetsinvesteringar i egen regi.



Slutsats

Att hålla nere uppräkningsstakten för pris och lönekompensation 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. Det gör att detta scenario är att betrakta som det långsiktigt ekonomiskt rationella valet. Till detta bör dock beaktas att stora krav på ständiga effektiviseringar ställs på verksamheten.

Scenario 3 Olika försäljningsnivåer

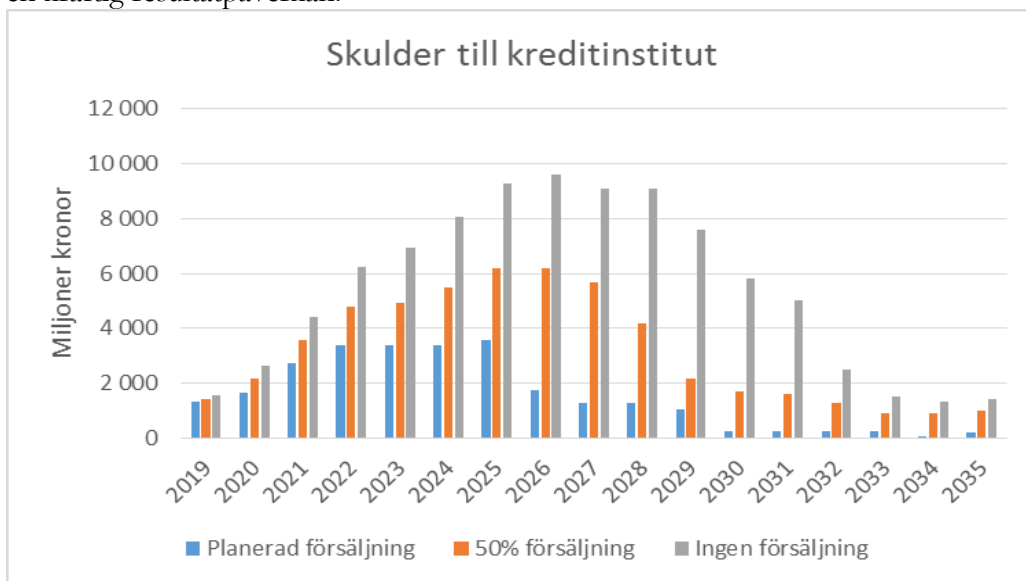
Skuldsättning

Låneskulden påverkas i hög grad av omfattningen av försäljningar (främst mark). I bilden nedan visas tre scenarier, där försäljningsnivåerna förändrats för perioden. Dessa är: Planerad försäljning (det vill säga enligt nuvarande försäljningsplan), 50 procent försäljning (försäljningsbeloppen har årligen halverats) och ingen försäljning. Samtliga alternativ utgår från huvudscenariot om 25 procent eget ägande av tillkommande välfärdsfastigheter och utan kompensation för pris och lön. 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 ett scenario där inte mark säljs till bostäder utan upplåts till tomträtt kommer kommunen att behöva låna väsentliga belopp. Den intäkt som tomträtten medför avviker väsentligt från merkostnader för ökad upplåning. I början av perioden sker stora infrastrukturinvesteringar för att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande. Om bostadsbyggandet inte genomförs i planerad omfattning kommer ökad upplåning att behöva ske. Tunnelbaneåtagandet kräver också att bostäder byggs.

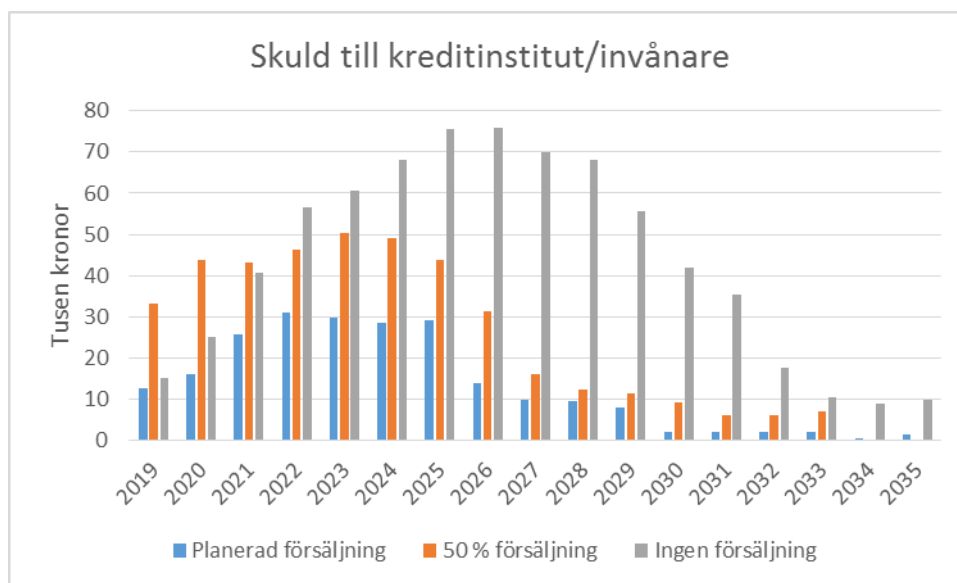
I scenarion med försäljning (planerad respektive 50 procent av planerad) är låneskulden som högst år 2025 för att sedan falla från år 2027 till följd av höga reavinster från exploateringsverksamheten, årliga höga resultat samt återbetalning av förskottet för tunnelbanan. Vid planerad försäljning ligger låneskulden som högst på dryga 3,6 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 2,4 miljarder kronor högre än vid planerad försäljning. Om ingen försäljning genomförs ökar låneskulden med ytterligare drygt 3 miljarder kronor till cirka 9,4 miljarder kronor 2026. År 2030 är skillnaden i låneskuld mellan planerad och ingen försäljning cirka 5,5 miljard kronor.

De finansiella kostnaderna skulle årligen som högst vara 200 miljoner kronor högre om ingen försäljning sker jämfört med planerad 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 huvudscenariot 25 % egna fastighetsinvesteringar och utan pris och lönekomensation.

Låneskulden ställd i relation till befolkningen visar att låneskulden per invånare är som högst under åren 2022-2029 i de olika scenarierna. Planerad försäljning har högst låneskuld om cirka 30 tusen kronor per invånare år 2022, 50 procent av försäljningen knappt 50 tusen kronor per invånare år 2023 och ingen försäljning cirka 75 tusen kronor per invånare år 2026.



3 Slutsatser

Låga uppräknings

Samtliga scenarier visar på att det är mycket viktigt att hålla nere pris- och löne-kompensationer för att uppnå en långsiktigt hållbar ekonomi. Det är särskilt viktigt i början av perioden eftersom det utgör basen för kommande uppräknings. 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 112 miljoner kronor för 2019 till 236 miljoner kronor år 2035. En låg uppräknings av pris- och lönekompensation förutsätter effektiviseringar i verksamheten.

Tempo och tajming i byggnadstakt

Tidplaner som följs är av stor vikt för att ge god service till de 150 000 invånare som planeras bo i Nacka år 2035. Befolkningsinflyttningen är en förutsättning för nya skattemedel som ska finansiera utbyggnaden och välfärden.

Genom att hålla tidplaner i byggnadstakt för att matcha byggnationer av exempelvis skolor med när befolkning flyttar in är av yttersta vikt för att kunna möta skatteintäkter med de kostnader som finns i verksamheterna. Genom samordning och kontroll så kommer ekonomin att kunna optimeras.

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 mycket värdefullt tillskott för att hålla skuldsättningen på en låg nivå.

Jämna positiva resultat

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

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!