

2017-09-07

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/19

Kommunstyrelsen

Långtidsprognos 2018-2030

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 alternativa ekonomiska vägval kan långtidsprognosen visa på möjliga ekonomiska effekter vid respektive alternativ för perioden till och med år 2030. 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 2018-2030. Huvudscenariet 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 lönekompensera med 1 respektive 2 procent årligen samt effekten av en 50 procentig egen andel av fastighetsinvesteringar.

Slutsatserna är fortsatt 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, inte för sent och inte heller 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.



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 40 procent fler än dagens drygt 100 000 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 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. 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 (18,53 kronor)
- Skatteprognosen är framtagen av SKL och baseras på att rikets skatteunderlag från augusti 2017 fram till 2025. 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.



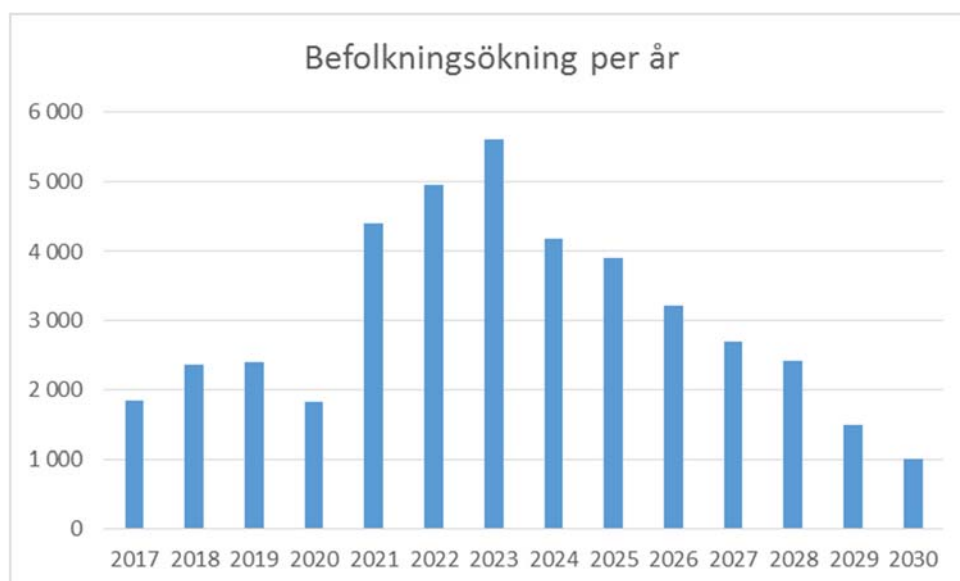
Långtidsprognosen har sin bas i de ekonomiska ramar för åren 2018-2020 som fastställdes i juni av kommunstyrelsen i ”Mål och budget 2018-2020- ramärendet” (KFKS 2017/19), men har uppdaterats med:

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

1.2 Befolkningsutveckling

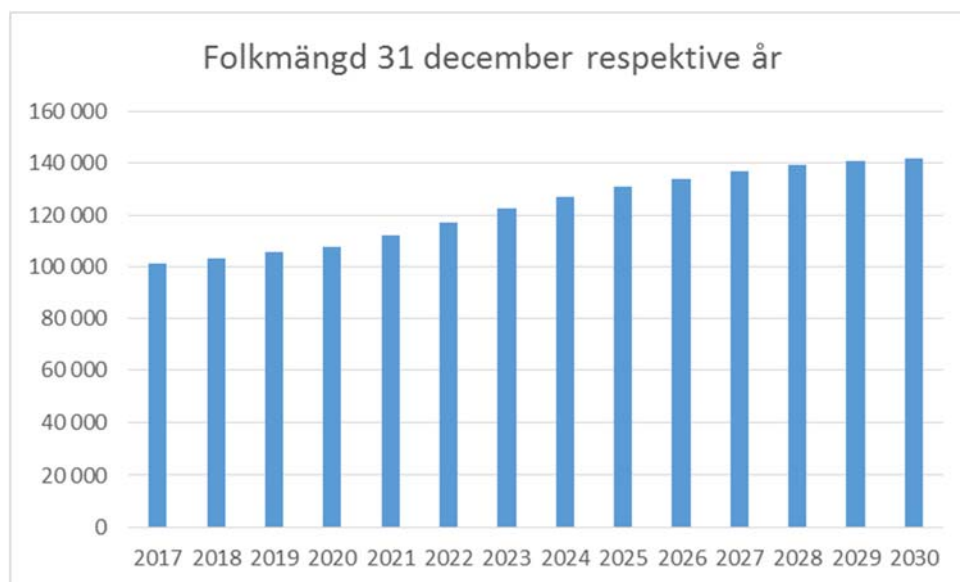
En viktig grund för långtidsprognosen är befolkningsprognosen som är en framskrivning av folkmängden, utifrån det planerade bostadsbyggandet, som i denna prognos antas vara drygt 20 000 bostäder fram till 2030. Befolkningsprognosen är inte statisk utan uppdateras kontinuerligt, framför allt utifrån uppdateringar av det planerade byggandet, men också utifrån förändrade födelse- och dödstal och förändrade beteendemönster vad gäller in- och utflyttning.

I likhet med förra årets långtidsprognos färdigställs en stor del av det planerade bostadsbyggandet under första halvan av 2020-talet. I tidigare prognoser gjordes 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 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 första halvan 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 2021- 2023.





I denna framskrivning beräknas folkmängden i Nacka kommun vara drygt 140 000 år 2030. Det innebär en befolkningstillväxt på 40 procent till år 2030. I bilden nedan visas prognosen för den totala folkmängden för 2017-2030.



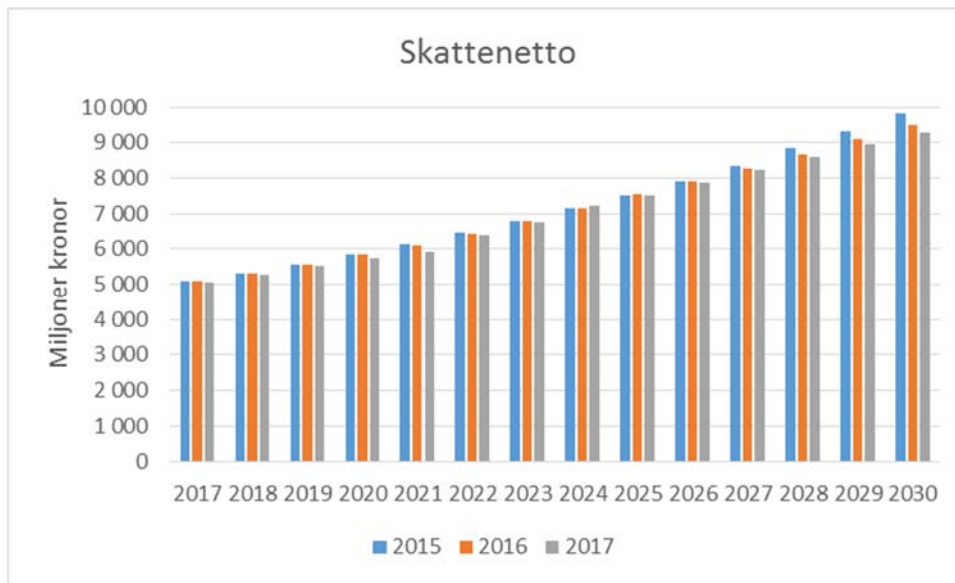
Den sammanfattande slutsatsen av befolkningsprognosen är att det demografiska trycket på kommunens välfärdstjänster och också övrig infrastruktur kommer att vara högt. Under den närmsta 5-årsperioden kommer det största trycket komma från en mycket stor ökning av antalet skolbarn. Antalet förskolebarn,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

1.3 Skillnader i förutsättningar mellan tidigare års långtidsprognos och nuvarande

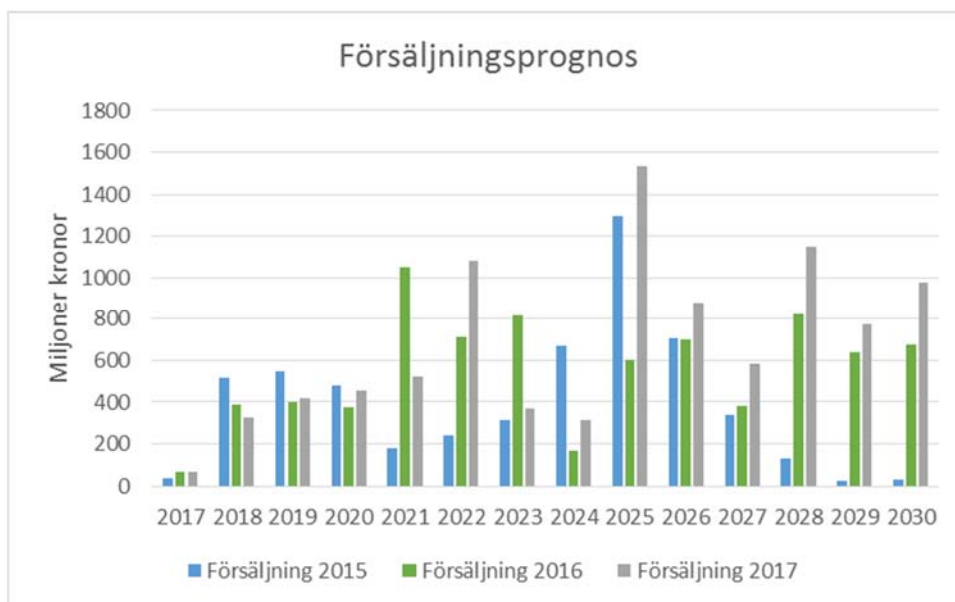
Jämfört med de tidigare framtagna prognoserna är det framför allt två förutsättningar som har största påverkan, skattenettet (det vill säga skatteintäkter och generella statsbidrag) och reavinsterna från exploatering. Dessa påverkar samtliga scenariers förmåga att nå uppsatt resultatmål och utvecklingen 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 är relativt oförändrad för de tre kommande åren, vissa förskjutningar har skett i perioden 2021-2023 för att därefter vara generellt högre resterande del av prognosperioden (se bild nedan). Försäljningsprognosen är i sin helhet cirka 1,6 miljarder kronor högre, delvis relaterat till en reviderad prisbild. 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 mellan de två prognostillfällena.



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

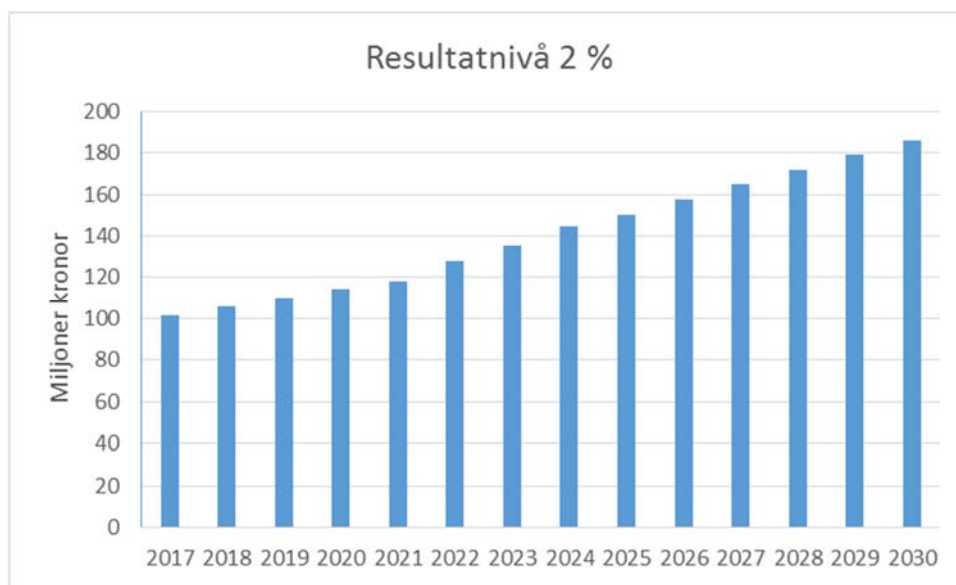
- Olika uppräkningsnivåer av löner och priser:
 - A) 2 procents kompensation,
 - B) 1 procent och
 - C) 0 procent (ingen kompensation) - huvudscenario

- 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 uppräkningsnivåer av löner och priser ges full kostnadsersättning, utan samtliga scenarier 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 102 miljoner kronor 2017 till 186 miljoner kronor 2030 (se bild nedan).



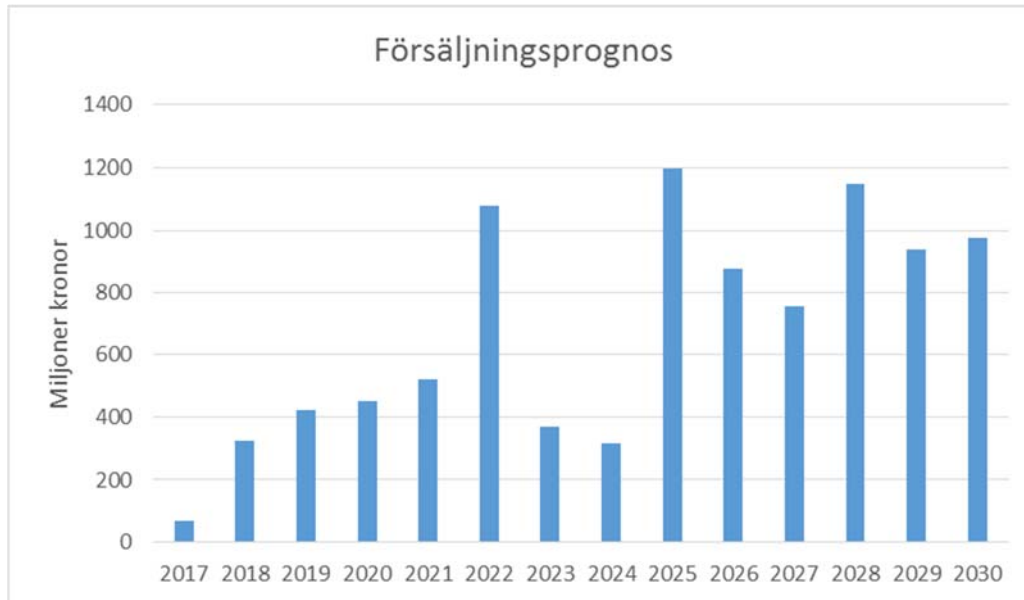
För en långsiktig stabil ekonomi ska den årliga driften (löpande verksamheten) inte finansieras med reavinster, med vilket menas att resultatmålet bör vara exklusive exploateringsverksamhetens reavinster. I bilderna över årets resultat nedan, visas därför varje års resultat både inklusive och exklusive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

Exploateringsverksamhetens beräknade försäljningsintäkter är ojämnt fördelad över tidsperioden, se bilden nedan. Jämfört med föregående års försäljningsprognos så är den fram till år 2025 drygt 400 miljoner lägre, vilket i kombination med låga resultat och mer investeringar under de åren även gör att låneskuden blir högre i samtliga scenarier i årets prognos. Prisbilden har reviderats upp något utifrån senast gjorda försäljningar.

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Nacka har under det senaste året ökat med knappa 12 procent. För riket är motsvarande prisutveckling cirka 7 procent.



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

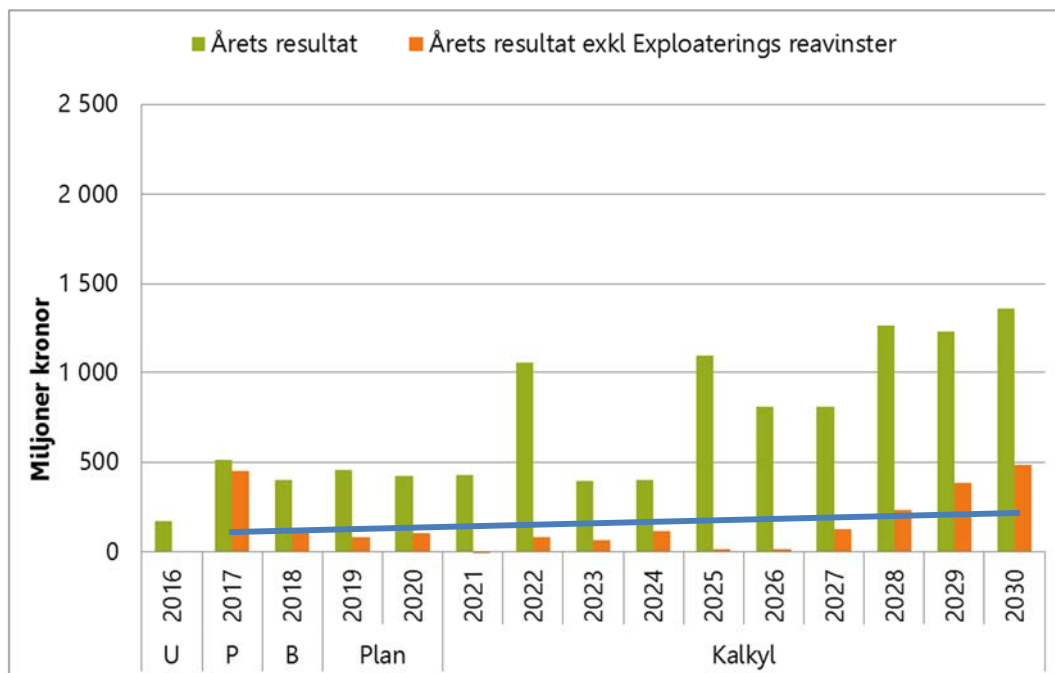
I figuren nedan presenteras ett scenario med 50 procent andel fastighetsinvesteringar i egen regi samt 2 procents kompensation för pris och lön 2020-2030. Ett sådant scenario innebär ett årligt effektiviseringskrav på 1,3 procent, då en full kompensation beräknas motsvaras av 3,3 procents kompensation 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 kostnads massa, vilket i sin tur försämrar möjligheterna att klara resultatmålet. 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 politiska satsningar så försämras läget ytterligare.

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

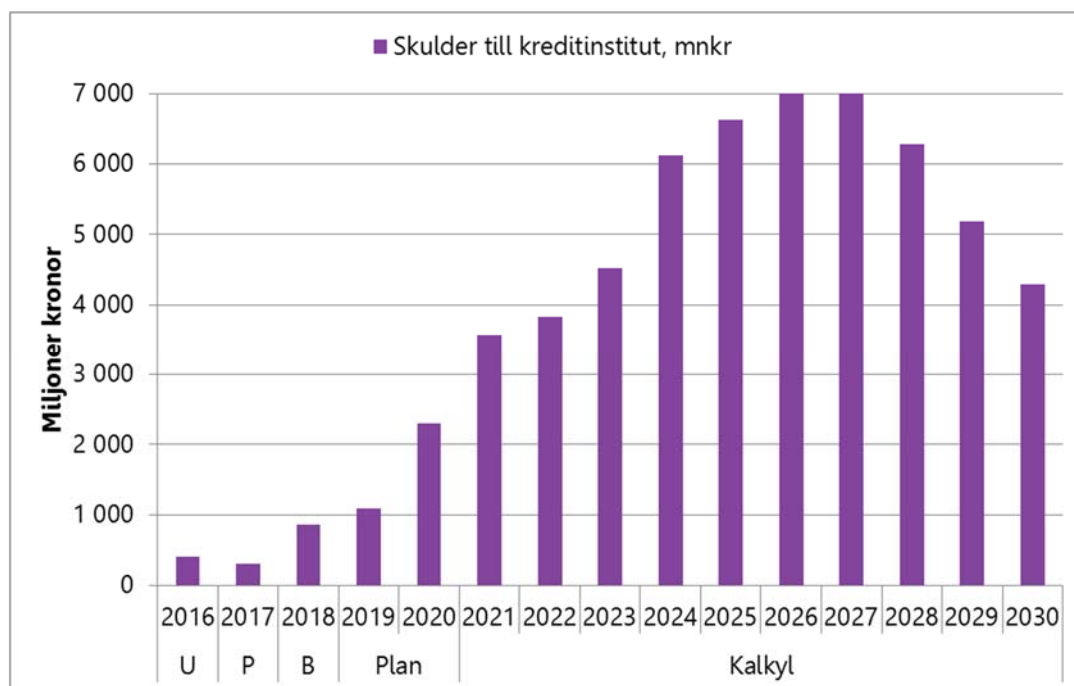
Jämfört med föregående års motsvarande scenario så är läget i stora delar oförändrat, men på en något högre nivå. Bedömningen kring när resultatmålet ska uppnås exkluderat för exploateringsverksamhetens reavinster är oförändrat. År 2030 var bedömningen att resultatet skulle vara något lägre än dagens bedömning. Huvudsakliga förklaringen till det är den försämrade skatteprognosen de senare åren i prognosperioden.



Skuldsättning

Figuren nedan visar låneskuldens utveckling. Skulden byggs kontinuerligt på under perioden fram till 2026, då den stabiliseras vid cirka 7 miljarder kronor och sjunker därefter till cirka 4,3 miljarder kronor år 2030. Skuldsättningen är på en betydligt högre nivå än 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 45 miljoner kronor 2018 till som högst år 2026 då de är cirka 230 miljoner kronor. I takt med att låneskulden därefter sjunker så minskar de finansiella kostnaderna.



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 tre åren i prognosperioden.

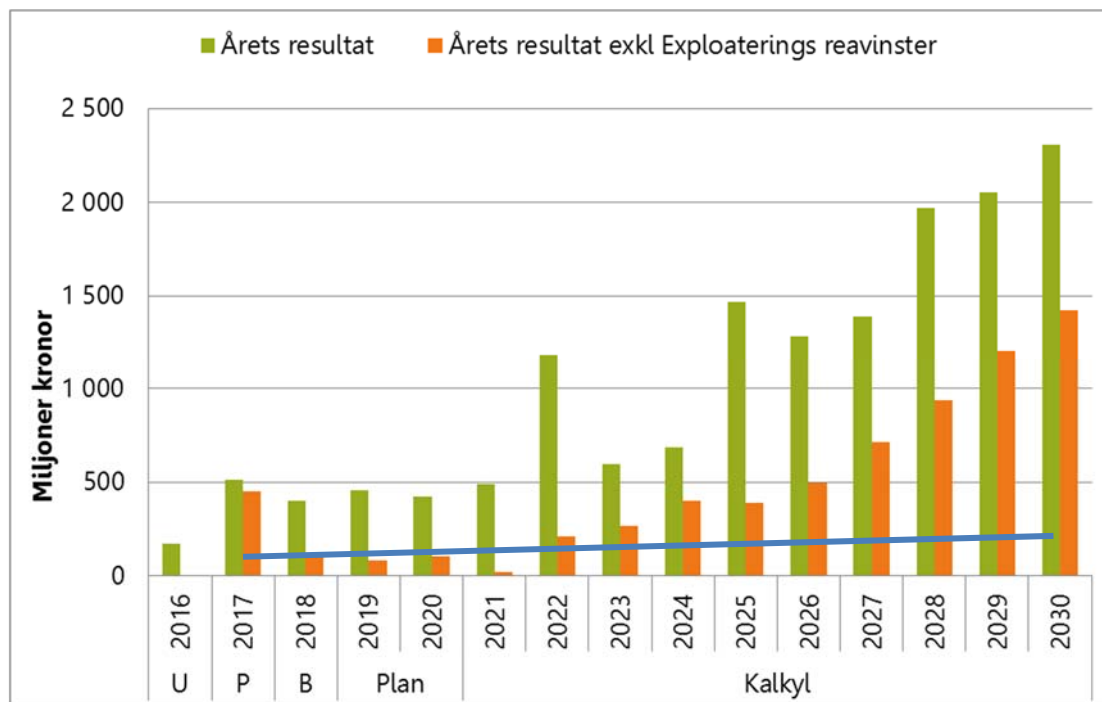
Scenario 1B) 50 procent andel egen fastighetsinvestering samt 1 procent pris och lönekompensation

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 2,3 procent. Inga politiska satsningar ingår.

Årets resultat

Från och med år 2022 beräknas resultatmålet (exklusive exploateringsverksamhetens reavinst) 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 reavinst vara uppnådd. Därefter ges ett ökande årligt resultat. Det man dock ska komma ihåg är att samtliga år innebär effektiviseringar av verksamheten med 2,3 procent.

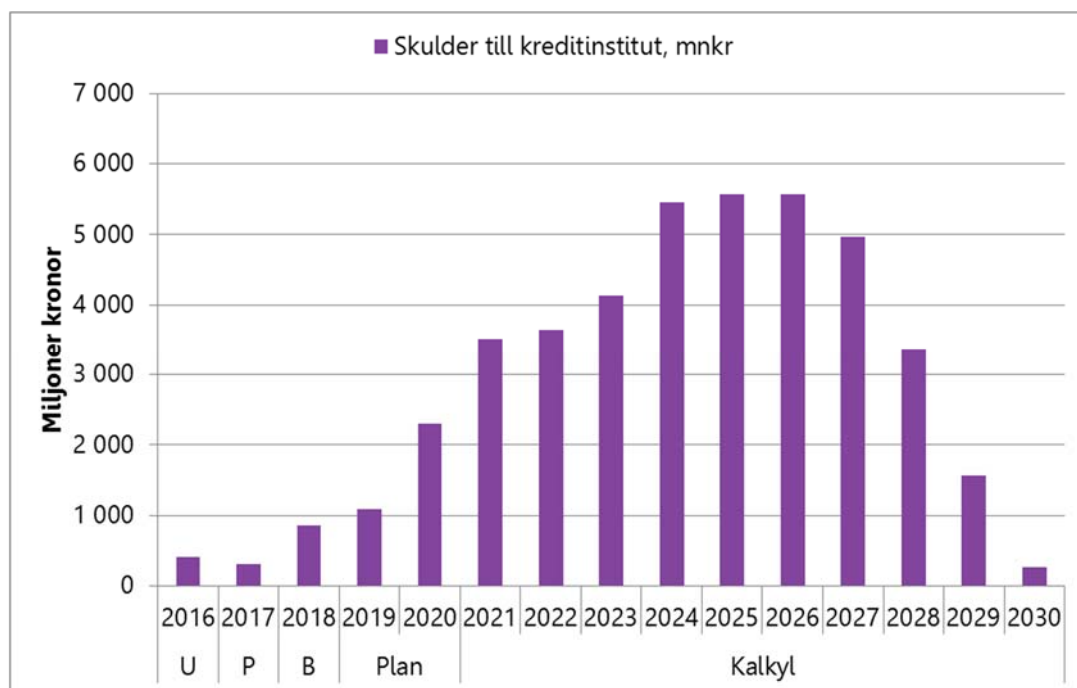


Skuldsättning

Nedan figur visar låneskuldens utveckling under perioden. Skulden byggs stadigt upp fram till år 2025, då den uppgår till drygt 5,5 miljarder kronor, som en följd av stora investeringar. Efter år 2026 minskar skulden stadigt fram till år 2030, då låneskulden förväntas vara cirka 270 miljoner kronor. Detta är framför allt en effekt av att stora försäljningsintäkter kommer från 2025 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 45 miljoner kronor år 2018 till knappt 180 miljoner kronor år 2026 för att därefter falla de sista åren i prognosperioden.



Slutsats

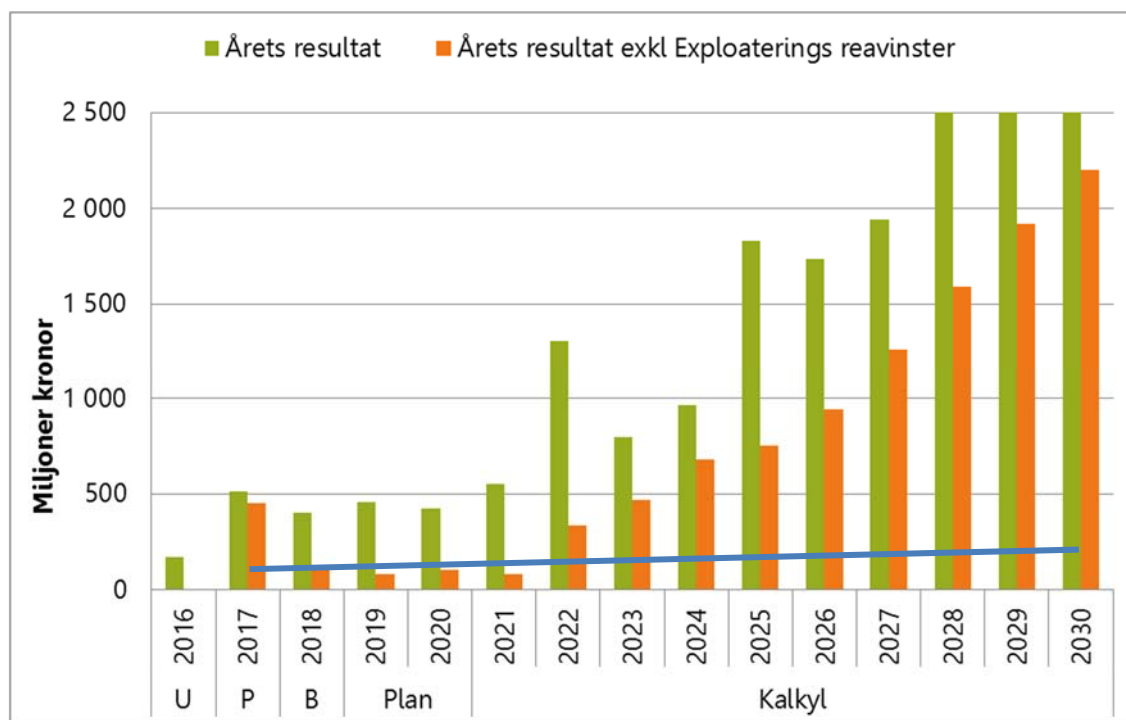
Inte heller pris och lönekomensation med 1 procent räcker i början av prognosperioden för att nå resultatmål vid 50 procents andel egen fastighetsinvestering. Från och med 2022 uppnås resultatmålet (exklusive reavinster).

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

I detta scenario 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 3,3 procent årligen.

Årets resultat

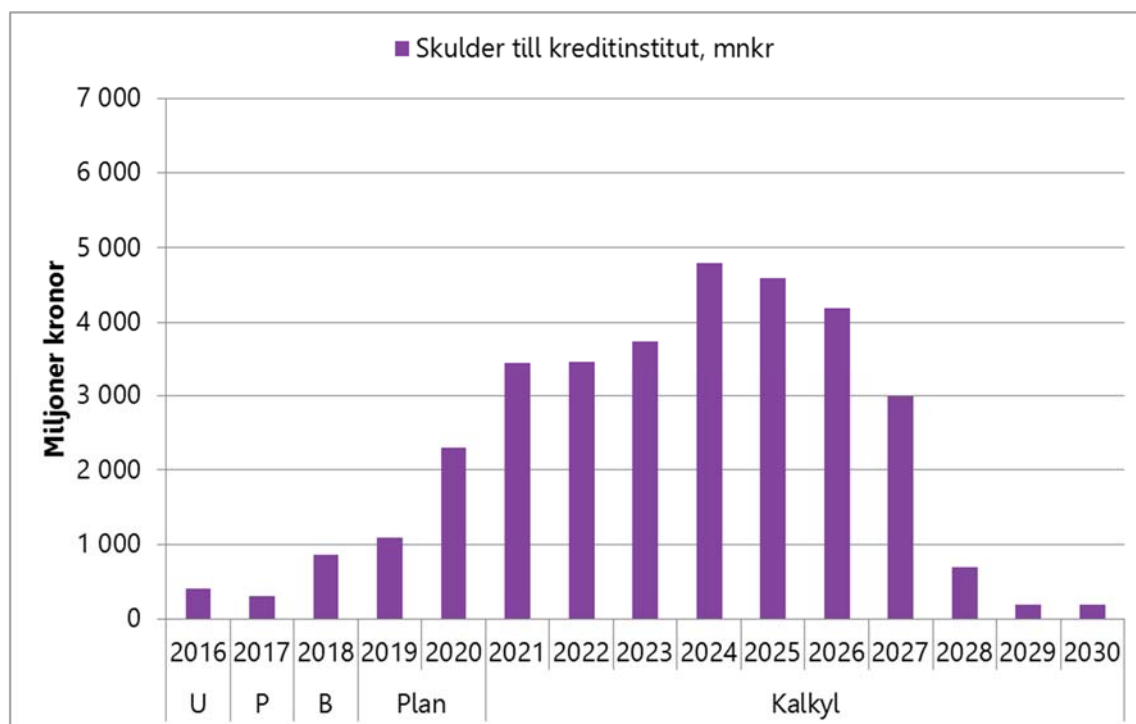
Även i detta scenario är det svårt att komma upp till resultatmålet under den första delen av perioden. Resultatmålet uppnås även här år 2022, jämfört med alternativet med 1 procents uppräknig (1B). Från och med 2022 blir det också en kraftigare ökning av de årliga resultaten. Detta ger en hävstångseffekt genom att det inte sker någon uppräknig 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 2024 ökar skulden för att uppgå till knappa 4,8 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 45 miljoner kronor år 2018 och vara som högst år 2024 med cirka 158 miljoner kronor.



Slutsats

I detta scenario med 50 procents andel egen fastighetsinvestering och utan kompensation för pris och lön, så uppnås resultatmålen 2022 och framåt. Skuldsättningen ökar hela vägen upp till knappa 4,7 miljarder kronor innan den därefter successivt kan minskas.

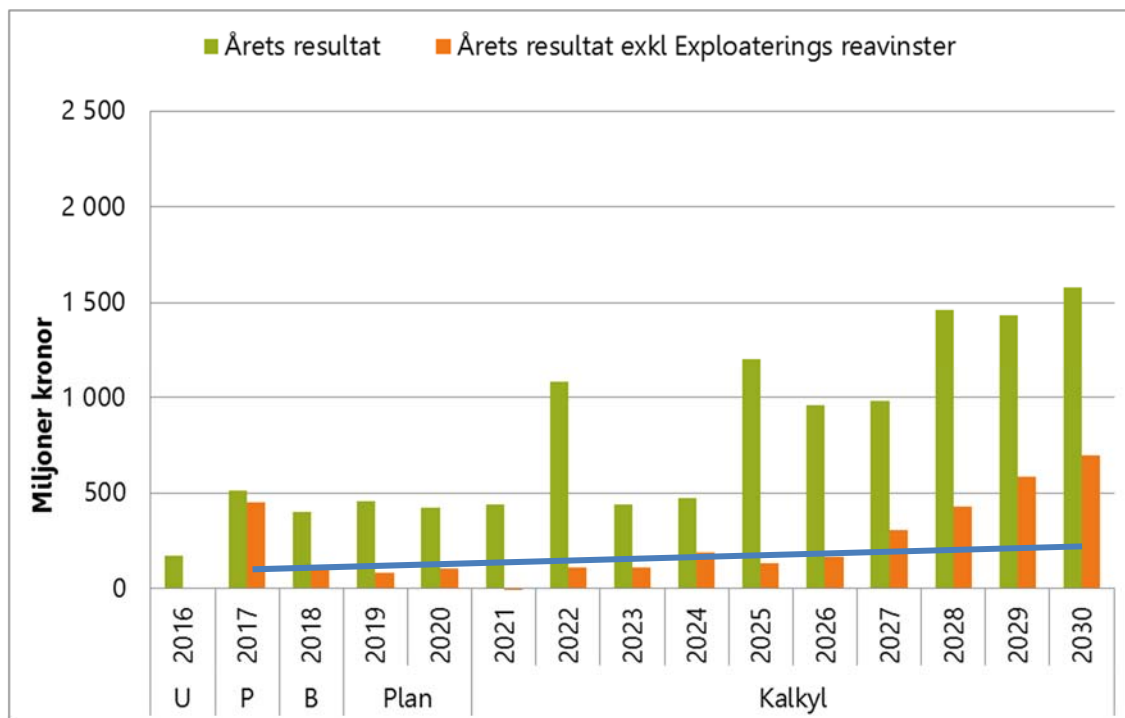
Scenariot ställer stora effektiviseringskrav på verksamheten motsvarande 3,3 procent årligen.

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

I figurena nedan presenteras ett scenario med 25 procent fastighetsinvesteringar i egen regi och 2 procents kompensation för pris och lön 2020-2030. Ett sådant scenario innebär ett årligt effektiviseringskrav på 1,3 procent. Inga politiska satsningar ingår.

Årets resultat

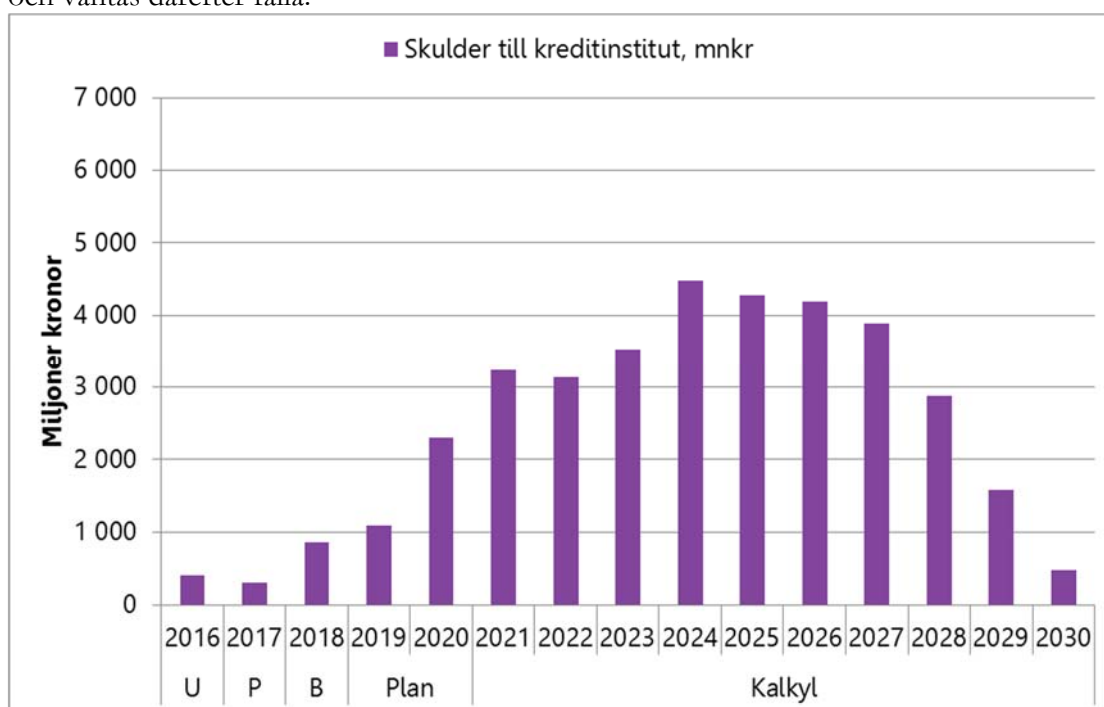
I scenariot har andelen fastighetsinvesteringar i egen regi sänkts från 50 procent till 25 procent. Den huvudsakliga effekten av sänkt andel egen fastighetsinvestering består av en lägre skuldsättningsgrad och därmed lägre finansiella kostnader. Det årliga resultatmålet uppnås 2024. År 2030 beräknas det årliga resultatet (exklusive reavinster) uppgå till cirka 700 miljoner kronor, vilket är cirka 200 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 2024 för att därefter stadigt minska till en halv miljard år 2030. 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 2024 med cirka 152 miljoner kronor och väntas därefter falla.



Slutsats

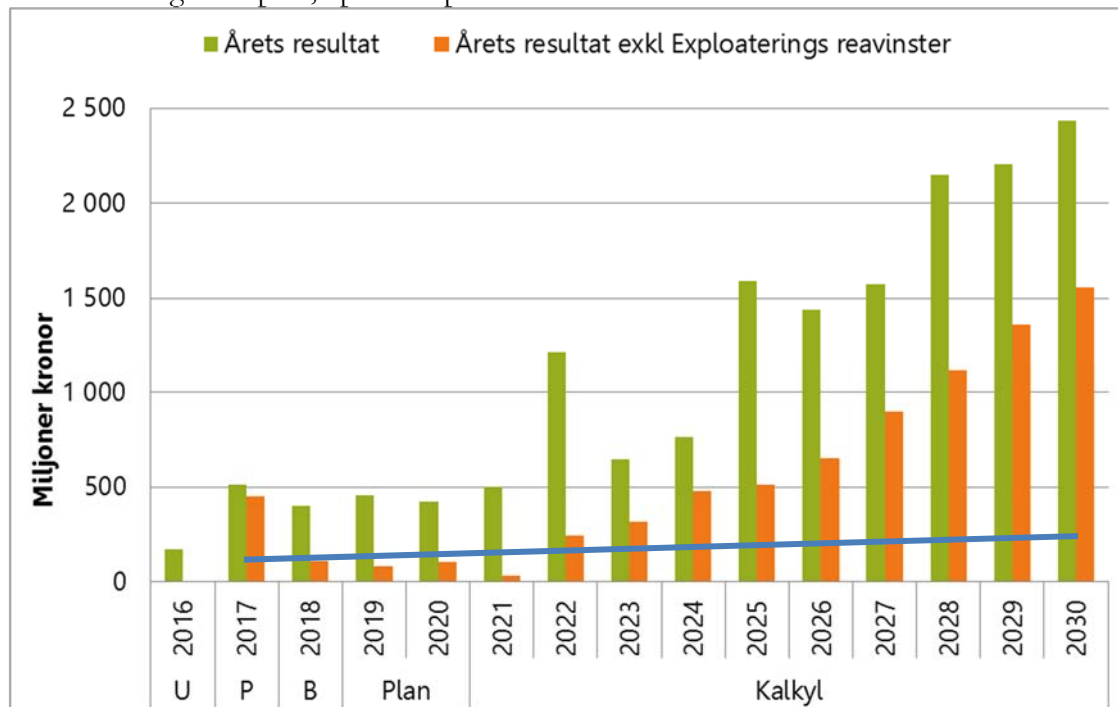
En kostnadsuppräknning motsvarande 2 procent innebär att det tar tid att uppnå resultatmål, även om det är möjligt att något år tidigare uppnå resultatmålet vid 25 procents egen andel fastighetsinvestering än vid 50 procents andel. I och med detta kan man sluta sig till att uppräkningsstakten har en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

I figurerna nedan presenteras ett scenario med 25 procent fastighetsinvesteringar i egen regi och 1 procent komensation för pris och lön 2020-2030. Det innebär i realiteten ett effektiviseringskrav för verksamheten på 2,3 procent.

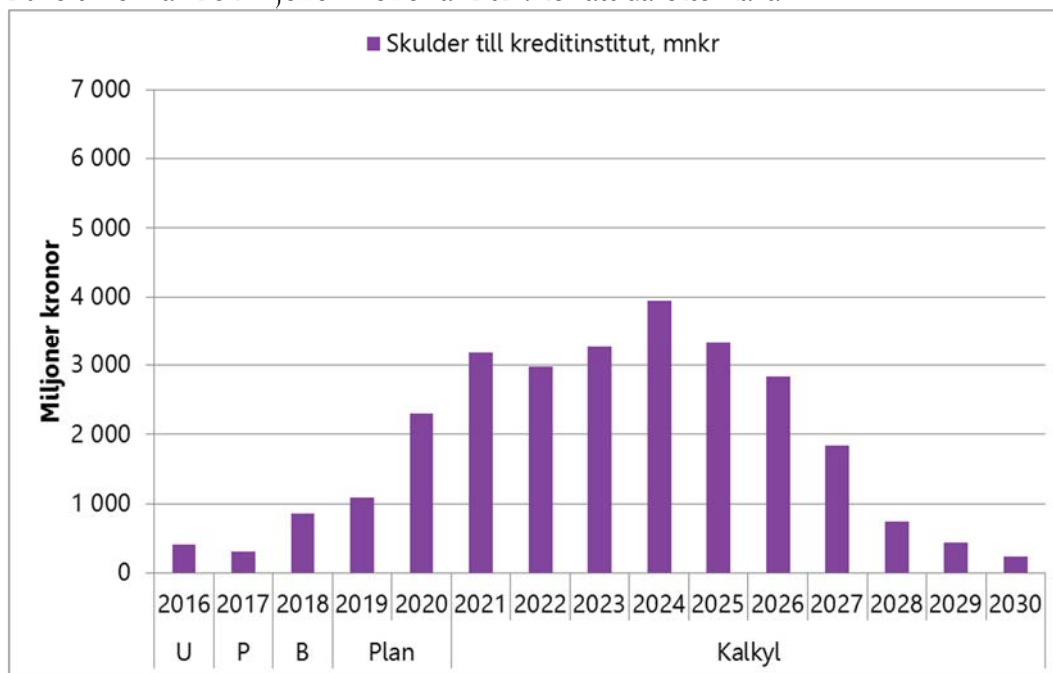
Årets resultat

Redan från början av perioden beräknas resultatmålet (exklusive exploateringsverksamhetens reavinster) vara uppnådd med undantag för år 2021. 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 2024 kulminerar skuldsättningen på knappa 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 45 miljoner kronor 2018 till cirka 125 miljoner kronor år 2024 för att därefter falla.



Slutsats

Alternativet med 1 procents kompensation beräknas räcka för att under de första åren i perioden, med undantag för år 2021, 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.

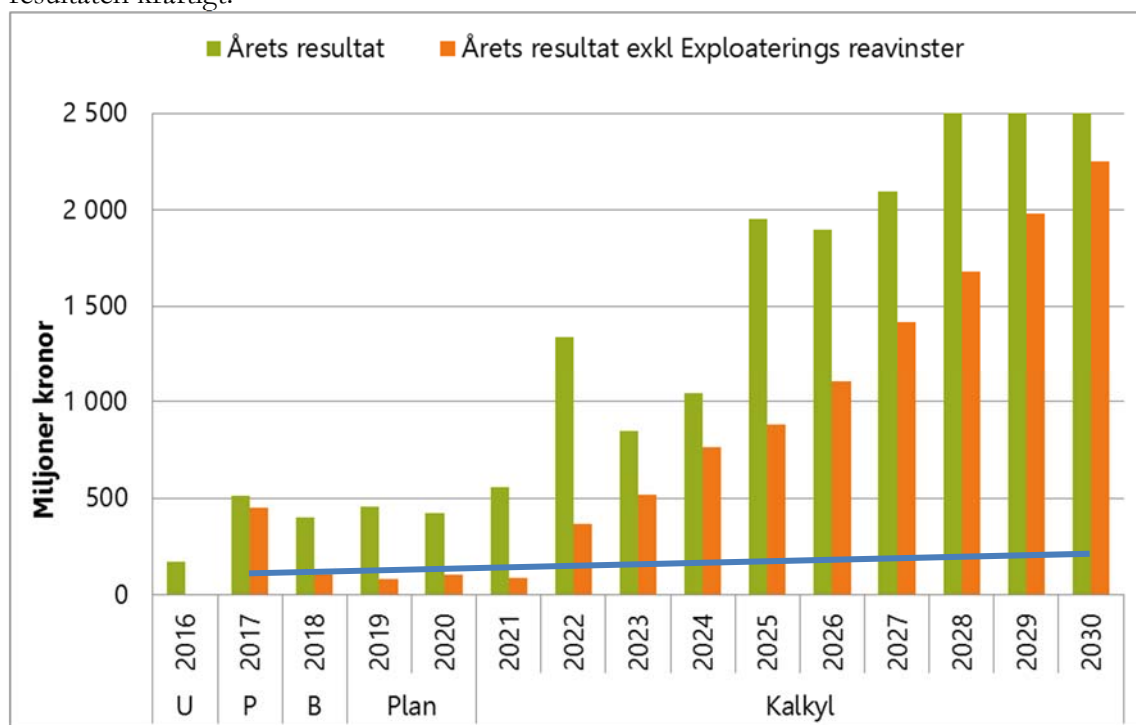
Scenario 2C – huvudscenario - 25 procent andel egen fastighetsinvestering och ingen kompensation för pris och lön

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 utom år 2021. I perioden efter år 2022 ökar resultaten kraftigt.

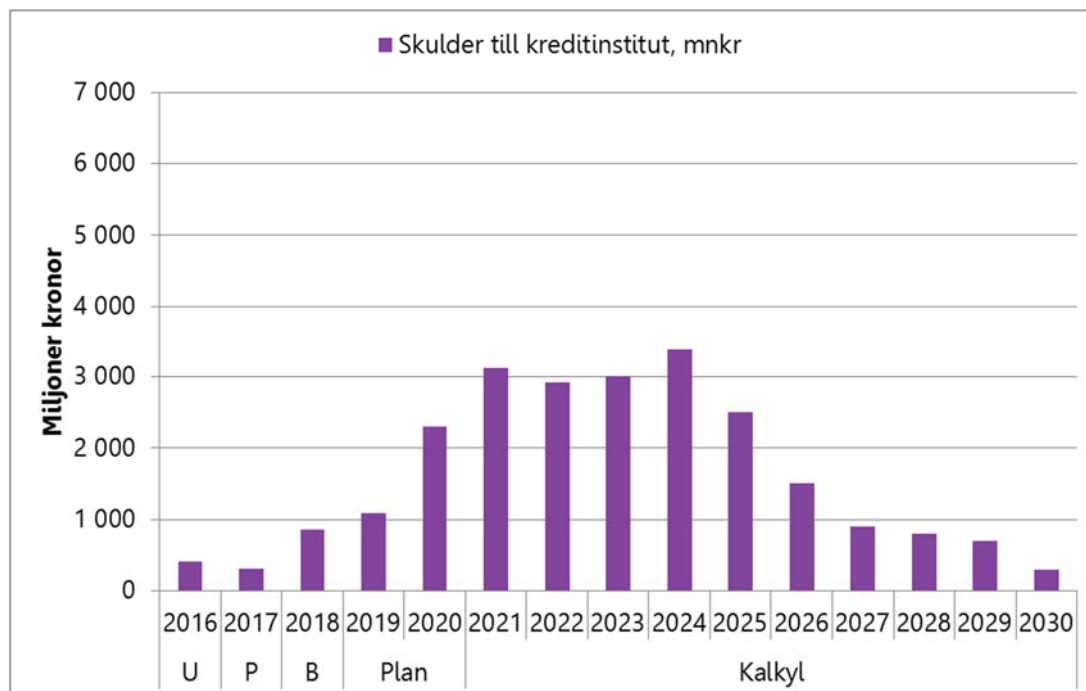


Skuldsättning

Nedan figur visar låneskulden utveckling under perioden. I likhet med övriga alternativ ökar skulden kontinuerligt fram till år 2024. År 2024 uppgår skulden till 3,4 miljarder kronor, vilket är cirka 1,3 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 45 miljoner kronor 2018 till cirka 120 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 lönekompensation har en större resultat effekt än andelen fastighetsinvestering i egen regi, dock ger en lägre andel fastighetsinvestering en viss resultat effekt 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.

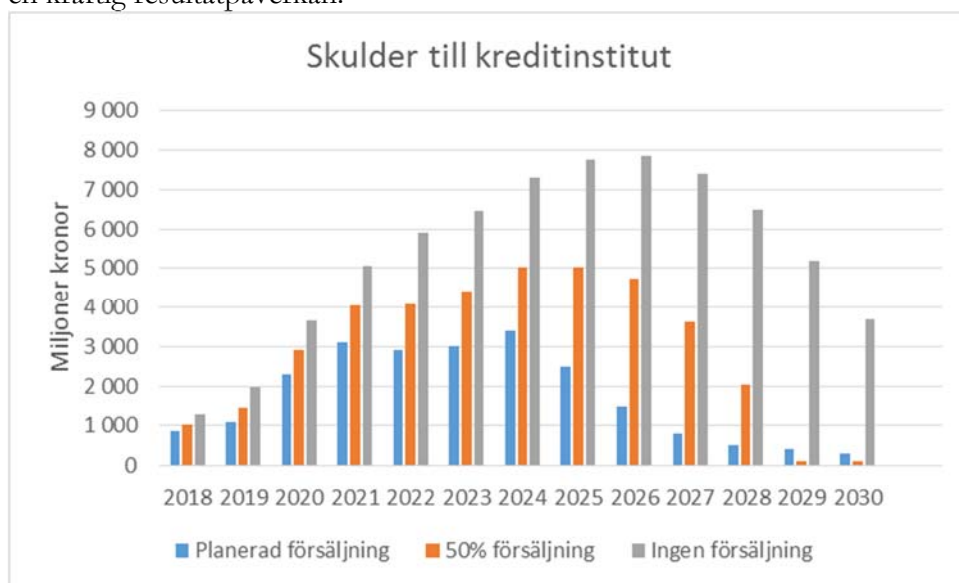
Scenario 3 Olika försäljningsnivåer

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. I samtliga scenario 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.

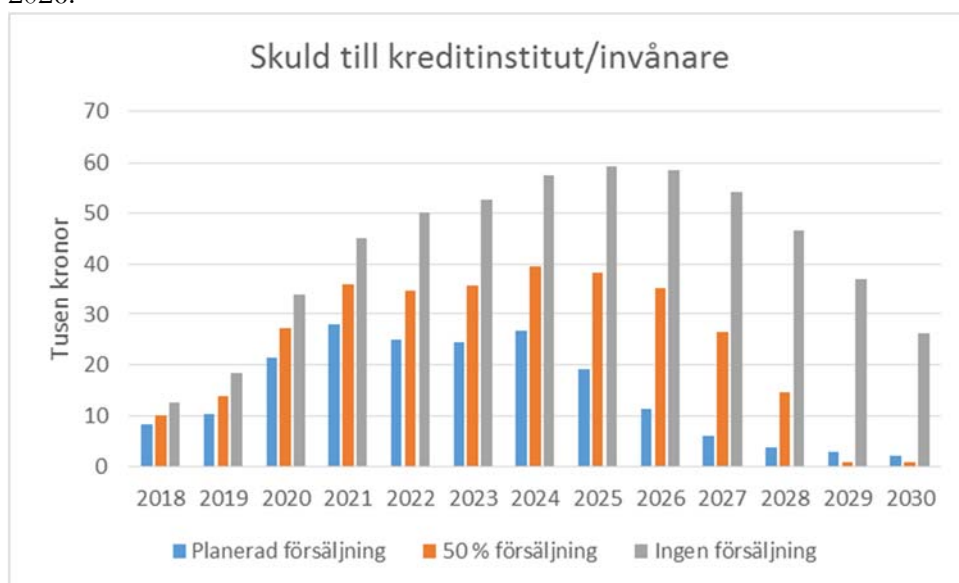
I scenarion med försäljning (planerad respektive 50 procent av planerad) är låneskulden som högst år 2024 för att sedan falla från år 2026 till följd av höga reavinster från exploateringsverksamheten, årliga höga resultat samt återbetalning av förskottet för tunnelbanan. Vid planerad försäljning ligger låneskulden som högst på dryga 3,4 miljarder kronor. Vid ett antagande om att försäljningen sjunker med 50 procent ökar låneskulden för att kulminera på cirka 5 miljarder kronor, det vill säga cirka 1,6 miljarder kronor högre än vid planerad försäljning. Om ingen försäljning genomförs ökar låneskulden med ytterligare knappa 3 miljarder kronor till cirka 7,9 miljarder kronor 2026. År 2030 är skillnaden i låneskuld mellan planerad och ingen försäljning cirka 3,5 miljard kronor.

De finansiella kostnaderna skulle årligen som högst vara 155 miljoner kronor högre om ingen försäljning sker jämfört med planerad försäljning och cirka 90 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 lönekompensation.

Låneskulden ställd i relation till befolkningen visar att låneskulden per invånare är som högst under åren 2022-2026 i de olika scenarierna. Planerad försäljning har högst låneskuld om 28 tusen kronor per invånare år 2021, 50 procent av försäljningen knappt 40 tusen kronor per invånare år 2024 och ingen försäljning knappt 60 tusen kronor per invånare år 2026.





3 Slutsatser

❑ Låga uppräknings

Samtliga scenarier visar på att för att uppnå en långsiktigt hållbar ekonomi, är mycket viktigt att hålla nere pris och lönekomensationer. Det är extra 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 102 miljoner kronor för 2018 till 186 miljoner kronor år 2030. En låg uppräknings av pris- och lönekomensation förutsätter effektiviseringar i verksamheten.

❑ Tempo och tajming i byggnadstakt

Klarade tidplaner är av stor vikt för att ge god service till de 140 000 invånare som planeras bo i Nacka år 2030. 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 reavinster 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!

Eva Olin
Ekonomidirektör

Nina Hammargren
Budgetcontroller

Bilagor

Bilaga 1 Styrparametrar



BILAGA 1

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%	