

2015-09-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/572-040

KSAU

Långtidsprognos 2016-2030

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen.

Sammanfattning

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

I detta ärende har olika scenarion simulerats för perioden 2016-2030, vilket lett till olika ekonomiska resultat effekter. De olika scenarierna är baserade på olika andel egen fastighetsinvestering (100 procent, 50 procent och 25 procent) i kombination med olika uppräknings av löner och priser (full kompensation, 2 procent och 1 procent).

Slutsatser utifrån scenarierna är 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 en för stor del i anspråk från den löpande verksamheten. Låga egna investeringar bidrar också till att kunna hålla skulden nere. Vi behöver få in andra aktörer som är med och finansierar investeringar. Även planerade försäljningar av mark bidrar till att låneskulden kan hållas nere och mer pengar kan gå till den löpande verksamheten. Olika effekter på låneskulden vid försäljning redovisas i tre scenarier. Frågan om att hålla tidplanen i byggnadstakt m.m. är viktig för att möjliggöra att vi når de mål som finns i tunnelbaneöverenskommelsen. Det är också viktigt att vi har god kontroll på byggandet så att exempelvis skolor står klara i rätt tid.



Att växa innebär att investeringar kommer tidigt i processen och det är därför viktigt att se till att intäkter från exempelvis markförsäljning kommer så tidigt som möjligt och att det är affärsmässigt. Jämna positiva resultat över åren bidrar till en förbättrad ekonomisk stabilitet. Viktiga frågor att arbeta med är beslut kring vad vi ska genomföra och när samt vad vi inte ska genomföra. Under den kommande perioden kommer styrning och precision vara viktiga områden att fokusera på för kommunen.

Ärendet

Nacka kommun står inför en stor förändring, där vi planerar för tunnelbanan, 20 000 nya bostäder och 15 000 nya arbetsplatser. 2030 beräknas vi vara drygt 140 000 invånare, vilket är ca 45 procent fler invånare än dagens ca 97 000 invånare. I Nacka händer det mycket. En utmaning i denna utveckling är att säkra en hållbar ekonomi med en långsiktigt hållbar resultatnivå, där låneskulden hålls på en rimlig nivå.

Ett arbete har genomförts med att ta fram en modell som genererar långsiktiga beräkningar av Nacka kommuns ekonomi för perioden 2015-2030 med syfte att skapa underlag för långsiktiga ekonomiska och finansiella beslut.

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 såsom exempelvis lön, BNP, räntenivåer mm.

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 kr, varav 18,61kr + 2 öre skatteväxling, se nedan)
- Skatte- och statsbidragsprognos från SKLs modell (ej värdesäkrade statsbidrag), kompletterat med antagande om att föreslaget förändringen av skatteinkomstutjämningsystemet genomförs
- Skatteväxling med landstinget för övertagande av hälso-och sjukvårdsuppgifter för vissa med funktionsnedsättning genomförs (2 öre)
- Planerad byggnation i kommunen inkluderad



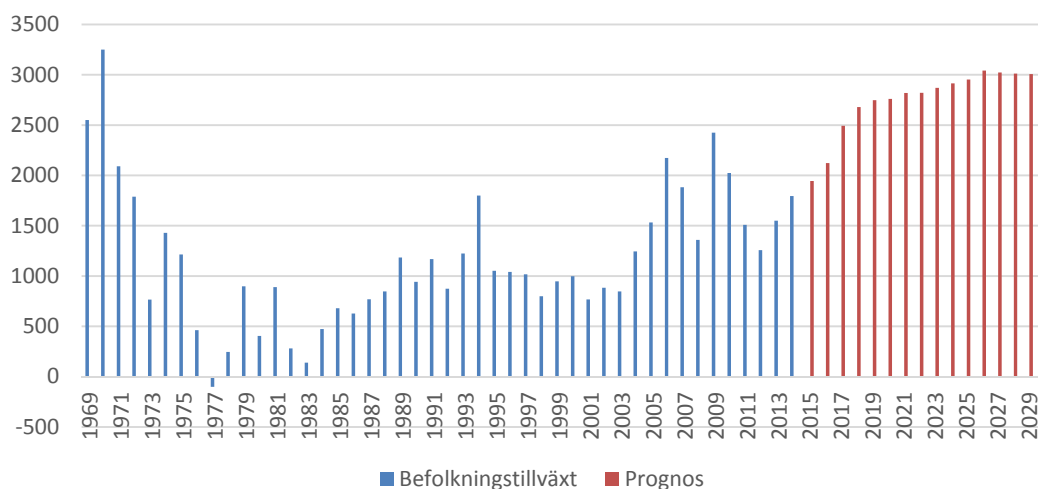
Långtidsprognosen har sin bas i de ekonomiska ramar för åren 2016-2018 som fastställdes i juni av kommunstyrelsen i ”Mål och budget 2016-2018- ramärendet” (KFKS2015/396-041), men har uppdaterats för med:

- Skatte- och generella statsbidragsprognos från SKL (21 aug) för perioden 2015-2030
- Ny befolkningsprognos (21 aug), baserad på senast kända byggprognoser för perioden 2015-2030.
- Uppdaterade pensionsprognoser från Skandia (juni) för perioden 2015-2030
- Exploatering uppdaterad med nytt försäljningspris perioden 2015-2030 pålagt med aktuell prisbild i Nacka.
- Uppdatering av styrparametrar BNP, pris och lön m.m. 21 aug SKL, se bilaga 1.

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 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 ca 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 bettendemönster vad gäller in- och utflyttning. Bild Folkmängd i Nacka kommun – utfall och prognos

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 prognosen antas en ganska jämn befolkningstillväxt, men sanningen kommer antagligen vara att det blir betydligt ojämnare, med mycket stort antal färdigställda bostäder vissa år och färre andra 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) 100 procent,
 - 2) 50 procent och
 - 3) 25 procent

- Olika uppräkningsnivåer av löner och priser:
 - A) Full kompensation,
 - B) 2 procent och
 - C) 1 procent.

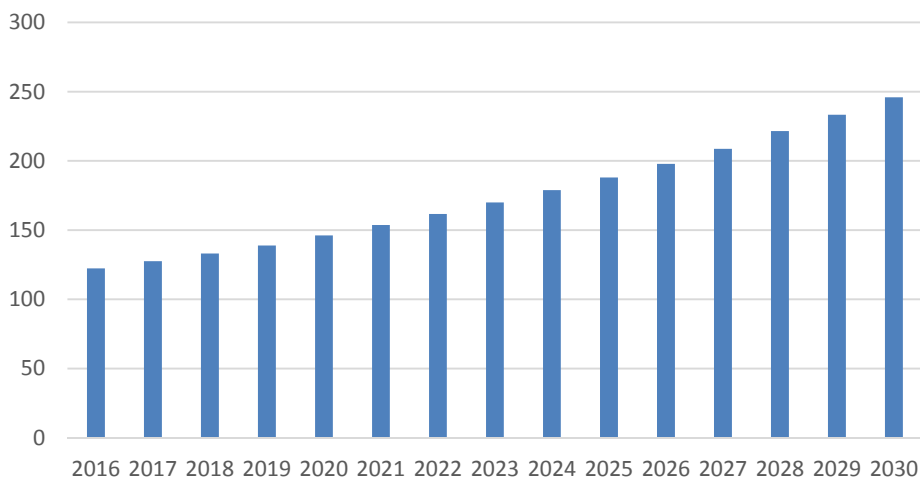
- Olika försäljningsnivåer inom exploateringsverksamheten.

Ingen höjd har tagits för eventuella politiska satsningar utan dessa får hanteras inom befintlig ram.

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 2,5 procent av skatter och generella statsbidrag (god ekonomisk hushållning). Resultatnivån möjliggör bl a 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 viktigt.

Nivån på 2,5 procent av skatteintäkter och generella statsbidrag i absoluta tal förändras över tiden i takt med att skatteunderlaget stiger, från ca 125 mnkr 2016 till knappt 250 mnkr 2030 (se bild nedan). I analysen för respektive scenario har resultatmålet utgått från 150 mnkr, vilket är en förenkling av målet.

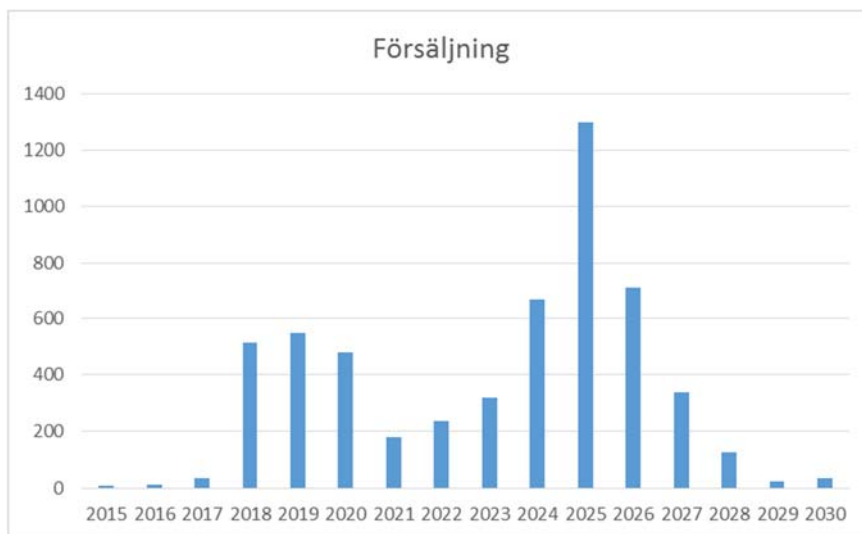
Resultatmål



För en långsiktig stabil ekonomi ska den årliga driften (löpande verksamheten) inte finansieras med reavinster, d.v.s. resultatmålet bör vara exklusive exploateringsverksamhetens reavinster, se de orangea staplarna i bilderna nedan. De gröna staplarna inkluderar reavinster vilket förbättrar resultatet under vissa år. Den blå linjen visar i nedan scenarier resultatmål. Ligger resultatet under denna linje är inte målet uppfyllt.

Ur ett finansiellt perspektiv är det viktigt att ha lägsta möjliga finansiella kostnader, att ha en jämn nivå på såväl inbetalningar som utbetalningar samt säkra låneskulden utveckling. Låneskulden påverkas, förutom av resultatet, även av bl.a. investeringsvolym och andra in- och utbetalningar såsom försäljningsintäkter och utbetalning/utlåning till tunnelbanan. Nedan beskrivs försäljningsintäkterna från exploateringsverksamheten samt bidrag och förskott av tunnelbanan, vilka har samma effekt på låneskulden oavsett scenario.

Exploateringsverksamhetens beräknade försäljningsintäkter är ojämnt fördelad över tidsperioden, se bilden nedan. I senare avsnitt beskrivs effekt av olika försäljningsnivåer och dess påverkan på låneskulden.



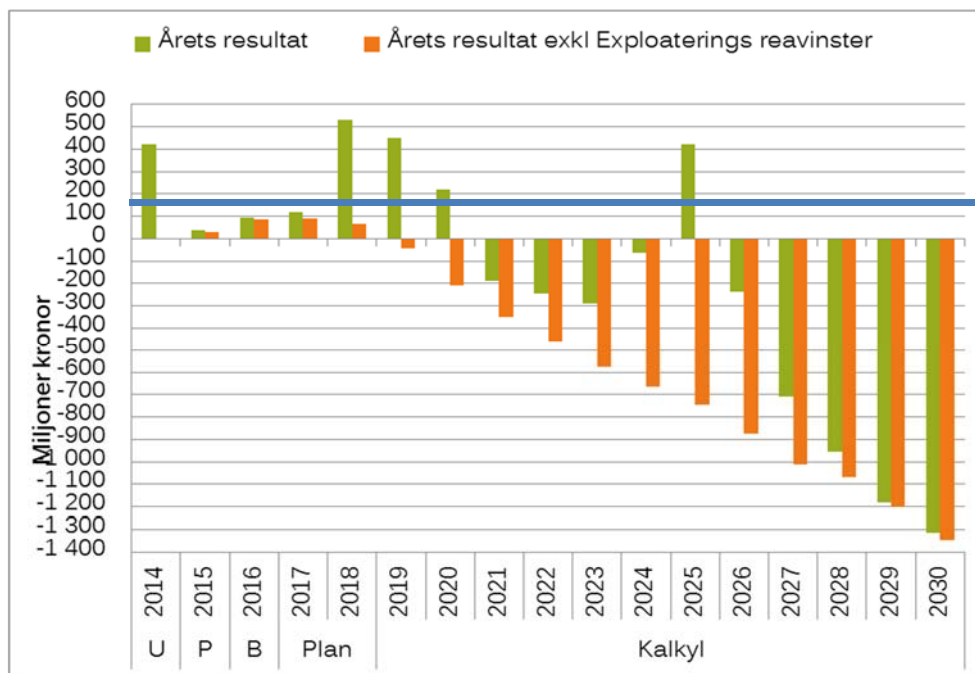
Scenario 1A) 100 procent andel egen fastighetsinvestering samt full kompensation för lön och pris

I figuren nedan presenteras ett scenario med 100 procent andel fastighetsinvesteringar i egen regi samt med full kompensation för lön och pris 2019-2030 (3,5 procent uppräknings).

Årets resultat

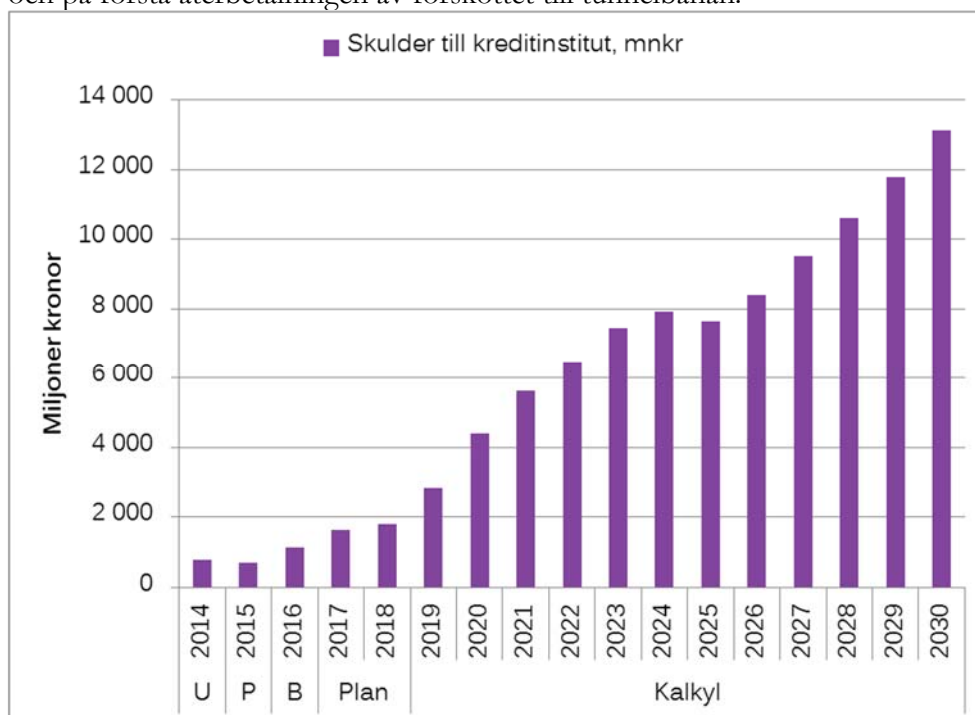
I scenariot med full kompensation för pris och löner samt 100 procent egen fastighetsinvestering uppnås aldrig resultatmålet under perioden, när exploateringsreavinster exkluderas (se orangea staplar). Den procentuella kostnadsuppräknings baseras på en allt högre kostnadsnivå och i takt med att åren fortlöper blir resultatet allt sämre. 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 exploatering (gröna staplar) nås resultatmålet 2018-2020 samt 2025.



Skuldsättning

Figuren nedan visar låneskuldens utveckling. Skulden byggs kontinuerligt på under perioden och uppgår år 2030 till ca 13 mdkr. Det medför att de finansiella kostnaderna beräknas öka från drygt 40 mdkr 2016 till ca 480 mdkr år 2030. År 2025 sänks nivån på låneskulden tillfälligt, vilket främst beror på höga reavinster från främst exploatering om ca 1,2 mdkr och på första återbetalningen av förskottet till tunnelbanan.





Slutsats

Detta scenario med full kostnadstäckning är i realiteten inte gångbart, men illustrerar någon form av utgångsläge, d.v.s. om verksamheten skulle bedrivas motsvarande dagens ekonomiska förutsättningar. För att bibehålla en ekonomi i balans krävs således effektiviseringar i verksamheten, vilket gör att scenariot full pris- och lönekomensation inte är rimlig.

Notera att det är viktigt att hålla nere kostnadsnivån i ett tidigt skede eftersom uppräknigen nästkommande år görs på en ny högre nivå och får en accelererande kostnadseffekt.

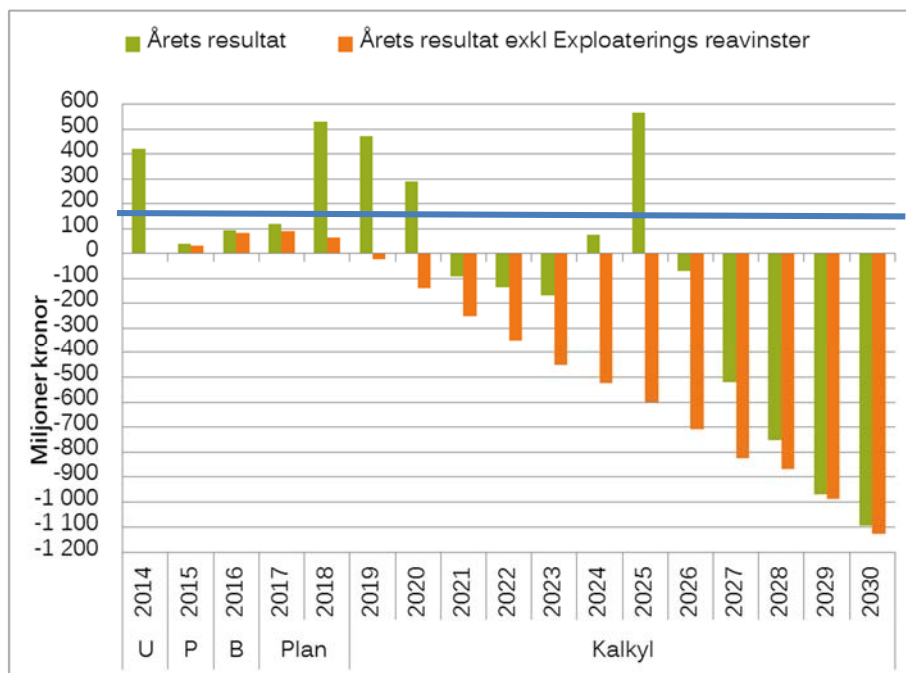
Scenario 2A) 50 procent andel egen fastighetsinvestering samt full komensation för lön och pris

I figurerna nedan presenteras ett scenario med 50 procent fastighetsinvesteringar i egen regi och full komensation för lön och pris 2019-2030 (3,5 procent uppräknigen).

Årets resultat

I scenariot har andelen fastighetsinvesteringar i egen regi sänkts från 100 procent till 50 procent, medan full komensation för lön och pris (3,5 procent) 2019-2030 kvarstår. Inte heller här uppnås det årliga resultatmålet på 150 mnkr under perioden, då reavinster från exploatering exkluderas (orangea staplar). Kostnadsökningstakten är fortfarande på hög nivå. Den procentuella kostnadsuppräknigen baseras på en allt högre kostnadsnivå och resultatet försämras årligen. År 2030 beräknas det årliga resultatet (exklusive reavinster) uppgå till drygt minus 1,1 mdkr, vilket är ca 200 mnkr bättre än vid scenariot 100 procent andel egen fastighetsinvestering.

Beaktas reavinsterna från exploatering (gröna staplar) nås resultatmålet vid ett fåtal år, se första scenariot för beskrivning av reavinster.



Slutsats

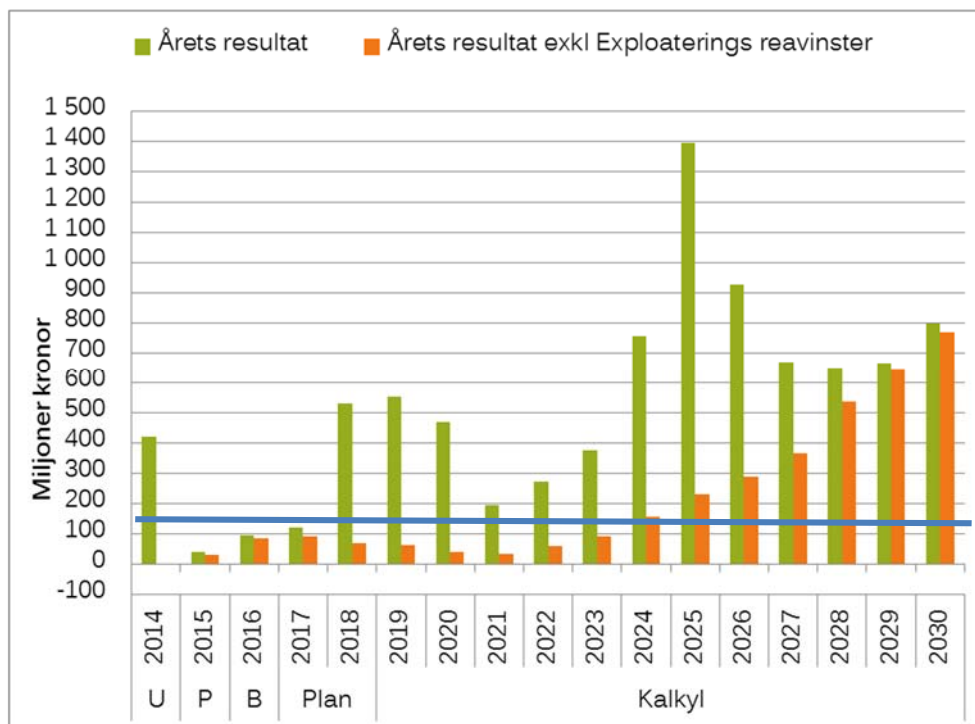
Full kostnadstäckning är i realiteten inte gångbart, även om resultatet förbättras något med en lägre andel av fastigheter i egen regi. I övrigt motsvarande slutsatser som i scenario 1A.

Scenario 2B) 50 procent andel egen fastighetsinvestering samt 2 procent lön och priskompensation

Årets resultat

I detta scenario är andelen fastighetsinvesteringar i egen regi 50 procent (densamma som föregående scenario), men kompensation för lön och pris 2019-2030 har sänkts till 2 procent. Det innebär ett årligt effektiviseringskrav på 1,5 procent. Inga politiska satsningar ingår här.

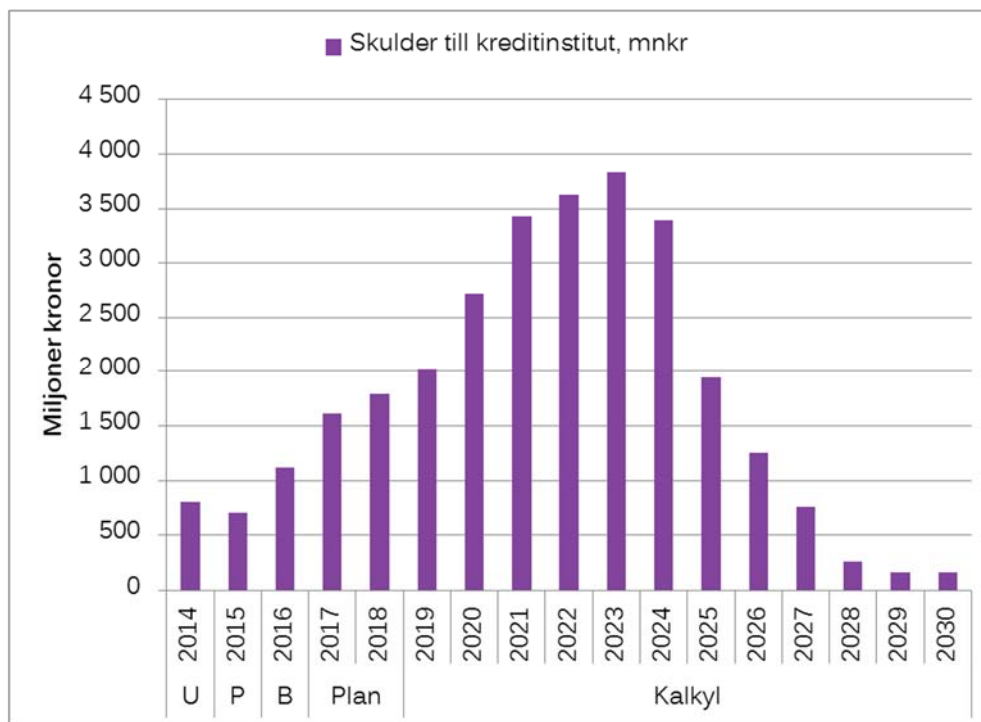
De kritiska åren är i detta scenario perioden fram till och med 2023, då resultatet understiger resultatmålet (blå linje). Först från 2024 beräknas resultatmålet utan exploaterings reavinst vara uppnådd. Därefter sker ges ett mycket gott resultat.



Skuldsättning

Nedan figur visar låneskuldens utveckling under perioden. Skulden byggs kontinuerligt på fram till 2023, då den uppgår till knappt 4 mdkr. För att sedan minska något 2024. 2025 minskar den kraftigt, vilket beror årets höga reavinster från exploateringen, återbetalning av förskottet för tunnelbanan samt en god resultatnivå. Därefter minskar den succesivt till följd av höga resultatnivåer för att år 2030 vara marginell.

De finansiella kostnaderna beräknas öka från drygt 40 mnkr 2016 till ca 160 mnkr år 2023 för att därefter falla kraftigt till 2030.



Slutsats

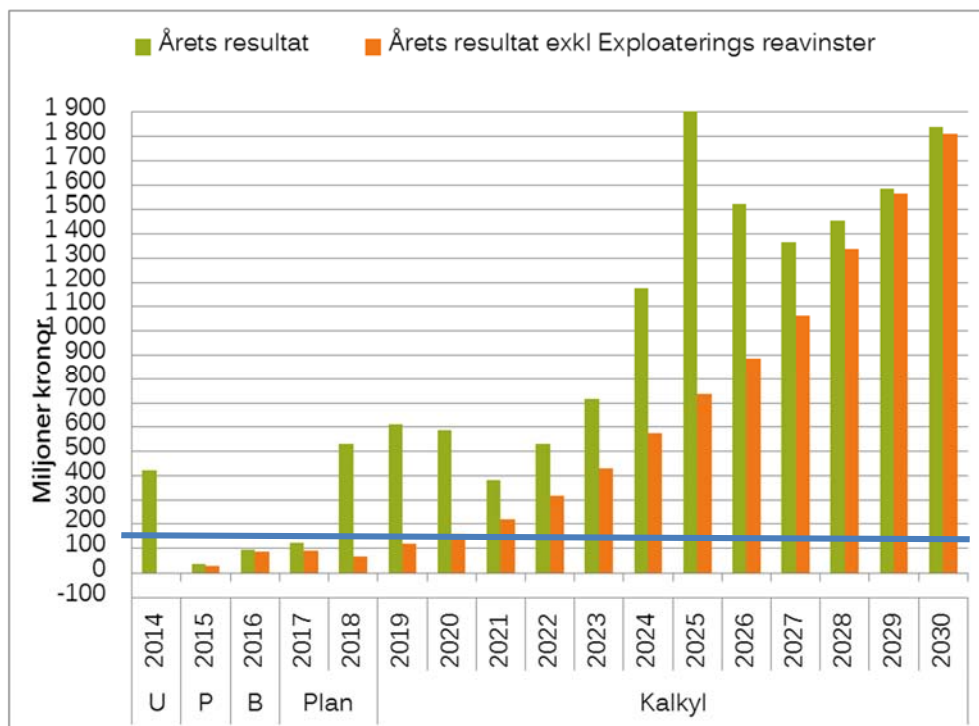
För att nå en ekonomi i balans under perioden krävs effektiviseringar i verksamheten, d.v.s. att full kostnadstäckning inte delas ut. 2 procent i kompensation för pris och löner är för högt för att nå resultatmålet (exklusive reavinster) fram till 2023. Först 2024 uppnås resultatmålet och resultatet ökar under resterande del av perioden.

Att arbeta med att tidigarelägga försäljningar och jämna ut exploateringens reavinster skulle minska nivån på skuldsättningen och kan bidra till att förbättra resultatet något i de tidigare åren.

Scenario 2C 50 procent andel egen fastighetsinvestering och 1 procent pris och lön

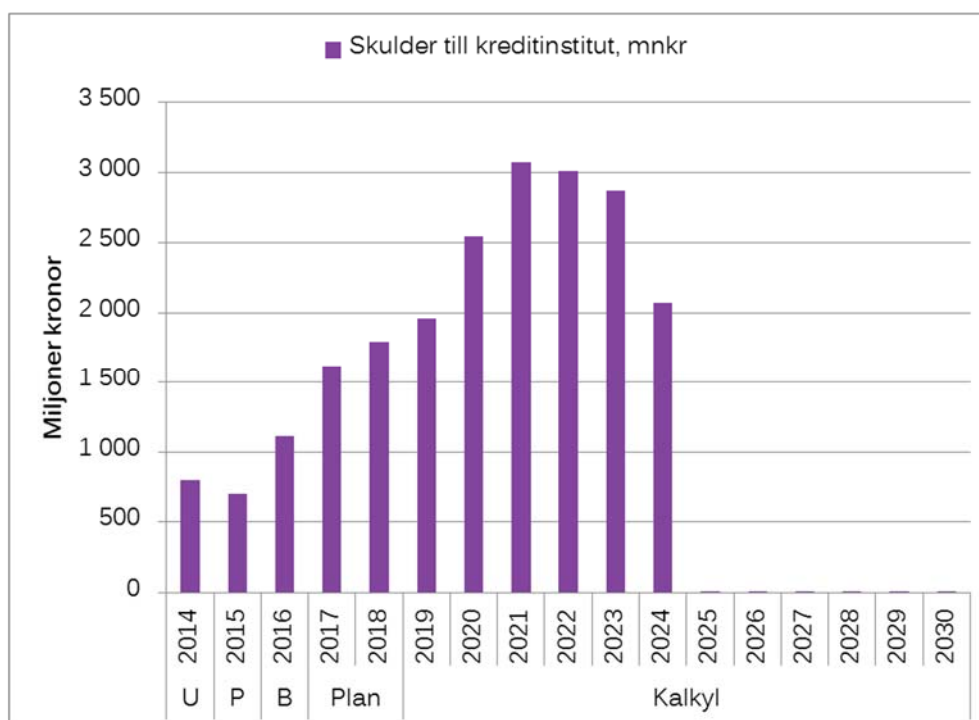
Årets resultat

Från och med 2020 beräknas resultatmålet (exkl exploateringens reavinster) vara uppnådd, vilket är 4 år tidigare än föregående scenario. Genom att sänka kompensationen för lön och pris 2019-2030 med ytterligare 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. Skuldsättningens nivå kulminerar under året 2021 på en betydligt lägre nivå (ca 3 mdkr) jämfört med föregående alternativs högsta nivå (ca 4 mdkr). Reavinster från exploatering och de höga resultaten i slutet av perioden medför att kommunen blir skuldfri de sista åren. De finansiella kostnaderna beräknas öka från drygt 40 mnkr 2016 till ca 135 mnkr år 2021 för att därefter falla.





Slutsats

Inte heller 1 procent i kompensation räcker fullt ut för att nå resultatmålet i början av perioden. Från och med 2020 uppnås resultatmålet (exklusive reavinster). Under resterande del av perioden förbättras det årliga resultatet med en hävstångseffekt för att mot slutet av perioden ha höga resultatnivåer.

Att arbeta med att tidigarelägga försäljningar minskar nivån på skuldsättningen, vilket förbättrar resultatet i början av perioden och ger ett jämnare ekonomiskt resultat över tiden.

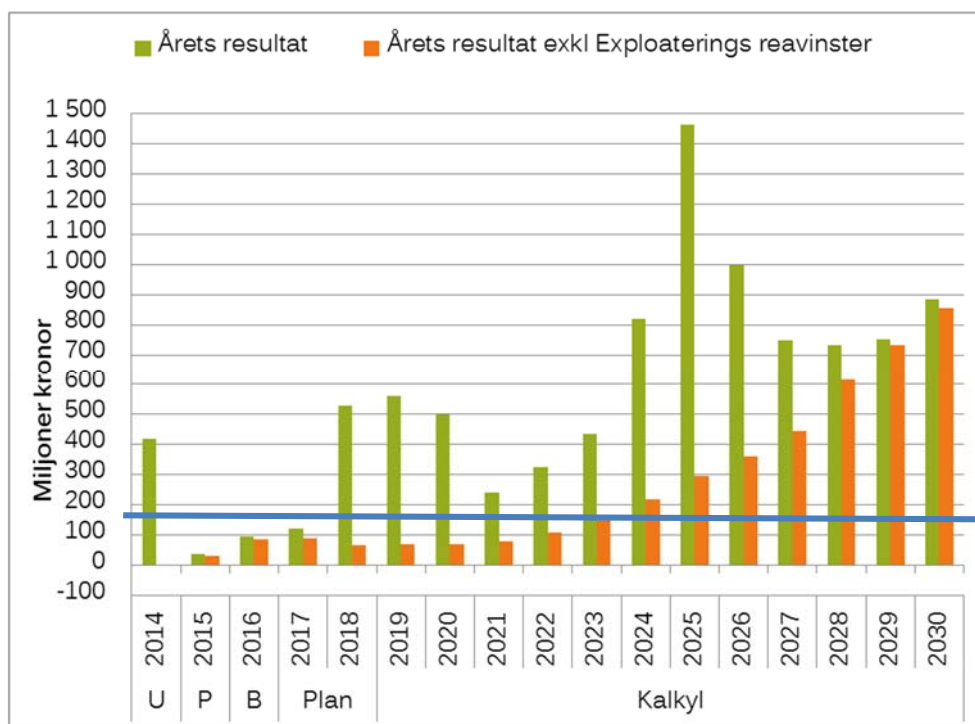
Scenario 3A 25 procent andel egen fastighetsinvestering och full kompensation lön och pris

I detta scenario har andelen egna fastighetsinvesteringar sänkts till 25 procent, men full kompensation för lön och pris (3,5 procent) 2019-2030 kvarstår. Detta scenario är, på motsvarande sätt som scenario 1A och 2A, inte relevant. Resultatmålet uppnås inte under perioden utan resultatnivåerna försämras årligen.

Scenario 3B 25 procent andel egen fastighetsinvestering och 2 procent pris och lön

Årets resultat

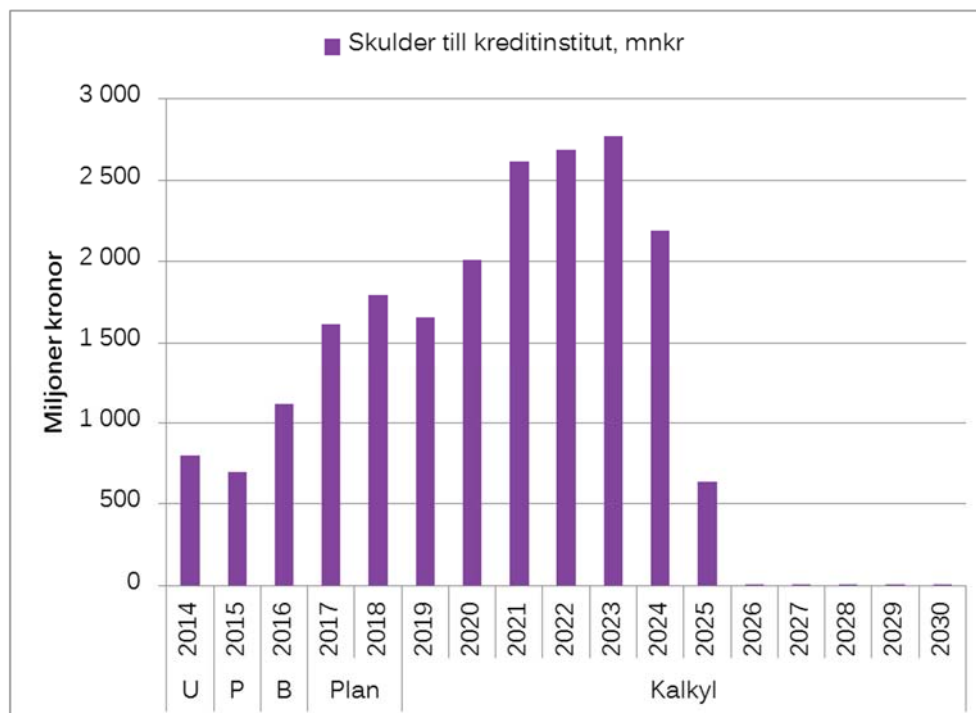
Scenariot består av 25 procent andel fastighetsinvesteringar i egen regi med en kompensation för lön och pris på 2 procent, 2019-2030. Det innebär ett årligt effektiviseringskrav på 1,5 procent. De kritiska åren är i detta scenario är perioden fram till och med 2022. Från 2023 beräknas resultatmålet utan exploateringens reavinster vara uppnådd, vilket är lite tidigare än i motsvarande scenario med andelen 50 procent egna fastighetsinvesteringar. Resultatet under 2024-2030 är mycket gott och ligger något över alternativet med 50 procent fastighetsinvesteringar i egen regi. År 2030 beräknas resultatet uppgå till knappt 900 mnkr, vilket är något högre än i 50 procent-scenariot.



Skuldsättning

Nedan figur visar låneskuldens utveckling under perioden. I likhet med alternativet 50 procent fastighetsinvesteringar i egen regi ökar skulden kontinuerligt fram till 2023. År 2023 uppgår skulden till knappt 3 mdkr, vilket är ca 1 mdkr lägre än 50 procent alternativet. Under 2025 minskar skulden kraftigt i båda alternativen, vilket beror årets höga reavinster från exploateringen, återbetalning av förskottet för tunnelbanan samt en god resultatnivå. På grund av de goda resultaten i slutet av perioden 2026-2030 sjunker skulden så att kommunen i princip är skuldfri.

De finansiella kostnaderna beräknas öka från drygt 40 mnkr 2016 till ca 120 mnkr år 2023 för att därefter falla till 2030. Detta är en något lägre kostnadsnivå än i alternativet 50 procent andel fastighetsinvesteringar i egen regi.



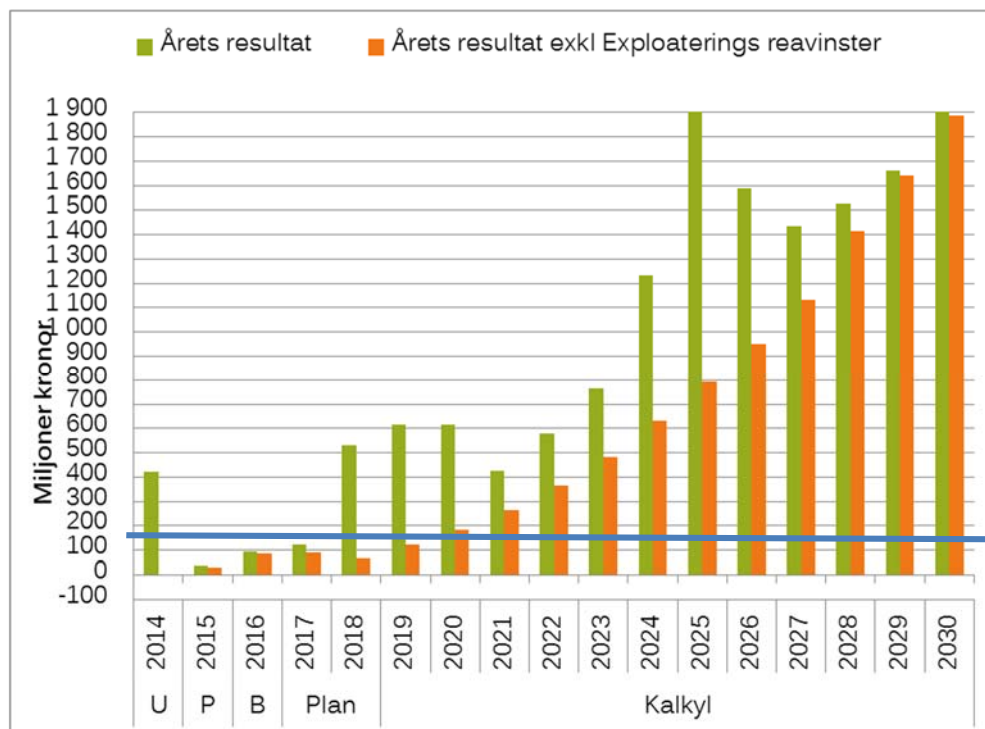
Slutsats

Att hålla nere uppräkningsakten för pris och lönekompensation har en större resultateffekt än andelen fastighetsinvestering i egen regi, dock ger en lägre andel fastighetsinvestering en viss resultateffekt.

Scenario 3C 25 procent andel egen fastighetsinvestering och 1 procent pris och lön

Årets resultat

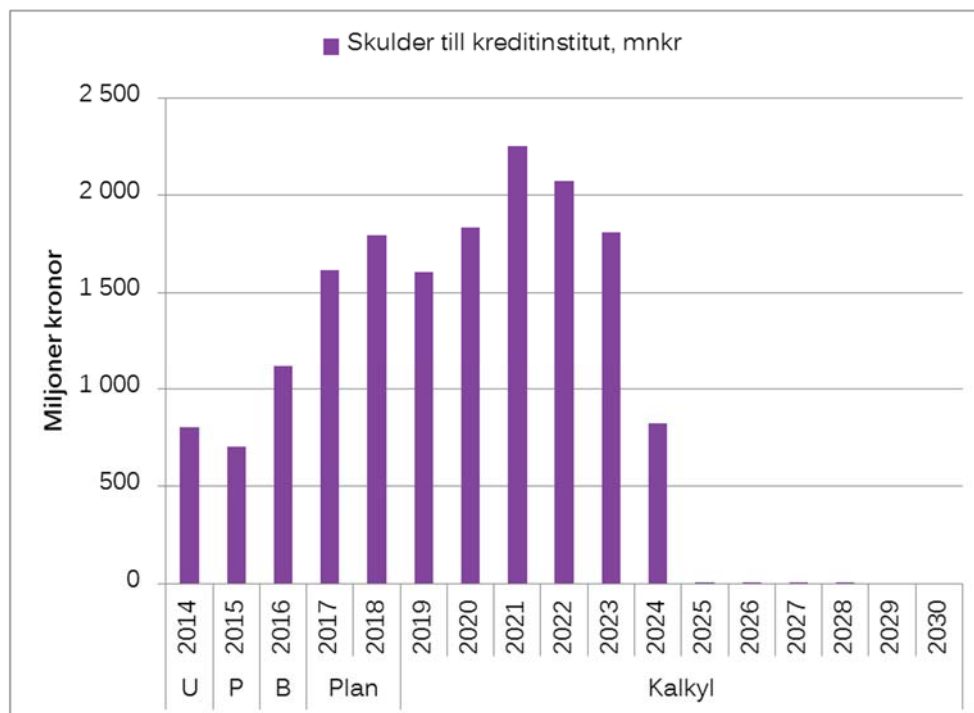
Från och med 2020 beräknas resultatmålet om 150 mnkr (exkl exploateringens reavinster) vara uppnådd, vilket är 3 år tidigare än föregående scenario, se orangea staplar. Genom att sänka kompensationen för lön och pris 2019-2030 med ytterligare 1 procent (till 1 procent) förbättras resultatet snabbt under perioden. Den årliga uppräkningsakten hålls tillbaka vilket gynnar nästkommande års uppräkningsakten, som då beräknas på en lägre kostnadsnivå. Detta scenario innebär ett årligt effektiviseringskrav på 2,5 procent på verksamheten.



Skuldsättning

Låneskuldens utveckling följer på motsvarande sätt scenario 3B (25 procent egen fastighetsinvestering och 2 procent kompensation för pris och löner) men på en lägre nivå. Låneskulden toppar under året 2021 på 2,3 mdkr (0,5 mdkr lägre jämfört med scenario 3B) för att sedan falla till ner mot 0,8 mdkr 2024. 2025 års höga reavinster från exploateringen, återbetalning av förskottet för tunnelbanan samt en god resultatnivå bidrar till att skulden i princip blir 0.

De finansiella kostnaderna beräknas öka från drygt 40 mnkr 2016 till ca 105 mnkr 2021 för att därefter falla till 0. Detta är en något lägre kostnadsnivå än i alternativet 50 procent andel fastighetsinvesteringar i egen regi, där de finansiella kostnaderna peakade 2021 med ca 135 mnkr.



Slutsats

Se slutsats från föregående scenario.

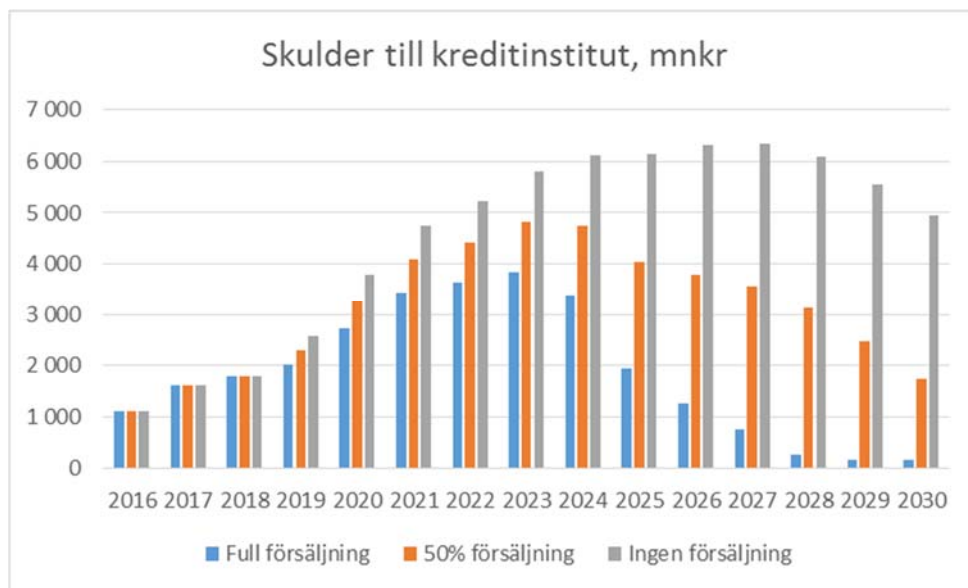
Scenario 4 Olika försäljningsnivåer

Skuldsättning

Låneskulden påverkas i hög grad av omfattningen av försäljningar (främst mark). I bilden nedan visas tre olika scenarier, där försäljningsnivåerna förändrats för perioden 2019-2030. Dessa är: Full försäljning (d.v.s. enligt nuvarande försäljningsplan), 50 procent försäljning (försäljningsbeloppen har årligen halverats) och ingen försäljning.

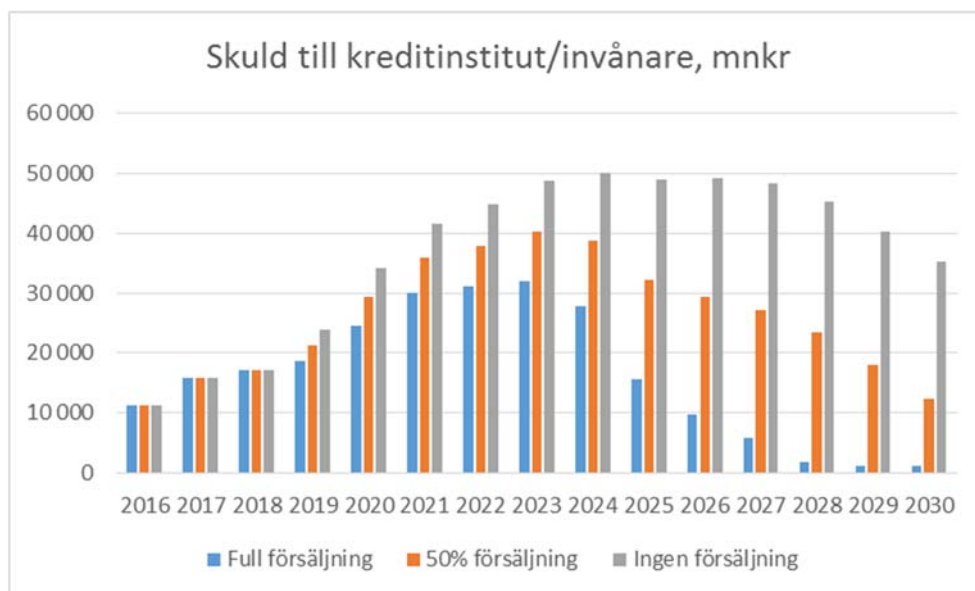
I scenarion med försäljning (full respektive 50%) är låneskulden som högst år 2023 för att sedan falla från år 2024 år till följd av höga reavinster från exploateringen, återbetalning av förskottet för tunnelbanan m.m. Vid full försäljning ligger låneskulden som högst kring 3,8 mdkr. Antar vi att försäljningen sjunker med 50 procent ökar låneskulden för att kulminera på 4,8 mdkr, d.v.s. 1 mdkr högre än vid full försäljning. Om ingen försäljning genomförs ökar låneskulden med ytterligare 1,5 mdkr till 6,4 mdkr 2027. År 2030 är skillnaden i låneskuld mellan full och ingen försäljning ca 5 mdkr.

De finansiella kostnaderna skulle år 2030 vara 180 mnkr högre om ingen försäljning sker jämfört med full försäljning och 70 mnkr om 50 procent av försäljningarna genomförs. Över tid blir det stora skillnader i finansiella kostnader dvs 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 2023-2024 i de olika scenarierna. Full försäljning har högst låneskuld om 32 tkr per invånare år 2023, 50 procent av försäljningen 40 tkr per invånare år 2023 och ingen försäljning 50 tkr per invånare år 2024.





3 Slutsatser

Låga uppräknningar 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 uppräknningar. Resultatnivån bör också hållas på en nivå som uppgår till 2,5 procent av skatteintäkter och generella statsbidrag, d.v.s. i absoluta tal från 125 mnkr för 2016 till knappt 250 mnkr år 2030.

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 ex 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.

Hålla tidplanen byggnadstakt m.m.

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

Tajming

Den kommunala ekonomin är ett samspel mellan olika verksamheter och det är viktigt att vi håller tidplanen i byggnadstakten så att vi tajmar byggande av ex en skola. När skolan är färdigbyggd så ska elever ha flyttat in och kunna börja vid rätt tid. Är vi duktiga på att samordna och ha en god kontroll så kommer vi att kunna optimera ekonomin. Det är i mellanrummen som vi riskerar att tappa ekonomiskt resultat (skatteintäkter) om ex en skola står tom och eleven inte ännu har flyttat till Nacka eller om en familj avvaktar att flytta tills en skola har färdigställts.

Genom ett samarbete med byggherrarna kan inflyttningarna förläggas så att inflyttning sker före den 1 nov så att vi säkrar skatteintäkterna för den service vi ska ge våra nya Nackabor.

Intäkter tidigt och affärsmässigt

När kommunen byggs ut kommer kostnaderna tidigt och skatteintäkterna kommer senare. Det är viktigt i planeringen att vi får in intäkter så tidigt som möjligt och att vi får 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 exploateringens reavinster skulle minska nivån på skuldsättningen och kan bidra till att förbättra resultatet något i de tidigare åren.

- Prioritera, styra, precision!

Framöver kommer prioriteringsfrågorna och styrningen bli allt viktigare samt att vi har en god precision i våra leveranser och uppföljningar.

- Hålla i och hålla ut!

Eva Olin
Ekonomidirektör

Maria Andersson
Budgetchef

Bilagor

Bilaga 1 Styrparametrar

BILAGA I**Styrparametrar**

	Budget	Plan		Kalkyl	
	2016	2017	2018	2019	2020-2030
Lön	3,2	3,4	3,5	4,0	4,0
Pris	1,5	2,9	3,1	2,0	2,0
Kommunalt prisindex	2,8	3,3	3,4	3,5	3,5
BNP	3,7	2,4	2,1	2,0	2,0
Arbetade timmar	1,6	0,7	0,5	0,5	0,5
Arbetslöshet, nivå	6,9	6,7	6,7	6,5	6,5
Ränta lån (inkl utnyttjande av checkkredit)	2,60%	2,50%	2,50%	3,00%	3,50%
Resultatmål, procent	2,5%	2,5%	2,50%	2,50%	2,50%
Internränta, procent	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
Internränta, procent	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%