

Bilaga 3 Alternativa scenario

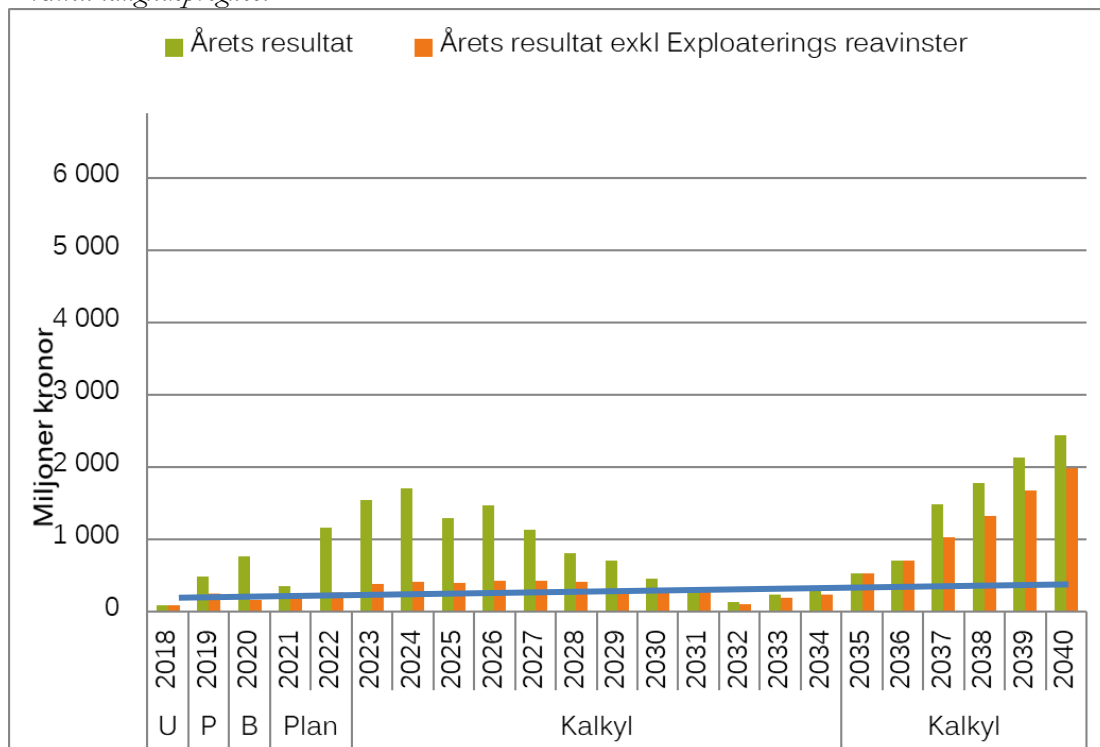
Scenario 1A) 25 procent andel egen fastighetsinvestering samt 2 procents kompensation för pris och lön

I figurerna nedan presenteras ett scenario med 25 procent fastighetsinvesteringar i egen regi och 2 procents kompensation för pris och lön 2023-2040. Ett sådant scenario innebär ett årligt effektiviseringskrav på 1,3 procent. Inga politiska satsningar ingår.

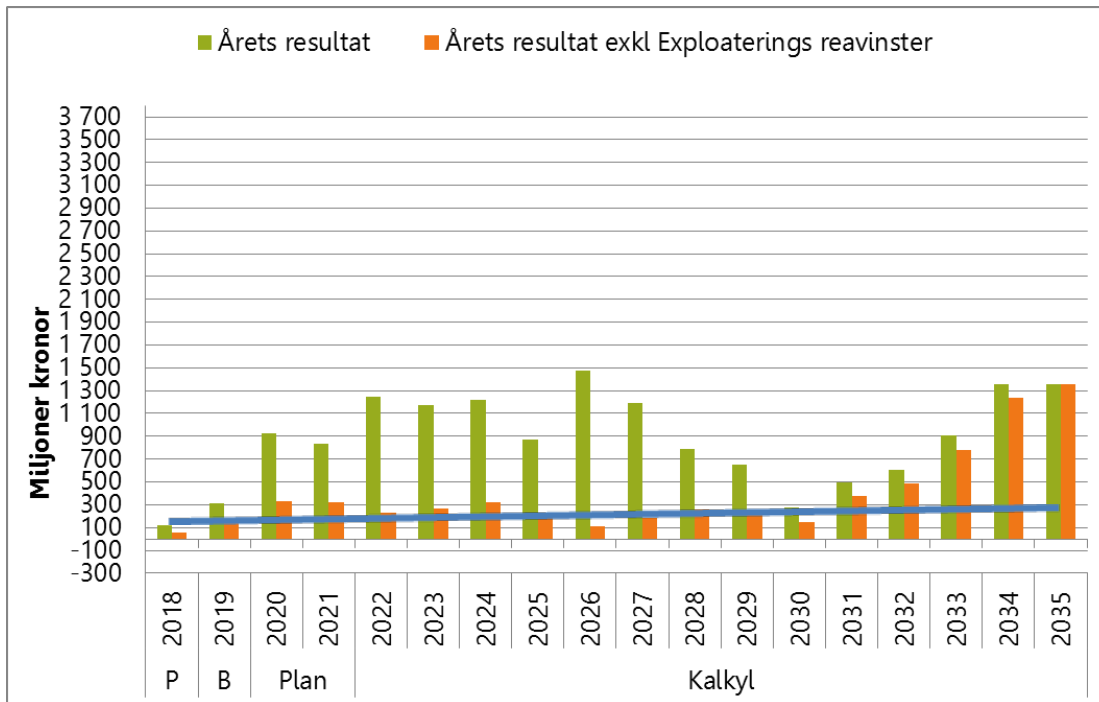
Årets resultat

Det årliga resultatmålet uppnås i detta scenario fram till år 2032 för att därefter ha några tuffa år under resultatmålet. Kurvan motsvarar bilden från föregående års långtidsprognos.

Aktuell långtidsprognos:



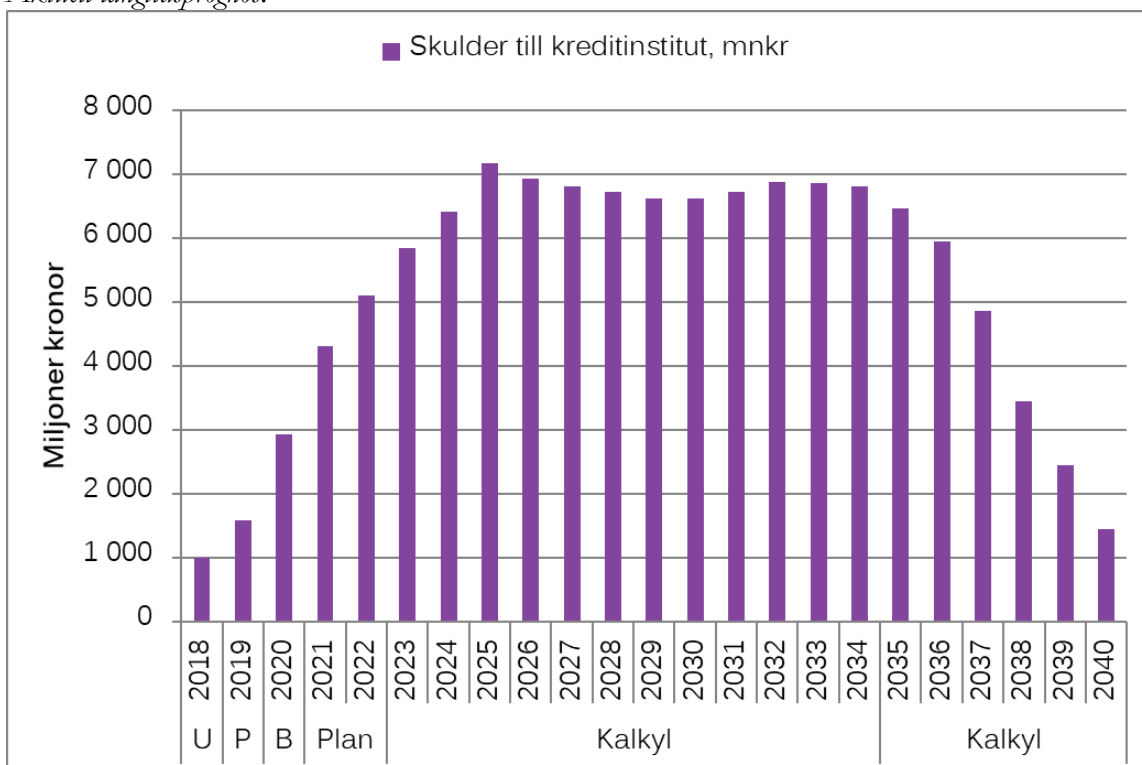
2018 års långtidsprognos:



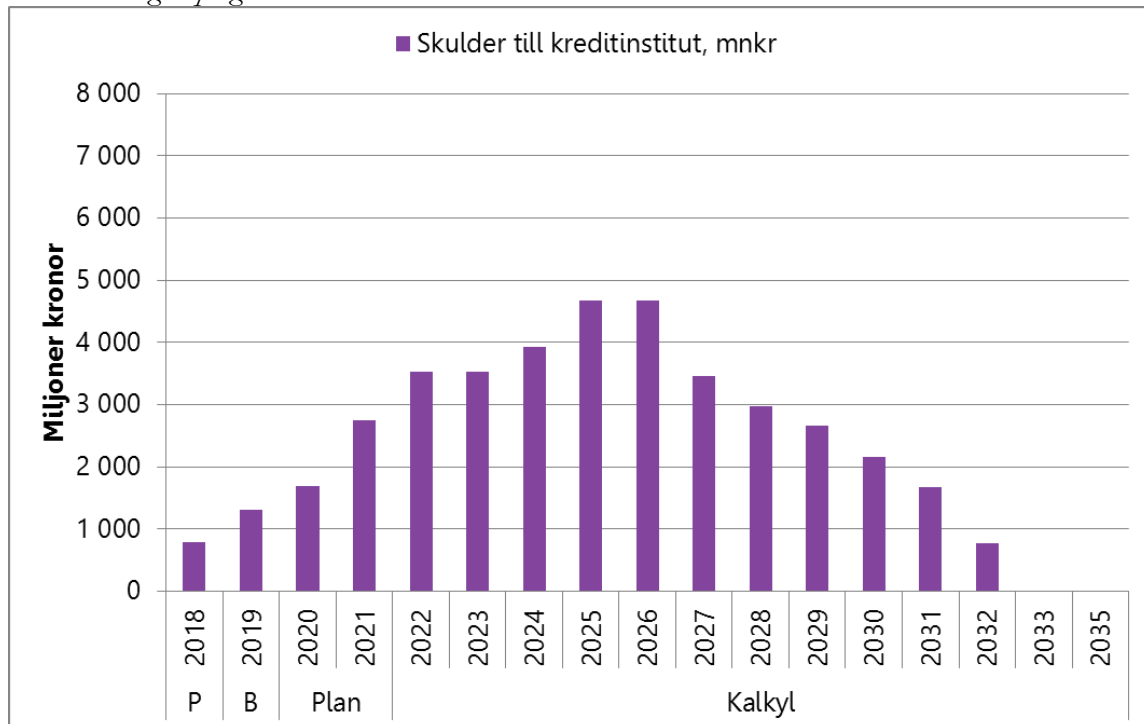
Skuldsättning

Figuren nedan visar på att låneskulden ökar upp till dryga 7 miljarder kronor år 2025 för att därefter plana ut innan skulden minskar år 2034. Till skillnad från föregående års prognos gör de senare markförsäljningsintäkterna och de lägre årliga resultaten att det tar längre tid att skriva ner låneskulden.

Aktuell långtidsprognos:



2018 års långtidsprognos



Slutsats

En kostnadsuppräknings motsvarande 2 procent innebär att det tar tid att uppnå resultatmål, även om det är möjligt att tidigare uppnå resultatmålet vid 25 procent egen andel fastighetsinvestering än vid en högre procentandel. 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 1B 25 procent andel egen fastighetsinvestering och 1 procent pris och lönekompensation

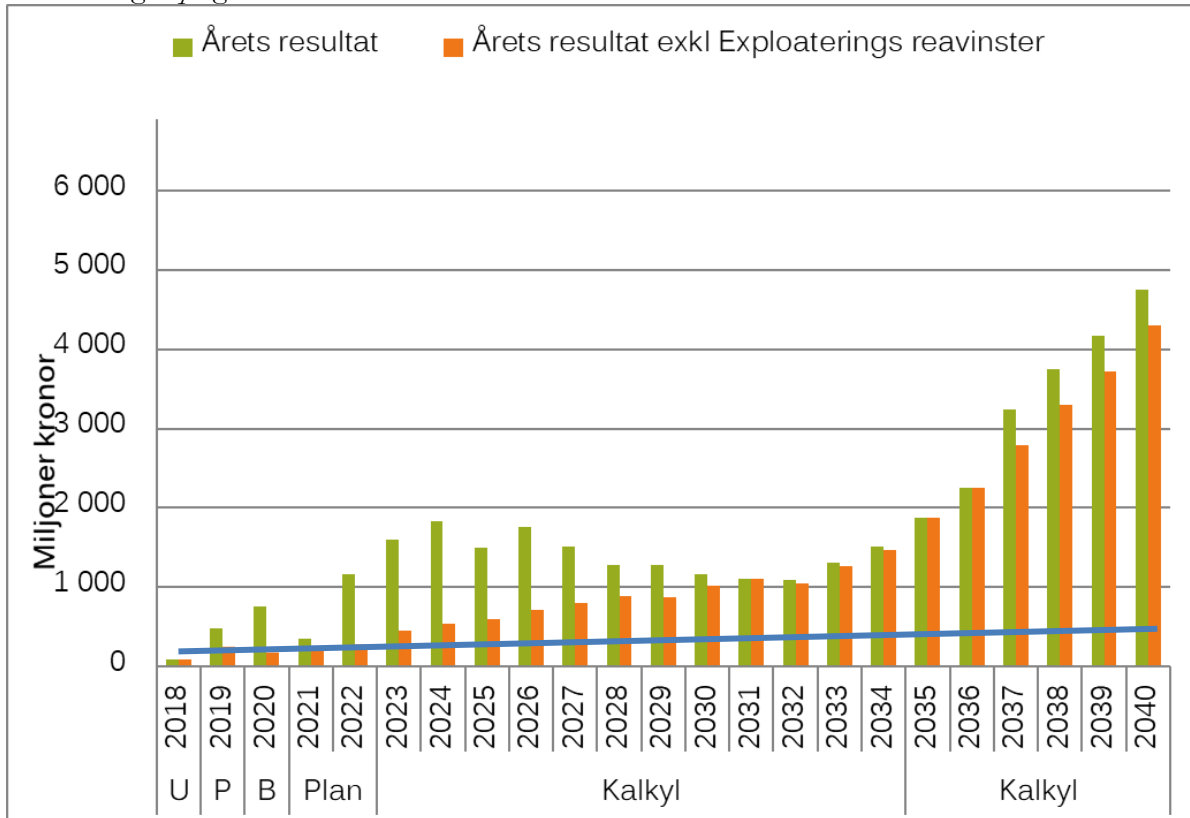
I figurerna nedan presenteras ett scenario med 25 procent fastighetsinvesteringar i egen regi och 1 procent kompensation för pris och lön 2023-2040. Det innebär i realiteten ett effektiviseringskrav för verksamheten på 2,3 procent.

Årets resultat

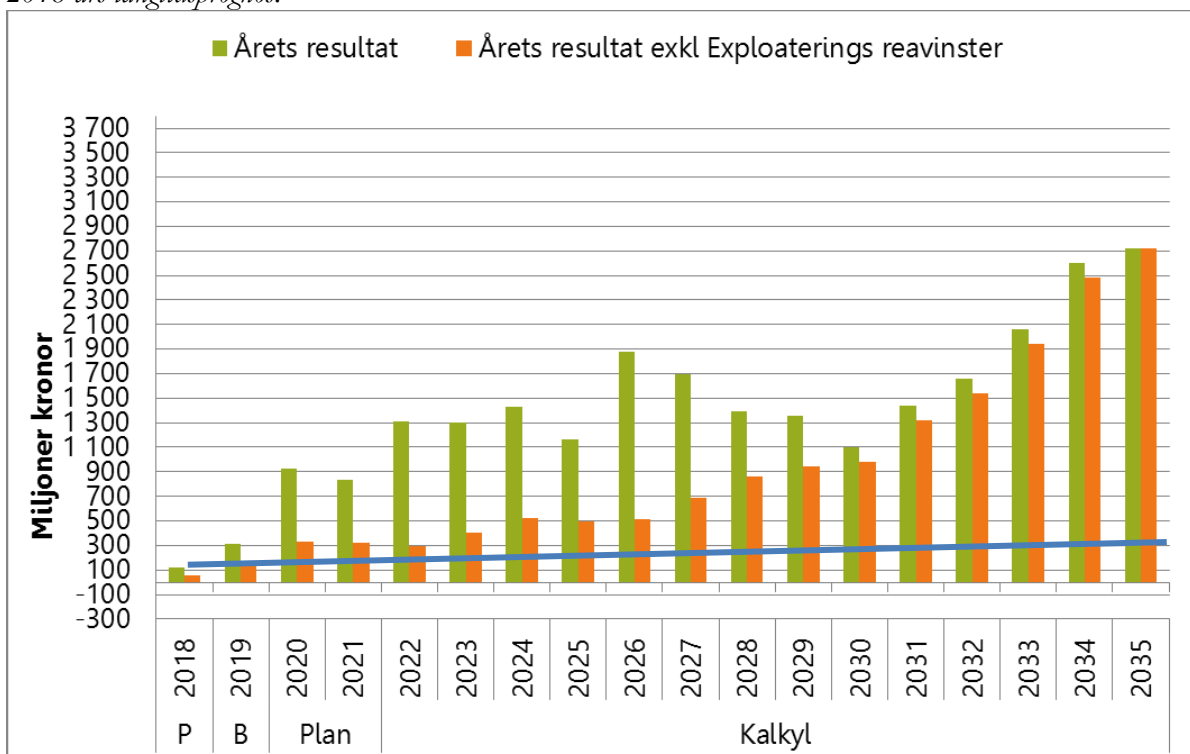
Redan från början av perioden beräknas resultatmålet (exklusive exploateringsverksamhetens reavinster) vara uppnådd. Genom att sänka kompensationen för pris och lön med 1 procent (till 1 procent) förbättras resultatet snabbt under perioden. Den årliga uppräkningsen hålls tillbaka vilket gynnar nästkommande års uppräknings, som då beräknas på en lägre kostnadsnivå. Detta scenario innebär ett årligt effektiviseringskrav på 2,3 procent på verksamheten.

Jämfört med föregående års långtidsprognos ger detta scenario en relativt oförändrad lutning på kurvan, men kommer ett par år senare upp i motsvarande resultatnivåer.

Aktuell långtidsprognos:



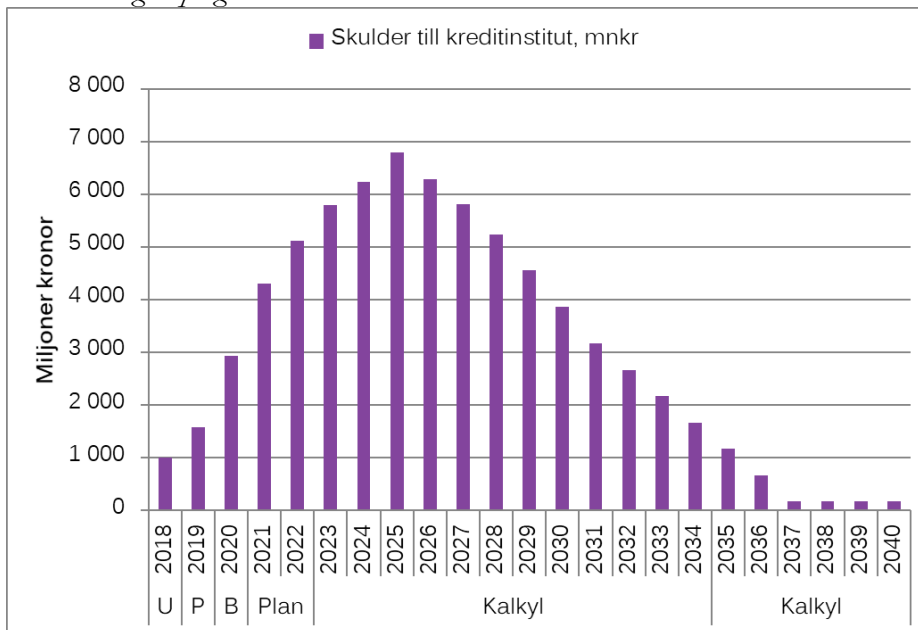
2018 års långtidsprognos:



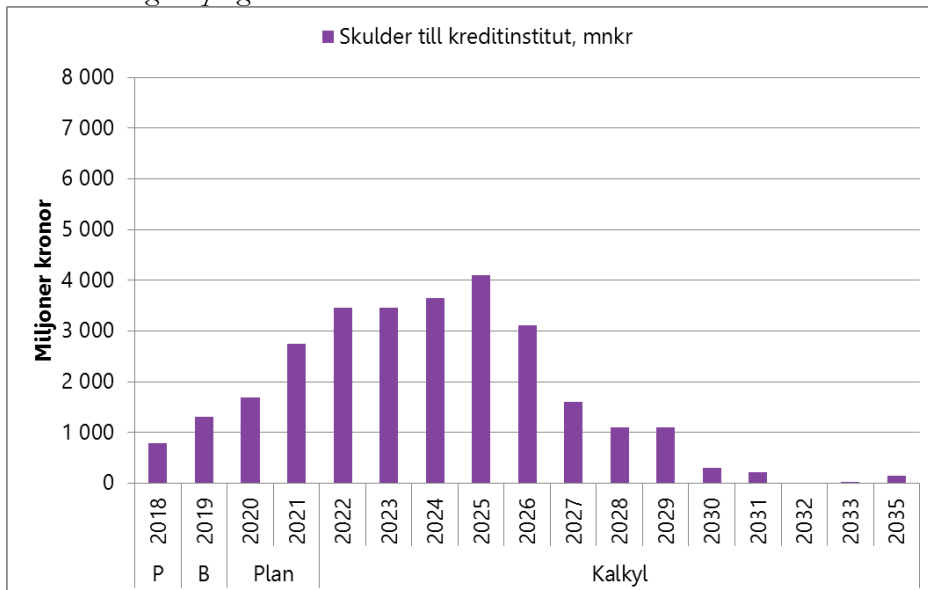
Skuldsättning

Bättre resultat leder till lägre skuldsättning. Under år 2025 kulminerar skuldsättningen på knappa 7 miljarder kronor. Reavinster från exploateringsverksamheten och de höga resultaten i slutet av perioden medför att kommunens skuldnivå blir låg de sista åren i prognosperioden. Jämfört med föregående års långtidsprognos kulminerar skulden i samma period, men på en högre nivå. Detta är relaterat till när i tid intäkter från markförsäljning väntas komma och på vilka nivåer.

Aktuell långtidsprognos:



2018 års långtidsprognos



Slutsats

Alternativet med 1 procent 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.

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

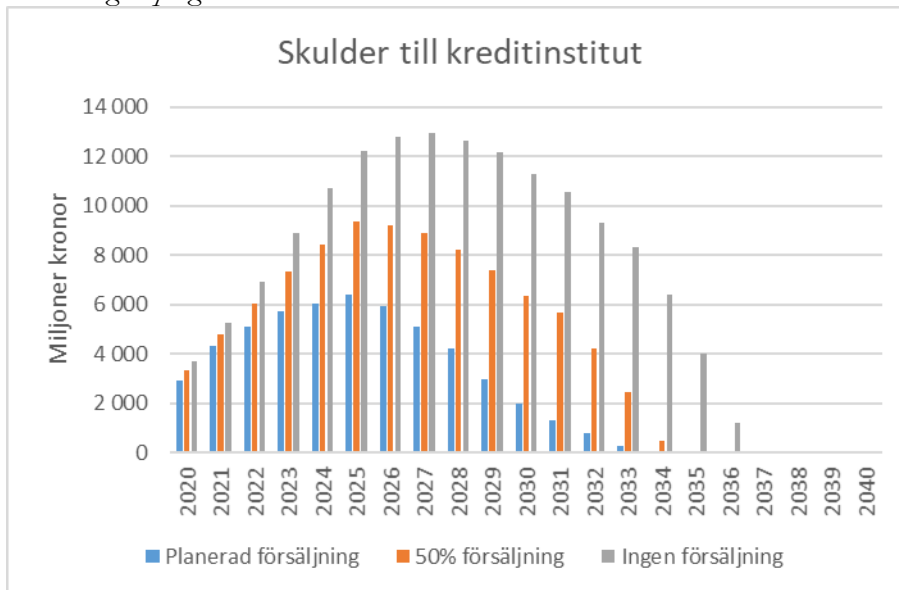
Scenario 2 Olika försäljningsnivåer

Skuldsättning

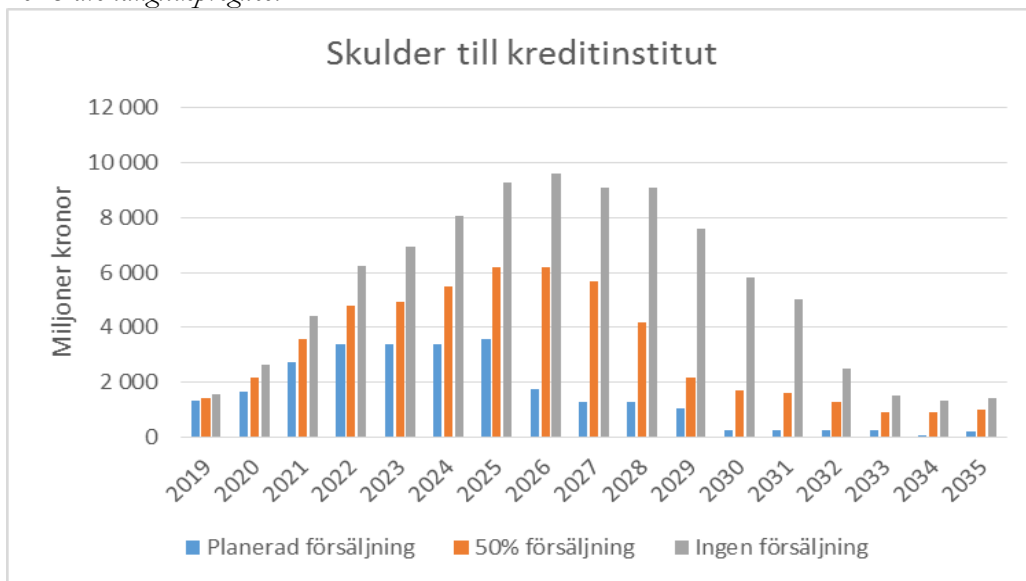
Låneskulden påverkas i hög grad av omfattningen av försäljningar (främst mark). I bilden nedan visas tre scenarier, där försäljningsnivåerna förändrats för perioden. Dessa är: Planerad försäljning (det vill säga enligt nuvarande försäljningsplan), 50 procent försäljning (försäljningsbeloppen har årligen 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 scenarion med försäljning (planerad respektive 50 procent av planerad) är låneskulden som högst år 2025 för att sedan falla 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 6 miljarder kronor. Vid ett antagande om att försäljningen sjunker med 50 procent ökar låneskulden för att kulminera på cirka 9 miljarder kronor, det vill säga cirka 3 miljarder kronor högre än vid planerad försäljning. Om ingen försäljning genomförs ökar låneskulden med ytterligare drygt 4 miljarder kronor till cirka 13 miljarder kronor 2027. År 2030 är skillnaden i låneskuld mellan planerad och ingen försäljning cirka 9 miljard kronor.

Årets långtidsprognos:



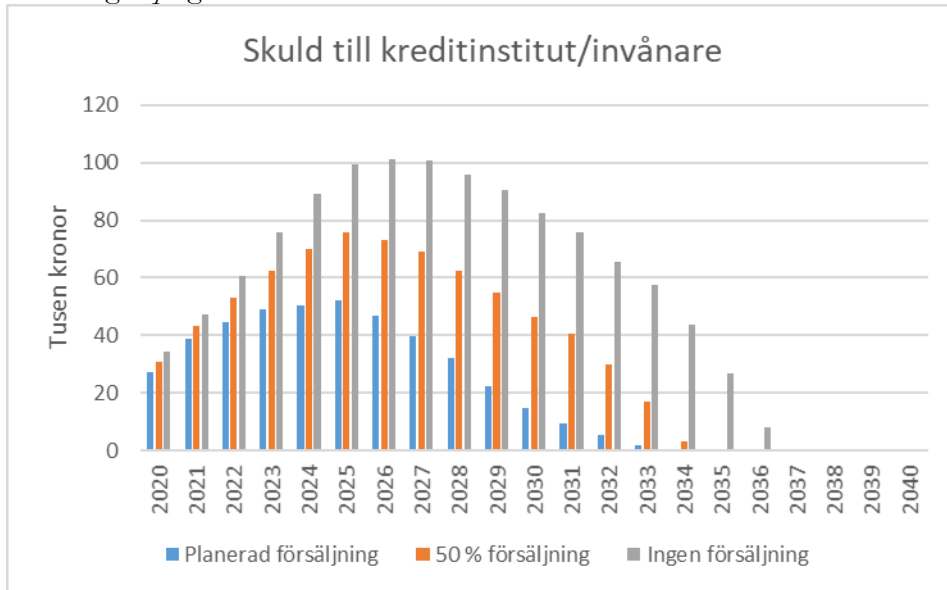
2018 års långtidsprognos:



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 50 tusen kronor per invånare år 2025, 50 procent av försäljningen knappt 80 tusen kronor per invånare år 2025 och ingen försäljning cirka 100 tusen kronor per invånare år 2025-2028.

Årets långtidsprognos:



2018 års långtidsprognos:

