www.pwc.se

Finansiell scenarioanalys

Kommunala utmaningar

pwc

Kommunala utmaningar

Finansiellt perspektiv

Demografiska behov och kommunal service vs skattebas och befolkningsutveckling

Äga eller hyra verksamhetslokaler?

Behov av exploatering och infrastrukturinvesteringar

Bolagsstyrning och bostadsbyggande i kommunala bolag

Många komplexa frågeställningar

Vad blir effekten av inflyttning?
Hur påverkas ekonomin av ändrad demografi?
Hur förändras skatteintäkterna?
Hur mäter vi kvalitet i kommunal service?
Vilka krav effektivisering finns det?
Vad innebär digitaliseringen?

Vilket behov av kontroll finns?
Självkostnad kontra vinstmarginal?
Vilken ekonomisk hållbarhet är önskvärd?
Hur många skolor behövs och vad kostnaden på lång och kort sikt?

Hur hanteringar vi framtunga investeringar?
Vilka intäkter får vi från försäljningar av byggrätter?
Hur ska vi fördela mellan upplåtelseformer?
I vilken ordning ska vi starta utvecklingsprojekt?

Hur löser vi kommunens bostadsförsörjning?
Vilken räntenivå klarar bolaget givet investeringsbehoven?
Vad händer om Bolaget bygger bostäder med låg hyra?
Är ägardirektiven aktuella och anpassade för bolaget?
Kan Bolaget både underhålla och nyproducera samtidigt?

Fyra steg för att få svar…

1

Analysera behov och bestånd

Utan **full kontroll** på vad som finns går det inte att veta om man ska äga eller hyra eller skapa en effektiv lokalförsörjning

- Hur ser framtida behov ut?
- Hur ser befintligt bestånd ut?
- Vad hyr vi redan idag?
- Sortera in lokalbehoven efter enstaka tillfällen, behov av flexibilitet, rådighet och långsiktigt behov.
- Sammanställ fastighetsinformation som, underhållsplaner, vakanser mm

2

Ta fram en fastighetsstrategi

Utan **riktning och mål** blir valet mellan äga och hyra svårt

- Vad är lämplig portföljstruktur baserat på behoven och var står vi idag? (externa kontrakt, kontraktslängder, ägande)
- Ta fram en policy för vad som är högsta respektive lägsta tillåtna lokalkvalitet i kommunen.
- Tydliga spelregler mot externa parter - vad vill vi ha och vad vill vi inte ha. (riskfördelning, kvalitetskrav, ramar för hyresvillkor, gränsdragningslistor)

3

Modulera och räkna på effekter

Utan att **simulera effekter** är det svårt att få en ekonomisk helhetssyn

- Modellera kommunens framtida fastighetsekonomi och dess effekter på övriga kommunala verksamheters budget
- Analysera effekter på skatt och moms
- Simulera olika utfall, äga/hyra, räntejusteringar mm

→ Fungerar det inte så börja om på steg 2

4

Skapa tydlig organisation för genomförande

Utan en **tydlig organisation** med tydligt ansvar är det svårt att genomföra strategin

- Var i kommunen ska det samlade ansvaret och kunskapen finnas och vilket mandat finns här?
- Roller, ansvar och befogenheter. Var fattas vilka beslut och när?
- Hur sker styrning – vilka styrdokument?
- Transparens och tydlighet i investeringsprocess, om- och tillbyggnad mm.

Exempel scenarioanalys

Case - Bostadsbolag med nyproduktions-ambitioner

Navigation och generella antaganden

Första prognosår 2018

Projekturval

Sektion 1 - Indata

- Indata
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Beståndsinfo
- Antaganden Balansräkning
- Antaganden Resultaträkning
- Nyproduktion
- Underhåll
- Försäljning

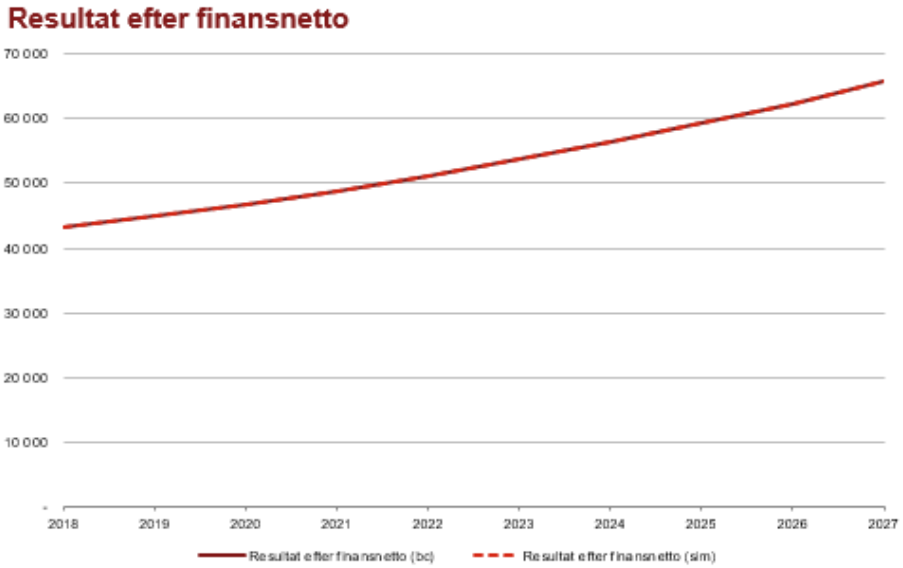
Sektion 2 - Beräkningar

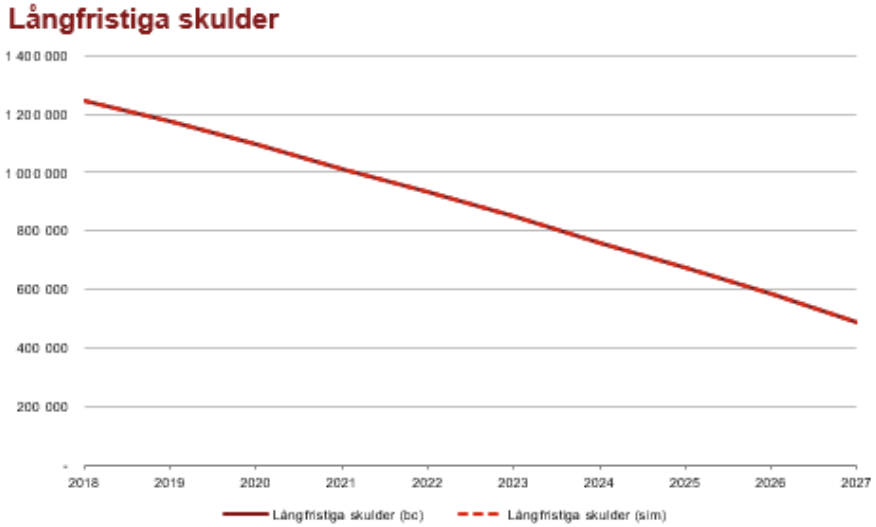
- Beräkningar
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Kassaflöde
- Beståndsinfo
- Nyproduktion Beståndsinfo
- Nyproduktion Resultaträkning
- Nyproduktion Balansräkning
- Underhåll Beståndsinfo
- Underhåll Resultaträkning
- Underhåll Balansräkning
- Försäljning

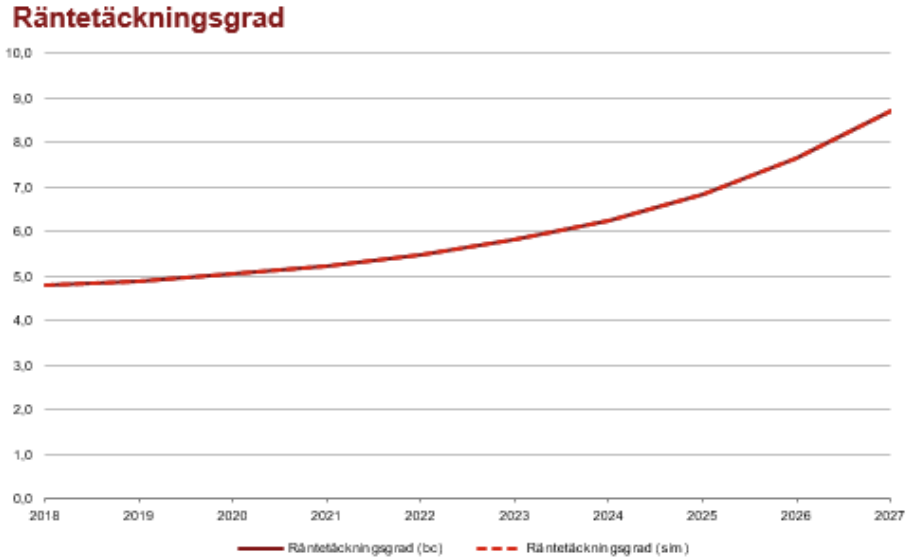
Sektion 3 - Output

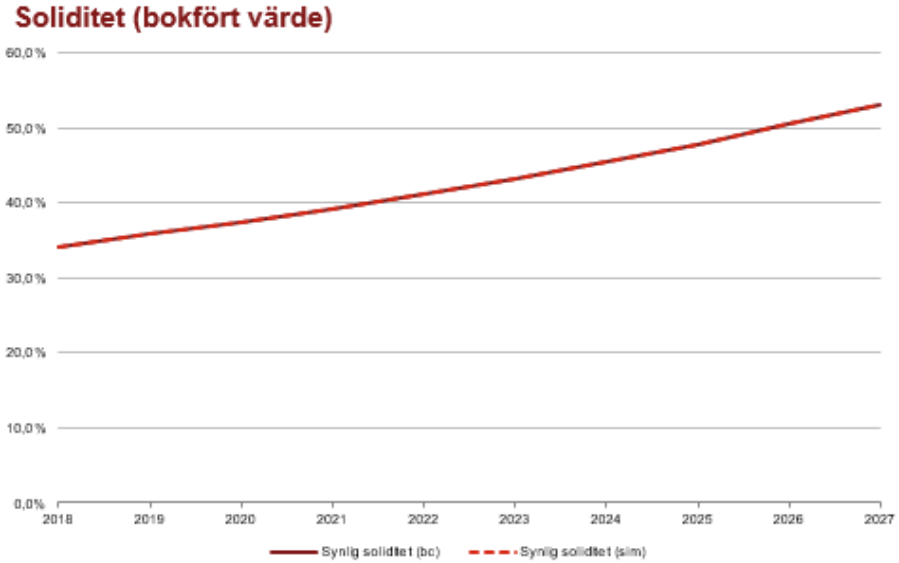
- Output
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Kassaflöde
- Nyckeltal
- Grafer

Till synes goda tider för bostadsbolag

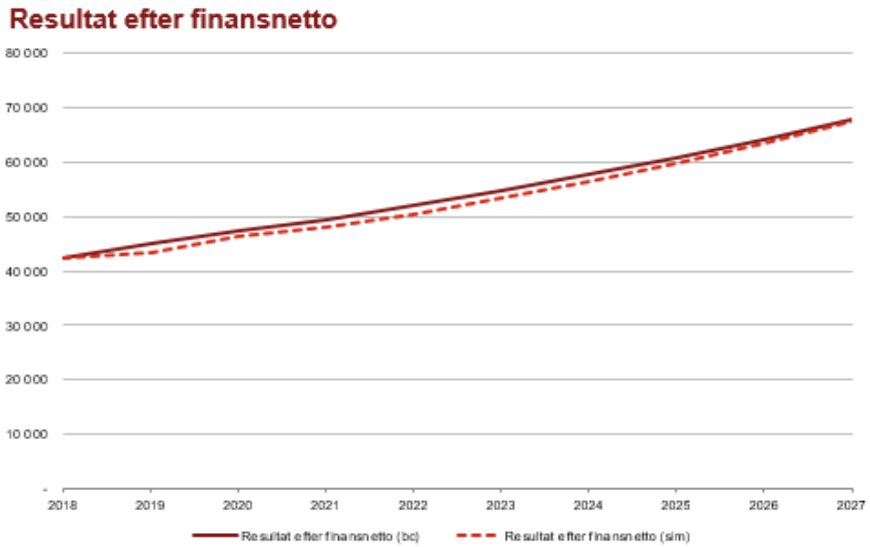


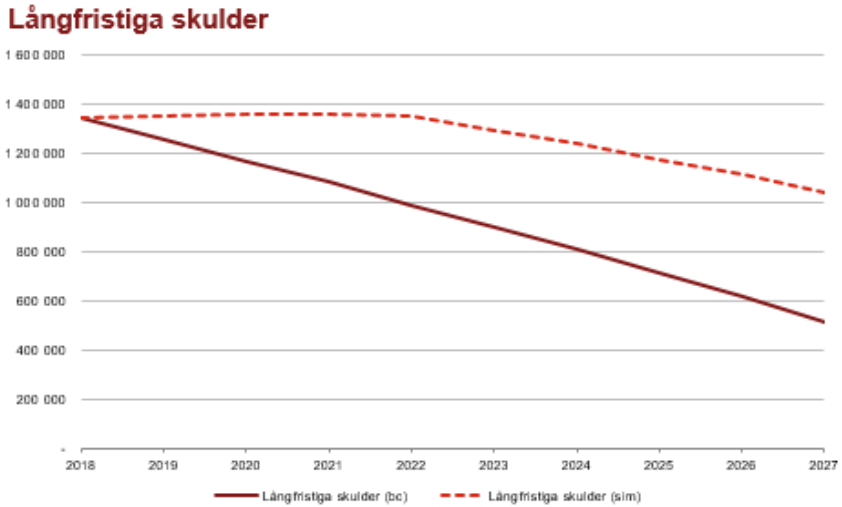


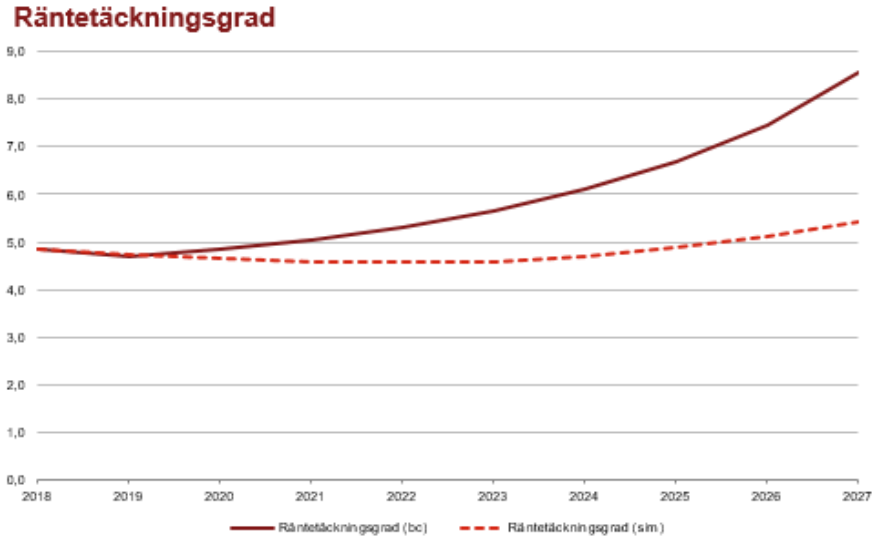


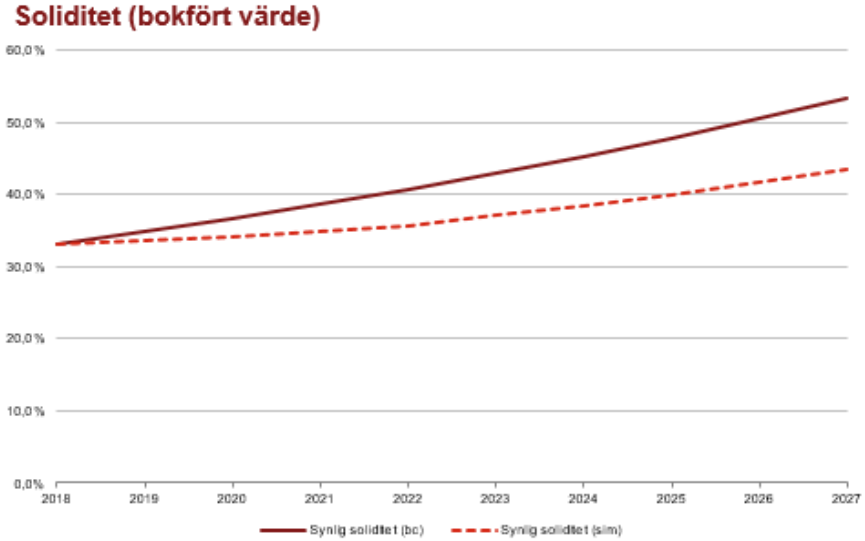


Renoveringsbehov
Renovering 7000 kr/m2 – 200 lgh per år



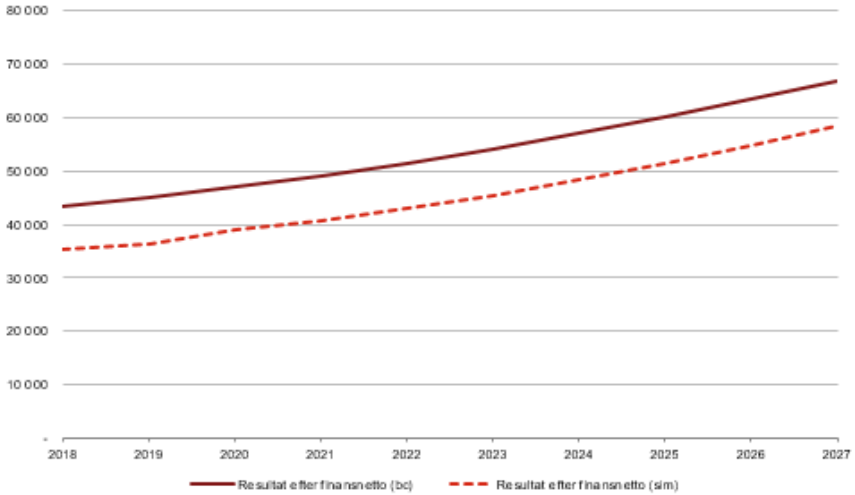




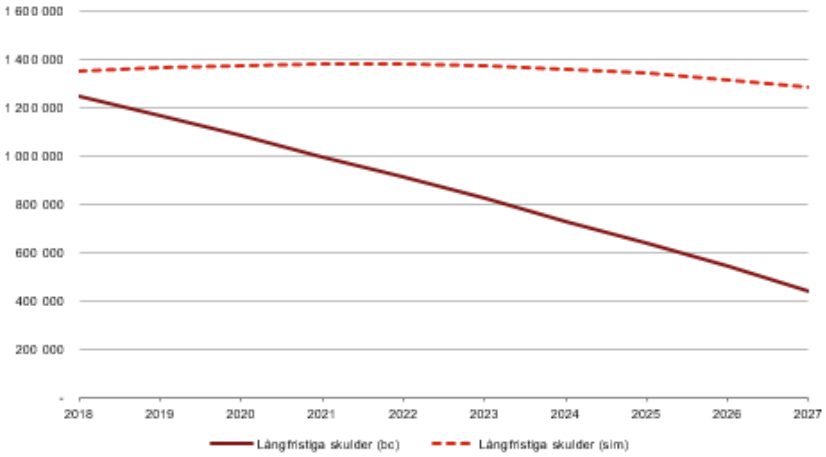


Renoveringsbehov
Renovering 7500 kr/m2 – 200 lgh per år

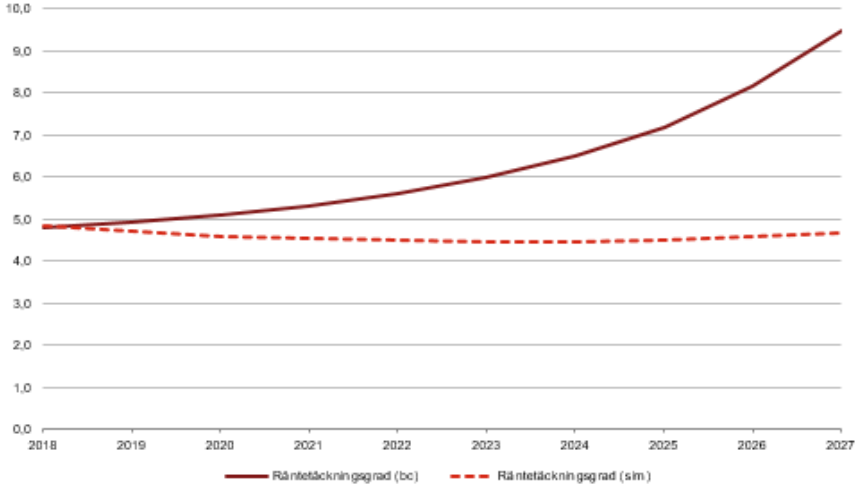
Resultat efter finansnetto



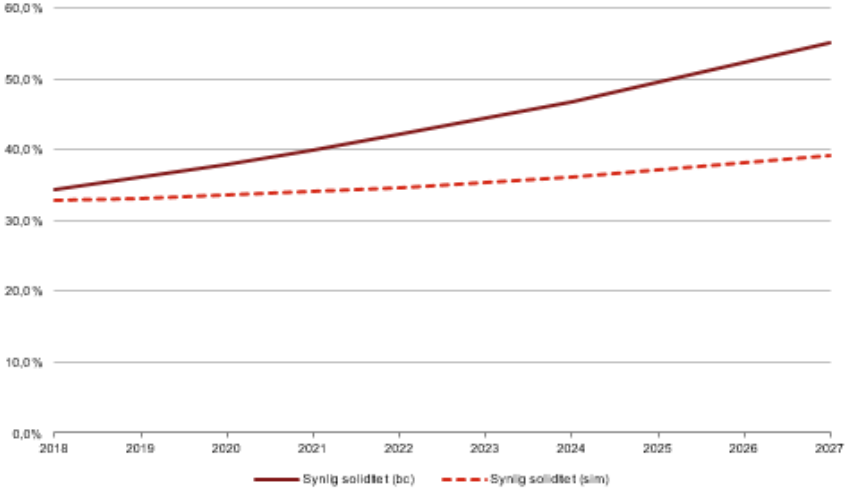
Långfristiga skulder



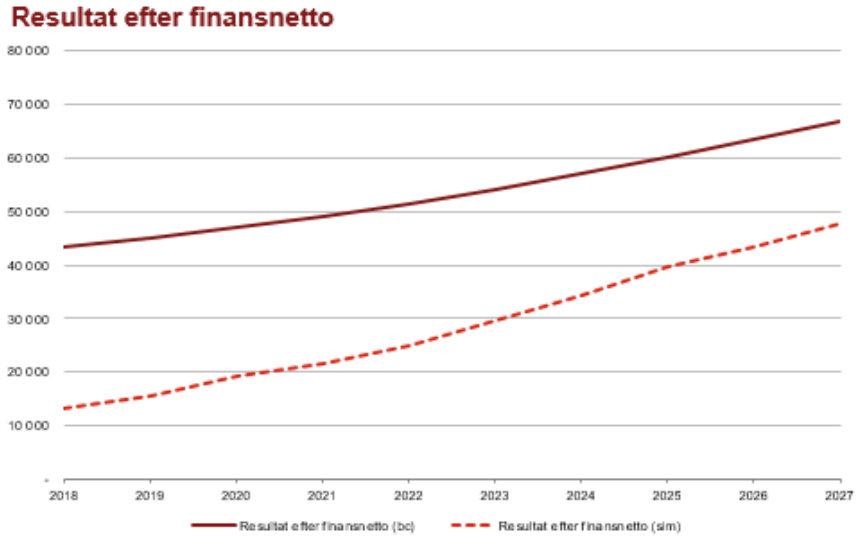
Räntetäckningsgrad

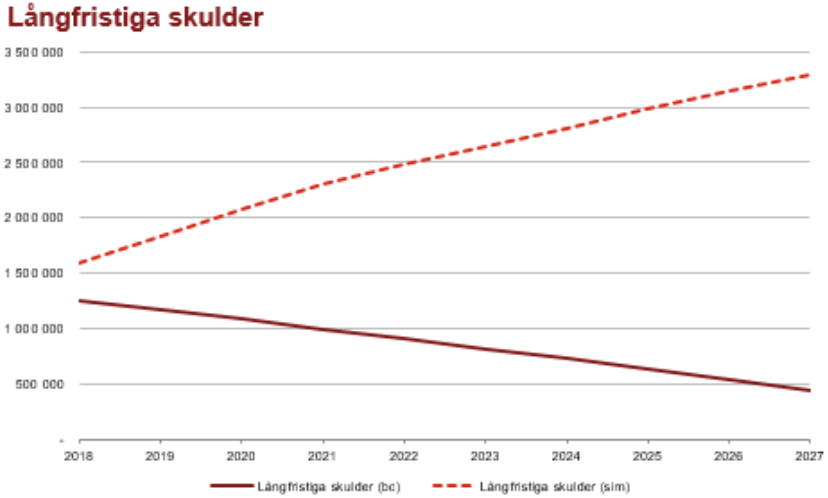


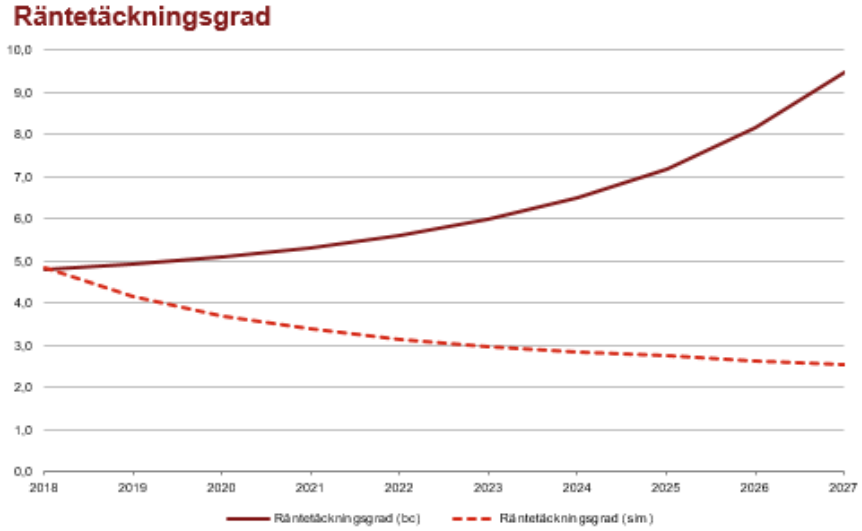
Soliditet (bokfört värde)

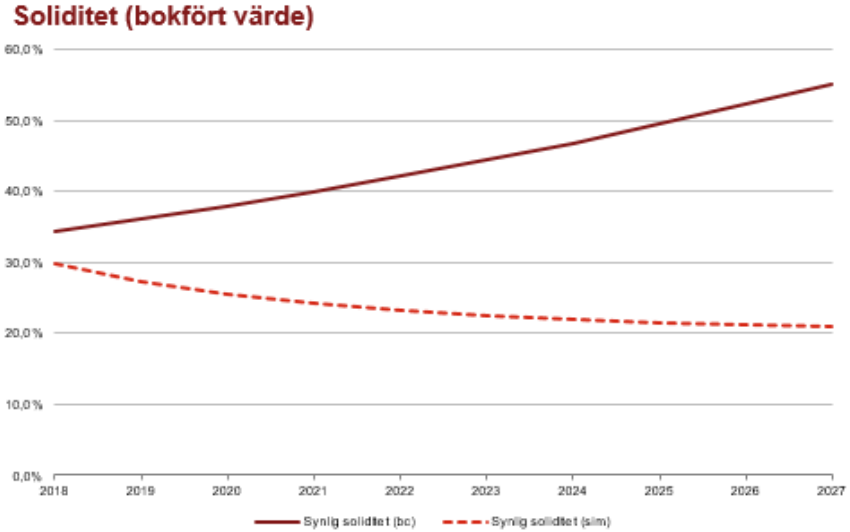


Krav på nyproduktion i B-läge 100 lgh per år Byggkostnad 32 000 kr/m2

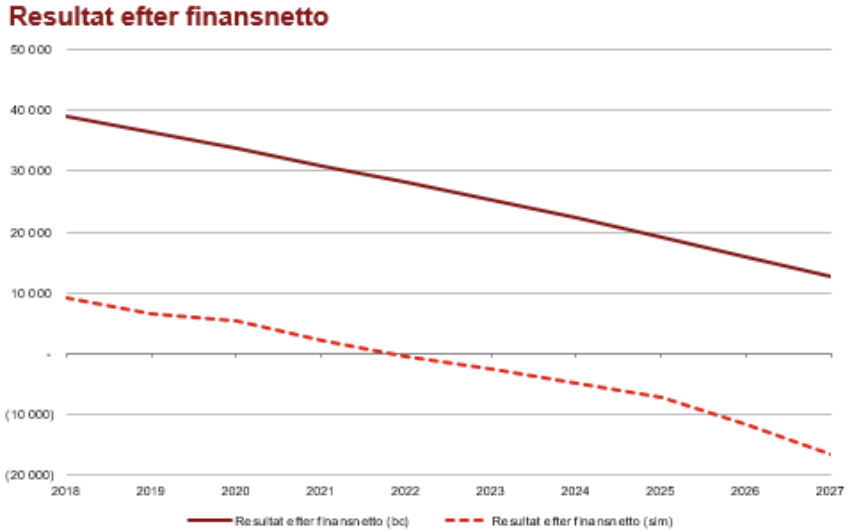


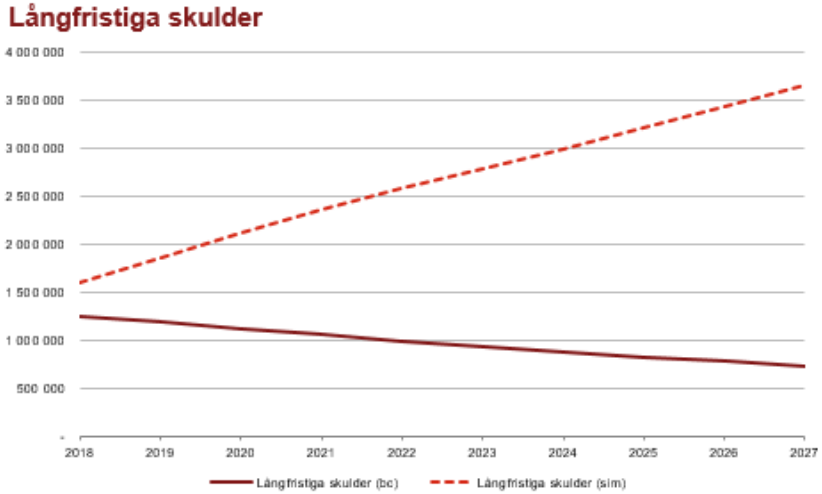


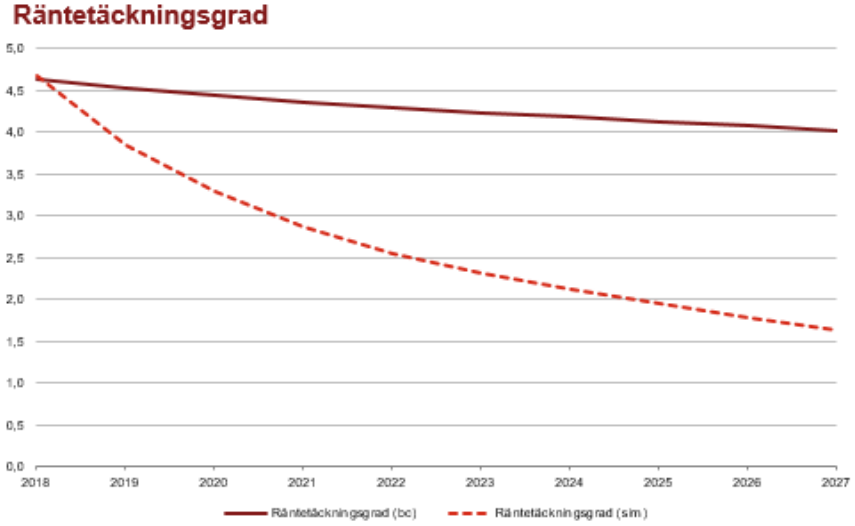


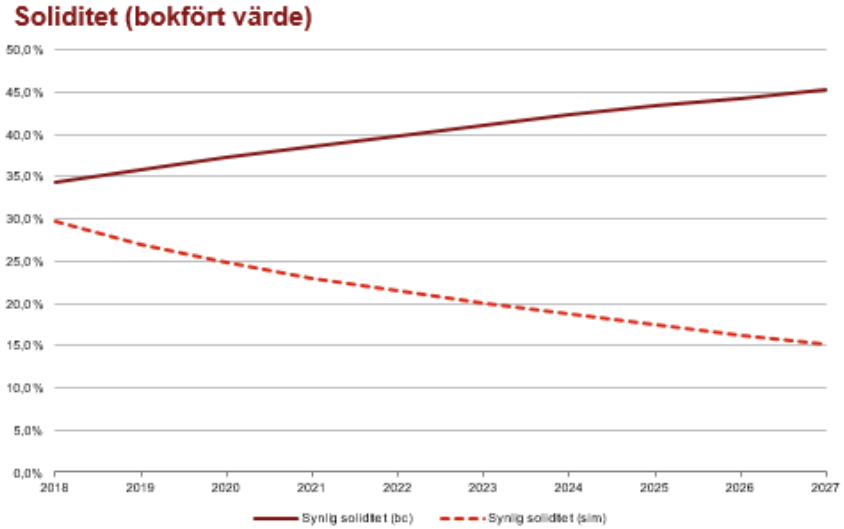


Hyresgästföreningen tycker att analytikernas årliga hyreshöjning på 2 % är oacceptabel!

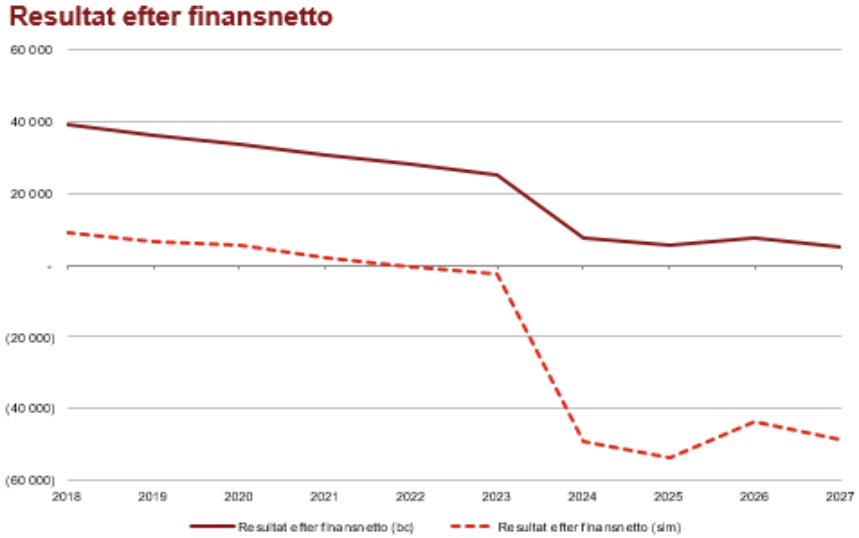


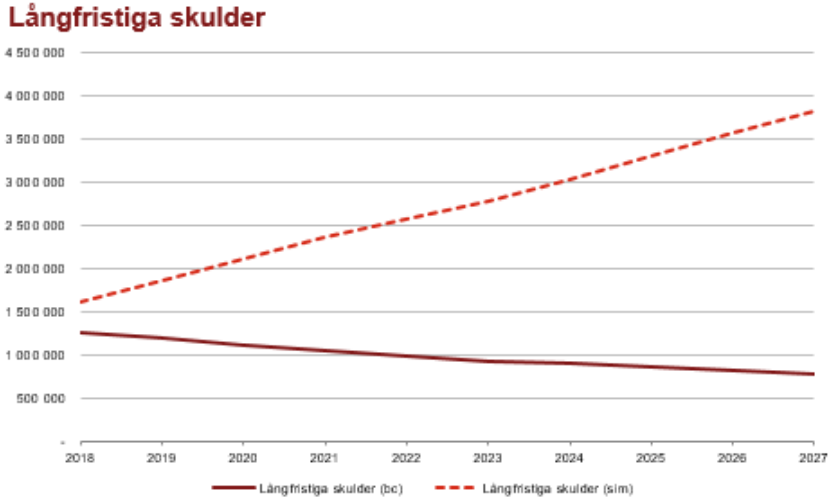


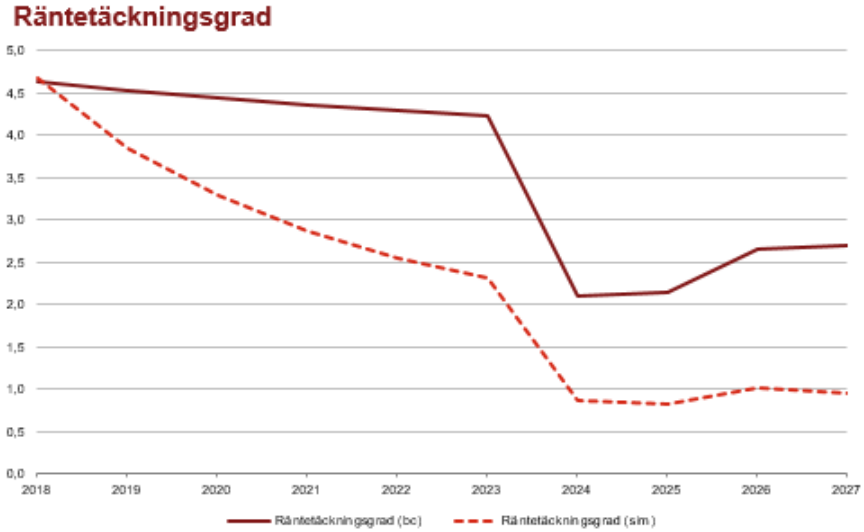


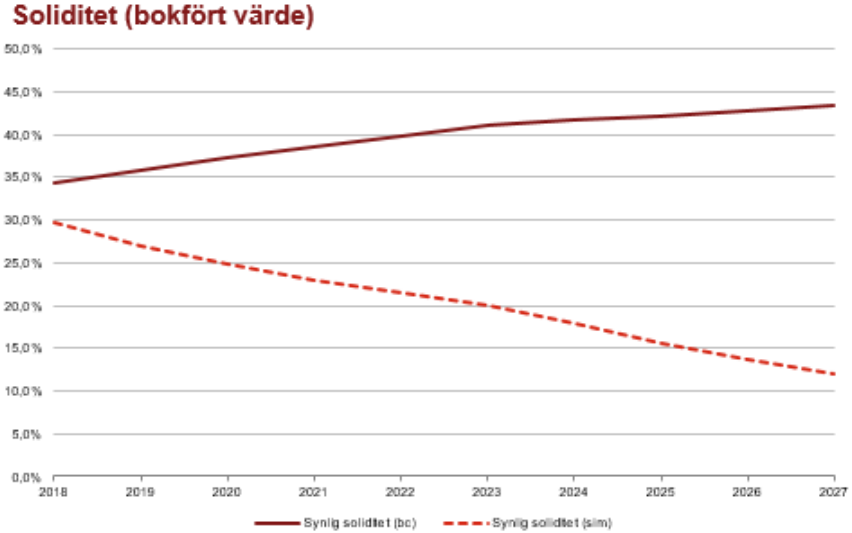


Oroligt på räntemarknaden 2024 – 4 % ränta (2024-25) 3,5 % (2026-27)



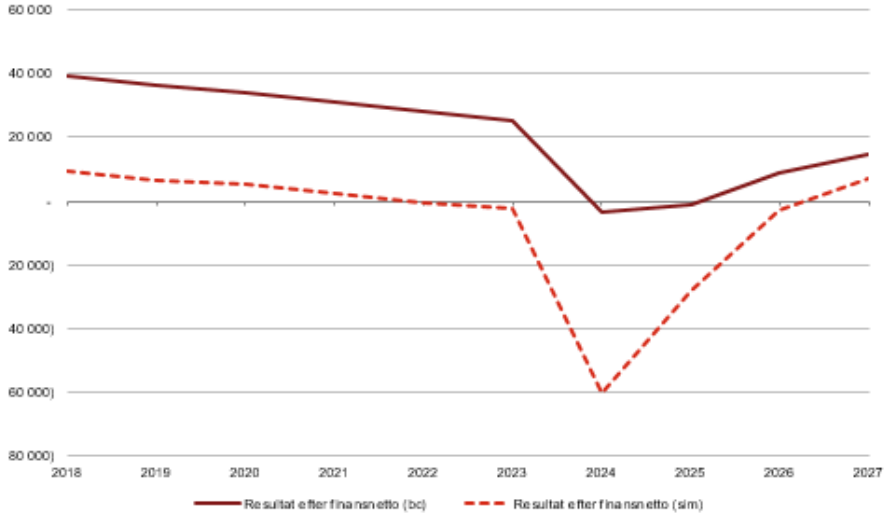




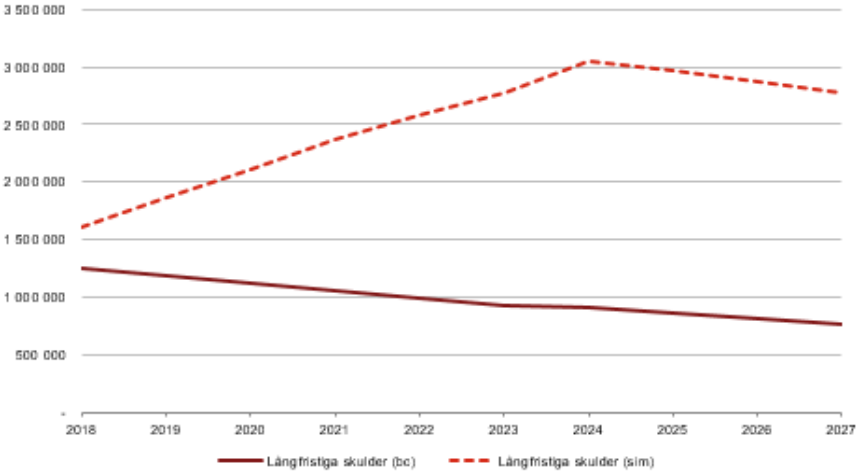


Variant på scenario

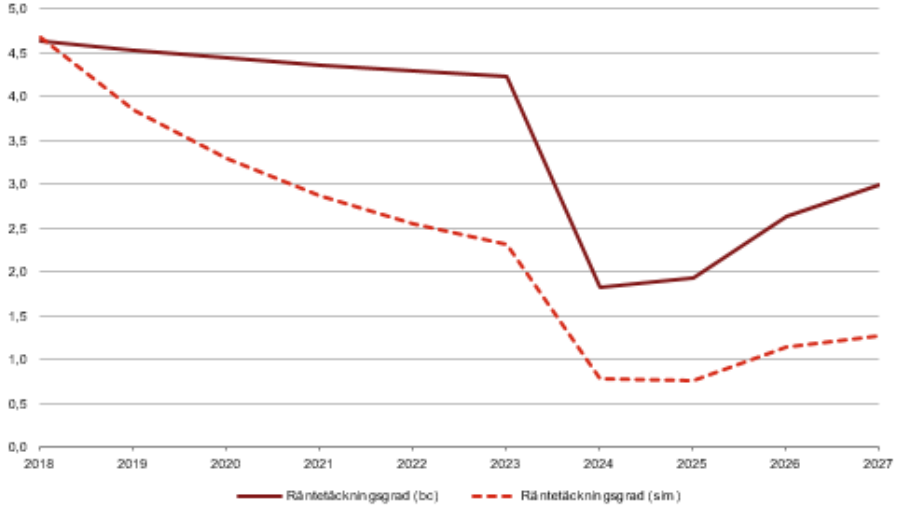
Resultat efter finansnetto



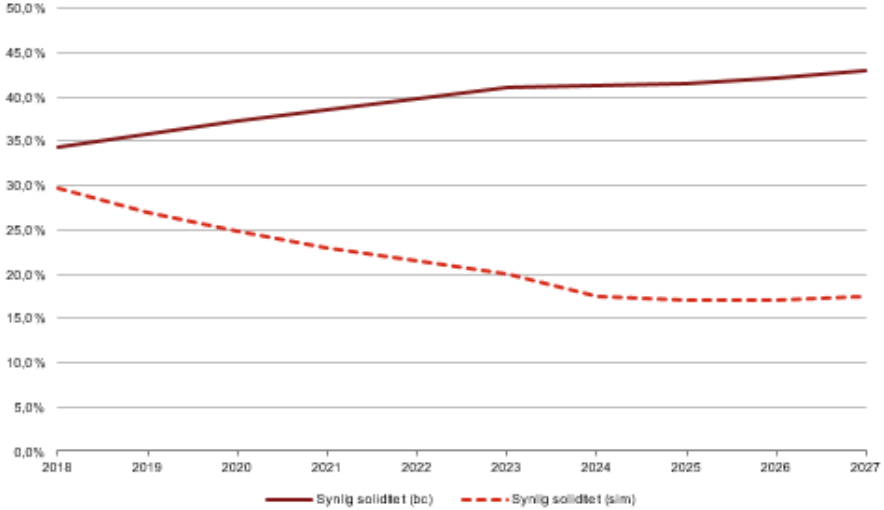
Långfristiga skulder



Räntetäckningsgrad



Soliditet (bokfört värde)



Tack!

Patrik Texell
patrik.texell@pwc.com
0709-29 27 91

Per-Waller
per-erik.waller@pwc.com
0709 - 29 30 85

Denna presentation har tagits fram endast som allmän information och/eller generell vägledning. Den utgör således inte någon professionell rådgivning. Du bör därför inte förlita dig på presentationen eller vidta några åtgärder på grundval av den utan att dessförinnan ha gjort avstämningar med en professionell rådgivare utifrån de förutsättningar som gäller i din situation. Med hänsyn härtill lämnar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB ingen utfästelse eller garanti (uttrycklig eller underförstådd) för att informationen i presentationen är korrekt och/eller fullständig för dina syften och ändamål. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB tar således inte något som helst ansvar för eventuella konsekvenser av att du väljer att förlita dig på eller agera utifrån informationen i denna presentation.

.

© 2017 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. All rights reserved. In this document, “PwC” refers to Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB or PricewaterhouseCoopers AB which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity.