

Finansiell scenarioanalys

Kommunala utmaningar

Kommunala utmaningar

Finansiellt perspektiv



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 hanterar 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, ränteställningar 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. Varfattas vilka beslut och när?
- Hur sker styrning – vilka styrdokument?
- Transparens och tydlighet i investeringsprocess, om- och tillbyggnad mm.

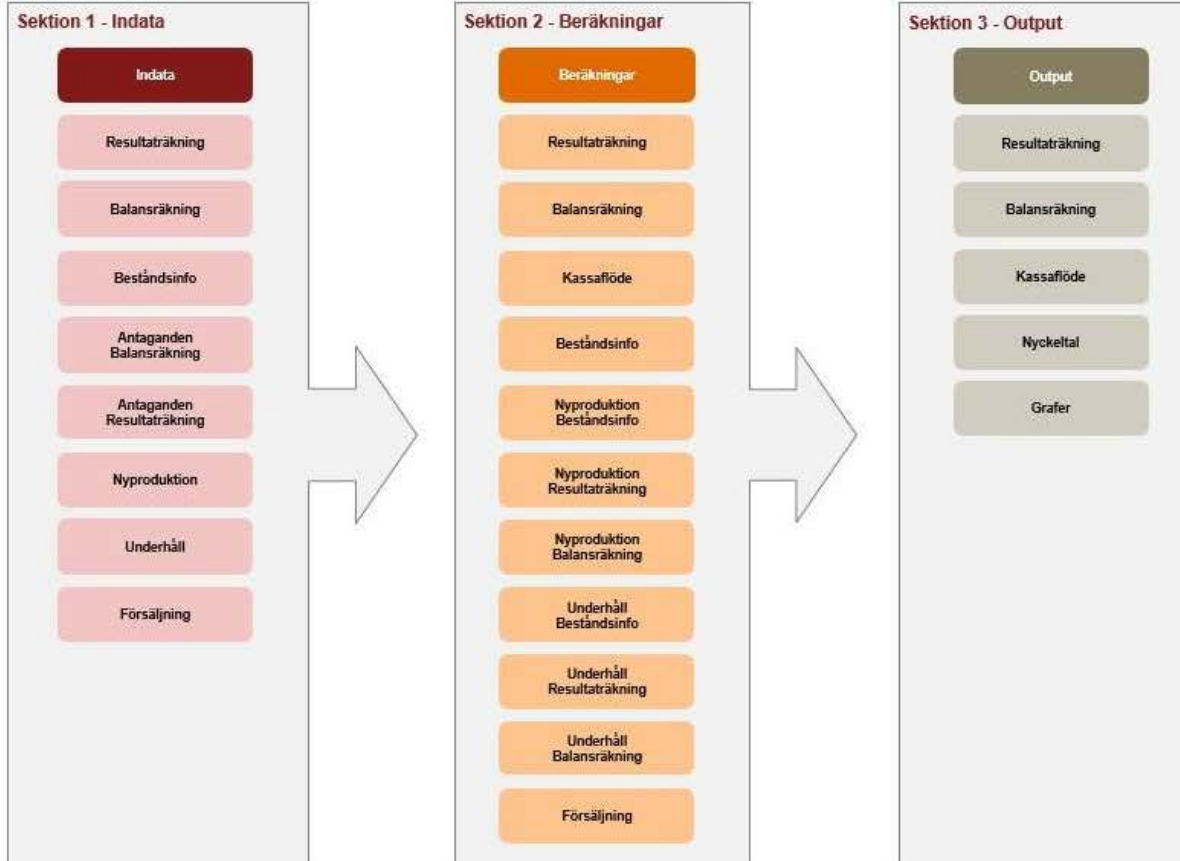
Exempel scenarioanalys

Case - Bostadsbolag med nyproduktionsambitioner

Navigation och generella antaganden

Första prognosår 2018

Projekturval



Tack!

Richard Drougge
richard.drougge@pwc.com
0709 - 29 37 30

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

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

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.