



Skýrsla unnin fyrir bæjarstjórn Hafnarfjarðarkaupstaðar

## Fjárhagsúttekt 2010

Mat á fjárhagsstöðu Hafnarfjarðarbæjar og stofnana með tilliti til getu bæjarins til að standa við fjárhaglegar skuldbindingar sínar.



# Samantekt

- Íbúum á Íslandi fækkaði á árunum 2009-2010 en á sama tíma fjölgaði íbúum lítillega í Hafnarfirði.
- Óvissa ríkir um þróun launa, en kjarasamningar eru lausir. Ekki er gert ráð fyrir launahækkunum í áætlunum Hafnarfjarðar.
- Fjárhagsáætlun Hafnarfjarðarkaupstaðar til þriggja ára er gerð á föstu verðlagi og miðar við óbreytt gengi.
- Fall íslensku krónunnar olli verðbólguþroti, en verðlagsbreytingar að undanfögnu hafa verið í takti við markmið Seðlabanka Íslands. Óvissa ríkir í gengismálum.
- Almennar launahækkningar hafa lítil sem engin áhrif á afkomu Hafnarfjarðarkaupstaðar, rúmist þær innan getu atvinnulífs til launahækkana, þ.e. að þeim verði ekki velt út í verðlag.
- Atvinnutekjur flestra Íslendinga hafa lækkað og skuldir hækkað. Áhrif tekjuskeringar almennings á fjárhag sveitarfélaga, vegna lækkunar útsvarsstofns, minnkuðu með heimild til almennings til að taka út séreignarsparnað.
- Áætlun Hafnarfjarðar gerir ráð fyrir umtalsverðri lækkun rekstrarkostnaðar. Gert er ráð fyrir því að rekstrarkostnaður lækki um 14% á milli áruna 2010 og 2011, að teknu tilliti til yfirtöku málefna fatlaðra. Launakostnaður mun lækka um 781 m.kr. árið 2011 og 119 m.kr. árið 2012. Gert er ráð fyrir því að tekjur standi því sem næst í stað.
- Hækki verðlag um 1% eykst fjármagnskostnaður bæjarins um 140 m.kr. árið 2011, en þar af eykst greiðslubyrði ársins einungis um 6 m.kr.
- Ef litið er til heildarskulda ræður bærinn við að greiða skuldir sínar á 20 árum miðað við rekstrarafgang 2012 og ári fyrr ef litið er til nettó skulda. Hér er tekið tillit til endurfjármögnunar lána í samræmi við áætlanir bæjarins.
- Í kjölfar hruns bankanna féll gengi íslensku krónunnar og vísitala neysluvöru, sem er viðmið í flestum lánasamningum sveitarfélagsins í íslenskum krónum hækkaði verulega. Þetta hefur þau áhrif að skuldir sveitarfélagsins hafa aukist verulega en tekjur hafa staðið í stað.
- Hlutfall skulda af tekjum hefur hækkað umtalsvert í kjölfar hrunsins og fór umfram efri viðmiðunarmörk (250%) árið 2008.
- Ef ekki er tekið tillit til endurfjármögnunar lána í samræmi við áætlanir bæjarins verður greiðslubyrði lána næstum þrefaldur rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og vexti (EBITDA) árin 2011 og 2012. Bærinn getur ekki staðið undir þeirri greiðslubyrði. Endurfjármögnun lána því nauðsynleg vegna afborgana á öðrum ársfjórðungi ársins 2011 og á fyrsta ársfjórðungi ársins 2012.
- Árlegur vaxtakostnaður eykst um 383 m.kr. ef erlendu lánin sem eru á gjalddaga árin 2011 og 2012 bera 5% vexti í stað þeirra kjara sem þau bera í dag. Það er í samræmi við áætlun Hafnarfjarðar sem gerir ráð fyrir að endurfjármögnuð lán muni bera 5% vexti.
- Verðmæti tilbúinna lóða er metið á um 9,9 ma.kr. en ef lóðaverð lækkar t.d. um 30% og lóðirnar seljast á átta árum, jafn mikið á hverju ári, eykst skuldaþol bæjarins um 5,3 ma.kr. samanborið við 9,9 ma.kr. ef allt seldist við óbreyttu verði árið 2011.
- Gert er ráð fyrir því að viðhaldskostnaður fasteigna verði um 0,3% af fasteignamat (að félagslegum íbúðum undanskildum). Ef viðhald eykst í 1% af verðmæti eigna þá minnkar EBITDA um 6,6% árið 2011.
- Ekki er gert ráð fyrir því að flutningur málefna fatlaðra frá ríki til sveitarfélaga hafi fjárhagsleg áhrif á bæjarsjóð Hafnarfjarðarkaupstaðar.
- Afkoma bæjarins er mjög næm fyrir breytingum á verðlagi og gengi íslensku krónunnar.



# Efnisyfirlit

1. Inngangur

2. Ytra umhverfi Hafnarfjarðar

3. Þróun helstu stærða 2006-2014

4. Áhrif efnahagshrunsins

5. Skuldastaða

6. Endurfjármögnun

7. Lóðir Hafnarfjarðarbæjar

8. Viðhald eigna

9. Yfirfærsla á málefnum fatlaðra

Viðauki: Fyrirtæki og sjóðir Hafnarfjarðar





## 2. Inngangur





# 1. Inngangur

Í september 2010 fól bæjarstjórn Hafnarfjarðarkaupstaðar Capacent að gera úttekt á fjárhagslegri stöðu bæjarins. Verkefni Capacent er að greina þróun helstu stærða í rekstri bæjarsjóðs, líklega þróun á fjárhag bæjarins og stofnana til næstu fjögurra ára og að gera næmisgreiningar og álagspróf miðað við mismunandi forsendur. Fyrir lá að bærinn þyrfti að undirbúa endurfjármögnun lána og því var gert ráð fyrir myndi nýtast bæjaryfirvöldum við upplýsingagjöf til lánastofnana.

Vinna við meðfylgjandi skýrslu hófst í september 2010. Áfangaskil voru lögð fram á bæjarráðsfundi 16. desember, en þar komu fram spurningar sem rétt þótti að skýrsla okkar tæki á. Verkefnið var unnið með þeim hætti að gagna um fjármál bæjarins var aflað í samvinnu við skrifstofu Hafnarfjarðarbæjar. Í fyrstu var unnið að því að setja upp grunnmynd af því hvernig árið 2010 er líklegt til að líta út fyrir bæjarsjóð og stofnanir. Grunnmyndin var lögð fyrir verkefnishóp oddvita þeirra stjórnmalaflokka sem fulltrúa eiga í bæjarstjórn Hafnarfjarðarbæjar, sem samþykktu hana sem útgangspunkt fyrir aðra útreikninga.

## Lykiltölur í skýrslunni

Þegar skýrsla þessi er tekin saman liggja fyrir hugmyndir um breytingar á sveitarstjórnarlögum og viðmiðum um fjárhag sveitarfélaga. Nýlega skilaði *Samráðsnefnd ríkis og sveitarfélaga um efnahagsmál* tillögum og úttekt á Fjármálareglum fyrir sveitarfélög og samráð um efnahagsmál. Í tillögum nefndarinnar er lagt upp með að settar verði tvær meginreglur um fjármál sveitarfélaga, annars vegar verði sett viðmið um skuldir (“skuldaregla”) og hins vegar verði sett viðmið um rekstrarafkomu (“afkomuregla”).

Tillögur nefndarinnar um fjármálareglur eru svohljóðandi:

- Jafnvægisregla:** Sveitarfélögum er skylt að sjá til þess að jafnvægi verði milli samanlagðra rekstrartekna og -gjalda samstæðu (A- og B-hluta) á hverju þriggja ára tímabili. Í þessu felst að svigrúm í fjárhagsáætlun næsta árs ræðst af rekstrarniðurstöðu fyrra árs og áætlaðri útkomu yfirstandandi árs.
- Skuldaregla:** Sveitarfélögum er skylt að takmarka skuldir og skuldbindingar samstæðu (A-hluta og B-hluta) við 150% af skilgreindum tekjum samstæðu A og B-hluta. Sveitarfélög sem eru með skuldir umfram 250% af nefndum tekjum er bannað að taka ný lán nema til endurfjármögnunar.

Í meðfylgjandi skýrslu Capacent um fjármál Hafnarfjarðar verða þessar reglur hafðar til hliðsjónar. Við mat á skulðapoli og greiðslugetu sveitarfélagsins verða aðrir mælikvarðar einnig notaðir svo sem skulðapol, EBITDA, DSCR og ICR.

EBITDA (Earnings Before Interest Taxes Depreciation Amortization) eða *rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsliði* segir til um hversu mikið hver sjóður sveitarfélagsins hefur til ráðstöfunar til greiðslu lána, vaxta og afborgana og til fjárfestinga. Með því að nota EBITDA má sjá hver afkoma hvers sjóðs er án framlaga frá öðrum sjóðum eða fyrirtækjum sveitarfélagsins; EBITDA gefur þannig til kynna greiðslugetu hvers sjóðs um sig þegar greitt hefur verið fyrir þá þjónustu sem sveitarfélaginu er gert að veita.

Skulðapol segir til um það hversu miklar skuldir EBITDA getur greitt miðað við gefinn lánstíma (hér 20 ár) og tilgreinda vexti (hér miðað við 5%).

# Inngangur

ICR (Interest Coverage Ratio) eða *vaxtaþekja* segir til um hversu langt EBITDA fer með að greiða árlegar vaxtagreiðslur.

Veltufé frá rekstri segir til um það hversu mikið sveitarfélagið og fyrirtæki þess hefur til eignabreytinga, þ.e. til greiðslu afborgana af lánum og til fjárfestinga. Í veltufé frá rekstri hefur verið tekið tillit til greiðslu vaxta af lánum. Þar hefur einnig verið tekið tillit til arðgreiðslna, vaxtatekna frá fyrirtækjum sveitarfélagsins.

\* \* \*

Í skýrslunni er byggt á gögnum sem ráðgjafar Capacent hafa fengið send frá starfsmönnum Hafnarfjarðarkaupstaðar. Tengiliður ráðgjafa vegna upplýsingaöfufnar var Gerður Guðjónsdóttir, fjármálastjóri bæjarins.

Umfjöllunin miðast við stöðu bæjarins í heild en í minna mæli er fjallað um hvern sjóð fyrir sig. Í lok skýrslunnar er þó að finna sundurliðun helstu stærða fyrir hvern sjóð.

Allar tölur sem eru birtar í skýrslunni eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram.

Allar nánari upplýsingar er varða efni skýrslunnar veita ráðgjafar Capacent:

- Þróstur Sigurðsson ([throstur.sigurdsson@capacent.is](mailto:throstur.sigurdsson@capacent.is))
- Ásgeir Runólfsson ([asgeir.runolfsson@capacent.is](mailto:asgeir.runolfsson@capacent.is))
- Óttar Snædal ([ottar.snaedal@capacent.is](mailto:ottar.snaedal@capacent.is))

## 2. Ytra umhverfi Hafnarfjarðar



# Þróun íbúafjölda

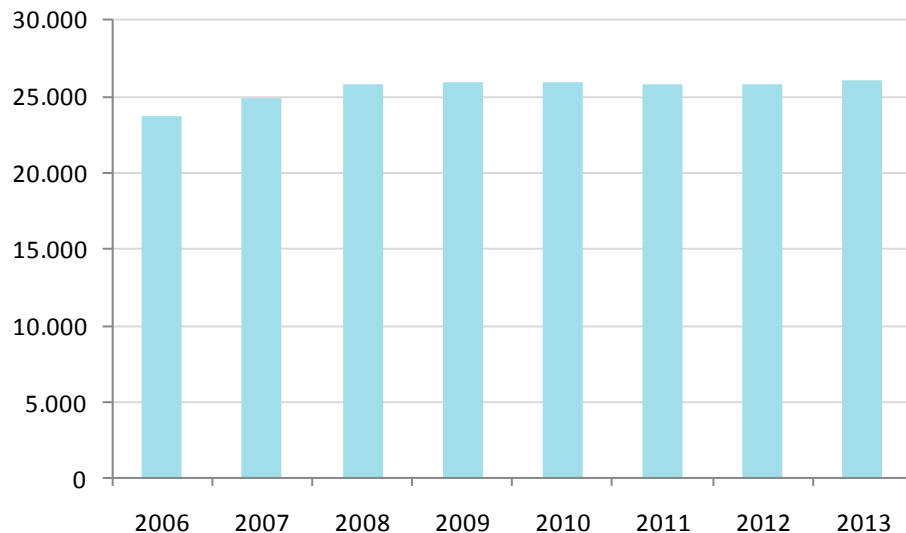
## Frá innstreymi til útstreymis vinnuafls

- Í þeim samdrætti sem fylgt hefur íslensku fjármálakrísunni hafa umsvif íslenskra fyrirtækja og kaupmáttur launa minnkað verulega. Atvinnutækifærum hefur fækkað og er óhætt að segja að búseta á Íslandi bjóði ekki sömu tækifæri og áður.
- Eftir innstreymi vinnuafls á árunum 2004-2008, snérist sú þróun við og mannfækkun varð á Íslandi árið 2009 í fyrsta sinn á heilu ári frá því á 19. öld.

## Óveruleg breyting á íbúafjölda Hafnarfjarðar

- Íbúum í Hafnarfirði fjölgaði nokkuð umfram landsmeðaltal á milli árana 2006 og 2007 og eins á milli árana 2007 og 2008. Nam fjölgun íbúa á ofangreindu tímabili ríflega 5% á ári.
- Á sama tíma og landsmönnum fækkaði um 0,54% milli árana 2009-2010 fjölgaði Hafnarfirðingum lítillega eða um 0,24%.
- Skv. miðspá Hagstofunnar um mannfjölda á Íslandi er því spáð að fækkun verði árið 2010 en árin 2011 og 2012 fjölgi aftur þrátt fyrir að það verði áfram nettó brottflutningur fólks.
- **Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúa í áætlunum Hafnarfjarðarbæjar fyrir árin 2011-2014.**

Íbúapróun í Hafnarfirði frá 2006-2010 og mannfjöldaspá Hagstofunnar frá 2010-2013



# Atvinnuþróun

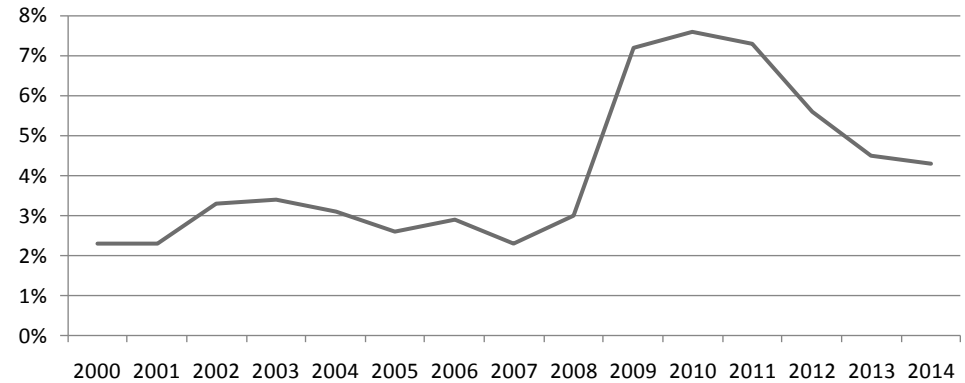
## Fækkun vinnustunda umfram aukningu atvinnuleysis

- Atvinnuleysi hefur aukist á Íslandi í kjölfar falls bankanna. Frá árunum 2000-2007 var meðalatvinnuleysi á Íslandi 2,8% en á þriðja ársfjórðungi 2010 var það orðið 6,4% og hafði þá lækkað frá byrjun árs.
- Frá fyrsta ársfjórðungi 2008 til fyrsta ársfjórðungs 2010 fækkaði starfandi fólk á Íslandi um 5,8% en á sama tíma fækkaði heildarvinnustundum heldur meira eða um 10%.
- Þróunin hefur því verið sú að vinnutími fólks í fullu starfi hefur mjög verið skertur og oft svo mikið að það telst ekki lengur í fullu starfi heldur hlutastarfi.

## Nettó brottflutningur vinnuafis

- Það hefur áhrif til lækkunar á tölum um atvinnuleysi og skertan vinnutíma að umtalsverður brottflutningur hefur verið umfram innflutningur íslenskra sem erlendra ríkisborgara.
- Meirihluti brottfluttra er á vinnufærum aldri og eru áhrifin því mikil fyrir vinnuafli á Íslandi.

## Þróun atvinnuleysis frá 2000 til 2015



## Viðsnúningur mun taka tíma

- Þjóðhagsspá Hagstofu gerir ráð fyrir hægfara viðsnúningi á atvinnustigi á næstu árum samhliða auknum hagvexti.
- Gert er ráð fyrir hagvexti frá árinu 2011 og minnkandi atvinnuleysi. Ennfremur er því spáð að fólk á vinnumarkaði fjölgi árið 2012.
- Þrátt fyrir hagvaxtarspá er útlit fyrir meira atvinnuleysi en verið hefur á Íslandi í gegnum tíðina.
- **Ekki er gert fyrir hækkun útsvarstekna í áætlun Hafnarfjarðarbæjar fyrir árin 2011-2014 þrátt fyrir spár um minnkandi atvinnuleysi og hagvöxt.**

# Kjarasamningar og launabróun

## Litlar launahækkningar – lausir kjarasamningar

- Lítið hefur verið um launahækkningar árið 2010, ef frá er talin umsamin hækkun lágmarkslauna þann 1. júní úr 165 þ.kr. í 170 þ.kr., en Hagstofan áætla að meðallaunavísitalan 2010 verði 4,1% hærra en árið 2009.
- Þó hefur stór hluti opinberra starfsmanna verið án kjarasamnings um nokkuð skeið en stór hluti opinberra starfsmanna hafa verið samningslausir frá 1. desember 2010
- Flestir aðrir samningar á almennum markaði losnuðu einnig á svipuðum tíma og stór hluti launamanna er samningslaus í upphafi árs 2011.
- Þrátt fyrir þetta samningsleysi gerir Hagstofan ekki ráð fyrir meiri hækkun launa en áður segir og skýrist það af lélegri samningsstöðu flestra launamanna um þessar mundir og væntingum um hóflega samninga.
- Starfsmenn í útflutningsgreinum og ferðaþjónustu standa þó best en veik staða krónunnar hefur blásið lífi í þessar greinar.

## Launabreytingar í samræmi við forsendur fjárlaga

- Samkvæmt samkomulagi sem gert var á milli Launaneftdar sveitarfélaga og Verkalýðsfélagsins Hlífar voru kjarasamningar aðila sem þá voru í gildi framlengdir til 30. nóvember 2010.
- Fjárhagsáætlun Hafnarfjarðarbæjar gerir ekki ráð fyrir því að laun breytist á árunum 2011-2013.
- Forsendur fjárlaga gera ráð fyrir því að laun muni hækka um 4,1% árið 2010, um 5,2% árið 2011 og á bilinu 5,1-5,5% árin 2012-2014.

## Yfirlit yfir forsendur fjárlaga 2011

Magnbreytingar, %	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Einkaneysla	-14,6	-0,1	3,4	4,4	3,0	2,5
Samneysla	-3,0	-3,8	-3,8	-1,8	-0,4	2,0
Fjármunamyndun	-49,9	-14,5	25,2	18,0	0,2	1,9
Þjóðarútgjöld alls	-20,1	-3,3	4,0	5,0	1,7	2,3
Útflutningur vöru og þjónustu	6,2	0,7	1,8	2,4	3,6	3,2
Innflutningur vöru og þjónustu	-24,0	0,6	3,2	5,5	3,2	3,2
Landsframleiðsla	-6,5	-2,9	3,2	3,4	2,1	2,3
Viðskiptajöfnuður (% af VLF)	-3,8	0,5	-0,9	-2,2	-1,2	-4,6

Tekju- og verðlagsbreytingar, %	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ráðstöfunartekjur á mann	-7,7	-1,6	8,1	5,5	3,8	2,8
Launabreytingar	0,6	4,1	5,2	5,5	5,1	5,2
Kaupmáttur ráðstöfunart. á mann	-17,7	-7,2	4,4	2,9	1,2	0,2
Verðbólga (vísitala neysluverðs)	12,0	6,0	3,5	2,5	2,5	2,6
Gengisvísitala, stig	34,2	-0,6	-0,6	-1,3	-0,2	-0,4
Atvinnuleysi, hlutfall af mannafla	8,0	9,1	8,3	6,3	5,1	4,8

## Miklar launahækkningar geta skilað litlu

- Það eru ekki bein tengsl á milli hækkunar nafnlauna í kjarasamningum og hækkunar á raunverulegum kaupmætti, aukist hagvöxtur ekki veldur það verðlagsbreytingum sem minnka kaupmátt.
- Almennt eru laun helsti kostnaðarliðurinn í atvinnurekstri og ef þau hækka umfram framleiðniaukningu og fjárhagslegt svigrúm fyrirtækja, neyðast þau til að hækka verð til neytenda.
- Þetta á sérstaklega við á tímum þegar fyrirtæki berjast í bökkum og hafa því engan annan kost en að skila launahækkunum út í verðlagið.
- Hækkandi verðlag lækkar kaupmátt launa og dregur þannig úr áhrifum launahækkunar.
- Verðbólga gæti því aukist umfram spár ef samið verður um miklar launahækkningar.

# Verðlagsbreytingar og gengisþróun

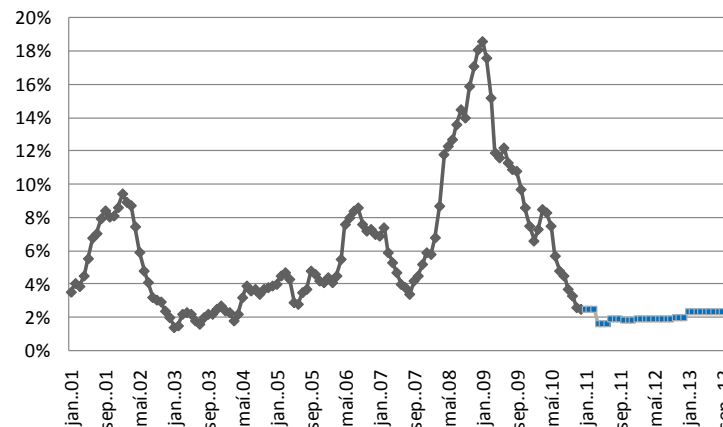
## Verðbólga jókst mikið við fall krónunnar

- Samfara falli íslensku krónunnar jókst verðbólga mikið frá miðju ári 2007 fram til ársins 2009. Minni kaupmáttur íslensku krónunnar leiddi til verðhækkana á erlendum vörum og auknum kostnaði innlendra framleiðenda.
- Eftir þessa miklu hækkun lækkaði verðbólga þó hratt og var komin niður í 7,5% í lok árs 2009 en kostnaðarhækkanir vegna falls krónunnar vógu þungt árið 2009.
- Árið 2010 höfðu verðhækkanir innfluttra vara veruleg áhrif til hækkunar neysluvísitölu og þar vógu mikið hækkun á heimsmarkaðsverði olíu.
- Lækkun húsnæðisverðs hélt hins vegar aftur af verðbólgu.

## Von á lægri verðbólgu

- Slaki er á hagkerfinu um þessar mundir, óvenjumikið atvinnuleysi og því er lítil þrýstingur á hækkun launa.
- Flestir kjarasamningar losnuðu fyrir árslok 2010 og óvissa því mikil um hver þróunin verður um launaþróun í nánustu framtíð.
- Í janúar 2010 mældist verðbólga 6,6% en hún hefur lækkað mikið síðan og var alveg við verðbólgu markmið Seðlabankans, eða 2,6% í október.
- Verðbólgan hefur því gengið niður hraðar spár gerðu ráð fyrir en t.a.m. var því spáð í nýlegum Peningamálum Seðlabanka Íslands að verðbólgu markmiðinu yrði ekki náð fyrir en við árs 2010.
- Ennfremur var því spáð að verðbólgan héldi áfram að hjaðna lítillga fram á mitt ár 2011 en færi síðan hækkandi í átt að verðbólgu markmiðinu.

Verðbólga 2001-2010 + spá Sí fram út 2013



## Hægfara styrking gengis

- Ljóst er að gengi krónunnar er mjög lágt í sögulegu samhengi en bæði Seðlabankinn og Hagstofan gera í sínum spám ráð fyrir hægfara styrkingu á gengi íslensku krónunnar næstu árin.
- Aukinn afgangur af vöru- og þjónustujöfnuði og vaxandi gjaldeyrisvarasjóður Seðlabankans hefur aukið stöðugleika gengisins.
- Óvissa um afnám gjaldeyrishaftanna gerir erfitt um vik að spá fyrir um gengisþróunina.
- Seðlabankinn lítur mikið til gengisins í sinni ákvarðanatöku og telur mikilvægt að halda því sem stöðugustu meðan endurskipulagning efnahagsreikninga fer fram hjá íslenskum fyrirtækjum.
- Í fjárhagsáætlun Hafnarfjarðar er gert ráð fyrir 2% verðbólgu árið 2011 en þriggja ára áætlunin 2012-2014 er á föstu verðlagi og föstu gengi.

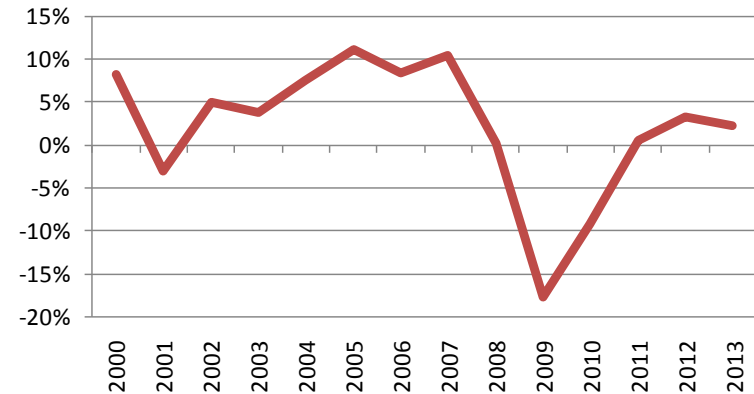


# Kaupmáttarþróun

## Kaupmáttur launa sá sami og snemma árs 2003

- Eftir að hafa aukist ár frá ári frá miðjum 10. áratug síðustu aldar hefur kaupmáttur tekið snarpa dýfu frá bankahruni.
- Á árinu 2009 jukust skuldir flestra heimila á meðan tekjur lækkuðu, en atvinnutekjur Íslendinga lækkuðu um 20% frá árinu áður.
- Innistæður í bönkum hafa staðið í stað í krónum talið frá árinu 2009 en á sama tíma var verðbólga 12% árið 2009 og 5,4% árið 2010 skv. Þjóðhagsspá. Raunvirði veltufjármuna heimila og fyrirtækja hefur því rýrnað verulega frá byrjun árs 2009 eða á um annan tug prósentu skv. Hagstofu.
- Í skýrslu sérfræðingahóps um skuldavanda heimilanna sem var unnin fyrir forsætisráðuneytið segir að úttekt séreignarsparnaðar hafi numið 40 milljörðum frá mars 2009 til júlí 2010. Um 48.500 einstaklingar hafa nýtt sér þessa heimild á tímabilinu og skýrir það að hluta hvers vegna einkaneysla drógst ekki meira saman en raun bar vitni.
- Augljóst er að erfiðleikar heimila og fyrirtækja eru ekki að baki og þurfa þau enn að aðlaga sig að breyttum aðstæðum, breyttri eignastöðu og tekjuflæði.
- Í október 2010 mældist kaupmáttur launa nánast sá sami og í mars 2003 eða 10,4% lægri en hann var í upphafi árs 2008.

Breyting milli ára á kaupmætti ráðstöfunartekna, skv. spá Seðlabanka Íslands



## Spá auknum kaupmætti ráðstöfunartekna

- Kaupmáttur launa segir ekki alla söguna um getu fólks til að standa undir neyslu og fjárfestingum, en hluti launa rennur til greiðslu á opinberum álögum.
- Skattar og þjónustugjöld hafa hækkað undanfarin misseri til þess að mæta halla ríkissjóðs og sveitarfélaga og hefur kaupmáttur ráðstöfunartekna, þ.e. launa eftir skatt, því lækkað umfram kaupmátt launa.
- Óvissa ríkir um framhald þessarar fjáröflunar opinberra aðila, sem virðast nú hafa snúið sér í auknum mæli að niðurskurði til að mæta erfiðri greiðslustöðu og viðvarandi hallarekstri.
- Þrátt fyrir skatta- og verðlagshækkanir á næstu árum gerir grunnspá Seðlabanka Íslands fyrir árin 2010-2013 ráð fyrir aukningu á kaupmætti ráðstöfunartekna þegar frá árinu 2011.
- Bankinn sér fram á 3,5% hækkun nafnlauna árið 2011 og 4,5% árið eftir sem myndi ásamt minnkandi atvinnuleysi auka tekjur umfram auknar álögur.

# Fjármálamarkaðir

## Innlendur fjármálamarkaður að ná vopnum sínum

- Margt hefur færst til betri vegar á þeim rúmum tveimur árum sem liðin eru frá hruni íslenska bankakerfisins. Umsvif bankanna eru þó lítil miðað við það sem var fyrir hrunið og snúa nánast eingöngu um þjónustu á innlendum markaði.
- Bankakerfið var við lok árs 2009 einungis tvöföld verg landsframleiðsla í stað þess sem var þ.e. um tíföld verg landsframleiðsla þegar það hrundi í lok september 2008.
- Í dag eru heildareignir bankanna um 3.000 ma.kr.
- Lausafjárstaða bankanna hefur verið stöðug undanfarin misseri og hafa þeir verið með um tvöfalt lögbundið lágmark af lausafé.

## Innlán fjármagna bankana en minna er um útlán

- Mikil óvissa ríkir þó enn um stöðu efnahagsreikninga íslensku bankanna en óvíst er um heimtur af útlánum vegna óvissu um efnahagsbatann og þ.a.l. getu heimila og fyrirtækja til að greiða af lánum sínum.
- Uppistaðan í fjármögnun bankanna eru innlend innlán enda lítið um erlenda fjárfestingu og torvelt að sækja fjármagn á erlenda lánamarkaði.
- Stýrivaxtalækkunar Seðlabanka Íslands hafa skilað sér vel í lækkun útlánsvaxta bankanna. Útlán virðast þó ekki hafa tekið við sér en sú þróun er alþjóðleg og skýrist af miklu leyti af ofangreindri óvissu.

## Skuldabréf ráðandi á íslenskum verðbréfamarkaði

- Lítil kraftur hefur verið á íslenskum hlutabréfamarkaði síðan haustið 2008 og endurspeglast vantraust á hann í veltu hans og stærð.
- Velta skráðra hlutabréfa hefur dregist saman um 98%, ef 1. júlí 2009 til 30. júní 2010 er borið saman við sama tímabil árin 2007-2008, og hefur skráðum fyrirtækjum fækkað í 12 en þau voru 30 árið 2007.
- Aðra sögu er að segja af íslenskum skuldabréfamarkaði en velta á honum er mikil um þessar mundir og hefur markaðsvirði íslenskra skuldabréfa vaxið um 20% frá miðju ári 2009.
- Skráð skuldabréf eru nú um 87% af markaðsvirði skráðra fjármálagerninga í kauphöllinni samanborið við 37% í lok árs 2007.

## Ríkistrygging veitir skjól, en tækifæri fólgin í lækkun vaxta

- Markaðurinn hefur frá hruni einkennst nú af miklum viðskiptum með ríkistryggð skuldabréf en meginþorri íslenskra skuldabréfa hefur verið á vegum ríkissjóðs, u.þ.b. 85%.
- Ávöxtunarkrafa þessara bréfa hefur lækkað mikið frá miðju síðasta ári vegna vaxandi eftirspurnar eftir áhættulitlum eignum og lækkunar stýrivaxta.
- Svigrúm fyrirtækja til útgáfu markaðsbréfa hefur verið takmarkað en með áframhaldandi vaxtalækkunum Seðlabanka Íslands ættu skuldabréfaútgáfur að verða á ný vænlegri leið til fjármögnunar fyrir íslensk fyrirtæki.

# Fjármálamarkaðir

## Ísland rúið trausti á erlendum lánsfjármörkuðum

- Í kjölfar efnahagshrunsins hefur Lánasjóður sveitarfélaga átt erfitt um vik í að sækja fjármagn á erlenda grund.
  - Erlendir fjárfestar hafa enn fyrirvara á því að lána íslenskum aðilum. Setning neyðarlaganna og sú einhliða endurröðun kröfuhafa sem stjórnvöld ákváðu eftir hrun bankanna dróg mjög úr trausti erlendra lánveitenda á að endurheimta þá peninga sem þeir lána hingað til lands.
  - Ýmsar vísbindingar hafa komið fram um að frágangur Icesave málsins hafi haft áhrif á fjármögnun stærri verkefna á Íslandi og vilja erlendra aðila til fjárfestinga hér á landi.
  - Það er því af sem áður var að erlendir lánsfjármarkaðir standi innlendum aðilum opnir og munu sveitarfélögin þ.a.l. þurfa í mestum mæli að treysta á innlenda fjármögnun.
- Bankarnir hafa brugðist við þessari þörf sveitarfélaganna og bjóða aðstoð við endurfjármögnun. Þeir aðstoða t.a.m. við verðbréfaútgáfu og veita einnig bein lán til skamms eða langs tíma.
  - Lífeyrissjóðirnir eru mikilvægir þegar kemur að endurfjármögnun og hafa þeir látið til sín taka í skuldabréfaútbodum.
  - Skuldabréfaútbod eru þó ekki á færi allra sveitarfélaga en líkt og aðrir fjárfestar þá vilja lífeyrissjóðirnir vera vissir um að þeir fái fjárfestingu sína tilbaka.
  - Líklegast er að sveitarfélög vinni með núverandi lánveitendum sínum að því að framlengja í lánum, en ólíklegt er að það verði án skilyrða af hálfum lánveitenda og breyttra kjara.

## Gríðarleg endurfjármögnunarpörf íslenskra sveitarfélaga

- Á næstu fjórum árum þurfa íslensk sveitarfélög að endurfjármagna sig um tugi milljarða og er þá ekki meðtalin endurfjármögnunarpörf Lánasjóðs sveitarfélaga.
- Skv. áætlun Lánasjóðsins er ekki gert ráð fyrir útlánaaukningu árið 2011. Sjóðurinn mun bjóða út skuldabréf að upphæð 9 ma.kr. sem er nærri þeirri upphæð sem sjóðurinn greiðir í afborganir á árinu. Auk þessa munu endurgreiðslur sveitarfélaga af skuldum sínum við sjóðinn nema 8,5 ma.kr. Gangi áætlanir sjóðsins eftir öðlast hann þannig svigrúm til útlána að sem nemur sömu upphæð, hvort heldur til að framlengja núverandi lán eða veita ný.

# Hagspár og forsendur þriggja ára áætlunar

Þriggja ára áætlun Hafnarfjarðarbæjar er byggð á föstu verðlagi og föstu gengi og gerir ráð fyrir jákvæðri þróun hagvaxtar og minnkandi atvinnuleysi. Ennfremur er áætlun útsvarstekna, launa og launatengdra gjalda miðuð við óbreytta kjarasamninga.

- **Fast verðlag:** Þrátt fyrir að spár geri ráð fyrir verðbólgu þá ber þeim saman um að hún verði lítil og að verðból gumarkmið Seðlabankans muni nást á tímabilinu.
- **Fast gengi:** Árið 2011 er spáð mismikilli styrkingu á gengi krónunnar en árin eftir er í öllum spám gert ráð fyrir að gengið styrkist mjög hægt eða því sem næst föstu gengi. Mestri styrkingu er spáð í Peningamálum Seðlabanka Íslands frá í nóv. 2010, eða tæpum 6% árið 2011. Þar er þó einungis fjallað um þróun krónu gagnvart evru. Hagstofan spáir því að 2011 lækki gengisvísitalan um 2,1% en forsendur fjárlaga eru að vísitalan lækki um 0,6% og að gengið styrkist sem að því nemur.
- **Jákvæður hagvöxtur:** Allar spár gera ráð fyrir jákvæðum hagvexti næstu ár. Í endurskoðaðri Hagspá Hagstofunnar var dregið nokkuð úr hagvaxtarspá en hagspáin gerir nú ráð fyrir 1,9% hagvexti árið 2011 meðan að forsendur fjárlaga gera ráð fyrir að hagvöxtur verði 3,2%.
- **Minnkandi atvinnuleysi:** Þrátt fyrir að allar spár geri ráð fyrir að atvinnuleysi minnki ört þá mun það engu að síður vera umtalsvert næstu ár. Nýrri spár Hagstofunnar og Seðlabankans gera þó ráð fyrir minna atvinnuleysi en forsendur fjárlaga síðan í sumar og munar þar u.þ.b. 1% árið 2011 og tæplega það árið 2012.
- **Laun skv. kjarasamningum:** Kjarasamningar eru lausir frá 30. nóv 2010. Þriggja ára áætlun Hafnarfjarðarkaupstaðar gerir ekki ráð fyrir launahækkunum á tímabilinu. Í hagspám er þó gert ráð fyrir að laun hækki um einhver prósent á ári hverju og í forsendum fjárlaga er t.a.m. spáð ríflega 5% launahækkunum á ári yfir tímabilið.

	Seðlabanki Íslands	Hagstofa Íslands	Forsendur fjárlaga
<b>Verðbólga</b>			
2011	1,90%	2,30%	3,50%
2012	1,90%	2,50%	2,50%
2013	2,30%	2,50%	2,50%
2014		2,50%	2,50%
<b>Atvinnuleysi</b>			
2011	7,20%	7,30%	8,30%
2012	5,50%	5,60%	6,30%
2013	4,00%	4,50%	5,10%
2014		4,30%	4,80%
<b>Launavísitala</b>			
2011	3,20%	4,40%	5,20%
2012	3,20%	4,40%	5,50%
2013	1,90%	4,80%	5,10%
2014		4,90%	5,20%
<b>Gengisvísitala</b>			
2011	-5,62%	-2,10%	-0,60%
2012	-1,11%	-0,60%	-1,30%
2013	-0,79%	-0,50%	-0,20%
2014		-0,30%	-0,40%
<b>Hagvöxtur</b>			
2011	2,10%	1,90%	3,20%
2012	2,70%	2,90%	3,40%
2013	3,00%	3,00%	2,10%
2014		3,50%	2,30%

### 3. Þróun helstu stærða 2006-2014



# A- og B- hluti: yfirlit

Stórir gjalddagar 2011 og 2012 – unnið er að endurfjármögnun, þannig að EBITDA standi undir því að þjóna lánum.

Í þessu yfirliti má sjá hvar og hvenær helst reynir á endurfjármögnun í sjóðum Hafnarfjarðarkaupstaðar. Sjá má stóra gjalddaga á árunum 2011 og 2012, en eins og sjá má á síðum 36 og 37 eru stórir gjalddagar á öðrum ársfjórðungi 2011 og þeim fyrsta 2012.

Stærstu gjalddagarnir eru vegna Eignarsjóðs, Fráveitu og Hafnarsjóðs.

Í töflunum hér að neðan hefur ekki verið tekið tillit til endurfjármögnunar lána í samræmi við þriggja ára áætlun bæjarins og þá endurfjármögnun sem nú er unnið að. Á síðum 44 og 45 má sjá hvernig endurgreiðsluferill lána breytist í kjölfar endurfjármögnunar. Þar má sjá að áætlaður rekstrarhagnaður fyrir vexti og afskriftir nægir til greiðslu afborgana og vaxta.

Samstæða	2010	2011	2012	2013	2014
Tekjur	13.962	13.732	14.228	14.235	14.320
EBITDA	1.732	2.283	2.900	3.029	3.144
Gr. vextir		745	644	601	564
Hagnaður	1.467	306	853	999	1.231
Afborganir		5.200	6.089	939	933
Langskuld	26.961	21.761	15.672	14.732	13.800

A-hluti	2010	2011	2012	2013	2014
Tekjur	12.668	12.366	12.818	12.818	12.896
EBITDA	940	1.453	2.035	2.168	2.277
Gr. vextir		349	292	269	250
Hagnaður	1.097	13	517	651	860
Afborganir		4.947	3.059	685	677
Langskuld	19.098	14.150	11.092	10.407	9.729

Fráveita	2010	2011	2012	2013	2014
Tekjur	424	450	495	495	495
EBITDA	334	335	375	364	364
Gr. vextir		134	103	94	87
Hagnaður	105	83	84	81	91
Afborganir		131	2.033	131	131
Langskuld	3.925	3.794	1.761	1.630	1.499

Vatnsveita	2010	2011	2012	2013	2014
Tekjur	346	351	351	351	351
EBITDA	261	249	249	249	249
Gr. vextir		32	29	25	22
Hagnaður	178	158	176	179	182
Afborganir		79	79	79	79
Langskuld	789	710	631	552	473

Húsnæði	2010	2011	2012	2013	2014
Tekjur	191	226	226	226	226
EBITDA	66	107	101	101	101
Gr. vextir		43	43	42	41
Hagnaður	-45	-4	37	38	38
Afborganir		43	44	45	45
Langskuld	2.275	2.232	2.188	2.143	2.098

Hafnarsjóður	2010	2011	2012	2013	2014
Tekjur	333	339	339	346	352
EBITDA	132	140	140	146	153
Gr. vextir		4	1	0	0
Hagnaður	132	56	40	49	59
Afborganir		0	874	0	0
Langskuld	874	874	0	0	0

Aðalsjóður	2010	2011	2012	2013	2014
Tekjur	12.769	12.864	13.093	13.093	13.171
EBITDA	-329	6	356	476	585
Gr. vextir		184	177	170	163
Hagnaður	-296	56	406	526	635
Afborganir					
Langskuld					

Eignarsjóður	2010	2011	2012	2013	2014
Tekjur	2.186	2.051	2.215	2.215	2.215
EBITDA	1.016	1.195	1.368	1.340	1.340
Gr. vextir		184	177	170	163
Hagnaður	1.411	1	15	-19	75
Afborganir		4.805	2.916	542	534
Langskuld	15.253	10.448	7.533	6.990	6.456

GN	2010	2011	2012	2013	2014
Tekjur	291	294	353	353	353
EBITDA	253	252	311	311	311
Gr. vextir		184	177	170	163
Hagnaður	-18	-43	95	102	109
Afborganir		143	143	143	143
Langskuld	3.845	3.702	3.559	3.416	3.273

Áætlun Hafnarfjarðarkaupstaðar 2011-2014 og útkomuspá fyrir 2010

Greiddir vextir, afborganir lána og staða langtímaskulda skv. lánakerfi bæjarins

# Rekstur 2006-2014, áætlun Hafnarfjarðar

## Rekstrarkostnaður jókst við hrúnið

- Árið 2010 voru laun og launatengd gjöld 58% af rekstrarkostnaði fyrir afskriftir.

## Tekjur standa í stað þrátt fyrir sviptingar

- Áhrif séreignarsparnaðar munu þó minnka.
- Tekjur hækka vegna yfirtöku á málefnum fatlaðra.

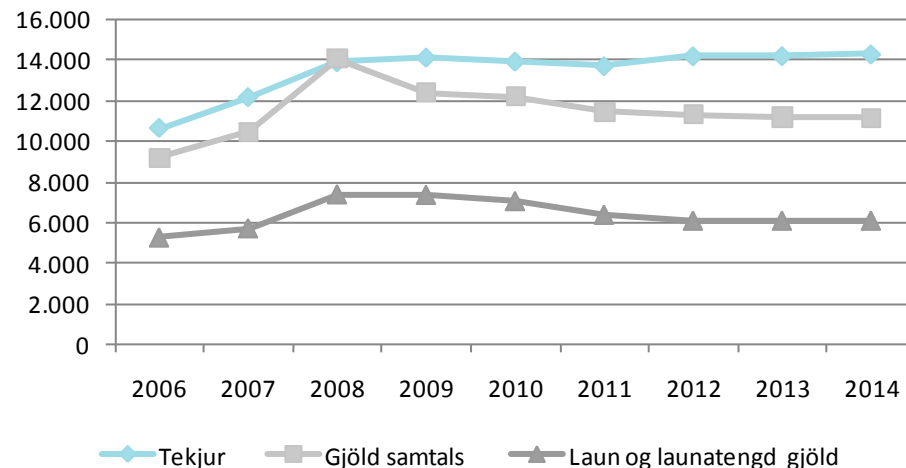
## Gert er ráð fyrir lækkun rekstrarkostnaðar árið 2011 þrátt fyrir yfirtöku á málefnum fatlaðra

- Áætlaður kostnaður við yfirtöku á málefnum fatlaðra er 654 m.kr. árið 2011.
- Áætluð lækkun rekstrarkostnaðar milli áráanna 2010 og 2011 nemur 107 m.kr. sem samsvarar 2% .
- Í þessu felst að rekstrarkostnaður ársins 2010 lækkar um 14% á árinu 2011 þegar búið er taka áhrif vegna yfirtöku á málefnum fatlaðra frá.

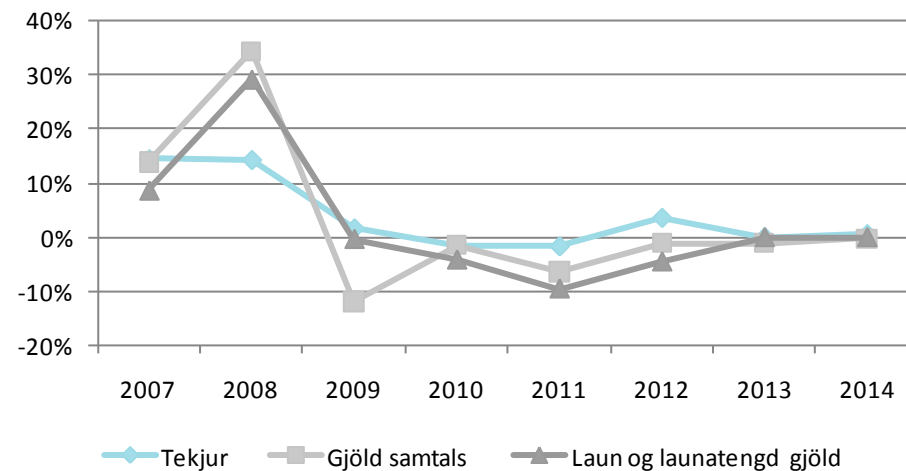
## 10% lækkun launakostnaðar árið 2011

- Gert ráð fyrir að laun og launatengd gjöld lækki um 781 m.kr. á árinu 2011 og 119 m.kr. árinu 2012.
- Inn í þessum tölum er ekki tekið tillit til aukins launakostnaðar vegna yfirtöku á málefnum fatlaðra.

## Rekstur Hafnarfjarðar



## Breytingar á milli ára



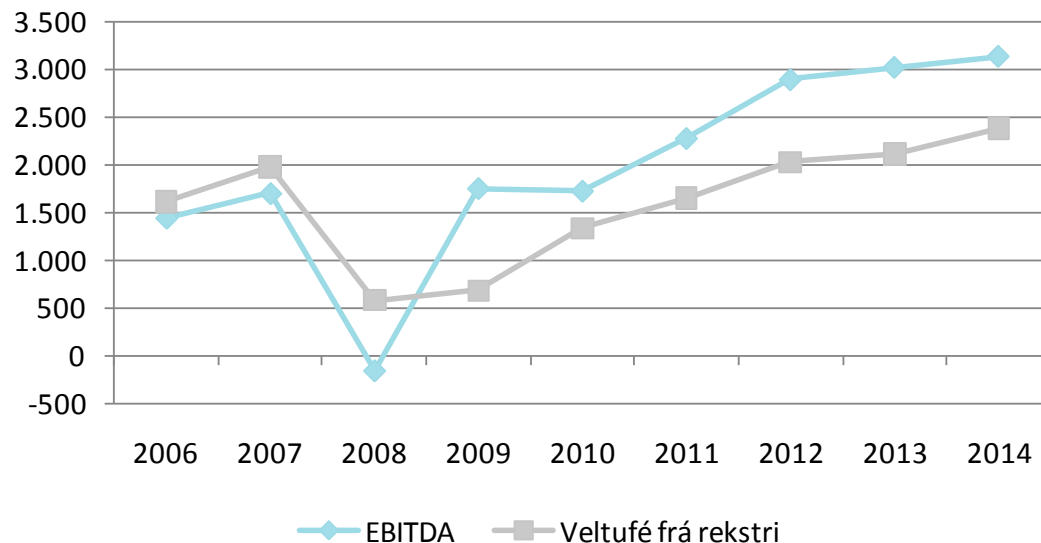


# Rekstur 2006-2014, áætlun Hafnarfjarðar

## Rekstrarafkoma versnar í hruninu

- Á föstu verðlagi lækkuðu tekjur í hruninu en skatttekjur lækkuðu um 2 ma.kr. að raunvirði frá árinu 2007 fram til ársins 2010 skv. útkomuspá.
- Þrátt fyrir hækkun útsvarspróscentunnar hafa útsvarstekjur lækkað vegna lækkunar útsvarsstofnsins.
- Úttekt einstaklinga á séreignarsparnaði árin 2009 og 2010 mætti lækkun útsvarstekna að nokkru, en fyrirséð er að úttekt séreignarsparnaðar minnki verulega árið 2011 og ljúki árið 2012.
- Veltufé frá rekstri er hærra en sem nemur rekstrarhagnaði fyrir afskriftir og fjármagnsliði (EBITDA) árið 2008. Þetta kemur til vegna söluhagnaðar á bréfum Hafnarfjarðarkaupstaðar í HS Orku.
- Gert er ráð fyrir að EBITDA hækki frá árinu 2010 til ársins 2012.

## Rekstur skv. fjárhagsáætlun



# Þróun tekna Hafnarfjarðarbæjar

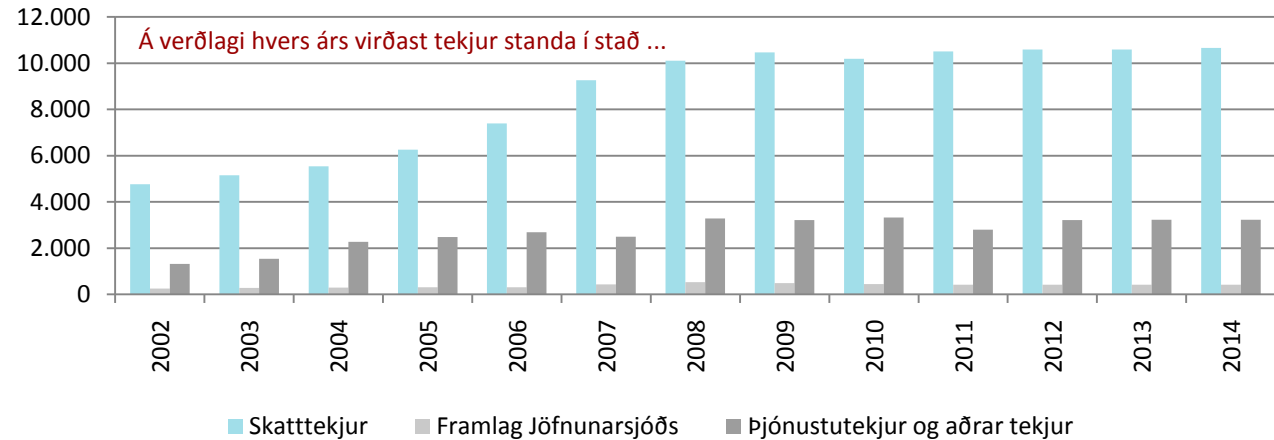
## Rauntekjur hafa lækkað frá 2007...

- Gröfin hér til hliðar sýna tekjur Hafnarfjarðar á fljótandi og föstu verðlagi.
- Neðri myndin sýnir þróun tekna bæjarins á föstu verðlagi ársins 2010 og má því sjá raunverulega breytingu á virði teknanna milli ára.
- Neðri myndin gefur þannig gleggri mynd af þeim samdrætti sem orðið hefur í tekjum bæjarins.

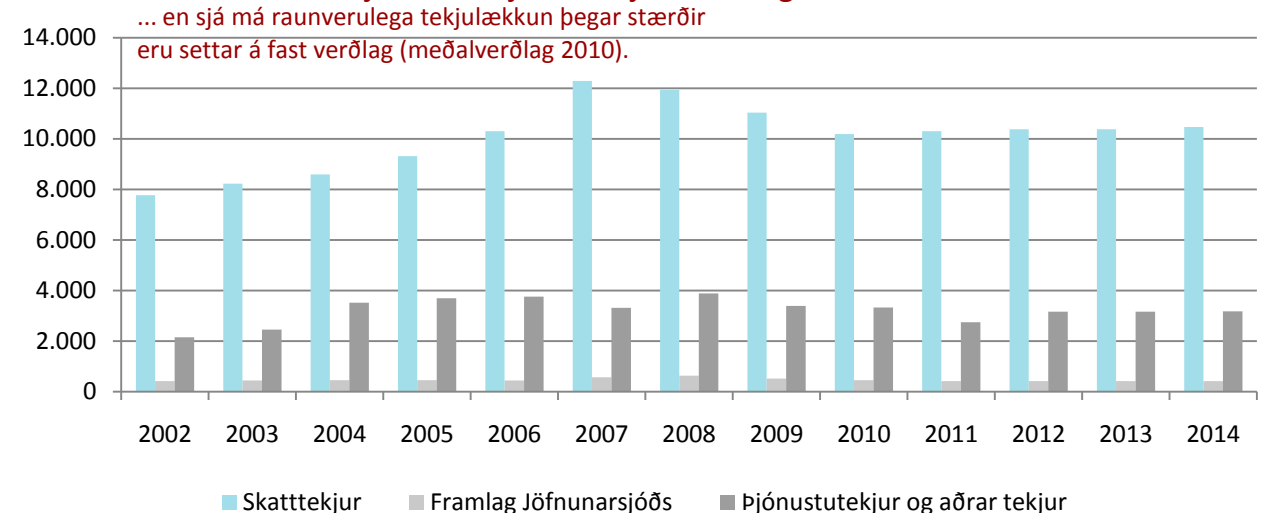
## ... og nálgast tekjur ársins 2006

- Skatttekjur Hafnarfjarðarbæjar á árinu sem er að líða stefna í að verða svipaðar og árið 2006 og hafa fallið um 2 ma.kr. frá árunum 2007 og 2008, á verðlagi ársins 2010.
- Í áætlun Hafnarfjarðarbæjar fyrir árin 2011-2014 er gert ráð fyrir tekjuaukningu samfara auknum hagvexti og minnkandi atvinnuleysi.
- Hækkun tekna er varlega áætluð enda ólíklegt að tekjustofnar sveitarfélagsins muni ná viðlíka stærð næstu árin og þeir náðu fyrir hrun.

## Tekjur Hafnarfjarðarbæjar á fljótandi verðlagi



## Tekjur Hafnarfjarðarbæjar á verðlagi ársins 2010



# Útvarsstofn og útsvarstekjur

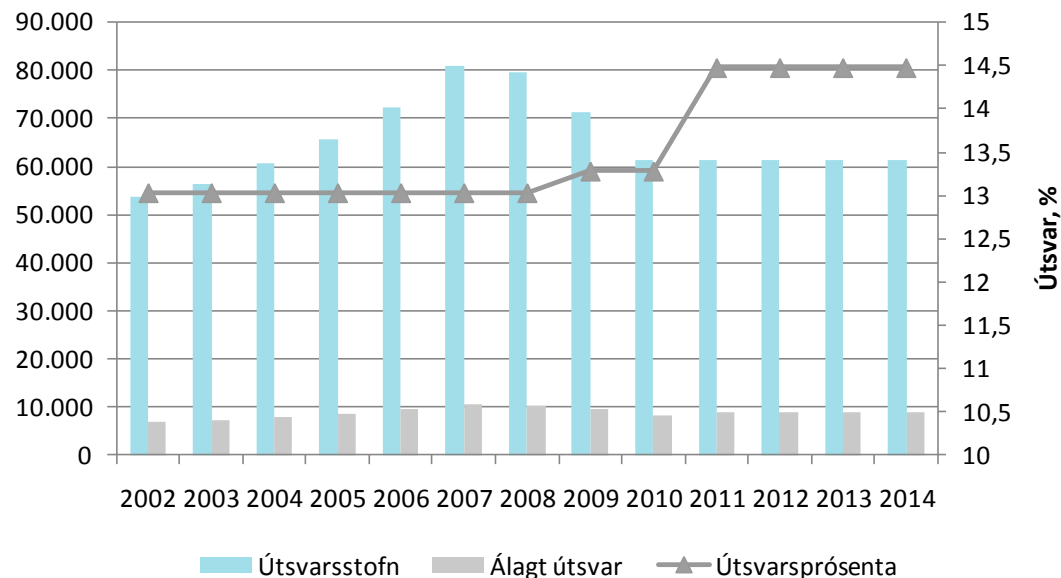
## Hærri álagning, lægri tekjur

- Frá árinu 2002 til 2008 jukust útsvarstekjur Hafnarfjarðarbæjar hratt ár frá ári. Sú þróun snérist við eftir hrun og munu skv. útgönguspá 2010 verða álíka miklar að raunvirði og þær voru árið 2004.
- Þessi samdráttur á rót sína í miklum samdrætti útvarsstofnsins. Þrátt fyrir að útsvarsprósenta hafi verði hækkuð árið 2009 úr 13,03% í 13,28% og að á sama tíma hafi íbúum verið gert kleift að taka út séreignarsparnað sinn þá voru útsvarstekjur árið 2009 lægri en þær voru árið áður.

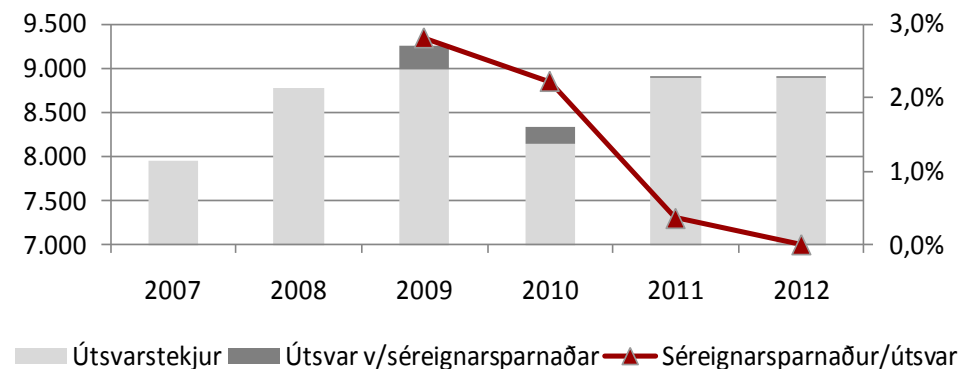
## Jákvæð áhrif séreignarsparnaðar fjara út

- Gert er ráð fyrir að útgreiðslu séreignarlífeyrissparnaðar muni ljúka árið 2012 og munu því ekki innheimtast útsvarstekjur af honum eftir það. Viðbótarútsvarstekjur af þeim útgreiðslum námu mest tæplega 3% heildarútsvarstekna árið 2009.
- Samfara tilflutningi á málefnum fatlaðra frá ríki til sveitarfélaga mun útsvar Hafnarfjarðarbæjar hækka í 14,48%. Sú hækkun mun skv. áætlun skila 654 milljónum í auknar tekjur á ári þegar gert hefur verið ráð fyrir jöfnunaraðgerðum vegna mismunandi þjónustuparfar innan sveitarfélaga.
- Eins og sést glögglega á efri myndinni hér til hliðar hefur útvarsstofninn dregist saman síðustu tvö ár en þróun hans til næstu ára mun ráðast af hagvexti, íbúaþróun, atvinnustigi og launaþróun.

## Útvarsstofn, -tekjur og -prósenta á verðlagi ársins 2010



## Áhrif útgreiðslu séreignarsparnaðar á útsvarstekjur



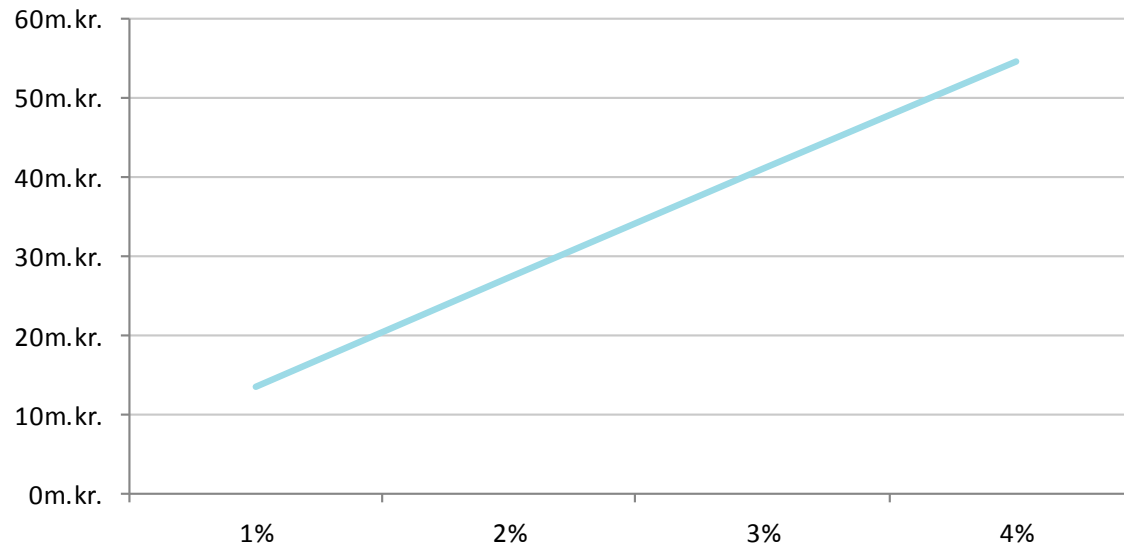
Allar tölur eru á verðlagi 2010

# Áhrif launahækkana á útsvarstekjur og rekstur

## Áhrif launahækkana á útsvarstekjur eru meiri en sem nemur áætluðum launakostnaði bæjarins

- Gert er ráð fyrir því að launakostnaður verði um 6,5 ma.kr fyrir yfirtöku málefna fatlaðra.
- Áætlaðar útsvarstekjur eru um 7,7 ma.kr.
- Hvert 1% í launahækkunir, sem ekki leiða til aukinnar verðbólgu eða veikingar krónunnar eykur tekjur bæjarins um 14 m.kr.
- Í þessu er ekki tekið tillit til þess að hluti annars kostnaðar er launakostnaður, t.d. verktakar.
- Af þessu má álykta að breytingar á launum hafi því sem næst engin áhrif á afkomu sveitarfélagsins, enda leiði breytingarnar ekki til almennra verðlagsbreytinga, þ.e. þær rúmist innan vaxtarmöguleika fyrirtækjanna.

## Nettóáhrif launahækkana í kjarasamningum á útsvarstekjur að frádregnum launakostnaði



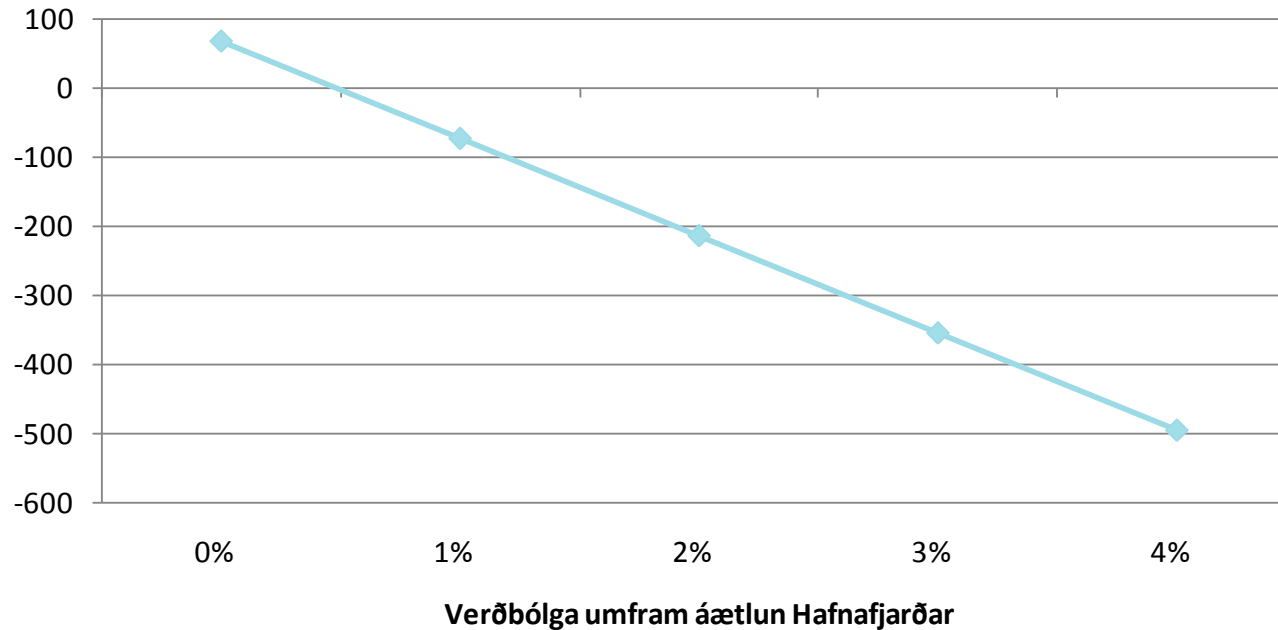
Ár til viðmiðunar	Launakostnaður	1% áhrif kjarasamninga	Útsvar 13,28%	Útsvarsstofn	Breyting á stofni	Tekjuaukning	Nettóáhrif m.v. 13,28%
2010	7.059m.kr.	71m.kr.	8.148m.kr.	61.352m.kr.	614m.kr.	81m.kr.	11m.kr.
2011	6.385m.kr.	64m.kr.	7.750m.kr.	58.358m.kr.	584m.kr.	78m.kr.	14m.kr.

# Áhrif launahækkana á útsvarstekjur og rekstur

## 1% hækkun verðbólgu árið 2011 leiðir til 140 m. kr. kostnaðarauka

- Vegna aukinna vaxtagjalda og hækkunar á lánnum bæjarins
- Þó verður að hafa í huga að af þessum 140 m. kr. er aðeins rúmlega 6 m.kr. vegna aukinna vaxtagreiðslna.
- Verðbólga leiðir einnig til þess að annar rekstrarkostnaður mundi hækka. Því er erfitt að meta nákvæmlega hver áhrif launahækkana eru ef þær leiða til aukinnar verðbólgu.

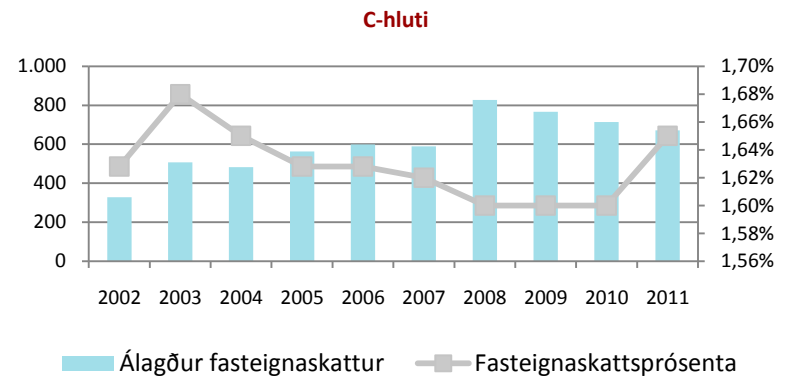
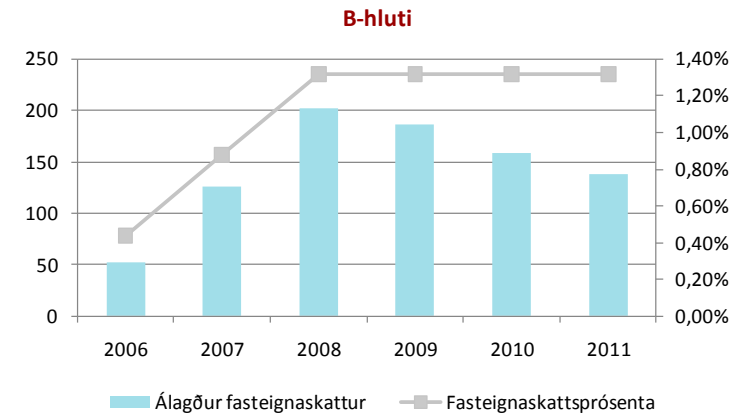
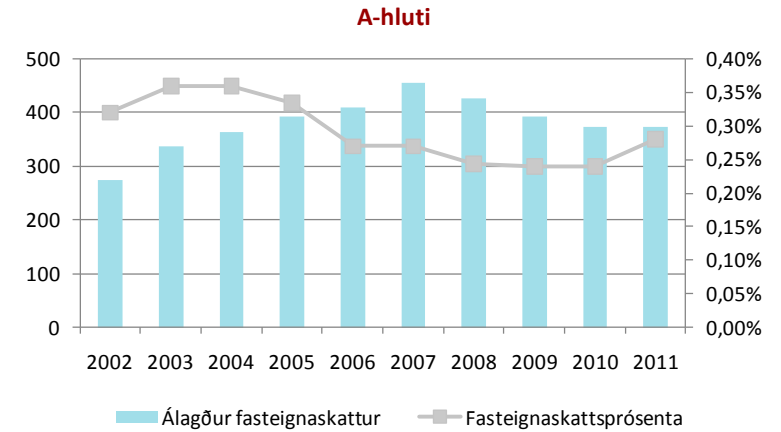
## Áhrif 5% hækkunar launa og útsvars



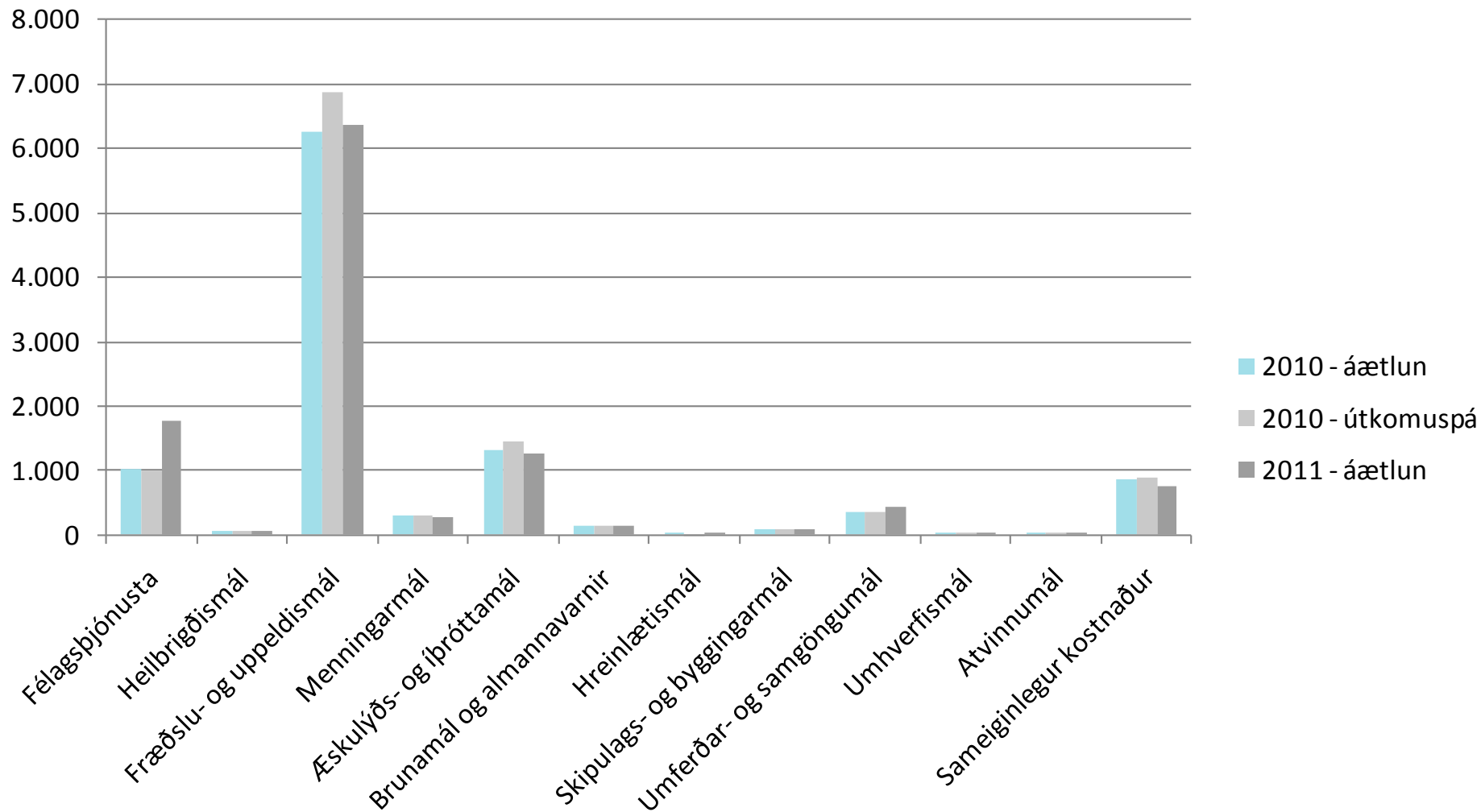
# Fasteignaskattar

## Ónýtt svigrúm til tekjuöflunar 490-765 m.kr.

- Álagningarhlutfall á íbúðarhúsnæði hefur lækkað frá árinu 2004 vegna hækkunar fasteignamats.
- Síðastliðin ár hefur fasteignamatið hinsvegar farið lækandi í kjölfar hrunsins og þ.a.l. einnig álagður fasteignaskattur.
- Áætluð fasteignaskattsprósenta á íbúðarhúsnæði í Hafnarfirði (A-lið) er 0,28% en lögbundið hámark er 0,50%.
- Mögulegt er að fara upp fyrir þetta hámark ef nýtt er heimild sveitarfélaga til að leggja auka álag á hámarksprósentuna en ef það væri gert yrði fasteignaskattsprósenta Hafnarfjarðar fyrir A-lið 0,625%.
- Hækkun fasteignaskatts af íbúðarhúsnæði úr 0,28% í 0,50% myndi þýða að tekjur bæjarins yrðu u.þ.b. 489 milljón króna umfram áætlun árið 2011.
- Hækkun fasteignaskatts af íbúðarhúsnæði úr 0,28% í 0,625% myndi þýða að tekjur bæjarins yrðu u.þ.b. 765 milljón króna umfram áætlun árið 2011.
- Skv. fjárhagsáætlun mun Hafnarfjörður leggja 1,32% fasteignaskatt á B-lið halda sig þannig í lögbundnu hámarki álagningarhlutfalls B-liðs fasteignaskatta sem er 1,32%.
- Skv. fjárhagsáætlun mun Hafnarfjörður hækka álagningarhlutfall C-liðs fasteignaskatta upp í lögbundið hámark en það er 1,65% að teknu tilliti til heimildar um 25% auka álag.
- **Allar tölur á myndum eru á föstu verðlagi en tölur í texta eru á fljótandi verðlagi.**



# Rekstrarniðurstaða eftir málaflokkum

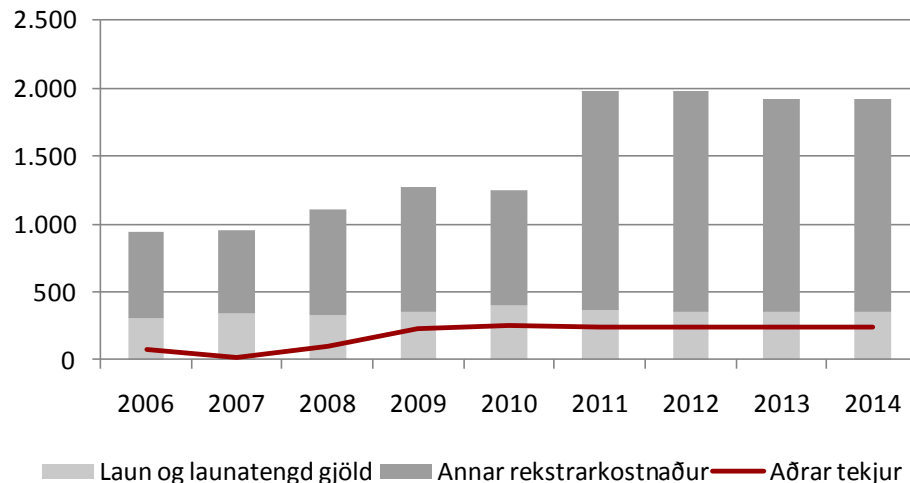


# Rekstur málaflokka, félagsþjónusta

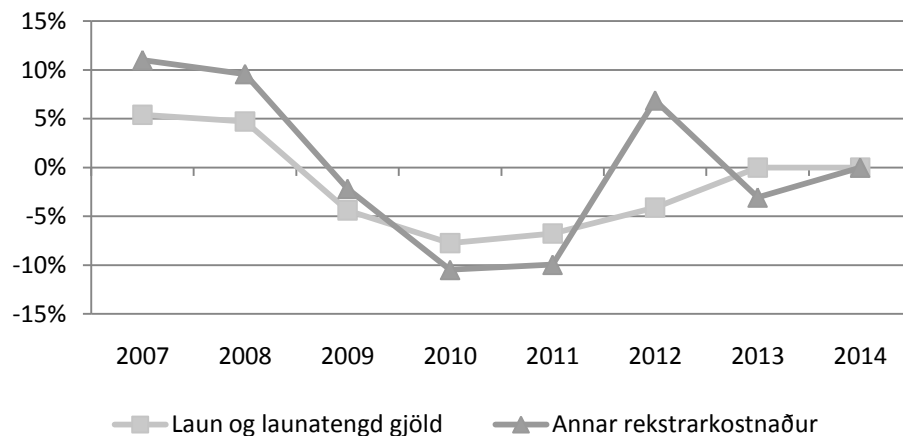
## Auknar skatttekjur til móts við kostnaðarauka

- Við tilfærslu málefna fatlaðra til sveitarfélaga í upphafi árs 2011 hækkar kostnaður Hafnarfjarðarbæjar um u.þ.b. 654 milljónir á ári.
- Í áætlun er öll sú aukning færð inn í *annan rekstrarkostnað* og sést kostnaðaraukinn greinilega á myndunum hér til hliðar.
- Til móts við þennan kostnað mun útsvar bæjarins hækka um 1,2% og eru áætlaðar skatttekjur bæjarins af málefnum fatlaðra ríflega 654 milljónir á ári út spátímabilið.

## Félagsþjónusta



## Breyting á kostnaðarliðum á milli ára



Allar tölur eru á verðlagi 2010

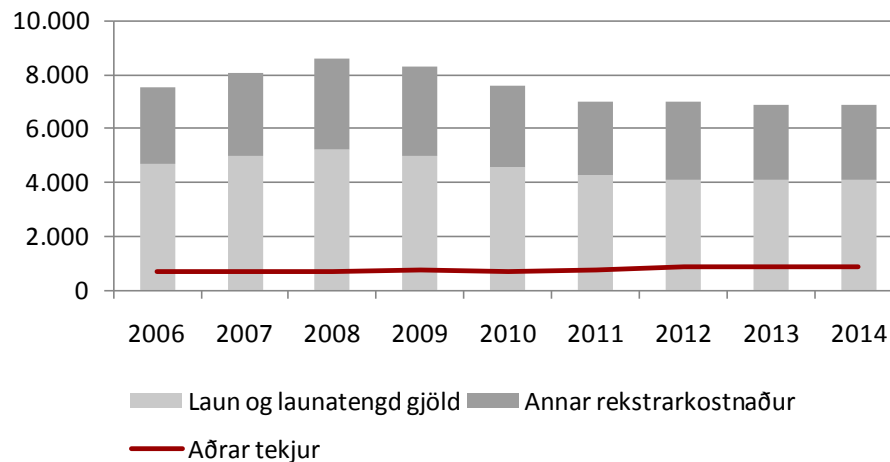


# Rekstur málaflokka, fræðslumál

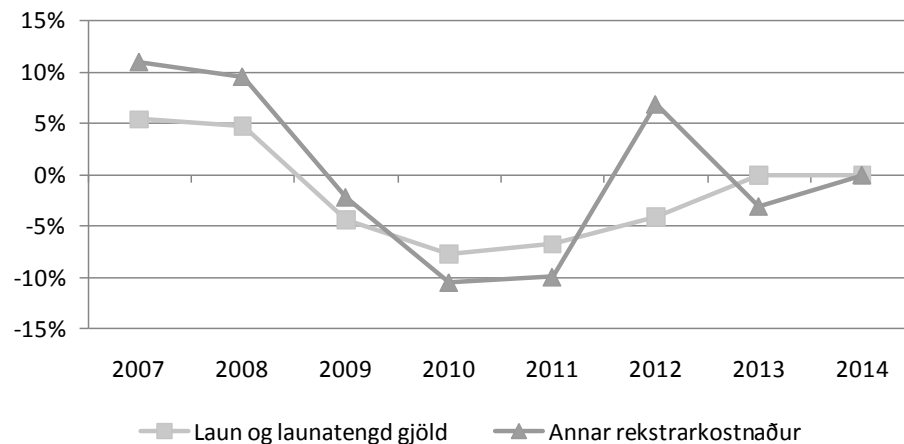
## Ríflega helmingur af heildarkostnaði

- *Fræðslu- og uppeldismál* eru stærsti einstaki málaflokkurinn í rekstri bæjarins.
- Skv. fjárhagsáætlun 2011 nemur kostnaður sveitarsjóðs vegna hans 56,7% af heildarkostnaði við rekstur málaflokka.
- Áætlanir gera ráð fyrir umtalsverðri hagræðingu í málaflokknum eða um 9% frá árinu 2009-2010 og 8% frá árinu 2010-2011, á verðlagi ársins 2010.

## Fræðslu- og uppeldismál



## Breyting á kostnaðarliðum á milli ára



Allar tölur eru á verðlagi 2010

# Rekstur málaflokka

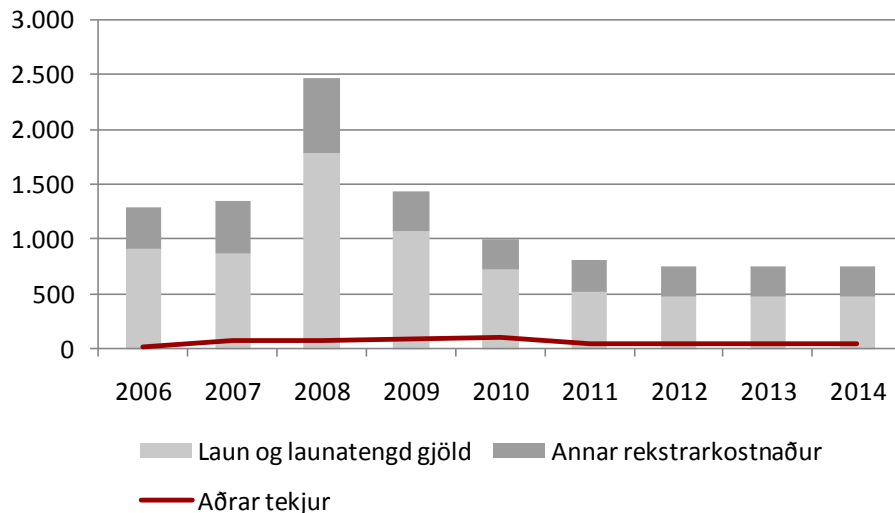
## Kostnaður lækkar

- Sú aukning sem varð í launakostnaði í málaflokknum *Sameiginlegur kostnaður* milli áráanna 2007 og 2008 er tilkomin vegna aukinna lífeyrisskuldbindinga.
- Útgjöld til viðhalds og rekstur gatnakerfis voru dregin saman milli áráanna 2008 og 2009 og lækkaði rekstrarkostnaður *Umferðar og samgöngumála* þannig umtalsvert.

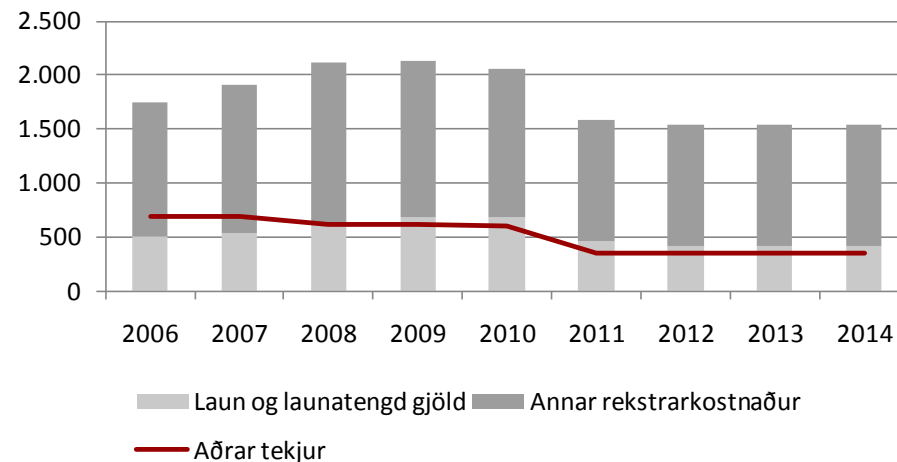
## Mikill niðurskurður í umferðar- og samgöngumálum

- Í umferðar- og samgöngumálum eru útgjöld Hafnarfjarðar vegna Strætó bs. og innri leigu Hafnarfjarðar vegna gatnakerfis. Mikil kostnaðarlækkun gæti falið í sér kostnaðaraukningu síðar.

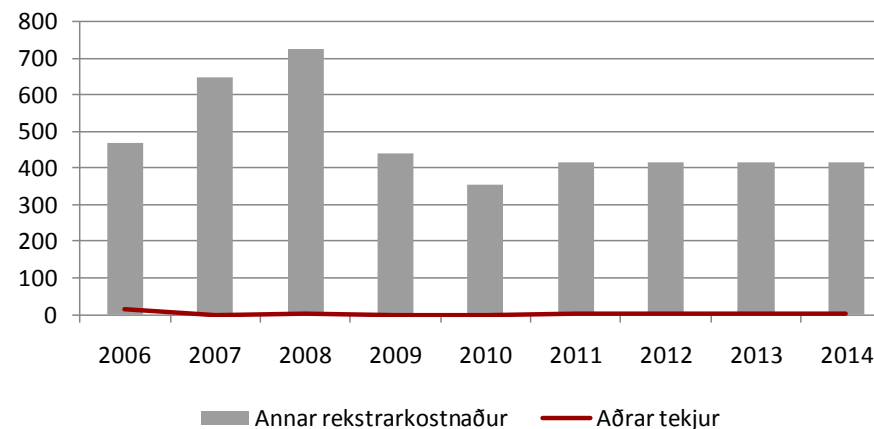
### Sameiginlegur kostnaður



### Æskulýðs- og íþróttamál



### Umferðar- og samgöngumál



Allar tölur eru á verðlagi 2010

## 4. Áhrif efnahagshrunsins

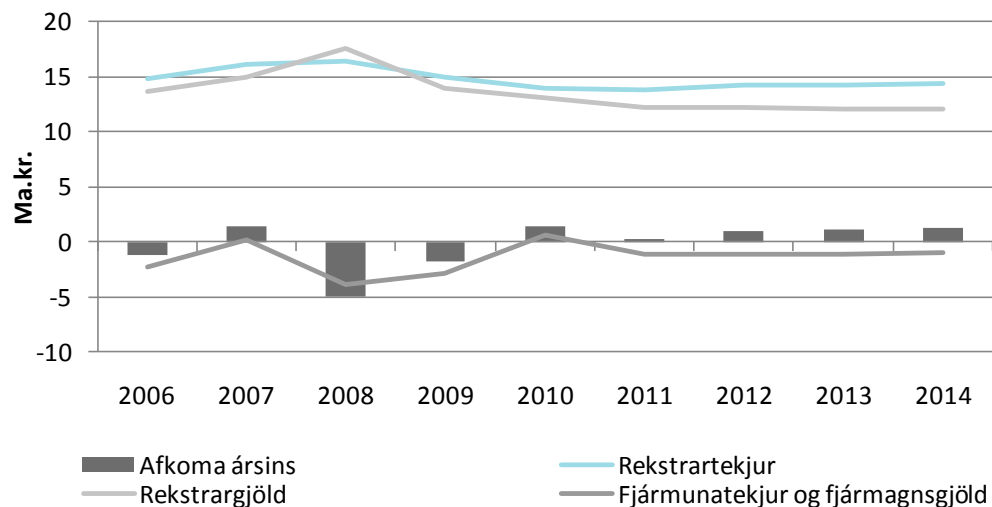


# Áhrif hruns á rekstur

Rekstrartekjur 2007-2010 drógust saman um tæp 15% en rekstrarkostnaður lækkaði um ríflega 12%

- Á þriggja ára tímabili frá 2007 til 2010 drógust skatttekjur Hafnarfjarðarbæjar saman um 17% að raungildi.
- Fasteignaskattar héldust nokkurn veginn þeir sömu en útsvarstekjur bæjarins lækkuðu hinsvegar mikið yfir tímabilið þó þær hafi verið hærrí árið 2010 en áætlanir gerðu ráð fyrir.
- Árið 2007 voru skatttekjur bæjarins 12,3 ma.kr. á verðlagi ársins 2010, en tveimur árum seinna voru þær 10,2 ma.kr. á sama verðlagi.
- Á sama tíma minnkuðu rekstrargjöld úr 14,9 ma.kr. árið 2007 í 13,1 ma.kr. árið 2010, eða um 12,3%.
- Hæst fór rekstrarkostnaður í 17,6 ma.kr. að raunvirði árið 2008.
- Annar rekstrarkostnaðar en laun og launatengd gjöld lækkaði um 19% 2010 en árið 2007.
- Rekstrarafkoma bæjarsjóðs árið 2007 var jákvæð um 1,5 ma.kr. árið 2007, en neikvæð um tæpa 5,0 ma.kr. árið 2008.
- Samkvæmt útkomuspá á afkoman aftur að verða jákvæð árið 2010 og þá upp á tæpa 1,5 ma.kr.

## Rekstur 2006-2014



### Verðbætur og gengismunur vógu þungt árið 2008

- Fjármagnsliðir voru neikvæðir um tæpa 3,8 ma.kr. árið 2008 í kjölfar falls krónunnar og þess verðbólguþröskots sem því fylgdi.
- Auknar skuldir vegna gengismunarins námu um 9,7 ma.kr. árið 2008 en á móti kom hagnaður af sölu eignarhlutar bæjarins í HS Orku upp á 6,4 ma.kr.
- Árið 2009 voru fjármagnsliðir neikvæðir um 2,8 ma.kr., en árið 2010 voru þeir orðnir jákvæðir upp á 586 m.kr. skv. útgönguspá.

Allar tölur eru á verðlagi 2010

# Áhrif á efnahagsreikning

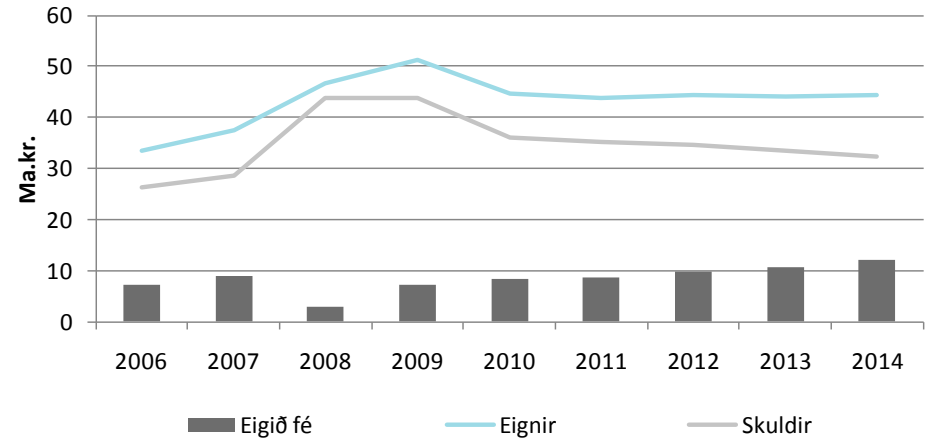
## Skuldir aukast um helming árið 2008

- Árið 2008 jukust heildarskuldir Hafnarfjarðarbæjar um rúm 52% að raunvirði í kjölfar falls krónunnar og þess verðbólguþóts sem því fylgdi.
- Í árslok 2008 voru heildarskuldir orðnar 43,7 ma.kr. en voru 28,6 ma.kr. í byrjun árs (verðbætur og gengismunur ársins nam um 9,0 ma.kr.).
- Langtímaskuldir hækkuðu um 87% að raunvirði og fóru þannig úr 18,4 ma.kr. í upphafi árs í 35,6 ma.kr. í lok árs.

## Eignir jukust einnig árin 2008 og 2009 vegna eignfærslu lóða

- Eignir jukust mikið eftir 2007. Hækkun árið 2008 kemur til af söluhagnaði bæjarins af sölu á hlut í HS Orku (sjá skammtíma-kröfur).
- Árið 2009 skýrist hækkun eigna að mestu leyti af eignfærslu bæjarins á lóðum og lendum í samræmi við breytingar á reikningsskilareglum sveitarfélaga.
- Auk þess endurmat bærinn íbúðarhúsnæði sitt til hækkunar og nam sú hækkun um 7,0 ma.kr.

## Efnahagur 2006-2014



## Eigið fé lækkaði mikið árið 2008

- Eigið fé Hafnarfjarðarbæjar var um 9,0 ma.kr. árið 2007 en lækkaði um 66% árið 2008 í um 3,0 ma.kr.
- Í lok árs 2009 hafði eigið fé hækkað aftur í um 7,3 ma.kr.
- Meðal eigna er endurmat ársins 2009 á lóðum, lendum og íbúðarhúsnæði, sem nam um 9,0 ma.kr. samtals.

Allar tölur eru á verðlagi 2010

# Fjármögnun frá rekstri og lántökur

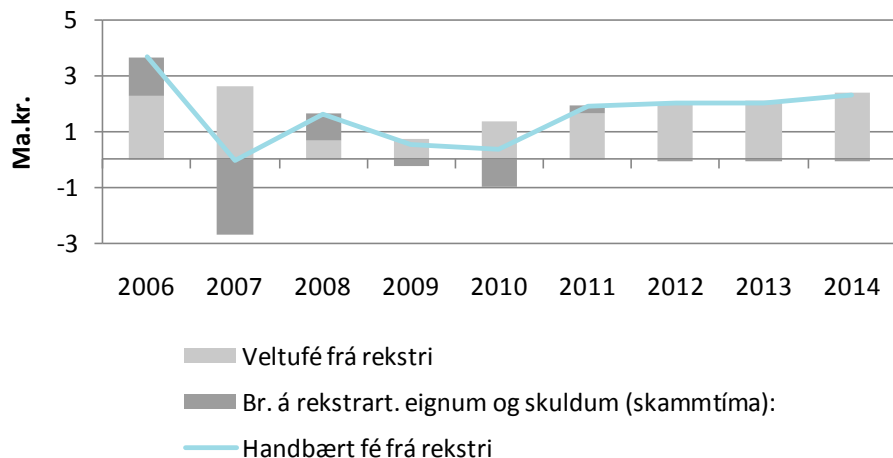
## Tap bæjarins kemur ekki strax fram í sjóðstreymi

- Árið 2008 var bæði veltufé frá rekstri og handbært fé frá rekstri jákvætt þrátt fyrir um 5,0 ma.kr. neikvæða rekstrarafkomu Hafnarfjarðar.
- Tap bæjarins var að miklu leyti tilkomið vegna hækkunar skulda í kjölfar hruns krónunnar sem hefur ekki bein áhrif á sjóðstreymi ársins.
- Þetta kemur til af því að höfuðstóll lána hækkar allur við gengislækkun og aukna verðbólgu. Hækkunin gjaldfellur síðan á endurgreiðslutíma lánanna.

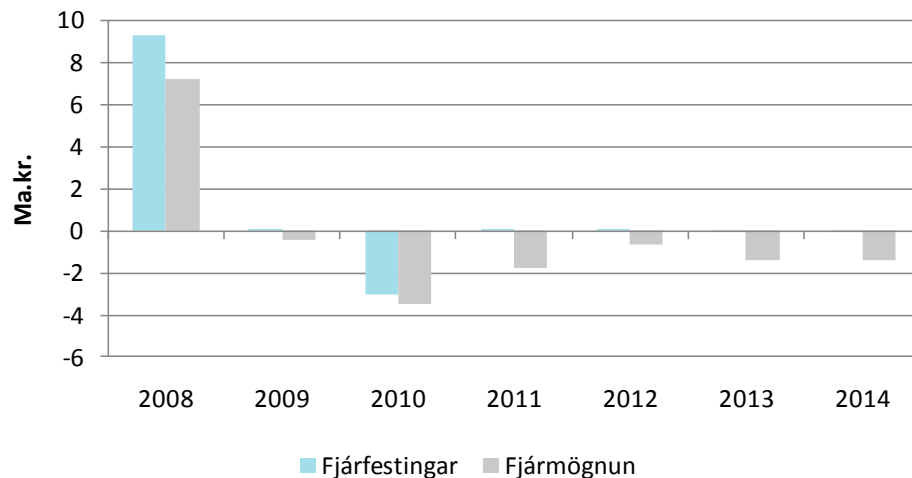
## Lántaka (fjármögnun) og fjárfesting mikil á árunum fyrir hrun

- Á árunum 2005 til 2008 nam fjárfesting bæjarins í fastafjármunum um 19,2 ma.kr. á verðlagi ársins 2010.
- Á sama tíma nam nettó lántaka bæjarins um 12,7 ma.kr.
- Mest var heildarfjárfesting bæjarins árið 2008 þegar fjárfestingarhreyfingar námu um 9,3 ma.kr. á árslokaverðlagi 2010.
- Í útkomuspá fyrir árið 2010 eru fjárfestingar um 700 m.kr. og uppgreiðsla lána nemur um 5,8 ma.kr. Til fjármögnunar komu sala á skuldabréfi að upphæð 3,7 ma.kr., ný lántaka að upphæð 2,2 ma.kr.
- Eins og sjá má á neðri myndinni hér til hliðar er ekki gert ráð fyrir fjárfestingum á tímabilinu 2011-2014, en fjármagn frá rekstri verður notað til endurgreiðslu lána.

## Fé frá rekstri



## Fjárfestingar og lántaka



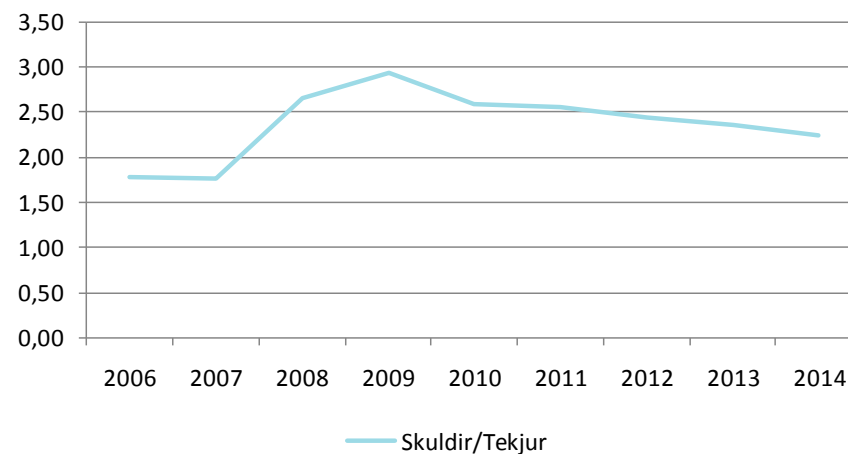
Allar tölur eru á verðlagi 2010

# Áhrif hruns á skuldaþol

## Skuldir hærri – tekjur lægri

- Skuldir hækkuðu mikið í hlutfalli við tekjur árin 2008 og 2009.
- Í ársbyrjun 2008 var hlutfallið skuldir/tekjur 1,77 en í lok árs var það orðið 2,66 sem er nokkuð umfram þau viðmið sem sett hafa verið fram í fyrrgreindri skuldareglu (sjá Inngang).
- Ári seinna, í árslok 2009, var það síðan orðið 2,94.
- Samkvæmt áætlun bæjarins nægir veltufé frá rekstri árin frá og með árinu 2011 til greiðslu afborgana lána að teknu tilliti til endurfjármögnunar.

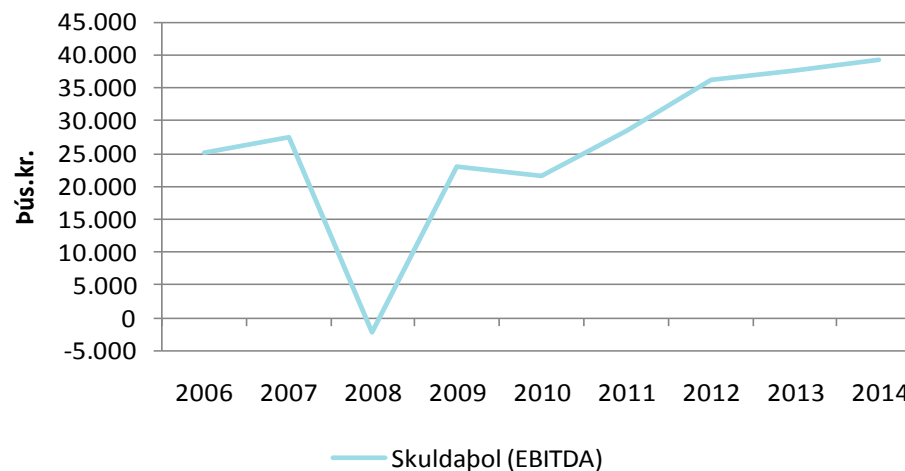
## Skuldir/Tekjur



## Hækkandi EBITDA ber hærri skuldastöðu

- EBITDA ársins 2008 var neikvæð um 174 milljónir og því ekki afgangur til að greiða vexti eða afborganir af lánum.
- Árið 2009 var hagnaður af rekstri á ný (jákvæð EBITDA) og útkomuspá fyrir árið 2010 gerir einnig ráð fyrir hagnaði af rekstri fyrir afskriftir og fjármagnskostnað.
- Skuldaþol, sem hér er mælt sem geta sveitarfélagsins til að greiða upp skuldir með rekstrarhagnaði á 20 árum miðað við að vextir séu 5%, er þó enn ekki orðið jafn mikið og það var fyrir hrún.

## Skuldaþol



Allar tölur eru á verðlagi 2010



## 5. Skuldastaða



# Skuldir, skv. áætlun Hafnarfjarðar

## Hafnarfjörður brýtur skuldaregluna árin 2008-2011

- Samkvæmt skuldareglunni skal gera ráð fyrir því að skuldir sveitarfélaga fari ekki upp fyrir þau mörk að vera 150% af árstekjum. Ef skuldir eru umfram 250% af árstekjum verði sveitarfélögum óheimilt að taka á sig frekari skuldbindingar, nema til endurfjármögnunar. **Rétt er að ítreka að þegar þetta er skrifað er hér er eingöngu um hugmyndir starfshóps að ræða en ekki samþykktar reglur.**
- Í kjölfar hruns bankanna féll gengi íslensku krónunnar og vísitala neysluvöru, sem er viðmið í flestum lánasamningum sveitarfélagsins í íslenskum krónum hækkaði verulega. Þetta hefur þau áhrif að skuldir sveitarfélagsins hafa aukist verulega en tekjur hafa staðið í stað.
- Hlutfall skulda af tekjum hefur því hækkað umtalsvert í kjölfar hrunsins og fór umfram efri viðmiðunarmörk (250%) árið 2008.

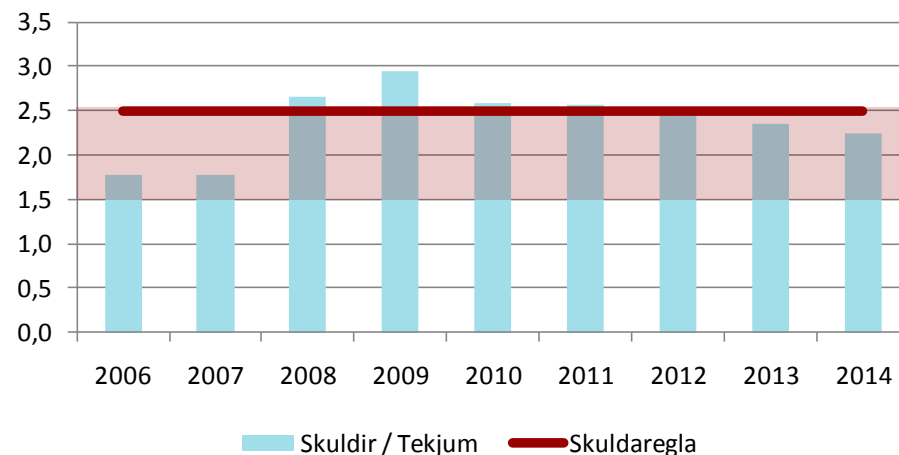
## Skuldaþol Hafnarfjarðar batnar árið 2011

- Bláa línan á neðra grafinu hér til hægri sýnir að skuldaþol bæjarins eykst umtalsvert á milli árunna 2010 og 2011. Þetta kemur fyrst og fremst til af því að bærinn ráðgerir verulegan niðurskurð á árinu 2011 og bætta afkomu.
- Það er forsenda þessa aukna skuldaþols, að ráðgerð hagræðing nái fram að ganga.

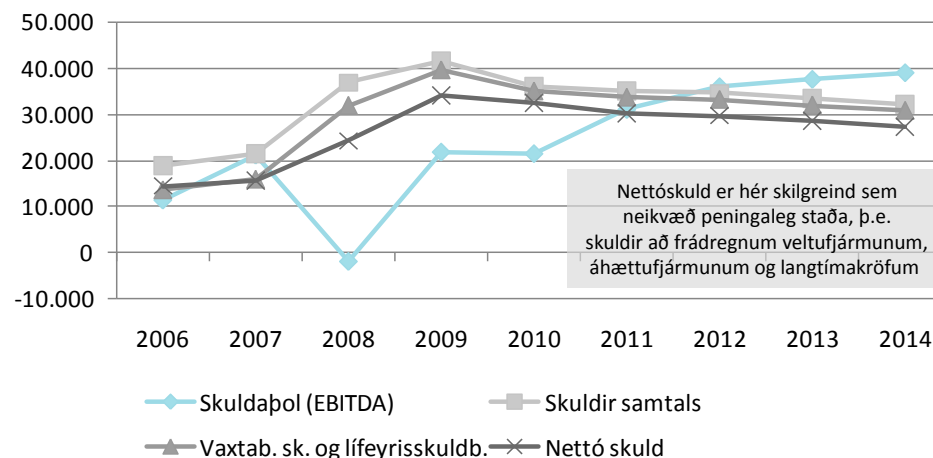
## Skuldir Hafnarfjarðarkaupstaðar um 35 ma. kr. í dag

- Skuldaþol og skuldaþolshlutfall, þ.e. hlutfall skulda af skuldaþoli, má lesa úr bláu línunni á grafinu hér til hliðar og gráu línunum. Ef litið er til skulda samtals þá ræður bærinn við að greiða skuldir sínar á 20 árum gangi áætlanir eftir fyrir árið 2012 og ári fyrr ef litið er til nettó skulda.

## Áspá Hafnarfjarðar: A og B hluti



## Skuldir og skuldaþol



# Skuldir, næmisgreiningar

Hlutfallið (*vaxtaberandi skuldir + lífeyrisskuldbindingar*) / *skuldaþol* fer undir 1,0 árið 2012 og lækkar út áætlunartímann

- Ef litið er á vaxtaberandi skuldir og lífeyrisskuldbindingar þá ræður Hafnarfjörður við að greiða þær á 20 árum (óverðtryggt lán á með 5% vöxtum) gangi áætlanir eftir fyrir árið 2012 og ári fyrr ef litið er til nettó skulda (sjá glæru á undan).
- Á efri myndinni hér til hliðar sést hvernig hlutfall vaxtaberandi skulda og lífeyrisskuldbindinga á móti skuldaþoli hefur verið að þróast og mun þróast skv. áætlunum bæjarins.
- Árið 2008 var skuldaþol bæjarins neikvætt vegna neikvæðrar rekstrarafkomu og hlutfallið sem er til skoðunar því óendanlega hátt því geta bæjarins til greiðslu lána var því engin það árið.

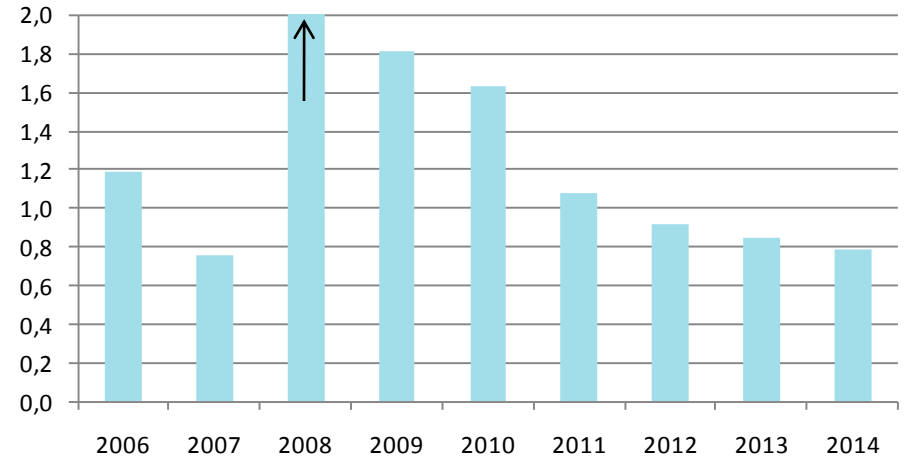
Skuldir verða um 9% umfram skuldaþol árið 2011

- Samkvæmt áætlun ársins 2011 verða skuldaþolshlutfallið hærra en 1,0 eða 1,09. Það er umtalsverð lækkun frá árinu 2010 en þá var það 1,6.

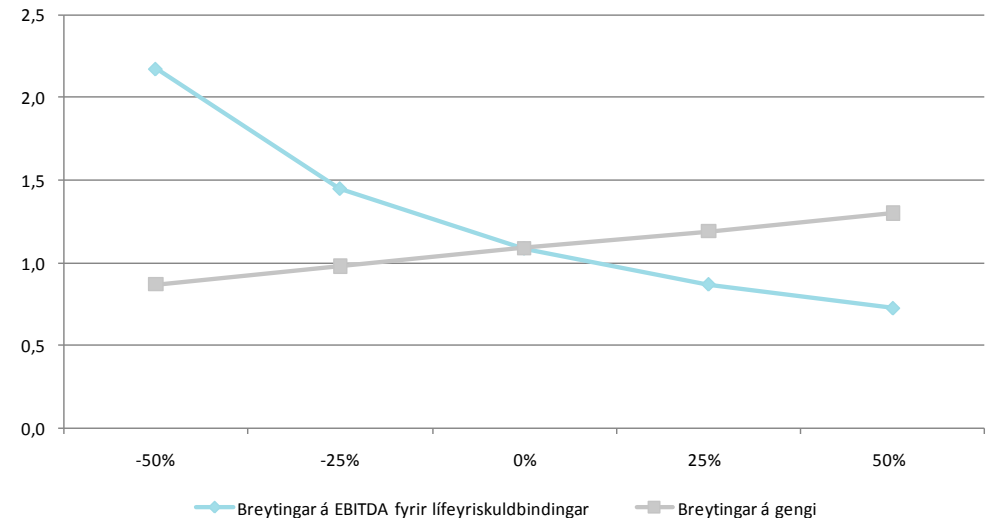
Hlutfallsleg breyting á EBITDA hefur meiri áhrif á getu bæjarins til að standa við skuldbindingar sínar heldur en sambærileg breyting í gengi

- Á neðri myndin hér til hliðar má sjá hvaða áhrif breytingar á EBITDA og gengi hafa mikil áhrif hlutfallið (*vaxtaberandi skuldir + lífeyrisskuldbindingar*) / *skuldaþol* árið 2011.
- Hlutfallsleg breyting á EBITDA hefur meiri áhrif á hlutfallið en sambærileg breyting á gengi.
- Ef EBITDA verður 25% minni en áætlanir gera ráð fyrir fer skuldaþolshlutfallið í 1,45.

Vaxtab. sk. og lífeyrisk.b. / skuldaþol



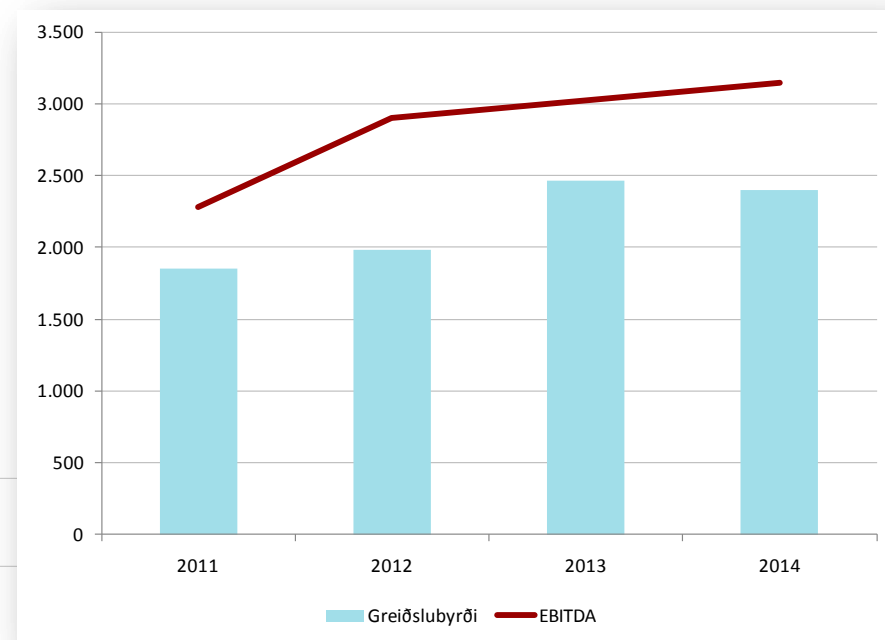
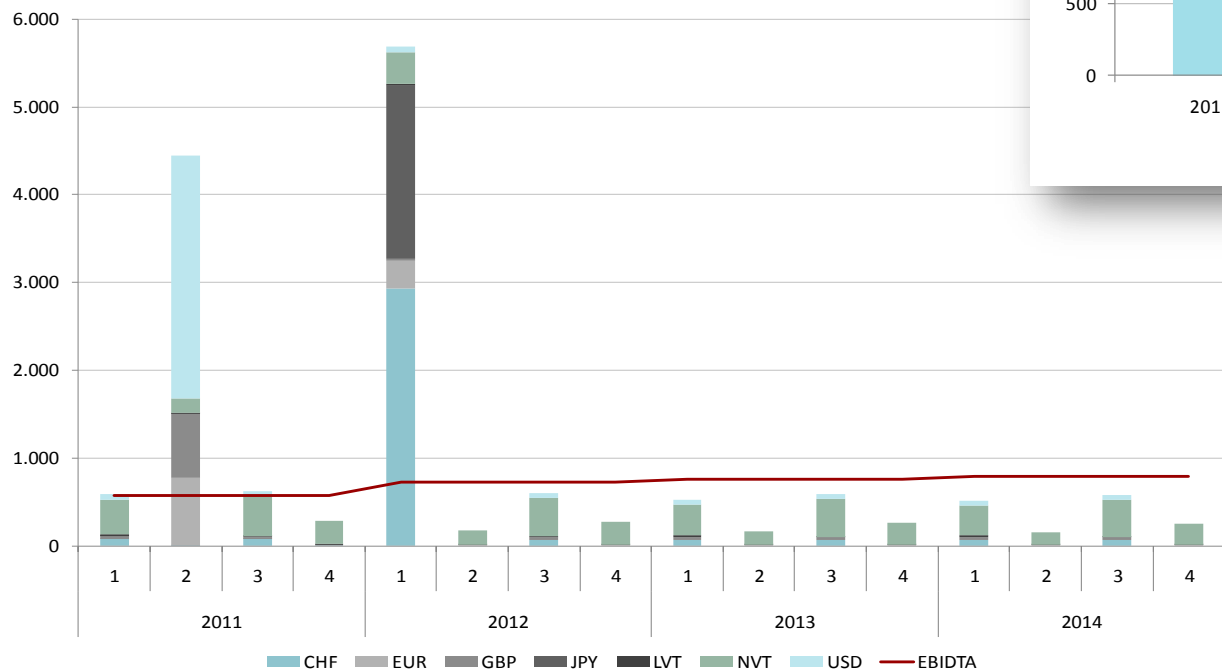
Vaxtab. sk. og lífeyrisk. b. / skuldaþol miðað við áætlun fyrir árið 2011



# Greiðslur af lánum og EBITDA

## Áætlun gerir ráð fyrir að endurfjármögnun gjalddaga árin 2011 og 2012

- Myndin hér til hægri sýnir EBITDA Hafnarfjarðarbæjar og greiðslubyrði bæjarins m.v. endurfjármögnun lána eins og hún er áætluð í fjárhagsáætlun 2011 og þriggja ára áætlun 2012-2014.
- Bærinn áætlar að ný og endurfjármögnuð langtímalán muni nema 4,2 ma.kr. árið 2011 og 5,3 ma.kr. árið 2012 og lækki greiðslubyrðina sem því nemur.



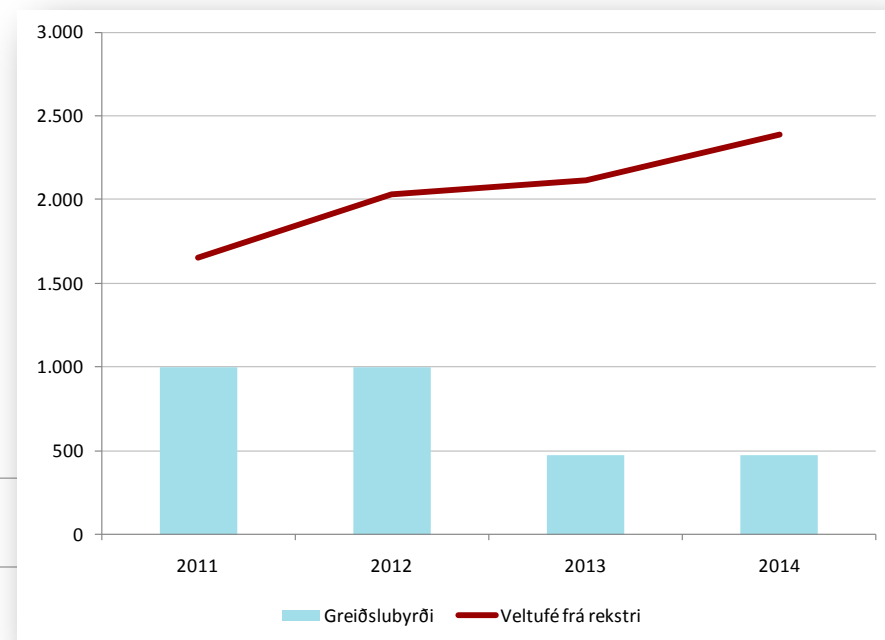
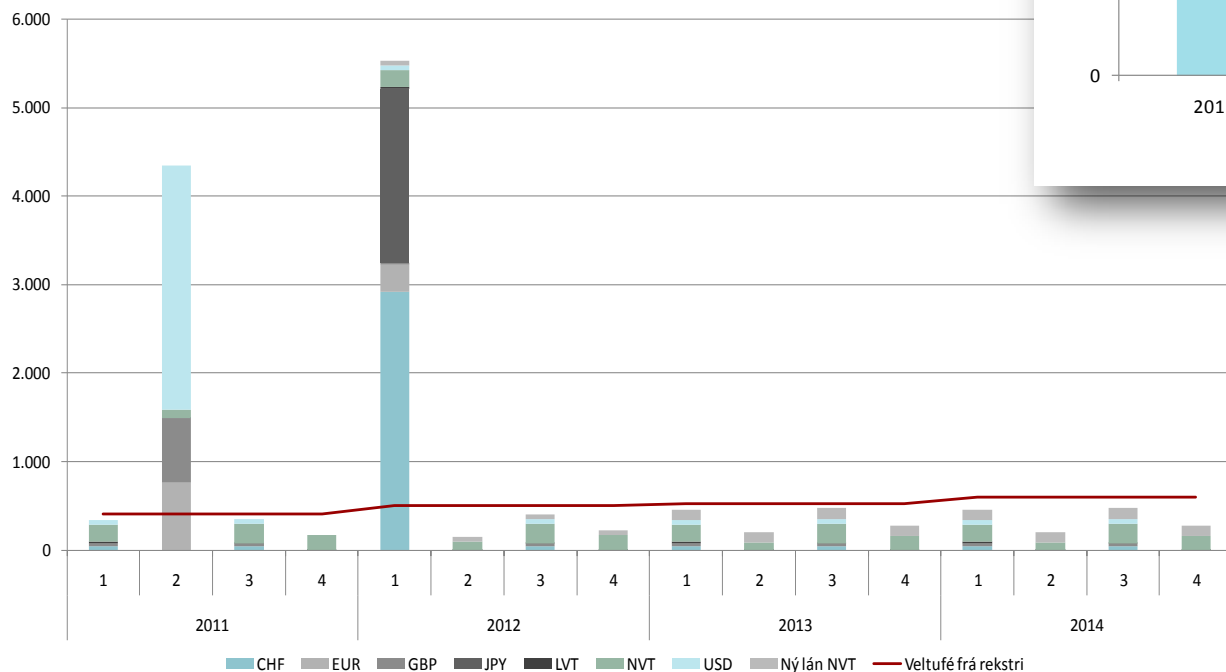
## Stórir gjalddagar á Q2 2011 og Q1 2012

- Myndin til vinstri sýnir gjalddaga lána Hafnarfjarðar án þess að tekið sé tillit til endurfjármögnunar. Ljóst er að endurfjármagna þarf USD lán á öðrum ársfjórðungi 2011 og þeim CHF og JPY lán á fyrsta ársfjórðungi 2012.
- Á öðrum ársfjórðungi 2011 er fjárbörf 4,45 milljarðar og á fyrsta ársfjórðungi 2012 er hún 5,68 milljarðar.

# Greiðslur af lánnum og veltufé frá rekstri

## Áætlun gerir ráð fyrir að endurfjármögnun gjalddaga árin 2011 og 2012

- Myndin hér til hægri sýnir veltufé frá rekstri Hafnarfjarðarbæjar og afborganir bæjarins m.v. endurfjármögnun lána eins og hún er áætluð í fjárhagsáætlun 2011 og þriggja ára áætlun 2012-2014.
- Veltufé frá rekstri segir til um það hversu mikið sveitarfélagið og fyrirtæki þess hefur til eignabreytinga, þ.e. til greiðslu afborgana af lánnum og til fjárfestinga.



## Stórir gjalddagar á Q2 2011 og Q1 2012

- Myndin til vinstri sýnir afborganir á gjalddaga af lánnum Hafnarfjarðar án þess að tekið sé tillit til endurfjármögnunar.
- Á öðrum ársfjórðungi 2011 er fjárförf til að standa straum af afborgunum 4,34 milljarðar og á fyrsta ársfjórðungi 2012 er hún 5,48 milljarðar.

# Næmisgreining á greiðslubyrði lána

## Greiðslubyrði lána samanstendur af afborgunum og vöxtum

- Greiðslubyrði til lengri tíma eykst með verðlagsbreytingum og lægra gengi íslensku krónunnar.
- Lækkandi gengi og verðbólga hafa áhrif á rekstrarafkomu viðkomandi árs en ekki samsvarandi áhrif á greiðslubyrði

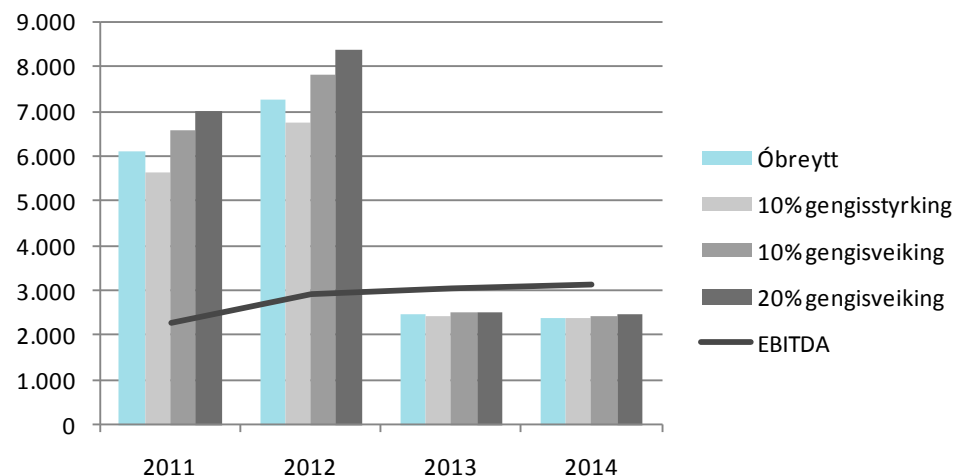
## Pörf fyrir miklar lántökur á árunum 2011 og 2012

- Greiðslubyrði lána er næstum þrefaldur rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og vexti (EBITDA) árin 2011 og 2012. Bærinn getur að óbreyttu ekki staðið undir þeirri greiðslubyrði (sjá efri myndina til hægri, grúa línan sýnir greiðslugetu).
- Greiðslubyrði lækkar verulega næstu ár á eftir, en gera verður ráð fyrir því að endurfjármögnun leiði til þess að greiðslubyrði lækki árin 2011 og 2012, en hækki árin 2013 og 2014.
- Efri myndin sýnir áhrif gengisbreytinga á greiðslubyrði, þannig að ef gengið styrkist um 10% þá lækkar greiðslubyrði áruna 2011-2012 úr því að vera ríflega 6 ma.kr. árið 2011 í um 5,6 ma.kr. en hún eykst í um 6,6 ma.kr. ef gengið veikist.

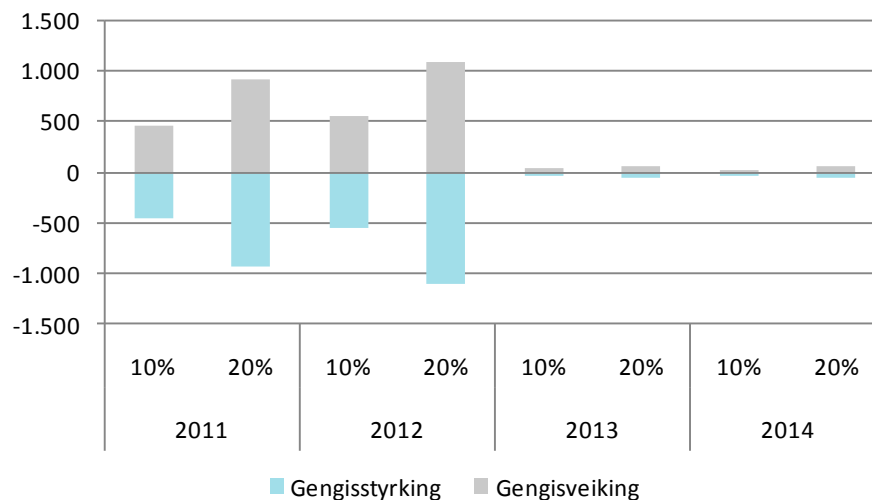
## Á sama hátt og gengisveiking veldur aukinni greiðslubyrði mun gengisstyrking lækka hana.

- Ef gengið styrkist um 10% árið 2011 getur EBITDA lækkað um allt að 500 m.kr. (25%) frá áætlun ársins 2011 til að bærinn sé í sömu sporum og áætlunin gerir ráð fyrir.
- Gengisbreyting um 1% samsvarar 2,5% breytingu í EBITDA.

## Áhrif gengisbreytinga á greiðslubyrði



## Breyting á greiðslubyrði v. gengisbreytinga



# Greiðslu- og vaxtaþekja

## Myndirnar sýna greiðslugetu í hlutfalli við greiðslubyrði

- Greiðsluþekja (DSCR) segir til um það hversu vel rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og vexti (EBITDA) þekur afborganir og vexti. Ef hlutfallið er 1,0 segir það að EBITDA nægi fyrir afborgunum og vöxtum.  
 $DSCR = EBITDA / (afborganir \text{ og } vextir)$
- Vaxtaþekja (ICR) segir til um hversu vel rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og vextir (EBITDA) þekur greiðslu vaxta.  
 $ICR = EBITDA / vextir$

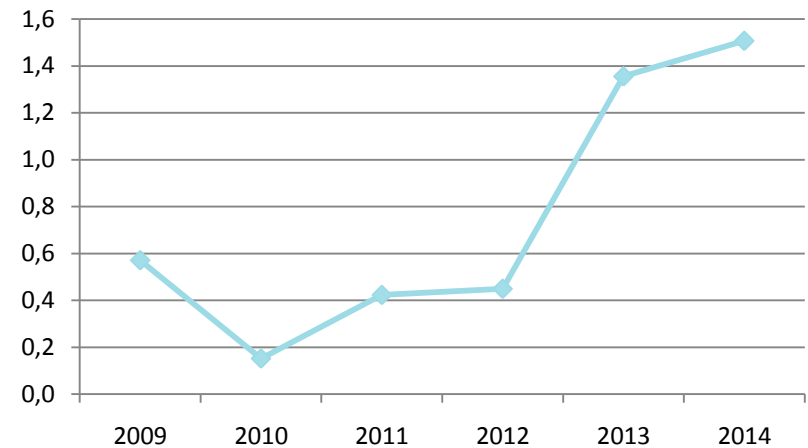
## Greiðslugeta (EBITDA) er minni en greiðslubyrði árin 2011 og 2012 eins og árin eftir hrun

- DSCR er lægra en 1,0 árin 2009-2012, en nokkru hærri en 1,0 árin 2013-2014. Með endurfjármögnun lána árin 2011 og 2012 má gera ráð fyrir því að hlutfallið hækki þau ár en lækki árin á eftir.

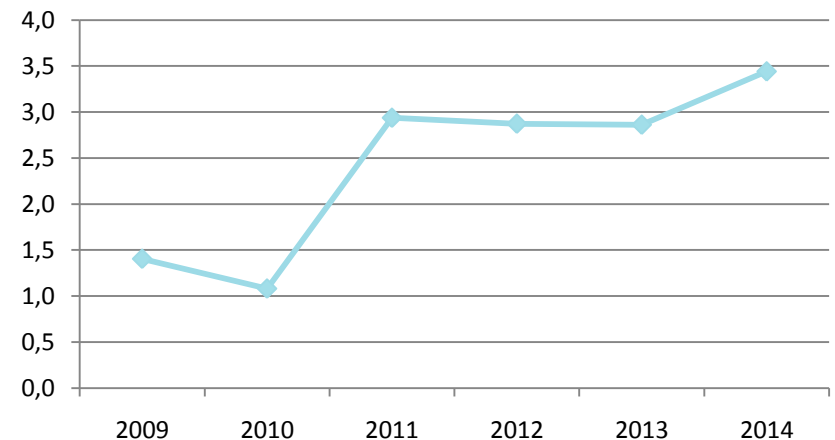
## Vaxtaþekjan sýnir getu sveitarfélagsins til að standa undir óbreyttum skuldum að því gefnu að kjör séu óbreytt.

- Miðað við óbreyttar skuldir getur Hafnarfjarðarbær staðið undir greiðslu vaxta, en hefði ekki getu til framkvæmda eða frekari skuldsetningar, sbr.  $ICR \approx 1,0$  árið 2010.

## Greiðsluþekja (DSCR)



## Vaxtaþekja (ICR)





## 6. Endurfjármögnun



# Endurfjármögnun – áhrif hærri vaxta

## Stór erlend lán eru gjalddaga árin 2011 og 2012

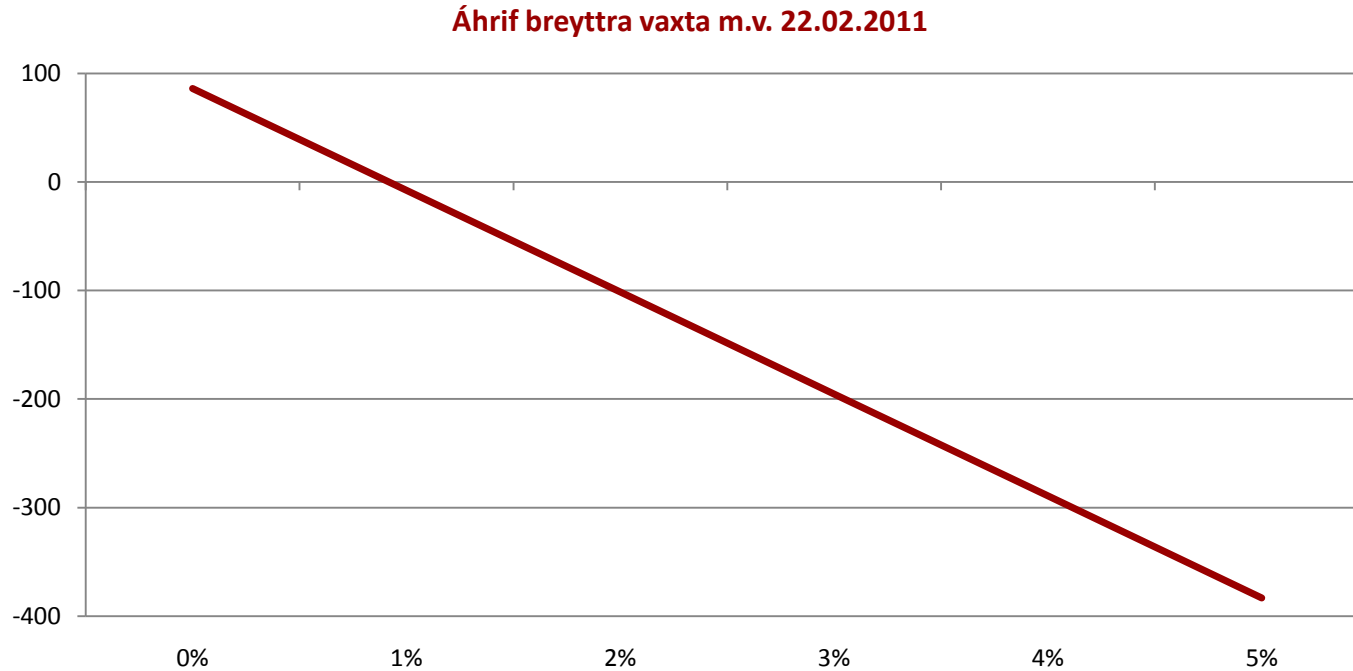
- Í dag eru breytilegir vextir erlendra lána (0,5%-1,09%) í sögulegu samhengi.
- Vaxtaálag er einnig mjög lágt 0,18%-0,8%. Ef lánin fást endurfjármögnuð er líklegt að álagið hækki.
- Í töflunni hér að neðan má sjá áhrif þess ef vextir erlendra lána hækka í t.d. 5% verðtryggt íslenskt lán en það er í samræmi við áætlun Hafnarfjarðar.

Endurfjármögnun erlendra lána á gjalddaga 2011 og 2012					
				2011	2012
		23.2.2011	Álag	Höfuðstóll	
Depfabank	3MEURIBOR	1,09%	0,75%	766.500.000	
Depfabank	3MLIBORGBP	0,80%	0,80%	720.255.325	
Depfabank	3MLIBORUS	0,31%	0,77%	2.758.188.240	
Depfabank	3MILIBOR	0,50%	0,18%		2.866.922.360
Depfabank	3MEURIBOR	1,09%	0,18%		306.600.000
Depfabank	3MLIPOR JP	0,19%	0,18%		1.967.000.000
Samtals				4.244.943.565	5.140.522.360
Meðalvextir 22.02.2011				1,31%	0,60%
Árlegar vaxtagreiðslu af framlengdu erlendu láni m.v. vexti 22.02.2011				55.483.686	30.657.594
Vextir á íslenskum lánum				5%	5%
Árlegar vaxtagreiðslu af íslensku láni				212.247.178	257.026.118
Mismunur vaxtakostnaðar erlendrar og íslenskrar endurfjármögnunar				-156.763.493	-226.368.524

# Endurfjármögnun – áhrif vaxtabreytinga

Árlegur vaxtakostnaður mundi aukast um 383 m.kr. ef erlend eingreiðslulán með gjalddaga árin 2011 og 2012 bera 5% vexti við endurfjármögnun

- Kostnaðaraukinn krefst hækkunar EBITDA um tæp 17% árið 2011
- Í dag eru vegnir meðalvextir umræddra lána lánanna 0,92%
- Fyrir hvert 1% sem vextir hækka á þessum lánum eykst kostnaður um 94 m.kr.



## 7. Lóðir Hafnarfjarðarbæjar



# Lóðir Hafnarfjarðarbæjar

Í Hafnarfirði eru mikil verðmæti fólgin í tilbúnum lóðum. Þegar efnahagsástand lagast og eftirspurn eftir byggingalóðum eykst á ný mun sala þessara lóða hafa jákvæð áhrif á greiðslugetu bæjarins. Erfitt er að leggja mat á lóðaverð í núverandi efnahagsumhverfi en hér að neðan er hver áhrifin yrðu á greiðslugetu og skuldapól miðað við verðmæti lóðanna í nóvember 2010, skv. upplýsingum frá skrifstofu bæjarins.

Tegund lóða	Lóðir/íbúðir/m <sup>2</sup>	Verð á einingu	Samtals
Einbýli - sérstakar lóðir	27 lóðir	14.817.980 kr.	400.085.460
Einbýli - aðrar lóðir	91 lóðir	12.348.318 kr.	1.123.696.938
Parhús	12 lóðir	10.200.784 kr.	122.409.408
Raðhús	33 lóðir	8.455.912 kr.	279.045.096
Fjölbýli - A	80 íbúðir	5.234.612 kr.	418.768.960
Fjölbýli - B	14 íbúðir	6.308.379 kr.	88.317.306
Atvinnulóðir	307.473 m <sup>2</sup>	23.666 kr.	7.276.646.788
Hesthúsalóðir	8.080 m <sup>2</sup>	23.666 kr.	191.221.280
<b>Lóðir samtals</b>			<b>9.900.191.236</b>

Taflan sýnir yfirlit Hafnarfjarðarbæjar yfir tilbúnar lóðir bæjarins. Verðið miðast auglýst verð Hafnarfjarðarbæjar m.v. byggingarvísitölu í nóvember 2010.

# Aukið veðhæfi vegna tilbúinna lóða

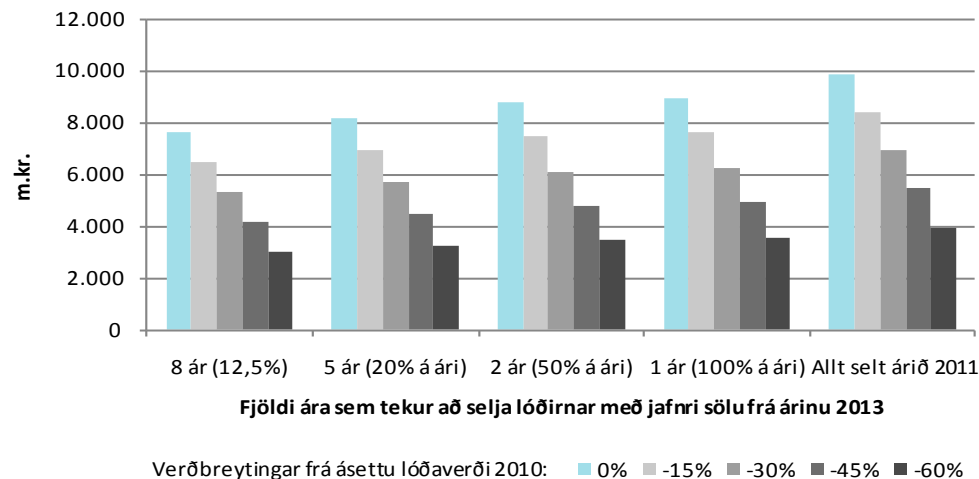
## Verðmat miðar við byggingarvísitölu

- Hafnarfjarðarbær mat lóðasafn sitt á 9,9 ma.kr. í nóvember 2010.
- Erfitt er að meta hver sé líkleg verðþróun lóða í Hafnarfirði. Íbúðaverð hefur lækkað um 40% að raunvirði frá árinu 2007, mikið framboð er á lóðum á höfuðborgarsvæðinu og fullbúnar íbúðir standa auðar.
- Verðlækkun lóða er því ekki ólíkleg niðurstaða í náninni framtíð.

## Sala lóða eykur skuldaþol

- Í þriggja ára áætlun Hafnarfjarðar fyrir árin 2011 til 2014 er ekki gert ráð fyrir sölu ofangreindra lóða.
- Með því að telja þær með styrkist skuldaþol bæjarins umtalsvert.
- Mynd og tafla hér til hægri sýna áhrif þess ef bænum tekst að selja lóðir á 1-8 árum annars vegar og hins vegar ef lóðaverð lækkar frá því sem áætlað var.
- Taflan sýnir að ef lóðaverð lækkar t.d. um 30% og lóðirnar seljast á átta árum, jafn mikið á hverju ári, eykst skuldaþol bæjarins um 5,3 ma.kr. samanborið við 9,9 ma.kr. ef allt seldist við óbreyttu verði árið 2011.

## Núvirt verðmæti lóða Hafnarfjarðar m.v. 5% ávöxtunarkröfu



## Núvirt verðmæti lóða Hafnarfjarðar miðað við mismunandi árlega sölu frá og með 2013

Verðbreytingar frá ásettu lóðaverði 2010	Fjöldi ára sem tekur að selja lóðirnar með jafnri sölu frá árinu 2013				
	8 ár (12,5% á ári)	5 ár (20% á ári)	2 ár (50% á ári)	1 ár (100% á ári)	Allt selt árið 2011
0%	7.618	8.164	8.766	8.980	9.900
-15%	6.475	6.940	7.451	7.633	8.415
-30%	5.332	5.715	6.136	6.286	6.930
-45%	4.190	4.490	4.821	4.939	5.445
-60%	3.047	3.266	3.506	3.592	3.960



# Næmigreiningar á fjárflæði vegna lóðasölu

## Næmigreiningar gera ráð fyrir mismunandi sölu lóða yfir spátímabilið

- Töflurnar hér til hliðar sýna aukið fjárflæði til Hafnarfjarðarbæjar miðað við mismunandi sölu á hverju ári spátímabilsins og mismunandi þróun lóðaverðs.
- Y-ásinn segir til um hversu mikið lóðaverð lækkar frá reiknuðu verði Hafnarfjarðar og X-ásinn segir til um sölu ársins.
- Tekjur af lóðasölu mun auka fjárflæði hvers árs án kostnaðar og er því hrein viðbót við greiðsluafkomu.
- Tvær efri töflurnar sýna áhrif þess ef engin sala á sér stað árin 2011 og 2012, en nokkur sala á sér stað næstu tvö árin. Í efstu töflunni er reiknað með því að um 12,5% seljist árin 2013 og 2014. Miðað við óbreytt söluverð lóða myndi það skila um 2,5 ma.kr. í fjárflæði á tímabilinu og 7,5 ma.kr. síðar.
- Í miðju töflunni er gert ráð fyrir nokkru meiri sölu árin 2013-2014, eða sem samsvarar 30% hvort ár. Það skilar um 5,9 ma.kr. á tímabilinu miðað við fullt verð, en um 2,4 ma.kr. miðað við 60% lægra verð.
- Neðsta taflan sýnir jafnari dreifingu í sölu, þ.e. 5% árin 2011 og 2012 og 15% á ári eftir það.

		2011	2012	2013	2014	Fjárflæði á tímabilinu	Eftirstöðvar
Verðbreytingar		0%	0%	12,5%	12,5%	25%	75%
	0%	0	0	1.238	1.238	2.475	7.425
	-20%	0	0	990	990	1.980	5.940
	-40%	0	0	743	743	1.485	4.455
	-60%	0	0	495	495	990	2.970
	-80%	0	0	248	248	495	1.485

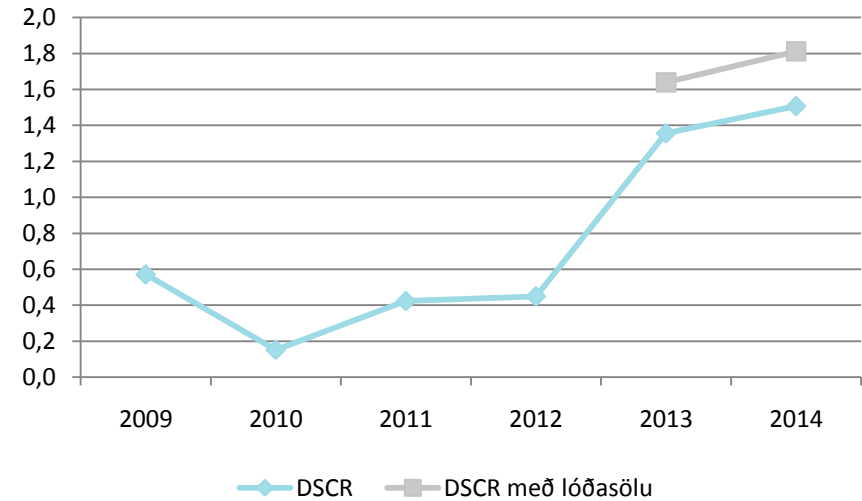
		2011	2012	2013	2014	Fjárflæði á tímabilinu	Eftirstöðvar
Verðbreytingar		0%	0%	30%	30%	60%	40%
	0%	0	0	2.970	2.970	5.940	3.960
	-15%	0	0	2.525	2.525	5.049	3.366
	-30%	0	0	2.079	2.079	4.158	2.772
	-45%	0	0	1.634	1.634	3.267	2.178
	-60%	0	0	1.188	1.188	2.376	1.584

		2011	2012	2013	2014	Fjárflæði á tímabilinu	Eftirstöðvar
Verðbreytingar		5%	5%	15%	15%	40%	60%
	0%	495	495	1.485	1.485	3.960	5.940
	-15%	421	421	1.262	1.262	3.366	5.049
	-30%	347	347	1.040	1.040	2.772	4.158
	-45%	272	272	817	817	2.178	3.267
	-60%	198	198	594	594	1.584	2.376

# Áhrif lóðasölu á DSCR – sviðsmynd

Mun auðveldara að komast í gegnum árin 2012 og 2013

- Sviðsmynd:
  - Lóðaverð lækkar um 45% og lóðirnar og seljast á átta ára tímabili, frá og með árinu 2013.
  - Söluandvirðið bætist við EBITDA í útreikningi á greiðslugetu.
- Niðurstaða:
  - Söluandvirðið ásamt áætlaðri EBITDA myndi stendur vel undir greiðslum afborgana og vaxta af lánum (DSCR > 100%).
  - DSCR (hér  $(EBITDA + söluandvirði) / (Afborganir og vextir)$ ) fer þá úr 136% í 172% árið 2013 vegna þess að við EBITDA bætast um 680 m. kr.



## 8. Viðhald eigna



# Viðhaldskostnaður – forsendur

Í þriggja ára áætlun bæjarins er ekki gert ráð fyrir miklu viðhaldi fasteigna á vegum bæjarins.

- Í ljósi erfiðrar fjárhagsstöðu og efnahagslífs, telst þetta vart óeðlileg forsenda. Hins vegar er ekki víst að bænum takist að fresta öllu viðhaldi í langan tíma og líklegt að það komi niður á viðhaldi seinni tíma. Hér verða því gerðar næmigreiningar á því ef auka þarf viðhaldið frá því sem áætlanir bæjarins gera ráð fyrir.

Áætlað verðmæti eigna Hafnarfjarðar sem gætu þurft á meira viðhaldi að halda en er g.r.f. í spám bæjarins er um 22,1 ma.kr.

- Hér er miðað við fasteignamat íþróttamannvirkja, ráðhúss, safna, þjónustubygginga, gæsluvalla, leik-, grunn-, tónlistar- og framhaldsskóla í eigu bæjarins. Þetta eru eignir Eignasjóðs að frádregnum gatnamannvirkjum, opnum svæðum, byggðum og tilbúnum lóðum í eigu bæjarins, sbr. við skýrslu frá framkvæmdasviði Hafnarfjarðar ds. í mars 2010, *Hafnarfjarðarbær, eignaskráning*.
- Ekki er talin þörf á að næmigreina viðhaldskostnað vegna eigna Húsnæðisskrifstofu því þar er áætlaður viðhaldskostnaður fyrir árið 2011, 1,4% af fasteignamati eigna hennar eða 53 m. kr.
- Ekki er næmigreint fyrir viðhaldskostnaði eigna fyrirtækja í B-hluta ársreiknings Hafnarfjarðar.

Verðmæti eigna	Fasteignamat [m. kr.]
Grunn-, tónlistar og framhaldsskólar	9.526
Leikskólar og gæsluvellir	1.888
Íþróttamannvirki	5.786
Ráðhús, söfn og þjónustubyggingar	2.572
GN-eygnir	2.288
<b>Samtals</b>	<b>22.060</b>

# Viðhaldskostnaður

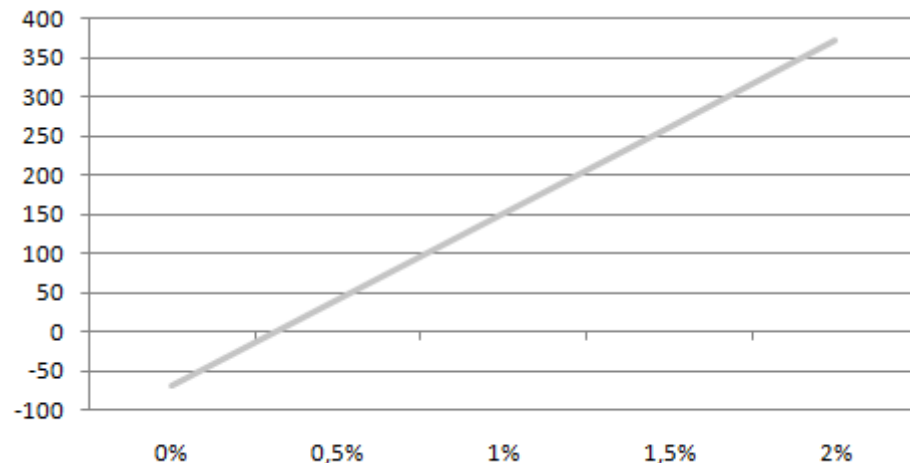
Áætlað er að viðhaldskostnaður eigna Hafnarfjarðar séu á bilinu 0-2% af verðmæti þeirra eigna sem þurfa viðhald

- Í áætlum Eignasjóðs fyrir árið 2011 er gert ráð fyrir 70 m. kr. í viðhald eigna sem samsvarar um 0,3% af metnu virði eignanna. Á myndunum hér til hliðar eru áhrifin metin miðað við að viðhaldið sé 70 m.kr. Það þýðir að ef viðhaldið verður ekkert, þá eykst EBITDA um 70 m.kr.
- Ef viðhaldskostnaður verður 2% á ári af fasteignamati þá samsvarar það 441 m.kr.

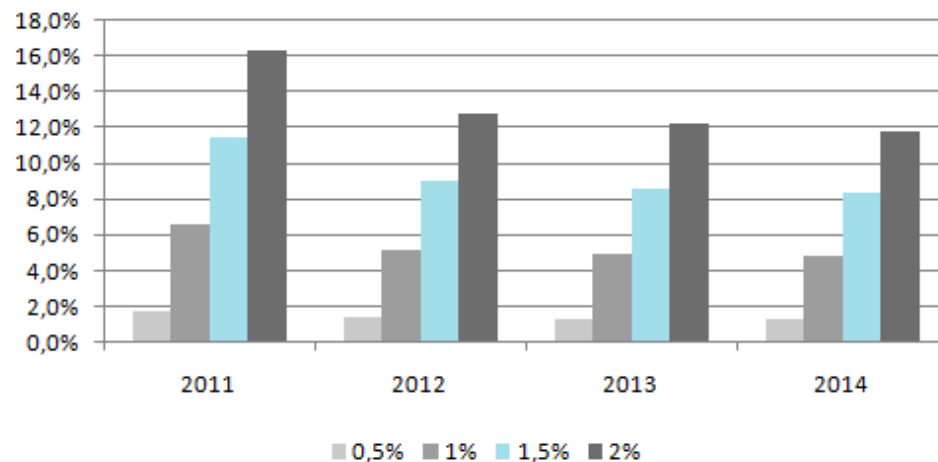
Ef viðhald verður 1% af verðmæti eigna þá minnkar EBITDA um 6,6% árið 2011

- Á myndinni hér til má sjá hlutfallsleg áhrif viðhaldskostnaðarins á áætlanir um EBITDA fyrir hvert ár.
- Á greiningum fyrr í kynningunni má sjá hver áhrif eru af lægri EBITDA fyrir skuldaból og greiðslugetu bæjarins.

Árlegur viðhaldskostnaður



Hlutfall viðhaldskostnaðar af EBITDA



## 9. Yfirfærsla á málefnum fatlaðra





# Málefni fatlaðra

## Málefni fatlaðra flutt til sveitarfélaganna 1.1.2011

- Umsjón málefna fatlaðra fluttist frá ríki til sveitarfélaga í upphafi árs 2011.
- Til móts við kostnaðarauka sveitarfélaganna vegna yfirfærslunnar hækkar útsvarsheimild sveitarfélagsins um 1,2% gegn samsvarandi lækkun á tekjuskattshlutfalli ríkisins.
- Að auki fá tiltekin sveitarfélög framlög á fjárlögum vegna:
  - lakrar stöðu útsvarsstofnsins
  - notendastýrðrar persónulegrar aðstoðar
  - biðlista eftir þjónustu
  - breytingarkostnaðar
- Framlög ríkisins til sveitarfélaga vegna lengdrar viðveru grunn- og framhalskólanema eru einnig hluti samningsins.

## Jöfnunaraðgerðir

- 0,95% af útsvarsstofni sveitarfélaganna rennur til sérdeildar Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga vegna þjónustu fatlaðra ásamt ofanfrágreindum aukaframlögum.
- Jöfnunarsjóðurinn mun síðan tryggja að tekjuaukning einstakra sveitarfélaga og þjónustusvæða endurspegli kostnaðarmun vegna ólíks fjölda fatlaðra íbúa og mismunandi þjónustuparfa þeirra.
- Fasteignir í eigu ríkisins sem nýttar eru í þjónustu við fatlaða munu renna til sérstaks fasteignasjóðs í umsjón Jöfnunarsjóðsins.
- Starfsemi fasteignasjóðsins skal miða að því að tryggja sem jafnasta aðstöðu sveitarfélaga vegna fasteignamála í þjónustu við fatlaða.

## Fjárhagslegt endurmat 2014

- Árið 2014 mun fara fram sameiginlegt mat ríkis og sveitarfélaga á faglegum og fjárhagslegum árangri tilfærslunnar.
- Ef í ljós kemur veruleg röskun á forsendum tilfærslunnar skulu teknar upp viðræður milli ríkis og sveitarfélaga um nauðsynlega leiðréttingu.

## Áætlun Hafnarfjarðar

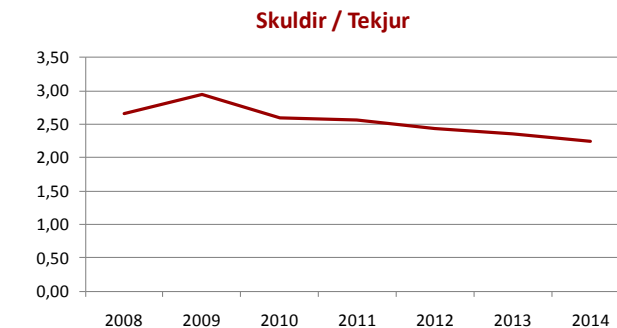
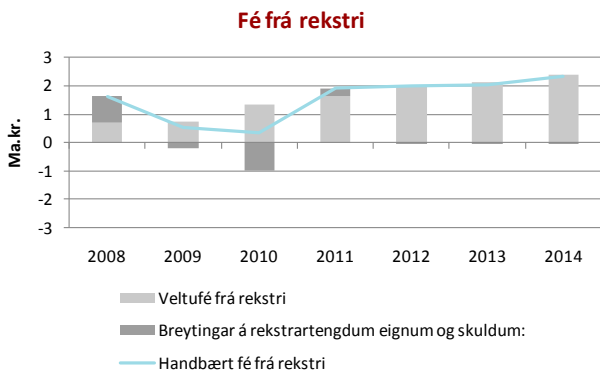
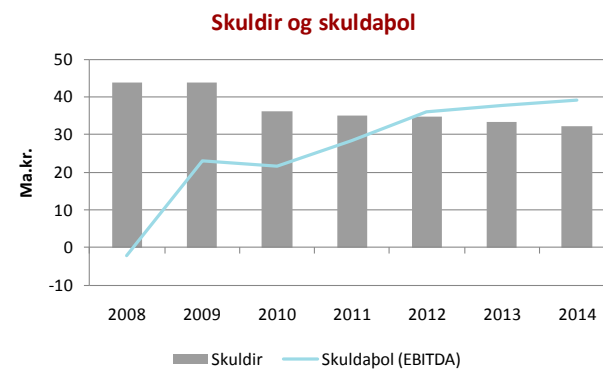
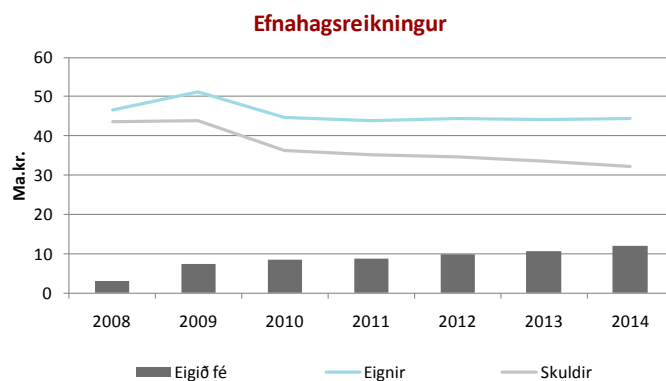
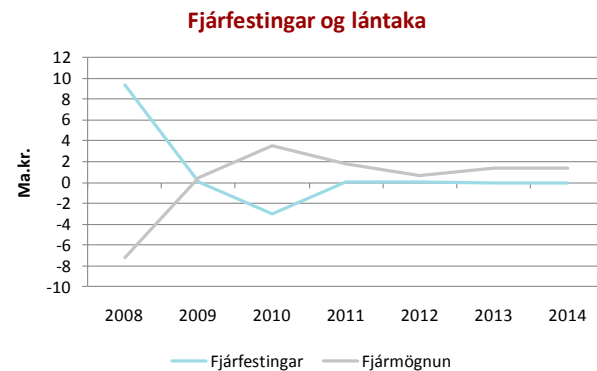
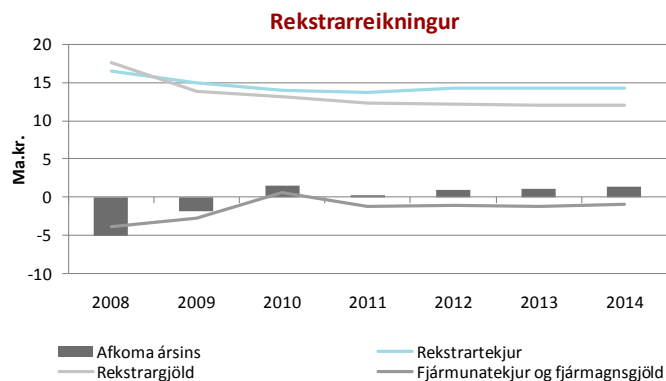
- Hafnarfjörður áætlar að auknar tekjur vegna yfirfærslunnar standi undir auknum kostnaði og hafi því ekki áhrif á afkomu bæjarins.



Viðauki: Fyrirtæki og sjóðir  
Hafnarfjarðarbæjar  
AFKOMA OG ÁÆTLUN

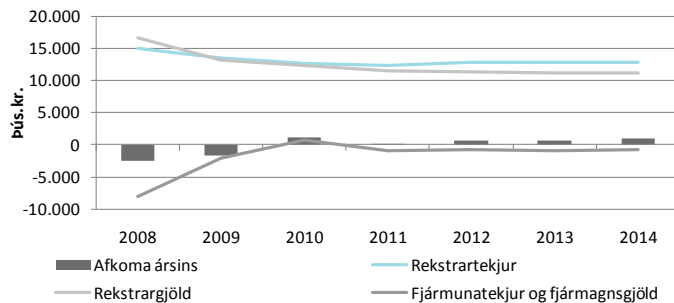


# A og B hluti

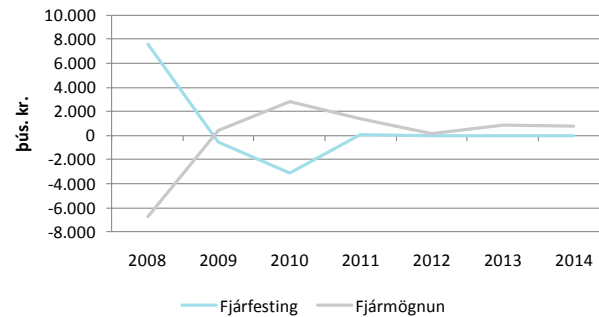


# A-hluti

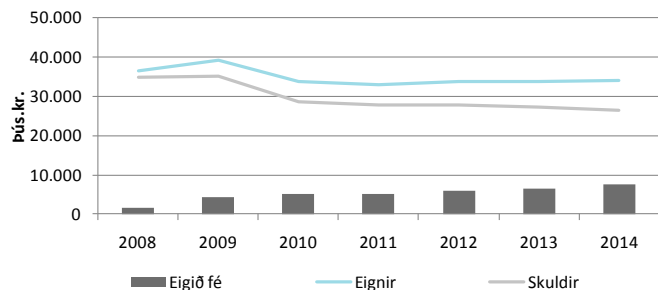
## Rekstrarreikningur



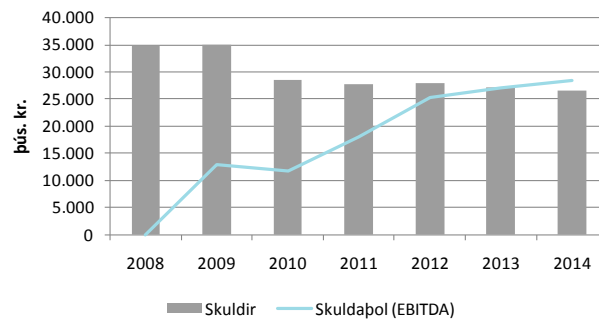
## Fjárfestingar og lántaka



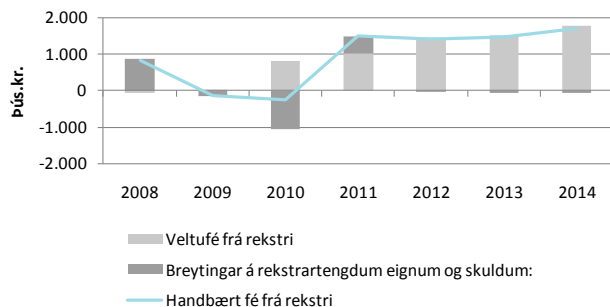
## Efnahagsreikningur



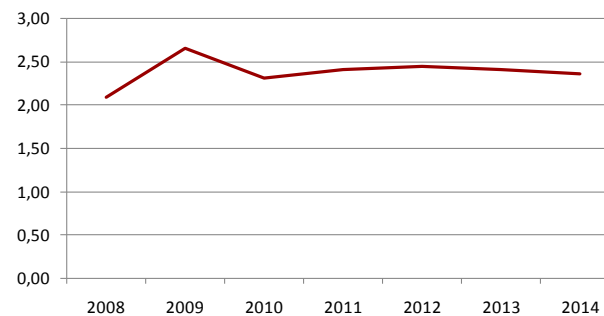
## Skuldir og skuldaþol



## Fé frá rekstri

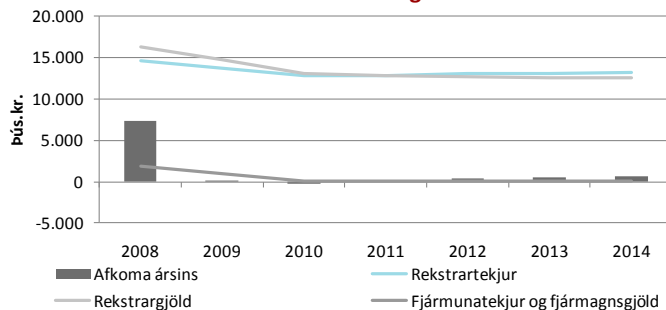


## Skuldir / Tekjur

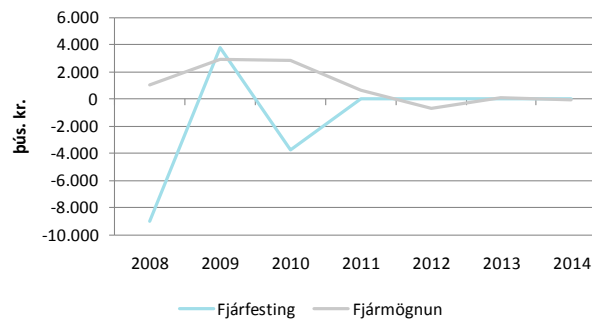


# Aðalsjóður

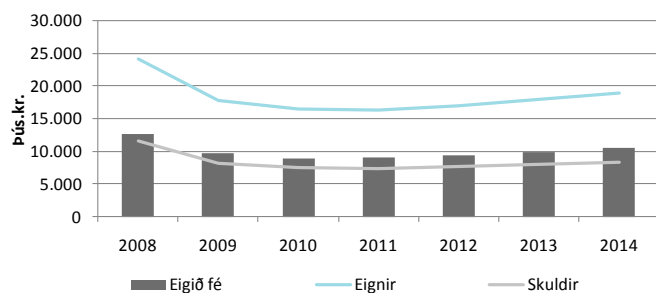
## Rekstrarreikningur



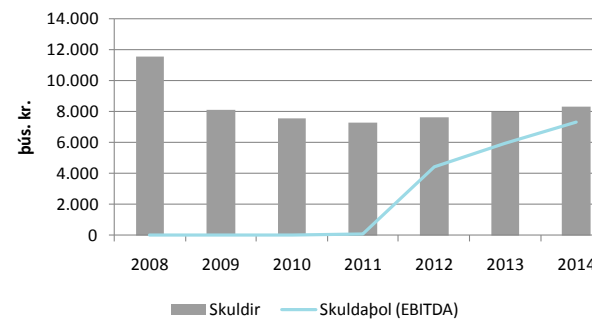
## Fjárfestingar og lántaka



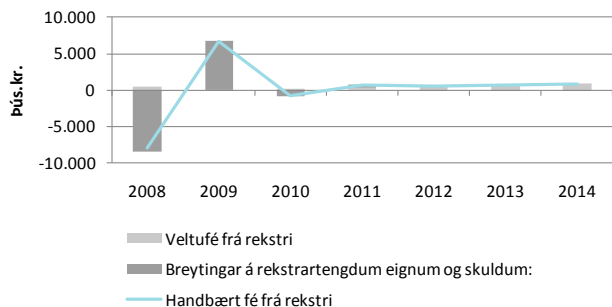
## Efnahagsreikningur



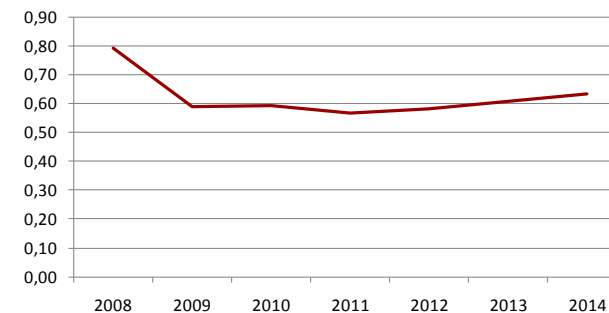
## Skuldir og skuldaból



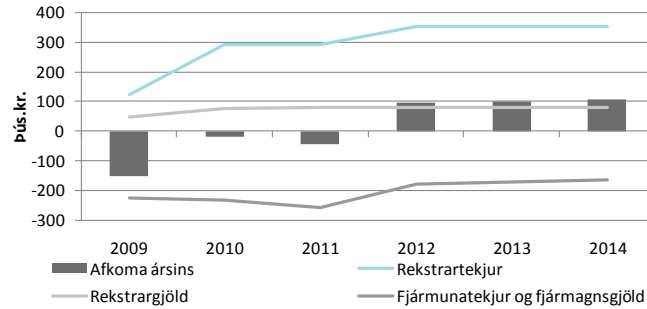
## Fé frá rekstri



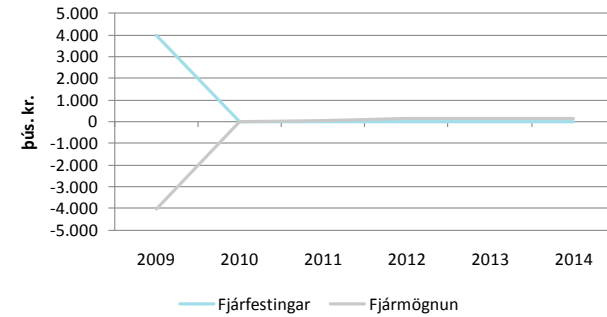
## Skuldir / Tekjur



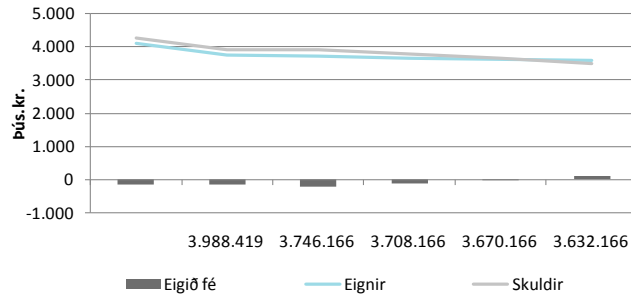
## Rekstrarreikningur



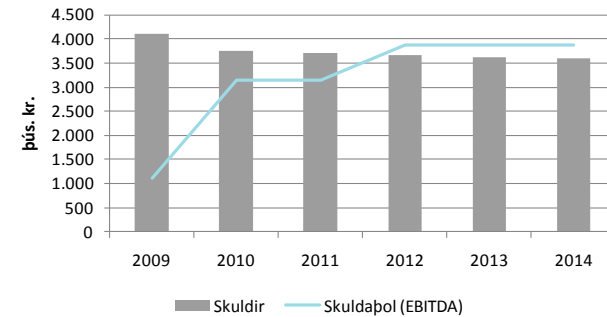
## Fjárfestingar og lántaka



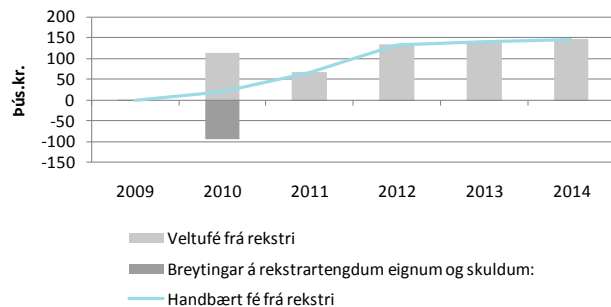
## Efnahagsreikningur



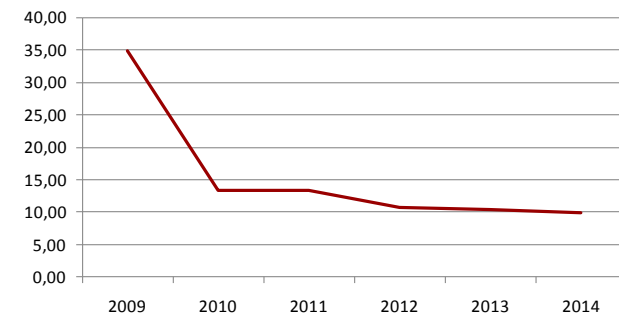
## Skuldir og skuldapól



## Fé frá rekstri

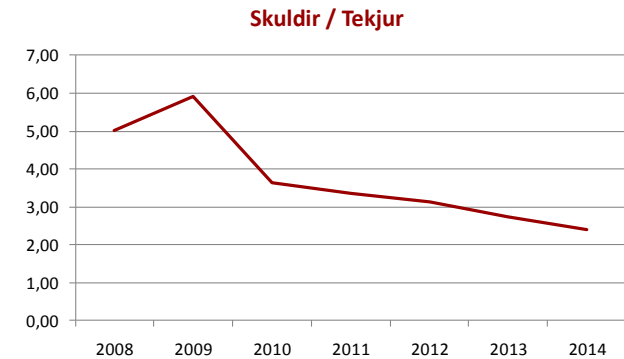
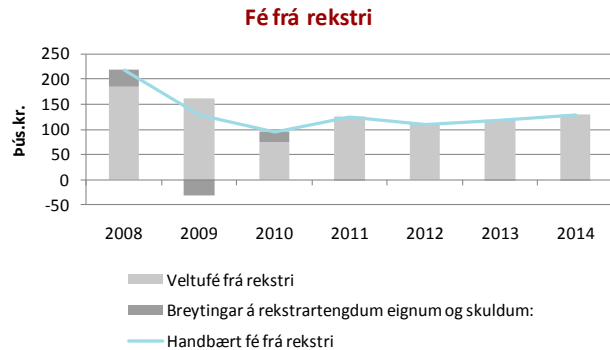
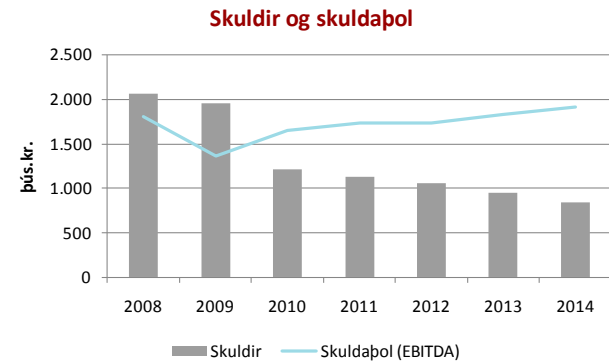
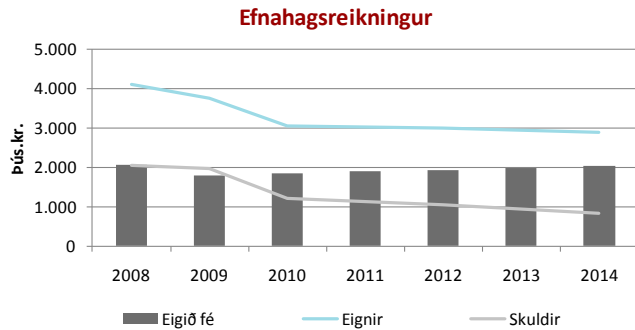
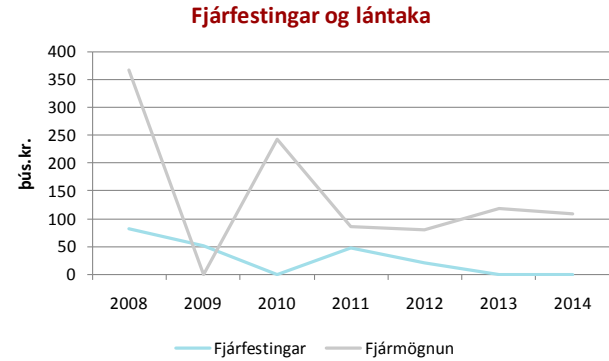
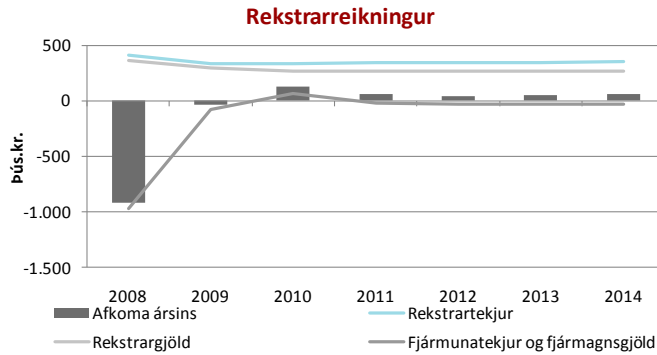


## Skuldir / Tekjur

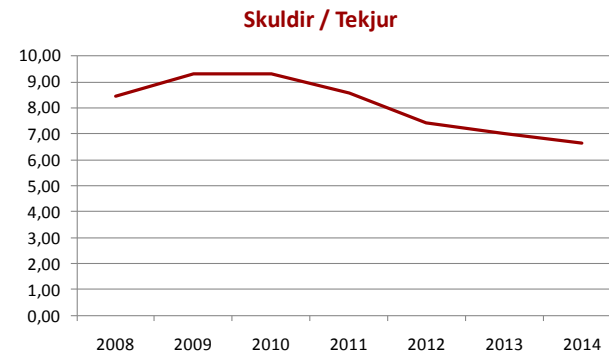
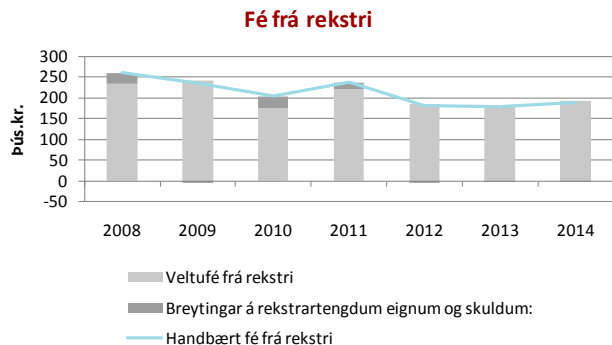
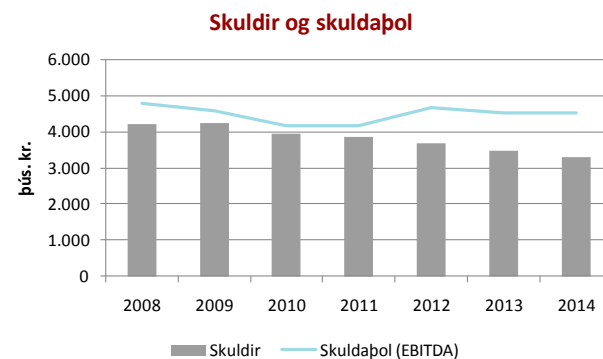
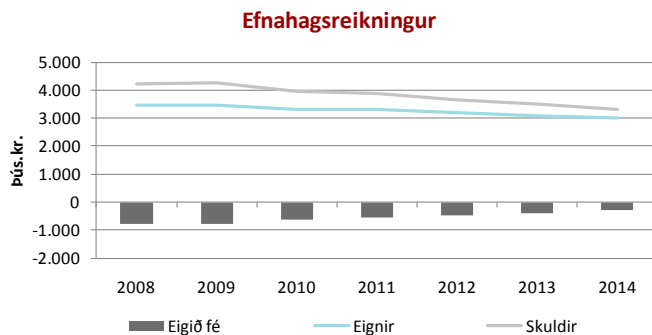
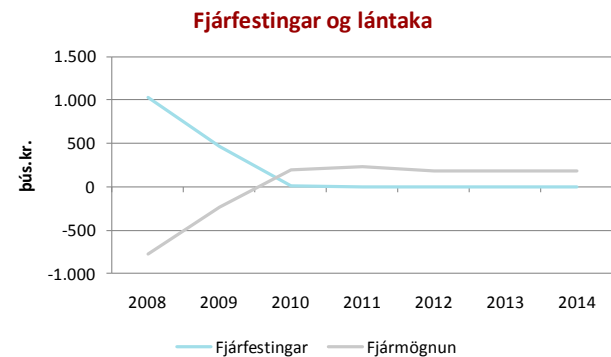
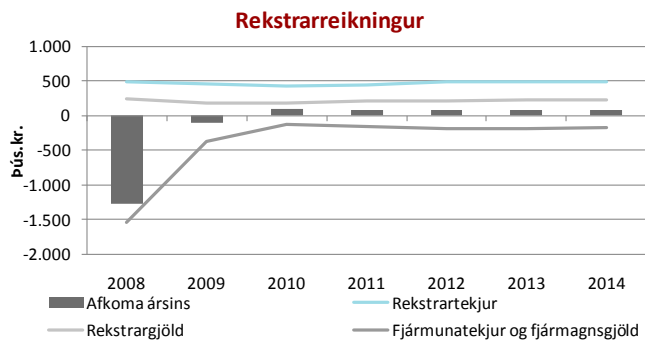




# Hafnarfjarðarhöfn

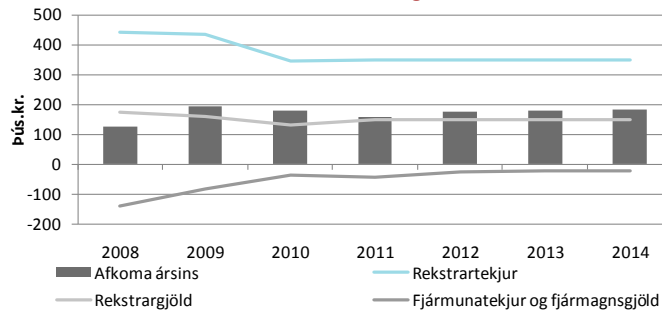


# Fráveitan

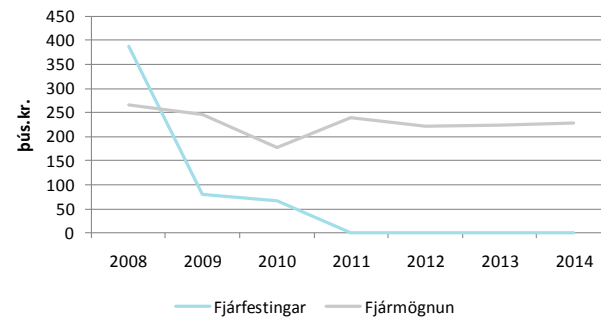


# Vatnsveitan

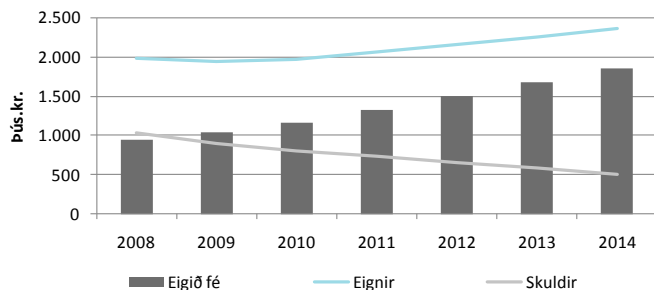
## Rekstrarreikningur



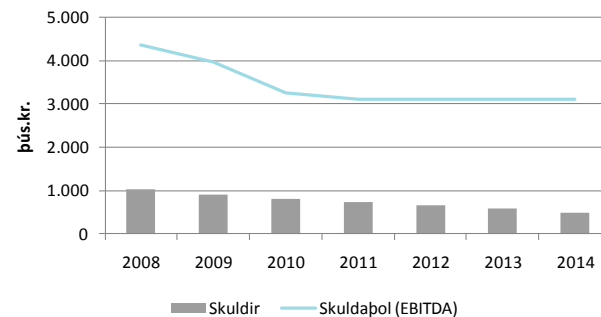
## Fjárfestingar og lántaka



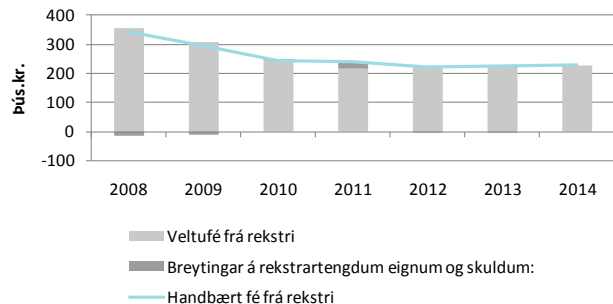
## Efnahagsreikningur



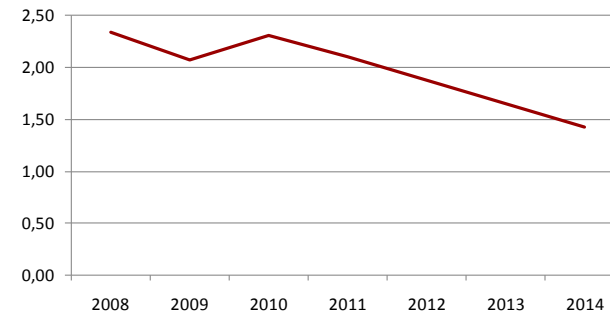
## Skuldir og skuldapól



## Fé frá rekstri

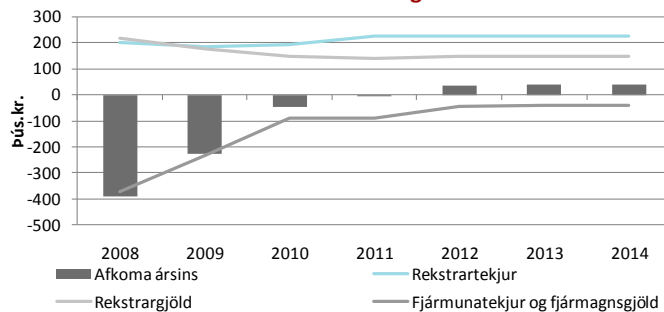


## Skuldir / Tekjur

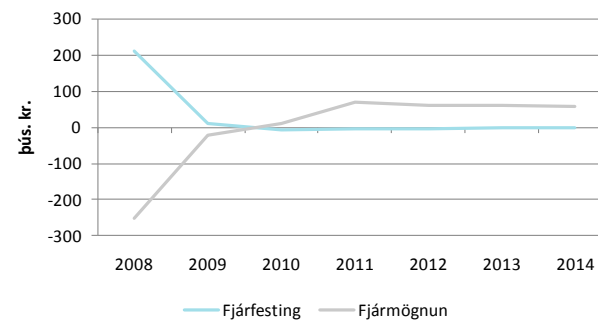


# Húsnæðisskrifstofa

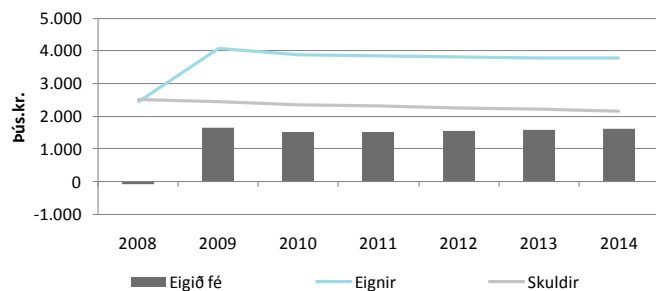
## Rekstrarreikningur



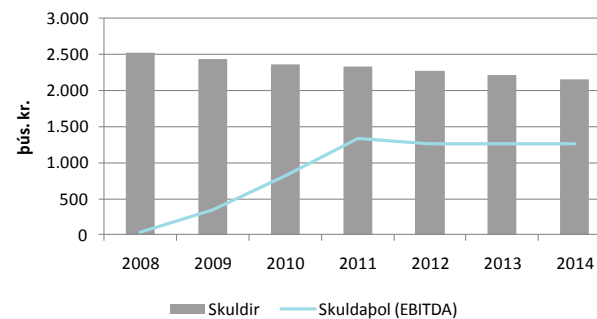
## Fjárfestingar og lántaka



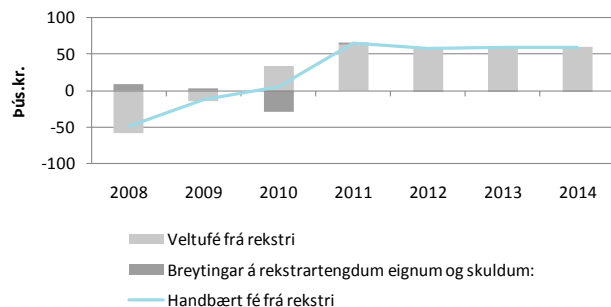
## Efnahagsreikningur



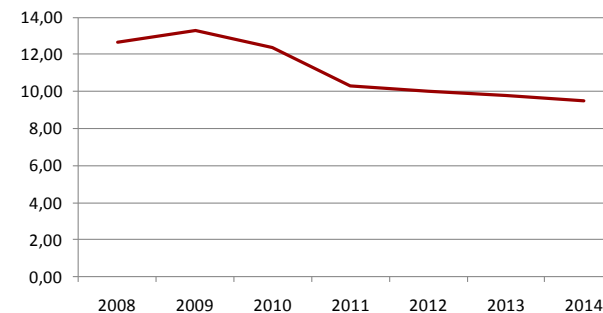
## Skuldir og skuldapól



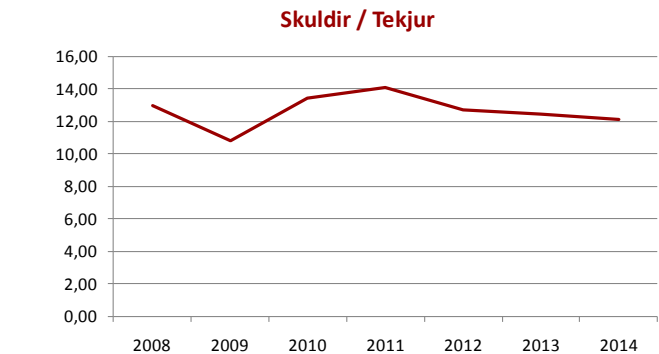
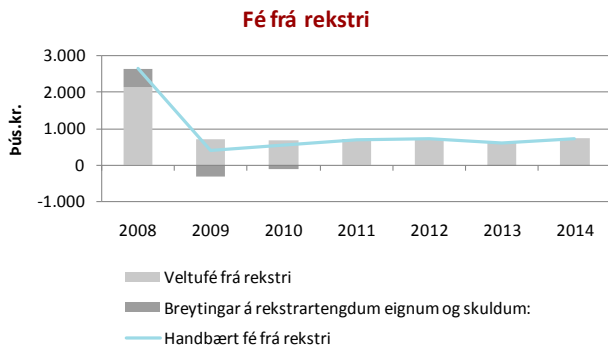
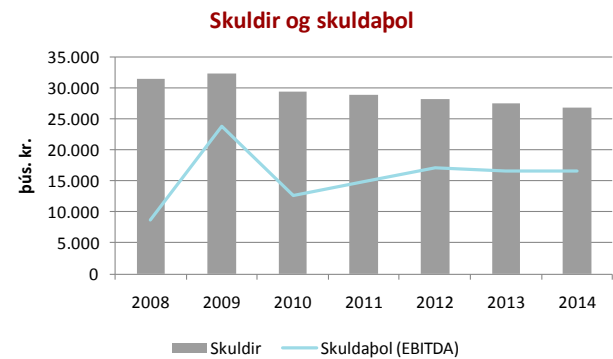
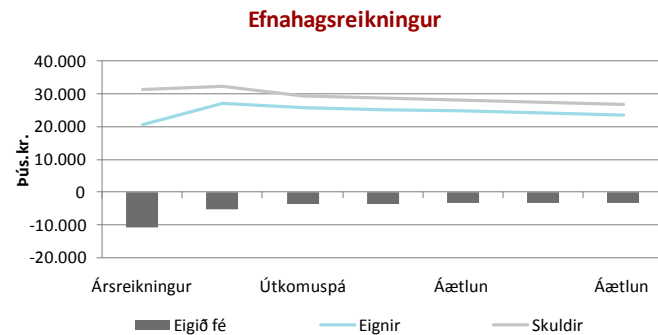
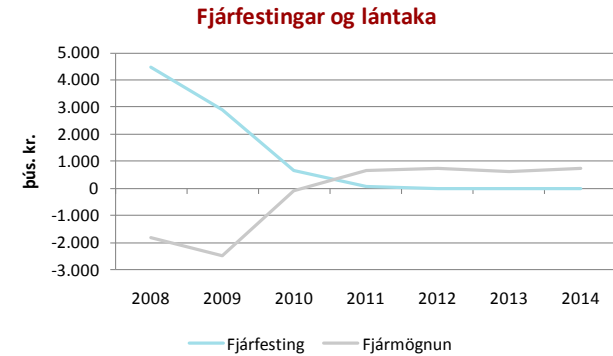
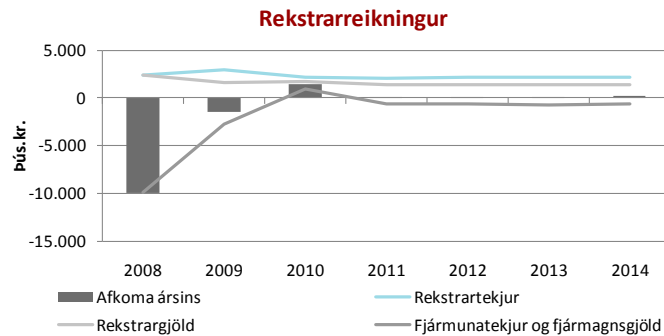
## Fé frá rekstri



## Skuldir / Tekjur



# Eignasjóður







Allar nánari upplýsingar er varða efni skýrslunnar veita ráðgjafar Capacent:

- Pröstur Sigurðsson ([throstur.sigurdsson@capacent.is](mailto:throstur.sigurdsson@capacent.is))
- Ásgeir Runólfsson ([asgeir.runolfsson@capacent.is](mailto:asgeir.runolfsson@capacent.is))
- Óttar Snædal ([ottar.snaedal@capacent.is](mailto:ottar.snaedal@capacent.is))