



Mat á áhrifum byggingar fjölnota íþróttahúss á fjárhag
Garðabæjar – nóvember 2018



Nánari upplýsingar um
skýrsluna veitir:

Jón Arnar Baldurs,

löggiltur endurskoðandi

Sími: 662-8583

jon.a.baldurs@gmail.com

Fyrirvari

Garðabær hefur falið Ró ehf. að leggja mat á áhrif byggingar fjölnota íþróttahúss á fjárhag sveitarfélagsins í samræmi við 66. gr. laga nr. 138/2011, Sveitastjórnarlög.

Byggt er á upplýsingum sem starfsmenn Garðabæjar hafa látið Ró ehf. í té, viðtölum við aðila og opinberum upplýsingum. Ró ehf. hefur ekki sérstaklega sannreynt allar þær upplýsingar sem hér koma fram.

Matsgerðin byggir á upphaflegri fjárhagsáætlun Garðabæjar fyrir árin 2019-2022 án samþykkttra viðauka, fjárhagsáætlun 2018-2021 og niðurstöðum úr alútboði Garðabæjar um fjölnota íþróttahúss í landi Vífilsstaða. Byggt er á upplýsingum frá starfsmönnum Garðabæjar varðandi áætlum um rekstrarkostnað íþróttahússins. Jafnframt er byggt á upplýsingum frá starfsmönnum Garðabæjar varðandi upplýsingar um lóðasölu til fjármögnunar á byggingu íþróttahússins. Ró ehf. ábyrgist ekki nákvæmni þeirra áætlana sem matið byggir á.

Ró ehf. ber enga ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli matsins sem sett er fram í skýrslunni. Öll ábyrgð vegna ákvarðana sem teknar verða á grundvelli skýrslunnar eða niðurstöðna sem í henni eru, er hjá Garðabæ.

Þóknun Ró ehf. fyrir matsgerðina er eingöngu fyrir þá vinnu sem innt var af hendi við verkefnið. Ró ehf. nýtur enngar árangurstengingar í greiðslu fyrir vinnuna. Þeir starfsmenn Ró ehf. sem komið hafa að vinnu við matsgerðina hafa enga fjárhagslegra né annarra hagsmuna að gæta í tengslum við niðurstöðuna.

Yfirlit

- Niðurstöður
- Garðabær
- Framkvæmdir við fjölnota íþróttahús
- Fjárhagsleg áhrif
- Aðrar stórar fjárfestingar



Niðurstöður

Skylda til mats á áhrifum fjárfestinga

66. gr. laga nr. 138/2011 - Sveitastjórnarlög

Miklar fjárfestingar og skuldbindingar.

Áður en sveitarstjórn tekur ákvörðun um fjárfestingu, framkvæmd eða aðra skuldbindingu sem nemur hærri fjárhæð en 20% af skatttekjum sveitarfélagsins yfirstandandi reikningsár er skylt að gera sérstakt mat á áhrifum hennar á fjárhag sveitarfélagsins. Hér undir falla m.a. framkvæmdir, fjárfestingar í eignum, samningar um þjónustu, sölu og endurleigu fasteigna, fjármögnunarsamningar, rekstrarleigusamningar og því um líkar ráðstafanir. Hér undir falla einnig ákvarðanir um veitingu ábyrgða skv. 69. gr. og þær ákvarðanir fyrirtækja og stofnana sveitarfélags sem leiða til þess að ábyrgðarskuldbindingar sveitarfélags hækka um sem nemur hærri fjárhæð en 20% af skatttekjum viðkomandi ár.

Í mati skal gera grein fyrir kostnaðaráætlun og forsendum hennar, áhrifum á fjárhag sveitarfélags til lengri tíma og áhrifum af rekstrarkostnaði sé um hann að ræða. Í þeim tilvikum sem fjárfestingu, framkvæmd eða skuldbindingu er skipt á fleiri en eitt tímabil eða einingar skal líta á ákvörðunina í heild sinni. Mat skal framkvæmt af sérfróðum aðila sem ekki er tengdur sveitarfélaginu.

Skylda til mats á áhrifum fjárfestinga

66. gr. laga nr. 138/2011 - Sveitastjórnarlög

Samkvæmt þessu ber Garðabæ því að láta meta áhrif af fjárfestingu í fjölnota íþróttahúsi áður en ákvörðun er tekin um hana þar sem hún nemur 39,52% af skatttekjum. Miðað er við áætlaðar tekjur ársins 2018 og áætlaða heildarfjárfestingu.

Skatttekjur A hluti árið 2018	
Þús kr.	Fjölnota íþróttahús
Skatttekjur	11.217.119
Framlag jöfnunarsjóðs	1.054.000
Skatttekjur samtals	12.271.119
Áætluð fjárfesting	4.849.562
Fjárfesting sem hlutfall af skatttekjum	39,52%

Um matið

Mat þetta á fjárhagslegum áhrifum framkvæmda tekur til fyrirhugaðra framkvæmda Garðabæjar við fjölnota íþróttahús í landi Vífilsstaða.

Fjölnota íþróttahús

Miðað er við byggingu fjölnota íþróttahúss samanber auglýsingu Garðabæjar um alútbóð í lok árs 2017 auk viðbótar.

Samkvæmt lýsingu þar skal stærð íþróttahúss verður um 80 x 140 m eða um 11.200 m² auk milligólfs í hluta hússins um 1.600 m² og anddyris og annarra stoðryma um 1.200 m², samtals verður flatarmál hússins um 14.000 m².

Áætlaður heildarkostnaður við íþróttahúsið er 4.249.562 þús. kr. samkvæmt tilboði ÍAV hf. Ákveðið hefur verið að ganga til samninga við ÍAV hf. sem lægtsbjóðanda á grundvelli tilboðs þeirra.

Að auki ert gert ráð fyrir viðbótarbyggingu á tveimur hæðum og er kostnaður við hana áætlaður 600.000 þús. kr.

Samtals er því áætlaður heildarkostnaður 4.849.562 þús. kr.

Áætlaður byggingartími er 36 mánuðir og að framkvæmdir standi yfir á tímabilinu 2019-2022. Gert er ráð fyrir því að íþróttahúsið sjálft verði tekið í notkun árið 2021.

Áhrif á rekstur

Áætlun um rekstur Garðabæjar frá 2019 til 2022 gerir ráð fyrir verulegum rekstrarafgangi. Því ættu ofangreindar framkvæmdir við fjölnota íþróttahús ekki að hafa verulega neikvæð áhrif á rekstur sveitarfélagsins. Búið er að taka tillit til hluta af rekstrarkostnaði fjölnota íþróttahússins inn í áætlunina árin 2021 og 2022. Viðbótaráhrif af rekstri fjölnota íþróttahússins geta ekki talist veruleg.

Áhrif á skuldahlutfall

Framkvæmdin rúmast vel innan þeirra marka sem sett eru varðandi skuldahlutfall sveitarfélaga sbr. 64. gr. laga nr. 138/2011 Sveitarstjórnarlaga eins meðfylgjandi útreikningar á áætluðu skuldahlutfalli bera með sér.

Niðurstaða

Það er niðurstaða úttektarinnar að Garðabær geti ráðist í þessa fjárfestingu án þess að hún hafi veruleg neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu og rekstur. Samkvæmt fyrirbyggjandi áætlun, sem tekur tillit til fjárfestingarinnar, er gert ráð fyrir því að skuldahlutfall verði svipað árin 2018-2022 eða á bilinu 92,0%-97,4%. Gert er ráð fyrir fjárfestingunni í íþróttahúsinu í fyrirbyggjandi áætlun sem fjármagnuð yrði að hálfu leyti með lántöku og að hálfu leyti með lóðasölu. Er þá gert ráð fyrir því að lóðasala sem ætluð er til fjármögnunar á hluta byggingarkostnaðar fari fram á framkvæmdatíma við íþróttahúsið. Dragist áætluð lóðasala fram yfir árið 2022 gæti bæjarfélagið þurft að fjármagna stærri hluta framkvæmda með lántöku sem myndi leiða til hærra skuldahlutfalls til skemmri tíma.

Eins og áður hefur komið fram er gert ráð fyrir jákvæðri rekstrarafkomu árin 2019-2022 og ættu ofangreindar framkvæmdir ekki að breyta þar sem búið að gera ráð fyrir rekstrarkostnaði íþróttahússins í áætluninni.

Garðabær

Garðabær – fjárhagsleg staða

Fjárhagsleg staða í árslok 2017

Fjárhagsleg staða Garðabæjar var traust í árslok 2017. Samkvæmt ársreikningi 2017 voru heildarskuldir A og B hluta 11.915 millj. kr. á meðan skatttekjur ársins 2017 voru 11.786 millj. kr. og heildartekjur 14.050 millj. kr. Skuldahlutfall í árslok 2017 er því 84,8%. Eigið fé var 11.630 millj. kr. í árslok 2017.

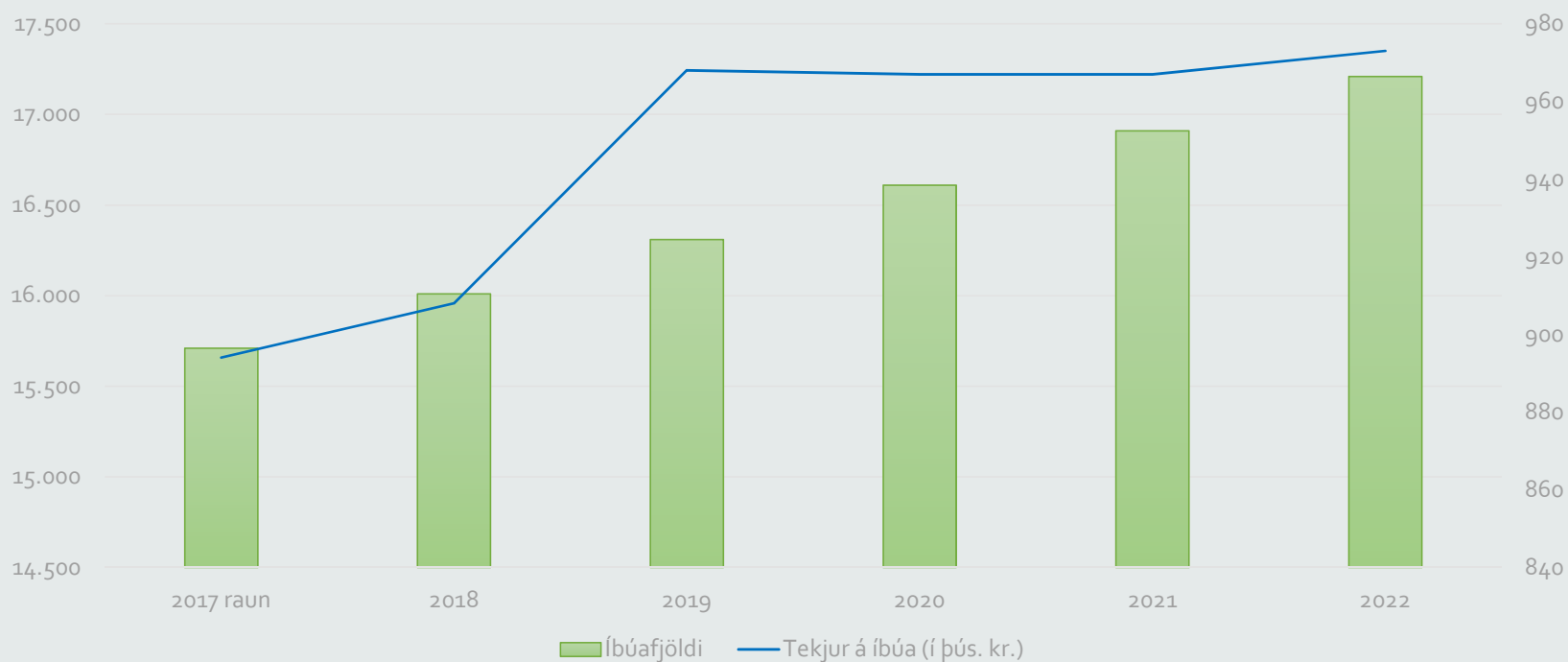
Áætlun um rekstur 2019-2022

Áætlun um rekstur 2019-2022 gerir ráð fyrir því að rekstrarniðurstaða A og B hluta verði jákvæð öll árin. Rekstrarniðurstaðan var jákvæð um 1.153 millj. kr. árið 2017 og áætlun ársins 2018 gerir ráð fyrir tæplega 470 millj. kr. rekstrarafgangi.

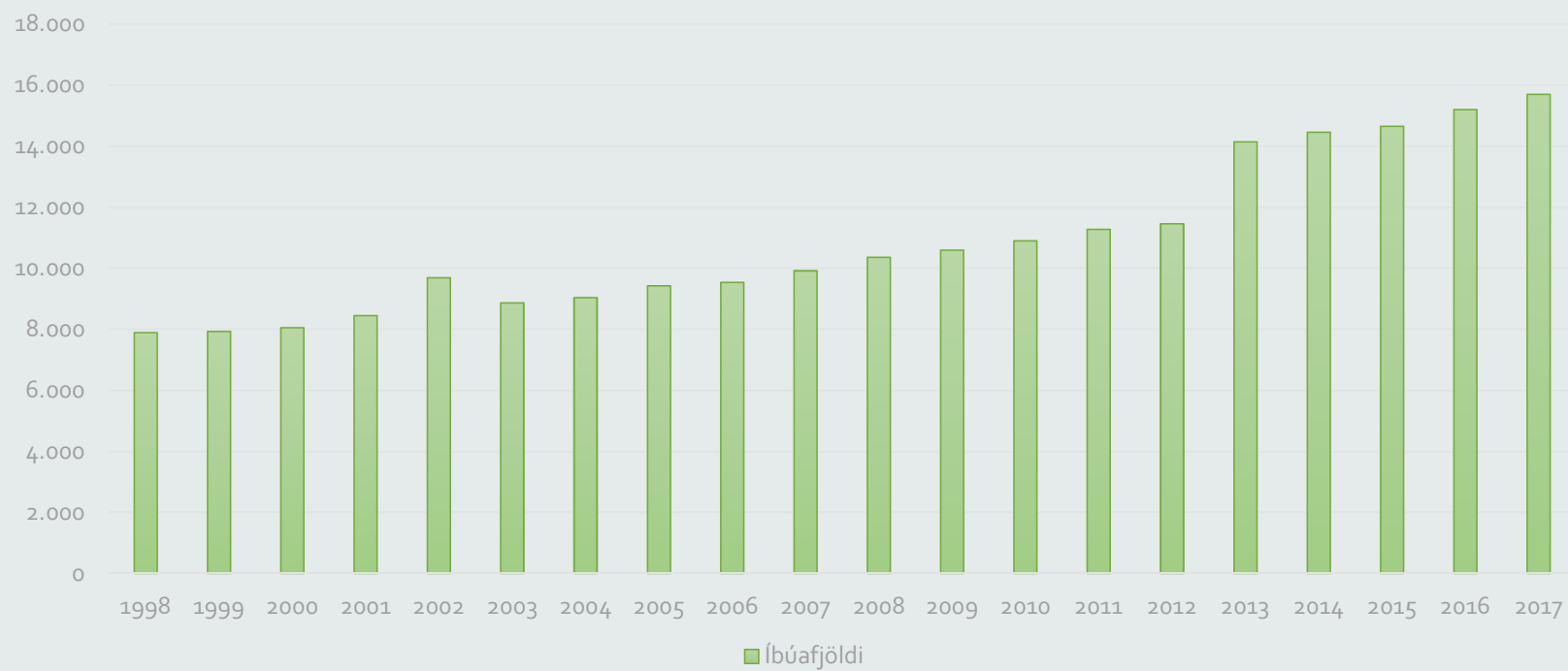
Rekstur og fjárhagur – fjárhagsáætlun 2018-2022*

A og B hluti Þús. kr.	Raun 2017	Áætlun 2018	Áætlun 2019	Áætlun 2020	Áætlun 2021	Áætlun 2022
Rekstrartekjur	14.050.373	14.535.655	15.782.121	16.062.121	16.357.121	16.737.121
Rekstrargjöld	-12.621.887	-13.385.113	-14.381.135	-14.745.700	-15.083.726	-15.451.745
Fjármagnsliðir	-275.196	-680.768	-816.868	-710.226	-656.692	-648.138
Rekstrarniðurstaða	1.153.290	469.774	588.118	606.196	616.703	637.237
Eignir	27.623.234	30.330.515	31.713.860	32.603.028	33.393.414	34.020.850
Eigið fé	15.707.781	16.177.055	16.761.173	17.367.369	17.984.071	18.621.308
Skuldir og skuldbindingar	11.915.453	14.153.460	14.952.687	15.235.660	15.409.343	15.399.541
Hlutfall skulda og skuldbinding af reglulegum tekjum	84,8%	97,4%	94,7%	94,9%	94,2%	92,0%
*Upphafleg fjárhagsáætlun 2019-2022 án viðauka						

Spá um íbúapróun og tekjur á íbúa 2017-2022



Íbúapróun 1998-2017



Framkvæmdir við fjölnota íþróttahús í landi Vífilsstaða

Um matið

Mat þetta á fjárhagslegum áhrifum framkvæmda tekur til fyrirhugaðra framkvæmda Garðabæjar við fjölnota íþróttahús í landi Vífilsstaða.

Fjölnota íþróttahús

Miðað er við byggingu fjölnota íþróttahúss samanber auglýsingu Garðabæjar um alútbóð í lok árs 2017 auk viðbótar.

Samkvæmt lýsingu þar skal stærð íþróttahúss verður um 80 x 140 m eða um 11.200 m² auk milligólfs í hluta hússins um 1.600 m² og anddyris og annarra stoðryma um 1.200 m², samtals verður flatarmál hússins um 14.000 m².

Áætlaður heildarkostnaður við íþróttahúsið er 4.249.562 þús. kr. samkvæmt tilboði ÍAV hf. Ákveðið hefur verið að ganga til samninga við ÍAV hf. sem lægtsbjóðanda á grundvelli tilboðs þeirra.

Að auki ert gert ráð fyrir viðbótarbyggingu á tveimur hæðum og er kostnaður við hana áætlaður 600.000 þús. kr.

Samtals er því áætlaður heildarkostnaður 4.849.562 þús. kr.

Áætlaður byggingartími er 36 mánuðir og að framkvæmdir standi yfir á tímabilinu 2019-2022. Gert er ráð fyrir því að íþróttahúsið sjálft verði tekið í notkun árið 2021.

Áhrif á rekstur

Áætlun um rekstur Garðabæjar frá 2019 til 2022 gerir ráð fyrir verulegum rekstrarafgangi. Því ættu ofangreindar framkvæmdir við fjölnota íþróttahús ekki að hafa verulega neikvæð áhrif á rekstur sveitarfélagsins. Búið er að taka tillit til hluta af rekstrarkostnaði fjölnota íþróttahússins inn í áætlunina árin 2021 og 2022. Viðbótaráhrif af rekstri fjölnota íþróttahússins geta ekki talist veruleg.

Áhrif á skuldahlutfall

Framkvæmdin rúmast vel innan þeirra marka sem sett eru varðandi skuldahlutfall sveitarfélaga sbr. 64. gr. laga nr. 138/2011 Sveitarstjórnarlaga eins meðfylgjandi útreikningar á áætluðu skuldahlutfalli bera með sér.

Niðurstaða

Það er niðurstaða úttektarinnar að Garðabær geti ráðist í þessa fjárfestingu án þess að hún hafi veruleg neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu og rekstur. Samkvæmt fyrirbyggjandi áætlun, sem tekur tillit til fjárfestingarinnar, er gert ráð fyrir því að skuldahlutfall verði svipað árin 2018-2022 eða á bilinu 92,0%-97,4%. Gert er ráð fyrir fjárfestingunni í íþróttahúsinu í fyrirbyggjandi áætlun sem fjármagnuð yrði að hálfu leyti með lántöku og að hálfu leyti með lóðasölu. Er þá gert ráð fyrir því að lóðasala sem ætluð er til fjármögnunar á hluta byggingarkostnaðar fari fram á framkvæmdatíma við íþróttahúsið. Dragist áætluð lóðasala fram yfir árið 2022 gæti bæjarfélagið þurft að fjármagna stærri hluta framkvæmda með lántöku sem myndi leiða til herra skuldahlutfalls til skemmri tíma.

Eins og áður hefur komið fram er gert ráð fyrir jákvæðri rekstrarafkomu árin 2019-2022 og ættu ofangreindar framkvæmdir ekki að breyta þar sem búið að gera ráð fyrir rekstrarkostnaði íþróttahússins í áætluninni.

Fyrirhuguð fjárfesting

- Fjárfesting í fjölnota íþróttahúsi
 - Íþróttahús 4.249.562 þús. kr.
 - Viðbygging 600.000 þús. kr.
 - Samtals 4.849.562 þús. kr.

Skatttekjur A hluti árið 2018	
Þús kr.	Samtals
Skatttekjur	11.217.119
Framlag jöfnunarsjóðs	1.054.000
Skatttekjur samtals	12.271.119
Áætluð fjárfesting	4.249.562
Fjárfesting sem hlutfall af skatttekjum	39.52%

Fyrirhuguð fjárfesting

- Fjárfesting í fjölnota íþróttahúsi 2019-2022



Fjármögnun

Gert er ráð fyrir því að íþróttahúsið verði fjármagnað að hálfu leyti með lánsfjármagni og hálfu leyti með eignfjárframlagi með lóðasölu.

Þús kr.	Fjölnota íþróttahús
2019	1.416.521
2020	1.416.521
2021	1.416.520
Samtals íþróttahús	4.249.562
Viðbygging	600.000
Fjárfesting samtals	4.849.563

Fyrirhuguð fjárfesting í fjárhagsáætlun 2019-2022

- Fjárfesting í fjölnota íþróttahúsi 2019-2022



Fjármögnun

Gert er ráð fyrir því að íþróttahúsið verði fjármagnað að hálfu leyti með lánsfjármagni og að hálfu leyti með eignfjárframlagi með lóðasölu.

Þús kr.	Fjölnota íþróttahús	Sala lóða	Fjárfesting nettó
2019	1.416.521	(796.521)	620.000
2020	1.416.521	(796.521)	620.000
2021	1.416.520	(796.520)	620.000
Íþróttahús	4.249.562	(2.389.562)	1.860.000
2022	600.000	0	600.000
Fjárfesting	4.849.562	(2.389.562)	2.460.000

Áætluð áhrif af rekstri fjölnota íþróttahúss

Þús. kr.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Rekstrarkostnaður án afskrifta	0	0	0	70.000	150.000	180.000	180.000
Vaxtakostnaður lána	0	8.060	23.374	37.882	59.124	56.706	54.288
Rekstur samtals	0	8.060	23.374	107.882	209.124	236.706	234.288

Greining á áætluðu skuldahlutfalli eftir fjárfestingu

Greining á skuldahlutfalli sbr. 64. gr. Sveitastjórnarlaga	Raun 2016	Raun 2017	Áætlun 2018	Áætlun 2019	Áætlun 2020	Áætlun 2021	Áætlun 2022
Reglulegar rekstrartekjur	14.038.116	14.050.373	14.535.665	15.782.121	16.062.121	16.357.121	16.737.121
Skuldir og skuldabindingar A og B hluta	11.041.005	11.915.453	14.153.460	14.952.687	15.235.660	15.409.343	15.399.541
Hlutfall skulda og skuldbindinga af reglulegum tekjum	78,7%	84,8%	97,4%	94,7%	94,9%	94,0%	92,0%

Fjárhagsleg áhrif

Áætluð áhrif af rekstri fjölnota íþróttahúss

Þús. kr.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Rekstrarkostnaður án afskrifta	0	0	0	70.000	150.000	180.000	180.000
Vaxtakostnaður lána	0	8.060	23.374	37.882	59.124	56.706	54.288
Rekstur samtals	0	8.060	23.374	107.882	209.124	236.706	234.288

Áhrif á rekstur

Eins og áður hefur komið fram geta áætluð áhrif á rekstur Garðabæjar vegna fjölnota íþróttahúss ekki talist veruleg. Áætlaður kostnaður (hér er átt við bæði rekstarkostnað og fjármangskostnað) verður hæst um 1,5% af rekstrargjöldum án afskrifta hjá Garðabæ árin 2019-2024.

Greining á áætluðu skuldahlutfalli – fjárhagsáætlun 2019-2022



Greining á skuldahlutfalli sbr. 64. gr. Sveitastjórnarlaga	Raun 2017	Áætlun 2018	Áætlun 2019	Áætlun 2020	Áætlun 2021	Áætlun 2022
Reglulegar rekstrartekjur	14.050.373	14.535.655	15.782.121	16.062.121	16.357.121	16.737.121
Skuldir og skuldabindingar A og B hluta	11.915.453	14.153.460	14.952.687	15.235.660	15.409.343	15.399.541
Hlutfall skulda og skuldbinding af reglulegum tekjum – má ekki vera hærra en 150% af reglulegum rekstrartekjum	84,8%	97,4%	94,7%	94,9%	94,2%	92,0%

Framkvæmdir rúmast vel innan marka laga

Eins og sést hér fyrir ofan þá rúmast framkvæmdirnar vel innan þeirra marka sem sett eru varðandi skuldahlutfall sveitarfélaga í 64. gr. laga nr. 138/2011.

Ráðherra hefur ekki gefið út reglugerð þar sem skilgreind eru nánar þau viðmið sem lögð eru varðandi tekjur, gjöld, eignir, skuldbindingar og skuldir. Er því notast við skuldahlutfall fyrst og fremst við mat á fjárhagslegum áhrifum fjárfestinganna.

Aðrar stórar fjárfestingar

Aðrar stórar fjárfestingar

Við mat þetta á þessari fjárhagslegum áhrifum fjárfestingar í fjölnota íþróttahúsi þykir okkur rétt að minna á fjárhagsleg áhrif fjárfestingar í Urriðaholtsskóla. Áhrif af þeirri fjárfestingu voru metin í ársbyrjun 2016 og fylgja helstu niðurstöður þess mats hér á eftir.

Urriðaholtsskóli

- Áætluð fjárfesting
 - 4.481.400 þús. kr.
 - 2.280.000 þús. kr. framlag Urriðaholts
 - 2.201.400 þús. kr. fjárfesting nettó

Skatttekjur A hluti	
Þús kr.	2015
Skatttekjur	8.028.136
Framlag jöfnunarsjóðs	766.000
Skatttekjur samtals	8.794.136
Áætluð fjárfesting, nettó	2.201.400
Fjárfesting sem hlutfall af skatttekjum	25,03%

Fjárfesting í Urriðaholtsskóla

- Framkvæmdatími 2015-2022



Þús. kr.	Fjárfesting	Framlag Urriðaholts	Fjárfesting nettó
2015	200.000	100.000	100.000
2016	400.000	400.000	0
2017	400.000	300.000	100.000
2018	400.000	300.000	100.000
2019	400.000	300.000	100.000
2020	900.000	300.000	600.000
2021	900.000	399.319	500.681
2022	881.400	0	881.400
Áður greitt		180.681	-180.681
Fjárfesting	4.481.400	2.280.000	2.201.400

Áætluð áhrif af rekstri Urriðaholtsskóla

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Þús. kr.							
Rekstrarkostnaður án afskrifta	0	58.000	113.000	171.000	284.000	517.000	825.000
Vaxtakostnaður lána	0	0	0	0	15.000	29.250	42.750
Rekstur samtals	0	58.000	113.000	171.000	299.000	546.250	867.750
Áætlaður fjöldi nemenda:							
Leikskóli		20	30	50	80	120	150
Grunnskóli		20	50	70	120	250	450
Samtals		40	80	120	200	370	600

Ró ehf.
Jón Arnar Baldurs,
löggiltur endurskoðandi
Urðarbraut 9
200 Kópavogur
jon.a.baldur@gmail.com
sími 662-8583