

Hafnarfjarðarbær

Greining og mat á lánshæfi

Lánshæfiseinkunn		i.BBB1
Horfur	Stöðugar	
i.AAA	i.BBB1	i.B2
i.AA1	i.BBB2	i.B3
i.AA2	i.BBB3	i.CCC1
i.AA3	i.BB1	i.CCC2
i.A1	i.BB2	i.CCC3
i.A2	i.BB3	i.CC
i.A3	i.B1	i.C

Einkunn: i.BBB1
Horfur: Stöðugar

Fjárhagur (ma. ISK, hlutfall (x)) 2014E

Rekstrartekjur samtals	18,1
EBITDA	3,5
EBIT	2,2
Rekstrarniðurstaða	0,6
Eignir samtals	48,3
Eigið fé samtals	7,6
Skuldir og skuldbindingar samtals	40,7
Eiginfjárlutfall	15,7%
Vxt.br. Skuldir	29,16
Vxt.br. skuldir/EBITDA (x)	10,77
Vxt.br. skuldir/Tekjur	172,8%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri (x)	14,45
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri (x)	14,65

Matsnefnd og aðalgreinandi:

Greinandi:

Oddný Ólafía Sævarsdóttir

Matsnefnd:

Dr. Oddgeir Á. Ottesen

Ólafur Ásgeirsson

Rökstuðningur mats og niðurstaða

Einkunn

Mat Reitunar á lánshæfi Hafnarfjarðar er i.BBB1 með stöðugum horfum. Matið er birt í fyrsta sinn.

Efnahagshorfur batnandi

Almennt þá bötunuðu horfur Hafnarfjarðarbæjar á síðasta ári. Tekjur bæjarins jukust í takt við batnandi efnahagsumhverfi. Hagvöxtur á síðasta ári var 3,3% og laun hækkðu umfram verðlag. Í takt við hærra raunlaun og minna atvinnuleysi í bæjarfélaginu hækkðu útsvarstekjur. Efnahagshorfur næstu missera eru jákvæðar.

Í janúar 2014 nam fjöldi atvinnulausra í bæjarfélaginu 649 manns en voru 1.497 í mars 2010 þegar atvinnuleysi náði hámarki eftir hrun. Atvinnuleysi er þó enn hærra en í flestum öðrum bæjarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.

Endurfjármögnun á erlendum skuldum

Fyrir hefur legið að fjármagna þurfi erlent lán sem er á gjalddaga í lok árs 2015 en nú liggur fyrir staðfest tilboð um endurfjármögnun innanlands. Því er enginn vafi lengur á að Hafnarfjörður geti fjármagnað erlendar skuldir sínar með lánum í íslenskum krónum en það styrkir lánshæfismat bæjarins auk þess sem draga mun verulega úr gengisáhættu þegar erlenda lánið verður greitt upp. Mögulega gæti það orðið að hluta til á þessu ári þar sem sótt hefur verið um heimild til þess hjá Seðlabanka Íslands.

Allar tekjur bæjarins eru í íslensum krónum og búast má við því að tekjurnar hækki í samræmi við launahækkanir. Til lengri tíma litið hækka laun til samræmis við hækkun verðlags að viðbættum hagvexti. Aðeins fjórum sinnum á síðustu 30 árum hafa laun ekki náð að fylgja verðlagi. Góðar horfur eru á að laun og þar með útsvarstekjur, hækki meira en verðlag á næstu árum og að Hafnarfjörður haldi áfram að lækka sínar skuldir.

Skuldastaða batnar

Skuldir bæjarfélagsins hafa farið lækkandi. Skuldir og skuldbindingar sem hlutfall af tekjum hefur lækkað úr 294% árið 2009 í um 201% í lok árs 2013 miðað við drög að ársreikningi. Markmið sveitarfélagsins er að skuldahlutfallið fari undir 150% á árinu 2018. Reitun telur að margt bendi til þess að það muni ganga eftir en mikilvægt er að gæta áfram aðhalds og árverkni í rekstri og fjárfestingum.

Samfara lækkun skulda hefur bæjarfélagið dregið úr fjárfestingum og viðhaldi eigna sem eykur fjárfestingarþörf í framtíðinni. Auknar fjárfestingar eru í fjárhagsáætlun þrátt fyrir áætlanir um enn frekari lækkun skulda. Að mati Reitunar er fjárhagsáætlun bæjarins raunhæf.

Fjárhagsáætlun

Þar sem ekki liggur fyrir endanlegur ársreikningur fyrir árið 2013 eru tölur fyrir árið 2013 í nokkrum tölum mat á niðurstöðum úr fjárhagsáætlun bæjarins fyrir árin 2013-2016. Niðurstöður rekstrar voru hins vegar betri en þær tölur gefa til kynna og byggir matið á þeim. Í texta er stuðst við gögn úr drögum að ársreikningi fyrir árið 2013 og öðrum upplýsingum frá stjórnendum bæjarins nema annað sé tekið fram. Myndir og samanburðartöflur geta stuðst við ársreikning ársins 2012 og er það tekið fram.

Styrkleikar og tækifæri

- Endurfjármögnun möguleg og aðstæður góðar
- Stöðugt vaxandi tekjur, t.d. vegna minnkandi atvinnuleysis og raunlaunahækkana
- Þriðja stærsta sveitarfélag landsins
- Eiga tilbúna lóðir að söluvirði 8 ma.kr.
- Efnahagshorfur góðar
- Sveitarfélagið er á höfuðborgarsvæðinu og í nálægð við Keflavíkurflugvöll
- Hafnarfjarðarhöfn
- Réttindi í Krýsuvík

Veikleikar og ógnanir

- Bæjarfélagið er töluvert skuldsett en skuldahlutfall skv. viðmiðum Eftirlitsnefndar sveitarfélaga var um 200% í lok árs 2013
- Lóðasala hefur gengið hægt undanfarin ár
- Atvinnuleysi enn töluvert

Efnisyfirlit

Rekstur	4
Rekstrareiningar A- og B- hluta	4
Samsetning og þróun tekna.....	4
Hagræðingaraðgerðir í rekstri skila árangri	5
Hagræðingaraðgerðir hafa lækkað rekstrarkostnað.....	6
Rekstraniðurstaða	7
Fasteignaskattur lækkar en útsvar í efri mörkum	7
Efnahagsumhverfi	8
Íbúapróun – rúmlega þriðjungsfjölgun frá 2000	8
Batamerki á fasteignamarkaði	8
Þróun atvinnuleysis	9
Efnahagshorfur.....	10
Eignir	11
Fjárfestingar í varanlegum rekstrarfjármunum	12
Veðstaða eigna og tekna.....	12
Áður leigðar fasteignir keyptar af þrotabúi Nýsis hf.	12
Áhrif breytinga á reikningsskilaaðferðum.....	13
Stofnframlög og eignarhlutir í félögum	13
Skuldir sveitarfélagsins	13
Endurfjármögnun erlendra skulda gengur eftir.....	14
Áætlaðar skuldakennitölur fara batnandi.....	15
Lífeyrisskuldbindingar	16
Skuldbindingar utan efnahags	16
Dómsmál	16
Sjóðstreymi	17
Fjárhagsáætlun	17
Athugasemdalisti Eftirlitsnefndar.....	18
Samanburður við önnur sveitarfélög	18
Samanburður við Kópavog	19
Viðauki I - Lykiltölur úr rekstri	20
Fyrirvarar	21

Rekstur

Almennt eru tekjur sveitarfélaga traustar. Stærsti hluti af tekjum sveitarfélaga eru útsvarstekjur sem eru stöðugar en sveiflast með hagsveiflunni. Atvinnuhorfur og íbúðþróun eru því lykilþættir í mati á lánshæfi sveitarfélaga. Skilvirkni í rekstri og vönduð áætlanagerð eru einnig mikilvægir þættir fyrir rekstur sveitarfélaga.

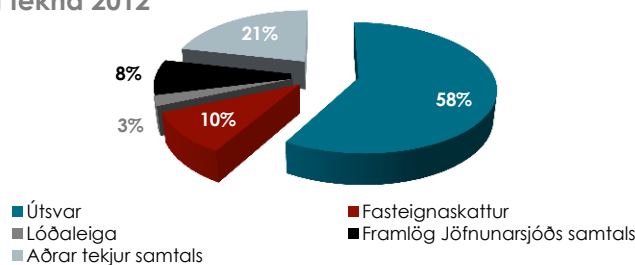
Rekstrareiningar A- og B- hluta

Ársreikningar sveitarfélaga skiptast í tvo hluta. Annars vegar er um að ræða A-hluta sem er aðalsjóður auk annarra sjóða og stofnana sem sinna starfsemi sem er að hluta eða öllu leyti er fjármögnuð með skatttekjum. Hins vegar er um að ræða B-hluta, en til hans teljast fjárhagslega sjálfstæðar einingar sem að eru í meirihlutaeigu sveitarfélagsins. Til A-hluta hjá Hafnarfjarðarbæ teljast Aðalsjóður, Eignasjóður og GN eignir ehf. Undir B-hluta falla Vatnsveita Hafnarfjarðar, Fráveita Hafnarfjarðar, Hafnarfjarðarhöfn og Húsnæðisskrifstofa Hafnarfjarðar. Reitun lítur til samstæðureiknings, þ.e. A- og B-hluta, við yfirferð og greiningu.

Samsetning og þróun tekna

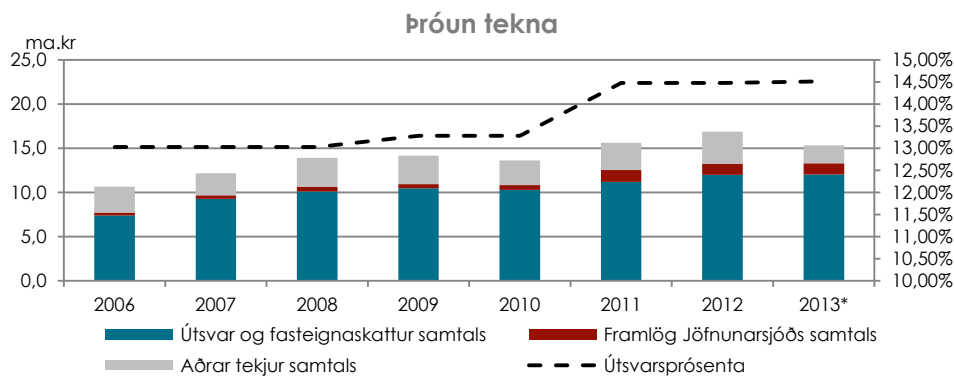
Stærsti hluti tekna sveitarfélagsins eru skatttekjur og þar skipta tekjur íbúa og fasteignamat mestu máli. Mynd 1 sýnir skiptingu tekna á árinu 2012. Þróun tekna sveitarfélaga stjórnast að miklu leyti af ytri aðstæðum. Efnahagsaðstæður, íbúafjöldi og atvinnuleysisstig eru meðal þeirra þátta sem hafa áhrif á tekjur sveitarfélaga. Í tilviki Hafnarfjarðar skiptir þróun fasteignamarkaðar sérstöku máli þar sem sveitarfélagið á mikið magn tilbúinna atvinnu- og íbúðarhúsnæðislóða. Eftirspurn eftir lóðum getur því haft töluverð áhrif á fjárhag bæjarins.

Skipting tekna 2012



Mynd 1 Skipting tekna á árinu 2012
Heimild: Hafnarfjarðarbær

Tekjur hafa farið hækkandi undanfarin ár samhliða hækkun útsvarsprósentu en útsvar var hækkað árið 2011 t.a.m. vegna tilfærslu á málefnum fatlaðra til sveitarfélaga. Mynd 2 sýnir þróun tekna og útsvarsprósentu á síðustu árum. Útsvarsprósentan í Hafnarfirði hækkar nú úr 14,48% í 14,52% vegna aukinna framlaga til Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga um 0,04%. Hækkunin skilar sér því ekki sem auknar tekjur til bæjarins.



Mynd 2 Skipting tekna frá árinu 2007-2013

*Skv. drögum að ársreikningi 2013

Heimild: Hafnarfjarðarbær

Hagræðingaræðgerðir í rekstri skila árangri

Sveitarfélagið hefur frá efnahagshruni 2008 lagt mikla áherslu á aðhald í rekstri. Þær æðgerðir hafa borið árangur sem skilar sér í aukinni rekstrarframlegð og hærra veltufé frá rekstri. Áframhaldandi aðhalds gætti í rekstrinum en áætlanir gera þó ekki ráð fyrir frekari niðurskurði. Stjórnendur sveitarfélagsins leggja mikla áherslu á að áætlunum sé fylgt eftir og að ákvarðanir er varða rekstur bæjarins á hverjum tíma taki mið af þeim.

EBITDA framlegð sveitarfélagsins hefur farið batnandi og var um 16% árið 2012 en 17,3% árið 2013 skv. drögum að ársreikningi. Fjárhagsáætlun gerir ráð fyrir að EBITDA hlutfallið verði í kringum 17% á næstu árum líkt og tafla 1 sýnir. Hlutfallið er ágætt og gefur vísbendingu um að rekstur sé skilvirkur. Til samanburðar má nefna að árið 2012 var hlutfallið í 23,2% í Kópavogi, 27,1% í Reykjavík, 14,7% á Akureyri og 20,1% í Reykjanesbæ. Skilvirkur rekstur er hverju sveitarfélagi mikilvægur og góð framlegð aðstoðar sveitarfélag við að takast á við áföll í ytra umhverfi, svo sem óhagstæðar sveiflur í gengi eða vaxtastigi.

Rekstrarreikningur (ma. ISK)	2008	2009	2010	2011	2012	2013E*	2014E	2015E	2016E	2017E
Útsvar og fasteignaskattur samtals	10,1	10,5	10,3	11,2	12,0	12,2	12,9	13,5	14,0	14,7
Framlög Jöfnunarsjóðs samtals	0,5	0,5	0,6	1,3	1,3	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5
Aðrar tekjur samtals	3,3	3,2	2,8	3,1	3,6	3,8	3,7	3,9	4,6	4,8
Rekstrargjöld samtals*	14,1	12,4	12,1	13,0	14,2	14,4	15,1	15,7	16,7	17,5
EBITDA	-0,1	1,8	1,5	2,6	2,7	2,9	3,1	3,2	3,4	3,5
Afskriftir	0,9	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
EBIT	-1,0	1,0	0,6	1,8	1,8	2,1	2,2	2,3	2,6	2,7
Óvenjulegir liðir						-1,6				
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	-4,7	-2,7	-0,1	-2,8	-3,1	-1,8	-1,6	-1,6	-1,8	-1,7
Rekstrarniðurstaða	-5,7	-1,7	0,5	-1,0	-2,8	0,3	0,6	0,7	0,7	1,0

Kennitalur (% eða margfeldi (x))	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014E	2015E	2016E	2017E
EBITDA%	-1,1%	12,4%	10,9%	16,9%	16,0%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%
EBIT%	-7,2%	6,9%	4,5%	11,4%	10,9%	12,0%	12,1%	12,4%	12,7%	12,8%
EBITDA/Vaxtagj. og verðb. (x)	-0,1	0,8	1,1	1,3	1,2	1,6	1,9	2,0	1,9	2,0
EBIT/Vaxtagj. og verðb. (x)	-0,5	0,5	0,4	0,8	0,8	1,1	1,4	1,5	1,4	1,6
Vxt.br. skuldir/EBITDA (x)	-185,3	18,5	18,9	10,7	10,8	9,7	8,7	8,9	8,2	6,9
Vxt.br. skuldir/Tekjur	197%	230%	206%	182%	173%	165,2%	147%	150%	139%	116%
Skuldahlutfall	264%	294%	278%	250%	248%	225,5%	196%	185%	172%	164%

Skatttekjur pr. íbúa (þús.kr.)	412,0	422,0	415,0	473,0	495,0
Vxt.br. skuldir pr. íbúa (þús.kr.)	1.059	1.256	1.076	1.071	1.088

* Breyting á lífeyrisskuldbindingum teljast til rekstrargjalda
Tafla 1 Þróun rekstrar 2008-2013 og fjárhagsáætlun 2014-2017
 *2013E byggir á fjárhagsáætlun 2013-2016
 Heimild: Hafnarfjarðarbær

Hagræðingaraðgerðir hafa lækkað rekstrarkostnað

Efnahagshrunið setti sitt mark á rekstur og fjárhagsstöðu sveitarfélagsins. Allt frá hruni hafa bæjaryfirvöld í samvinnu við starfsfólk reynt að bregðast við breyttum aðstæðum til að bæta rekstrarafkomu sveitarfélagsins. Tafla 2 sýnir þróun kostnaðar við einstaka málaflokka í krónum á íbúa á árunum 2009-2012.

Málaflokkar	2012	Breyting milli ára	2011	Breyting milli ára	2010	Breyting milli ára	2009
Félagsþjónusta	94.332	12,7%	83.669	49,8%	55.844	19,5%	46.716
Heilbrigðismál	2.395	3,7%	2.308	-1,5%	2.343	-0,7%	2.360
Fræðslumál	311.101	4,9%	296.644	-2,7%	304.770	0,0%	304.699
Menningarmál	12.751	3,7%	12.295	-5,4%	12.999	-14,9%	15.269
Æskulýðs- og íþróttamál	75.708	14,8%	65.941	-15,6%	78.137	0,0%	78.116
Brunamá og almannavarnir	5.749	2,1%	5.628	1,9%	5.524	-2,0%	5.634
Hreinlætismál	8.292	4,7%	7.921	17,3%	6.753	-16,1%	8.054
Skipulags- og byggingarmál	6.651	-31,2%	9.669	51,5%	6.381	26,9%	5.029
Umferðar- og samgöngumál	16.512	3,3%	15.985	12,2%	14.249	-11,9%	16.182
Umhverfismál	1.667	31,1%	1.272	-9,3%	1.403	-79,1%	6.710
Atvinnumál	2.556	107,2%	1.234	1,8%	1.212	294,8%	307
Sameiginlegur kostnaður	26.091	-6,0%	27.768	-36,5%	43.706	55,9%	28.031
Lífeyrisskuldbindingar	25.541	52,2%	16.784	4,9%	16.001	-34,4%	24.402
Samtals	589.345	7,7%	547.119	-0,4%	549.319	1,4%	541.507
Íbúafjöldi	26.808	1,2%	26.486	1,5%	26.099	0,7%	25.913

Tafla 2 Kostnaður við málaflokka pr. íbúa í krónum
 Heimild: Hafnarfjarðarbær

Þær aðgerðir sem farið hefur verið í felst m.a. í lækkun launakostnaðar með fækkun yfirvinnustunda, breytingum á vaktafyrirkomulagi, styttingu opnunartíma stofnana, lækkun hæstu launa, lækkun launa nefnda og ráða, uppsögnum og breytingum á samningum um bifreiðastyrki. Reglur um afslætti í skólakerfinu hafa verið þrengdar. Þá voru tveir grunnskólar sameinaðir á árinu 2010 undir eina stjórn og leikskóli settur í grunnskólabygginguna og því hætt við áform um byggingu leikskóla.

Ýmis útgjöld hafa á undanförunum árum hækkað vegna ákvarðanna ríkisvaldsins sem hafa veruleg áhrif á rekstur sveitarfélaga. Þar má helst nefna hækkun tryggingagjalds, hækkun virðisaukaskatts, álagningu orkusatts og ekki var tekin ákvörðun um styttingu skólaársins, eins og flest sveitarfélög þrýstu á um. Einnig hefur bærinn tekið þátt í ýmsum átaksverkefnum í atvinnumálum, sum í samstarfi við ríkið en önnur meira á ábyrgð sveitarfélagsins. Útgjöld til félagsmála og atvinnamála hafa aukist mikið á milli ára sem að einhverju leyti má rekja má til átaksverkefna sem bærinn tekur þátt í.

Bærinn er hættur beinum niðurskurði en stjórnendur bæjarins leggja mikla áherslu á aðhald og eftirfylgni áætlana. Mynd 3 sýnir þróun rekstrartekna og rekstrargjalda.

Rekstrarniðurstaða

Afkoma Hafnarfjarðar, A og B hluta, á árinu 2013 var jákvæð sem nemur tæpum 1,6 mö.kr. skv. drögum að ársreikningi bæjarins. Fjárhagsáætlun fyrir árið gerði ráð fyrir því að rekstrarniðurstaða yrði tæpir 1,3 ma.kr. og er því niðurstaða ársins betri en áætlanir gerðu ráð fyrir sem skýrist að mestu af styrkingu krónunnar. Rekstrarniðurstaða ársins 2012 var neikvæð sem nam 2,8 mö.kr. en muninn á milli ára má fyrst og fremst rekja til hærrí fjármagnskostnaðar t.a.m. gengistaps v/erlendra lána og gjaldfærslu að fjárhæða 1,6 ma.kr. vegna lífeyrissjóðsskuldbindinga starfsmanna Sparisjóðs Hafnarfjarðar (Byrs).

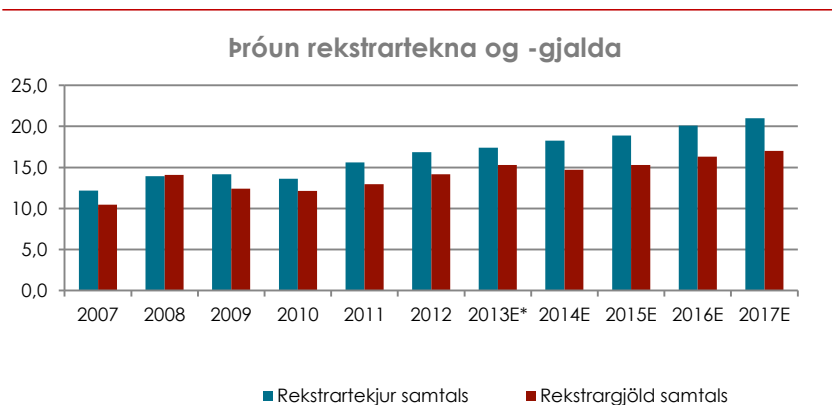
Fjárhagsáætlun bæjarins gerir ráð fyrir 0,6-1,0 ma.kr. jákvæðri rekstrarniðurstöðu á ári næstu fjögur árin. Áætlanir gera ráð fyrir endurfjármögnun erlendra lána með íslenskum krónum og fjármagnsgjöldin eru metin út því. Þar sem bærinn hefur allar sínar tekjur í íslenskum krónum dregur verulega úr áhættu bæjarins þegar tekjur og skuldir verða í sömu mynt.

Fasteignaskattur lækkar en útsvar í efri mörkum

Fasteignaskattur á íbúðarhúsnæði (A-liður) var hækkaður úr 0,24% í 0,28% árið 2011 og í 0,32% árið 2012 m.a. til að mæta tekjutapi vegna lækkunar fasteignamatats síðustu ára. Fasteignaskattar fyrir árið 2014 lækka um 0,02 prósentustig fyrir íbúðarhúsnæði en eru óbreyttir fyrir opinberar byggingar og atvinnuhúsnæði. Skattarnir eru skv. fjárhagsáætlun 0,28 % af fasteignamati íbúðarhúsnæðis, 1,32% af fasteignamati opinberra bygginga og 1,65% af mati atvinnuhúsnæðis og annars húsnæðis. Álagningarprósenta holræsagjalds hefur einnig verið hækkuð frá árinu 2012 þegar hún var 0,185% upp í 0,195% árið 2013. Hækkun holræsagjalds er til að mæta uppsöfnuðu tapi fráveitunnar. Vatnsgjald árið 2012 var 0,112% og en 0,105% á árinu 2014.

Fasteignagjöld af íbúðarhúsnæði geta að hámarki numið 0,625% af heildarfasteignamati og því er svigrúm til lækkunar en hámarksálagning er nú þegar á atvinnuhúsnæði og opinberum byggingum í bænum. Auk þess hefur sveitarfélagið möguleika á að hækka álagningarhlutfall lóðarleigu sem er 0,4% og óbreytt frá fyrra ári.

Álagningarhlutfall útsvars hækkar á árinu úr 14,48% í 14,52% vegna aukinna framlaga til Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga. Hækkunin skilar sér því ekki sem tekjur til sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir óbreyttu hlutfalli útsvars í fjárhagsáætlun næstu fjögur árin. Á mynd 3 má sjá þróun rekstrartekna og rekstrargjalda frá árinu 2007 og þróunina á áætlunartímabilinu. Gert er ráð fyrir að tekjur vaxi hraðar en gjöld.



Mynd 3 Þróun rekstrartekna og rekstrargjalda

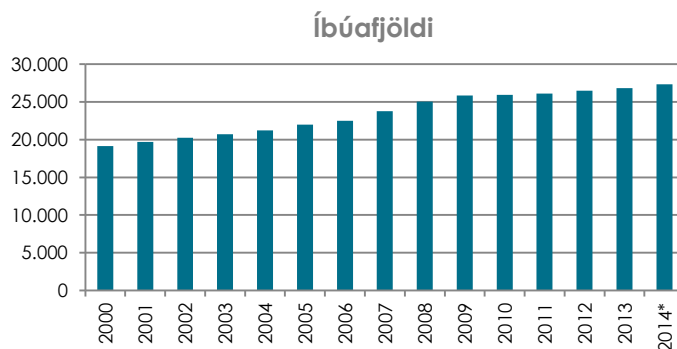
*2013E er áætlun skv. greinagerð með fjárhagsáætlun 2014-2017

Heimild: Hafnarfjarðarbær

Efnahagsumhverfi

Íbúapróun – rúmlega þriðjungsfjölgun frá 2000

Hafnarfjarðarbær er þriðja fjölmennasta sveitarfélag landsins á eftir Reykjavík og Kópavogsbæ. Í lok árs 1990 var fjöldi íbúa rúmlega 15 þúsund en í lok árs 2013 var íbúafjöldinn kominn í rúmlega 27 þúsund. Fram til ársins 2007 fjölgaði íbúum nokkuð jafnt milli ára, að meðaltali um 2,7% á ári en síðan tók við mun hraðari vöxtur í tvö ár. Frá árinu 2000 hefur íbúum fjölgað um rúm 8.000 eða rúm 40% líkt og mynd 4 sýnir. Á tímabilinu átti mikil uppbygging sér stað og ný hverfi risu. Mest varð íbúafjölgunin árin 2006 (5,6%) og 2007 (5,4%). Eftir efnahagshrunið dró hratt úr fjölgun íbúa líkt og hjá öðrum sveitarfélögum landsins. Áætlanir gera ráð fyrir að árleg íbúafjölgun verði eitt prósentustig.



Mynd 4 Íbúafjöldi 1.jan hvert ár
*Íbúagjöldi 6.desember 2013
Heimild: Hafnarfjarðarbær

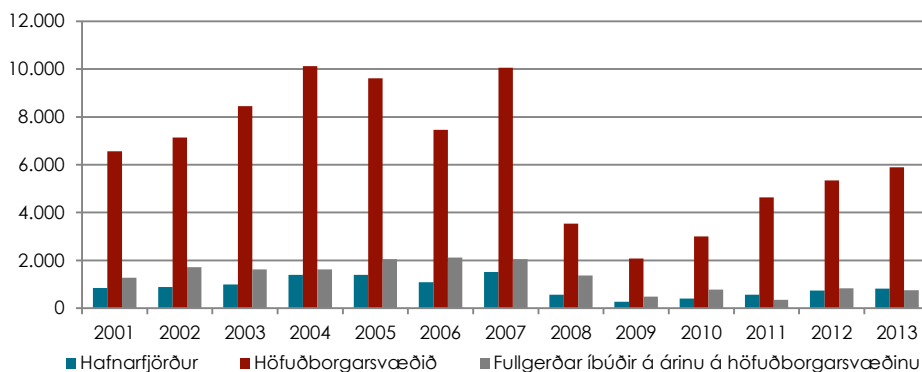
Þessi íbúapróun ásamt því að sveitarfélagið er það þriðja stærsta á landinu styrkir lánshæfismat þess.

Batamerki á fasteignamarkaði

Mikill samdráttur var í nýbyggingum í kjölfar hrunsins. Heildarfjöldi fullgerðra íbúða á höfuðborgarsvæðinu fór úr 2.120 íbúðum á ári, þegar mest lét, niður í 347 íbúðir árið 2011. Nýbyggingar hafa tekið lítillega við sér að nýju og var heildarfjöldi fullkláraðra íbúða á höfuðborgarsvæðinu 751 árið 2013. Það er þó samdráttur frá árinu 2012 þegar kláraðar voru 829 íbúðir. Á mynd 5 má sjá fjölda þinglýstra samninga á höfuðborgarsvæðinu og í Hafnarfirði árin 2001-2013. Að auki sýnir myndin fjölda fullgerðra íbúða á höfuðborgarsvæðinu á sama tímabili.

Í Hafnarfirði líkt og í öðrum sveitarfélögum, höfðu miklir fjármunir farið í uppbyggingu nýrra byggingarsvæða (lóða, gatnakerfis o.þ.h.) þar sem fasteignamarkaðurinn hafði verið á uppleið fram að hruni.

Fjöldi þinglýstra kaupsamninga og fullkláraðar íbúðir



Mynd 5: Þinglýstir kaupsamningar í Hafnarfirði og á höfuðborgarsvæðinu og fjöldi fullgerðra íbúða á höfuðborgarsvæðinu árin 2001-2013
Heimild: Þjóðskrá Íslands og Hagstofa Íslands

Þegar fasteignamarkaðurinn hrundi í byrjun árs 2008 var töluvert um lóðaskil í Hafnarfirði en sveitarfélögum ber skv. lögum skylda til þess að taka við lóðum sem það hefur úthlutað. Bærinn fjármagnaði lóðaskilin að stórum hluta með lántökum. Nýfjárfestingar eru byrjaðar að taka við sér í Hafnarfirði á ný, líkt og annarsstaðar og er bæði um að ræða framkvæmdir á lóðum sem nýlega hefur verið úthlutað sem og áframhaldandi framkvæmdir sem stöðvuðust í kjölfar hrunsins. Byggingakostnaður er enn hár í landinu og enn er hlutfallslega dýrara að byggja en að kaupa tilbúna eign. Fjöldi þinglýstra kaupsamninga íbúðarhúsnæðis hefur aukist í sveitarfélaginu og farið úr 266 árið 2009 í 812 árið 2013 sem er þó töluvert minni hreyfing er var fyrir hrun.

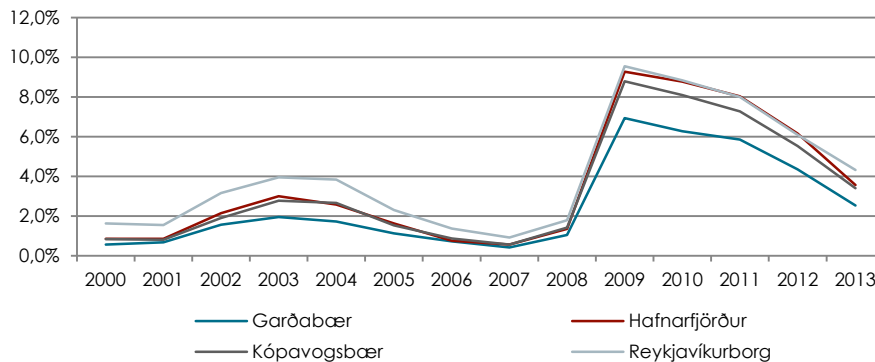
Söluandvirði tilbúinna byggingalóða í Hafnarfirði nemur um 8 mö.kr. Þar sem lóðirnar eru þegar tilbúna til byggingar og ekki þarf að fara í framkvæmdir, svo sem gatnagerð, fylgir sölu lóðanna ekki mikill kostnaður fyrir bæinn. Í áætlunum bæjarins er gert ráð fyrir lóðasölu fyrir um 200 m.kr. á ári en það er árleg aukning um 100 m.kr. frá fyrri áætlun.

Þróun atvinnuleysis

Skráð atvinnuleysi mældist 4,7% á höfuðborgarsvæðinu í janúar 2014. Fjöldi atvinnulausra í Hafnarfirði hefur minnkað mikið á síðustu þremur árum. Fjöld atvinnulausra varð mestur í mars 2010 en þá voru 1.497 manns á atvinnuleysissskrá í Hafnarfirði. Í janúar 2014 var fjöldi atvinnulausra kominn niður í 649.

Þróun atvinnuleysis hefur áhrif á tekjuöflun bæjarins og þar með rekstur hans. Talsvert hefur dregið úr atvinnuleysi bæði í Hafnarfirði og annarsstaðar á undanförunum árum líkt og mynd 6 sýnir. Reitun telur litlar líkur á því að ástand vinnumarkaðarins fari versnandi næstu misserin.

Þróun atvinnuleysis



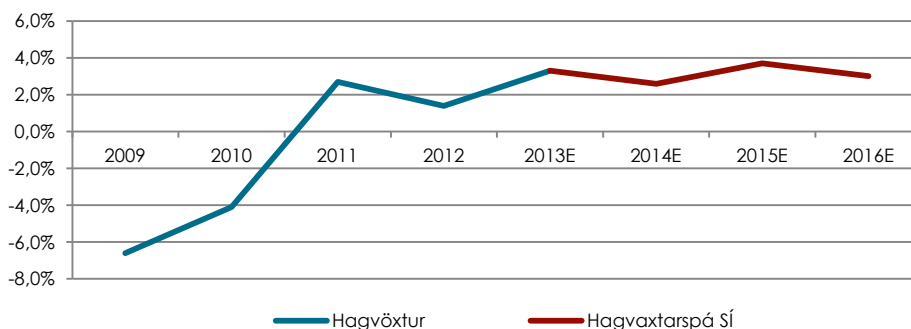
Mynd 6 Þróun atvinnuleysis sveitarfélaga höfuðborgarsvæðisins
Heimild: Hagstofa Íslands og Vinnumálastofnun

Eitt helsta áhyggjuefni er snertir vinnumarkaðinn er án efa langfímaatvinnuleysi og þá einkum sá hópur fólks sem fullnýtt hefur bótarétt sinn. Sveitarfélögum ber að sjá til þess að sá hópur fái greidda lágmarksframfærslu. Um áramótin 2012/2013 breyttist atvinnuleysisbótarétturinn úr 48 mánuðum í 36 mánuði. Samkvæmt stjórnendum bæjarins hefur þessi hópur ekki skilað sér í eins miklu mæli á framfærslu sveitarfélagsins eins og gert hafði verið ráð fyrir. Einhver hluti þessa fólks hefur tekið þátt í vinnumarkaðsúrræðum á vegum bæjarins og Vinnumálastofnunar.

Efnahagshorfur

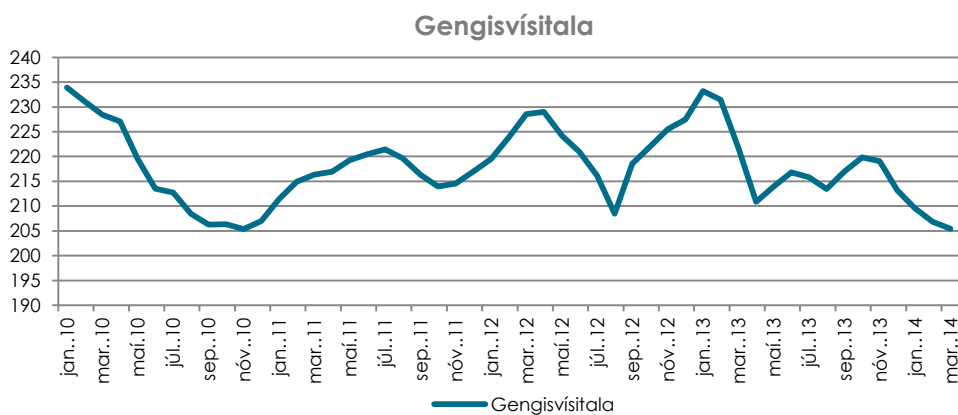
Í heildina litið er útlit nokkuð bjart þó eins og ávallt gæti óvissu um hagvaxtarþróunina. Hagvöxtur mældist 3,3% árið 2013. Hagvöxturinn jókst eftir því sem leið á árið og var 3,8% á fjórða ársfjórðungi. Hið sama átti við um spár greiningaraðila sem bötunðu eftir því sem á leið árið. Hagvöxturinn varð þó meiri en flestir spáðu. Mikil aukning í útflutningi á þjónustu hefur drifið áfram hagvöxt en einnig hefur fjárfesting verið að taka við sér. Viðskiptakjör hafa þó haldið áfram að versna á árinu 2014 vegna verðlækkana á sjávarafurðum, sérstaklega mjöls og lýsis. Álverð lækkaði einnig mikið á árinu 2013. Horfur eru á að hagvöxtur haldi áfram og verði í kringum 3% að meðaltali næstu árin. Raunlaunaþróun til lengri tíma litið fylgir hagvexti. Horfur eru því á að tekjur Hafnarfjarðabæjar haldi áfram að vaxta. Mynd 7 sýnir hagvöxt síðustu ára og hagvaxtarspá Seðlabanka Íslands. Hagvaxtarhorfur í heiminum hafa heldur verið að batna og spáir Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn 3,7% hagvexti í heiminum á árinu 2014 og 3,9% á árinu 2015.

Hagvöxtur og hagvaxtarspá Seðlabanka Íslands



Mynd 7 Hagvöxtur og hagvaxtarspá Seðlabanka Íslands
Heimild: Seðlabanki Íslands

Gengi krónunnar styrktist mikið á árinu 2013. Innflæði af gjaldeyri var meira en margir greiningaraðilar bjuggust við. Seðlabankinn hefur aukið gjaldeyriskaup mikið og keypt gjaldeyri fyrir 26,7 ma.kr. síðustu þrjá mánuði. Seðlabankinn hefur boðað aukna virkni á gjaldeyrismarkaði í maí 2013 með það að markmiði að draga úr sveiflum á gengi krónunnar. Sú stefna virðist trúverðug, a.m.k. í haftaumhverfi og dregið hefur úr sveiflum. Horfur eru því góðar á að krónan verði nokkuð stöðug á árinu 2014. Mynd 8 sýnir þróun á gengi krónunnar síðust ár. Óvissa um uppgjör protabúa og afnám hafta auka þó á óvissu um þróun krónunnar. Samhliða styrkingu krónunnar hefur verðbólga lækkað mjög mikið. Í febrúar mældist 12 mánaða verðbólga 2,1% og 0,8% án húsnæðisliðarins. Horfur eru á að verðbólga verði lág á árinu 2014 en gæti aukist á árinu 2015.



Mynd 8 Gengisvísitala ISK frá byrjun árs 2010, mánaðarlegt meðaltal
Heimild: Seðlabanki Íslands

Eignir

Bókfært virði varanlegra rekstrarfjármuna hefur tvöfaldast frá árslokum 2007 en á tímabilinu hefur sveitarfélagið bæði fjárfest í fasteignum, yfirtekið fasteignir (vegna gjaldþrots Nýsi), endurmetið íbúðir Húsnæðisskrifstofu auk þess sem eignir og skuldir sem áður voru utan efnahags hafa verið fluttar inn á efnahag í samræmi við nýjar reglur um reikningsskil sveitarfélaga. Tafla 3 sýnir þróun eigna bæjarins á árunum 2008-2013.

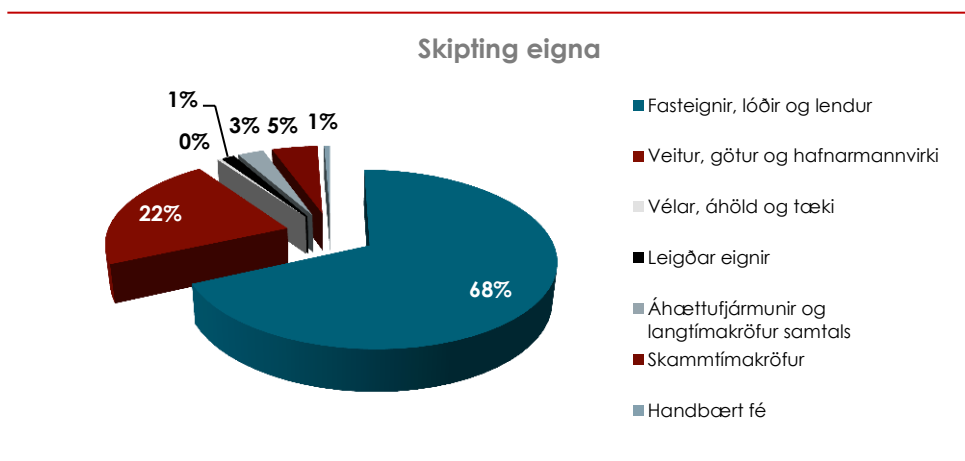
Eignir (ma. ISK)	2008	2009	2010	2011	2012	2013*
Fastafjármunir						
Varanlegir rekstrarfjármunir	26,9	41,2	43,4	43,2	44,3	43,7
Áhættufjármunir og langfímakröfur		1,2	4,9	1,2	1,4	1,3
Fastafjármunir samtals	28,0	46,1	44,6	44,4	45,7	45,0
Veltufjármunir						
Skammtfímakröfur	9,7	2,3	2,2	2,4	2,3	2,2
Handbært fé	0,2	0,2	0,0	0,1	0,4	0,4
Veltufjármunir samtals	9,9	2,5	2,2	2,6	2,6	2,6
Eignir samtals	37,9	48,6	46,8	47,0	48,2	47,7
Veltufjárhluftall	1,3	0,3	0,3	0,6	0,5	0,8

Tafla 3 Eignastaða 2008-2013
*Skv. drögum að ársreikningi
Heimild: Hafnarfjarðarbær

Fjárfestingar í varanlegum rekstrarfjármunum

Frákvæmdum hefur verið haldið í lágmarki frá árinu 2009 og settar í bið eins og hægt er og fjárfestingarþörf hefur í kjölfarið skapast hjá bænum. Fyrirhuguð er aukning skólahúsnæðis og gatnaframkvæmdir. Þar að auki liggur fyrir ákvörðun um byggingu hjúkrunarheimilis á Völlunum og er fjármögnun og framkvæmd þess í fjárhagsáætlun 2014-2017. Talið er að bygging hjúkrunarheimilisins muni kosta 2 ma.kr. og bærin hefur þegar tryggt sér nauðsynlegt fjármagn.

Mynd 9 sýnir skiptingu eigna í lok árs 2013 samkvæmt drögum að ársreikningi. Um tveir þriðju eigna liggja í fasteignum, lóðum og lendum en veitur, götur og hafnarmannvirki eru um fjórðungur eigna.



Mynd 9 Skipting eigna 2013 m.v. drög að ársreikningi
Heimild: Hafnarfjarðarbær

Veðstaða eigna og tekna

Sveitarfélagið hefur veðsett hluta af eignum sínum auk þess sem lántökur hjá Lánasjóði sveitarfélaga eru með veð í tekjum bæjarins. Almennar kröfur eru því víkjandi gagnvart þessum kröfum sem eru:

- Arion banki með veð í byggingum sem hýsa Bókasafn Hafnarfjarðar og þjónustumiðstöð Hafnarfjarðar
- Lánasjóður sveitarfélaga
- DEPPA með veð í byggingarlóðum, hlutabréfi í HS veitum hf. og skuldabréfi útgefnu af Magma
- Skuldabréf í eigu lífeyrissjóða með veð í Kaplakrika
- Lán vegna félagslegra íbúða með veði í viðkomandi eign
- Lán vegna yfirtöku Nýsiseigna með veði í Lækjarskóla, Bjarkarhúsi og leikskólanum Álfasteini

Áður leigðar fasteignir keyptar af protabúi Nýsis hf.

Á árinu 2009 námu fjárfestingar 5,9 mö.kr. en meðtaldar eru yfirteknar fasteignir vegna gjaldþrots Nýsis hf. að fjárhæð 3,8 ma.kr. og eignfærsla á gatnamannvirkjum og byggingarreitum að fjárhæð 523 m.kr. Nýsir hafði áður leigt bænum eignirnar Lækjaskóla, Íþróttahús Lækjarskóla, Bjarkarhús og Leikskólann Álfastein. Við gjaldþrot Nýsis keypti

sveitarfélagið eigninar af þrotabúinu og voru kaupin fjármögnuð með lánum frá Landsbankanum.

Bærinn er þó enn með þrjár stórar eignir á leigu, grunnskólann Áslandsskóla ásamt leikskólunum Hörðuvöllum og Tjarnarási. Ekki hafa náðst samningar um endurkaup bæjarins á þessum eignum enda er ekki gert ráð fyrir að greidd leiga gangi upp í söluverð þessara eigna ef bærinn kaupir þær að leigutíma loknum.

Áhrif breytinga á reikningsskilaaðferðum

Í lok árs 2009 voru innleiddar breytingar á reikningsskilaaðferðum sveitarfélagsins í samræmi við álit Reikningsskila- og upplýsinganefnda sveitarfélaga sem fól í sér færslu liða utan efnahagsreiknings inn á efnahagsreikninginn. Breytingarnar fólu m.a. í sér að lóðir og lendur sem sveitarfélagið hafði leigutekjur af sem og leigusamningar til lengri tíma en þriggja ára voru færðir inn á efnahagsreikning. Einnig voru íbúðir Húsnæðisskrifstofu endurmetnar til gangvirðis. Þessar breytingar höfðu verulegar breytingar í för með sér á efnahagsreikning sveitarfélagsins.

Stofnframlög og eignarhlutir í félögum

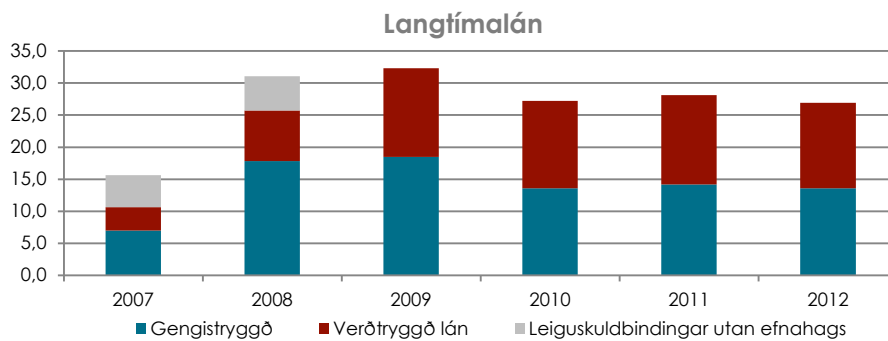
Tafla 4 sýnir stofnframlög og eignarhluti Hafnarfjarðarbæjar.

Stofnframlög og eignarhlutir í félögum	Eignarhlutur
Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs.	11,2%
Sorpa bs.	10,8%
Strætó bs.	12,5%
HS Veitur hf.	15,4%
Lánasjóður sveitarfélaga ohf.	4,3%
Vatnsveita Hafnarfjarðar	100,0%
Húsnæðisskrifstofa Hafnarfjarðar	100,0%

Tafla 4 Stofnframlög og eignarhlutir í félögum í árslok 2012
Heimild: Hafnarfjarðarbær

Skuldir sveitarfélagsins

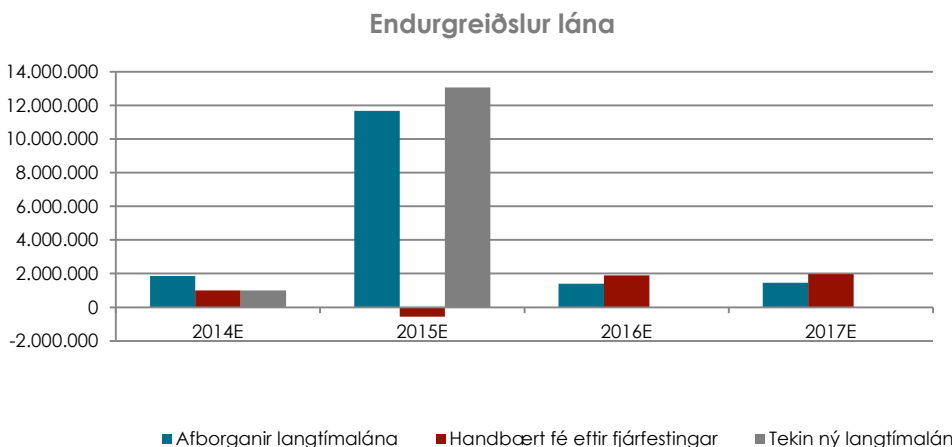
Í efnahagshruninu jukust erlendar skuldir Hafnarfjarðar mikið. Gjaldmiðlamisræmi hefur verið einn af stærstu áhættuþáttum bæjarins ásamt endurfjármögnunaráhættu. Mynd 10 sýnir þróun langtímalána á síðustu árum og sést þar aukningin sem varð á erlendum skuldum á árunum 2007-2009. Skuldastaðan hefur reynst bænum þungbær og þá sérstaklega erlendar skuldir og stórir gjalddagar vegna þeirra. Viðræður um endurfjármögnun stóðu yfir allt árið 2011 en lánið var á gjalddaga það ár. Á þeim tíma náðist ekki að endurfjármagna lánið innanlands en lánveitandinn, DEPFA, endurfjármagnaði lánið um fjögur ár. Lánið er á gjalddaga í desember á næsta ári. DEPFA er í dag orðið þrotabú sem heitir Depfa/FMS Wertmanagement en í skýrslunni er notast við nafnið DEPFA.



Mynd 10 Skipting langfímalána árin 2007-2012
Heimild: Hafnarfjarðarbær

Endurfjármögnun erlendra skulda gengur effir

Stjórnendur bæjarins hafa lagt mikið kapp á að endurfjármagna erlendar skuldir í íslenskum krónum og draga þannig úr óvissu og auka stöðugleika og fyrirsjáanleika. Árangur hagræðingaraðgerða bæjarins auk hagstæðari skilyrða í ytra umhverfi hafa orðið til þess að Hafnarfjörður getur nú endurfjármagnað erlendar skuldir að fullu á innlendum markaði og hefur bærinn sýnt gögn því til stuðnings. Fjárhagsáætlun bæjarins gerir þegar ráð fyrir því að endurfjármögnun gangi í gegn á næsta ári og mynd 11 sýnir afborganir langfímalána, ný langfímalán og handbært fé frá rekstri eftir fjárfestingar. Á árinu 2014 er tekið nýtt lán að fjárhæð 1 ma.kr. sem er framkvæmdarlán hjá Íbúðalánasjóði til þess að fjármagna byggingu hjúkrunarheimilis. Á árinu 2015 verða erlend lán endurfjármögnuð með krónulánum. Handbært fé frá rekstri árin 2016 og 2017 mun standa undir afborgunum langfímalána og fjárfestingum. Nánar er fjallað um handbært fé frá rekstri í kafla um sjóðstreymi.

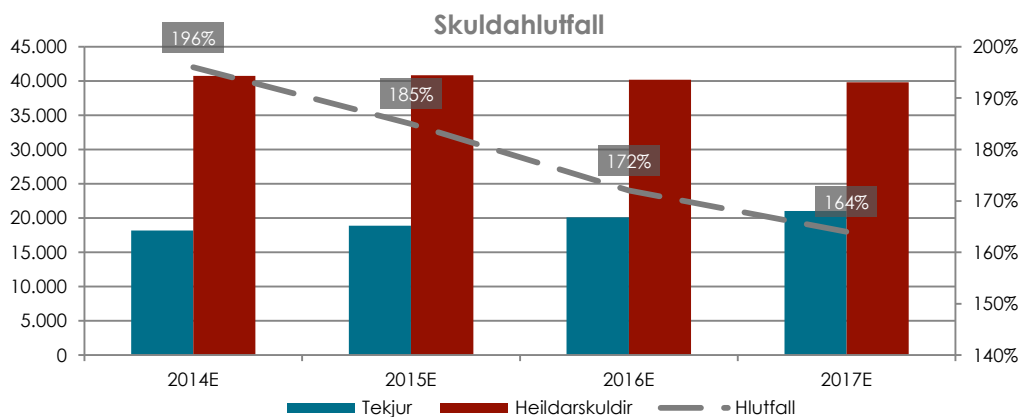


Mynd 11 Afborganir langfímalána og handbært fé frá rekstri eftir fjárfestingar
Heimild: Fjárhagsáætlun 2014-2017

Endurfjármögnun gæti átt sér stað fyrir en áætlanir gera ráð fyrir annað hvort að hluta eða að fullu. Möguleiki er að endurfjármagna lánið í nokkrum skrefum og nýta til þess ólíka kosti sem taka mið af kjörum og aðstæðum á hverjum tímapunkti. Mögulegar fjármögnunarleiðir eru bankalán, lán frá Lánasjóði sveitarfélaga og skuldabréfaútboð. Vegna fjármagnshatta verður Seðlabanki Íslands þó að veita Hafnarfirði sérstaka heimild til þess að greiða erlenda lánið niður fyrir lokagjaldþaga þess.

Áætlaðar skuldakennitölur fara batnandi

Bænum hefur gengið ágætlega að lækka skuldahlutfallið en í árslok 2012 var hlutfall heildarskulda og skuldbindinga á móti tekjum 248%. Samkvæmt fjárhagsáætlun bæjarins er gert ráð fyrir að hlutfallið verði komið niður í 164% árið 2017 en hlutfallið þarf að fara undir 150% viðmið Eftirlitsnefndar sveitarfélaga. Við endurfjármögnun erlendra lána í íslenskum krónum dregur verulega úr gengisáhættu sveitarfélagsins. Mynd 12 sýnir þróun skuldahlutfalls á árunum 2014-2017 út frá fjárhagsáætlun bæjarins. Skv. reglum nr. 502/2011 um fjárhagsleg viðmið og eftirlit með fjármálum sveitarfélaga er við útreikninga á skuldahlutfalli tekið tillit til allra skulda og skuldbindinga nema núvirði lífeyrissjóðsskuldbindinga sem áætlað er að komi til greiðslu eftir 15 ár eða síðar, hreint veltufé sé það jákvætt og núvirt fjárhæð leiguskuldbindinga frá ríkissjóði.



Mynd 12 Skuldahlutfall
Heimild: Hafnarfjarðarbær

Til að áætlanir um niðurgreiðslu skulda gangi eftir þurfa laun að halda í við verðbólgu eins og verið hefur flest ár síðustu áratuga. Áætlun um lóðasölu er varfærin og hún verður mögulega meiri á næstu árum þar sem fasteignamarkaðurinn hefur verið á nokkuð hraðri uppleið undanfarin misseri. Hafnarfjörður á 15,4% hlut í HS veitum sem bærinn gæti selt á næstu árum. Markaðsvirði hlutarins er 1.500 m.kr. m.v. nýlegt söluverð en bókfært virði hans er tæpir 300 m.kr. Ef lóðasala verður umfram áætlanir gæti mögulega skapast svigrúm til hraðari niðurgreiðslu skulda. Tafla 5 sýnir þróun á eigin fé og skuldum og skuldakennitölum.

Eigið fé og skuldir (ma. ISK)	2008	2009	2010	2011	2012	2013E*	2014E	2015E	2016E	2017E
Eigið fé samtals	1,1	6,9	9,0	8,0	6,4	6,7	7,6	8,3	9,1	9,6
Skuldbindingar										
Lífeyrisskuldbinding	4,5	5	5,5	5,9	7,9	7,9	8,2	8,4	8,7	8,9
Skuldbindingar samtals	4,6	5,2	5,6	6,0	8,0	8,1	8,3	8,5	8,8	9,0
Langtímaskuldir										
Skuldir við lánastofnanir	24,6	26,2	22,1	26,7	26,9	27,2	14,3	26,8	25,8	25,0
Langtímaskuldir samtals	24,6	27,9	23,8	28,4	28,7	27,4	16,0	28,2	27,0	26,2
Skammtímaskuldir										
Skuldir við lánastofnanir	1,6	0,2	0,9	0,3	0,5	0	0,7	0,9	0,7	0,8
Aðrar skammtímaskuldir	3,3	2	2,2	2,8	2,7	1,9	3,1	2,2	2,2	2,4
Næsta árs afborganir langtímask.	1,1	6,1	5,1	1,4	1,7	1,6	11,6	1,0	1,4	1,4
Framkvæmdalán v/hjúkrunarheimilis							1,0		-	-
Skammtímaskuldir samtals	7,6	8,6	8,4	4,6	5,2	3,7	16,5	4,1	4,4	4,6
Skuldir og skuldbindingar samtals	36,8	41,7	37,8	39,0	41,8	39,1	40,8	40,8	40,2	39,8

Eigið fé og skuldir samtals	37,9	48,6	46,8	47,0	48,2	45,9	48,3	49,2	49,3	49,4
Kennitölur (% eða hlutfall (x))										
Eiginfjárluþáttur	2,9%	14,2%	19,2%	16,9%	13,2%	14,7%	15,7%	16,9%	18,5%	19,4%
Vxt.br. skuldir (x)	27,4	32,6	28,1	28,4	29,2	28,7	27,7	28,8	27,9	27,3
Vxt. br. skuldir og lífeyrisk. (x)	31,9	37,6	33,6	34,2	37	36,6	35,9	37,2	36,6	36,2
Vxt.br. skuldir/EBITDA (x)	-185,3	18,5	18,9	10,7	10,8	9,7	8,0	7,9	7,2	6,8
Skuldir og skuldbindingar/Tekjur	264,0%	294,0%	278,0%	250,0%	248,0%	225,0%	224,3%	216,0%	199,8%	189,6%
Vxt.br. skuldir/Tekjur	197,0%	230,0%	206,0%	182,0%	173,0%	165,0%	152,2%	152,2%	138,7%	129,9%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri (x)	120,5	47,5	31,2	15	14,4	13,6	11,2	11,9	10,4	9,5
Vxt.br. skuldir pr. Íbúa (þús.kr.)	1.059	1.256	1.076	1.071	1.088	498	-	-	-	-

Tafla 5 Þróun eigin fjár og skulda 2008-2017E

*2013E byggir á fjárhagsáætlun 2013-2016

Heimild: Hafnarfjarðarbær

Lífeyrisskuldbindingar

Sveitarfélagið ber ásamt stofnunum þess ábyrgð á skuldbindingum Effirlaunastjóðs starfsmanna Hafnarfjarðarkaupstaðar ásamt öðrum aðildarfyrtækjum sjóðsins. Skuldbindingunni er skipt milli launagreiðenda í samræmi við áunnin réttindi starfsmanna og eru eignir sjóðsins færðar hlutfallslega til lækkunar skuldbindingu hvers og eins launagreiðanda. Samkvæmt úttekt tryggingafræðings sjóðsins standa eignir aðeins undir tæplega 20% af brúttó skuldbindingum.

Árið 2012 var 1,6 ma.kr. gjaldfærður vegna lífeyrisskuldbindinga sem fallið hafa á bæinn vegna starfsmanna Sparisjóðs Hafnarfjarðar síðar Byr sparisjóðs sem nú í slitameðferð. Skv. fordæmisgefandi dómi sem féll í máli LSR gegn SPRON þá er lífeyrisskuldbinding ekki viðurkennd forgangskrafa heldur flokkuð á meðal almennra krafna. Vegna óvissu sem ríkir um endurheimtur í þrotabú Byr sparisjóðs hefur bærinn gjaldfært lífeyrisskuldbindingu sem nemur tæpum 1,6 ma.kr.

Skuldbindingar utan efnahags

Sveitarfélagið er í ábyrgð fyrir skuldbindingum byggðasamlaganna Sorpu bs., Strætó bs. og Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs. ásamt öðrum aðilum að byggðasamlögum. Í árslok 2012 var sveitarfélagið í ábyrgðum fyrir skuldbindingum Orkuveitu Reykjavíkur að fjárhæð 65,8 m.kr. Sveitarfélagið hefur gert samninga við Íþróttafélögin í Hafnarfirði um rekstur og uppbyggingu á æfingarsvæðum félaganna. Einnig hafa verið gerðir aðrir samningar s.s. vegna menningarstarfsemi og heilbrigðismála. Skuldbinding vegna þessara samninga er ekki færð í ársreikninginn en útgjöld vegna þeirra eru gjaldfærð þegar þau falla til.

Dómsmál

Í febrúar 2012 var þingfest stefna á hendur íslenska ríkinu þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur til þess að fá felldan úr gildi úrskurð ríkisskattstjóra um að fjármagnstekjuskattur á söluhagnað vegna sölu á eignarhlut bæjarins í HS orku á árinu 2008 hefði átt að reiknast 15% í stað 10% líkt og Hafnarfjarðarbær gerði. Í árslok 2012 stóð krafan í 647 m.kr. og hefur bærinn greitt inn á hana með fyrirvara um réttmæti hennar. Dómur hefur fallið í héraði þar sem ríkið var sýknað. Ekki er búið að taka ákvörðun um hvort að málinu verður afþrýjað til hæstaréttar.

Árið 2012 gjaldfærði bærinn 1,6 ma.kr. vegna ábyrgðar á lífeyrisskuldbindingum Byrs líkt og fram kom í skýrslunni. Jákvæð dómsniðurstaða fyrir Hafnarfjörð kæmi því bænum til tekna.

Sjóðstreymi

Sjóðstreymi Hafnarfjarðar hefur batnað mikið á undanförnum árum líkt og tafla 6 sýnir. Handbært fé frá rekstri hefur styrkst og handbært fé frá rekstri eftir fjárfestingar stendur undir afborgunum skuldbindinga. Ástæðan fyrir áætlaðri lækkun á handbæru fé árið 2015 er vegna niðurgreiðslu á rekstrartengdum skammtímaskuldum sem er hluti af endurfjármögnunaráætlun bæjarins.

Sjóðstreymi (ma. ISK)	2008	2009	2010	2011	2012	2013E*	2014E	2015E	2016E	2017E
Rekstrarniðurstaða	-5,7	-1,7	0,5	-1,0	-2,8	0,3	0,6	0,7	0,7	1,0
Veltufé frá rekstri	0,2	0,7	0,9	1,9	2,0	2,1	2,5	2,4	2,7	2,9
Handbært fé (til) frá rekstri	1,4	0,5	1,1	2,1	2,0	2,3	2,7	1,1	2,4	2,7
Fjárfestingarhreyfingar samtals	-7,9	0	2,5	-0,7	-0,9	-0,1	-1,7	-1,7	-0,5	-0,7
Handbært fé eftir fjárfestingar	-6,5	0,4	3,6	1,4	1,1	2,2	1,0	-0,6	1,9	2,0
Tekin ný langtímalán	6,6	2,2	1,3	0,4	0,5	0	1,0	13,1	0,0	0,0
Afborganir langtímalána	-0,4	-1,3	-5,6	-1,1	-1,5	-1,7	-1,7	-11,8	-1,4	-1,8
Skammtímalán, breyting	-0,1	-1,4	0,6	-0,6	0,3	0	-0,2	-0,8	-0,5	0,0
Fjármögnunarahreyfingar samtals	6,1	-0,4	-3,7	-1,3	-0,9	-2	-0,9	0,5	-1,8	-1,8
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	-0,4	0	-0,2	0,1	0,3	0,1	0,1	-0,1	0,1	0,2

Kennitölur (% eða hlutfall (x))

Veltufé frá rekstri/Heildareignir	0,6%	1,4%	1,9%	4,0%	4,2%	4,6%	5,1%	4,9%	5,5%	5,8%
Veltufé frá rekstri/Tekjur	1,6%	4,8%	6,6%	12,1%	12,0%	12,2%	13,5%	12,8%	13,4%	13,7%
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	9,9%	3,5%	8,0%	13,5%	11,8%	13,2%	14,6%	5,9%	11,9%	12,8%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri (x)	120,5	47,5	31,2	15	14,4	13,6	11,2	11,9	10,4	9,5
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri (x)	19,9	66,4	25,7	13,5	14,7	12,5	10,4	25,9	11,7	10,1

Tafla 6 Áætlað sjóðstreymi

*2013E byggir á fjárhagsáætlun 2013-2016

Heimild: Hafnarfjarðarbaer

Fjárhagsáætlun

Fjárhagsáætlun Hafnarfjarðar er lögð fram samkvæmt 61. gr. sveitarstjórnarlaga. Með samþykkt fjárhagsáætlunar í bæjarstjórn Hafnarfjarðar felst ákvörðun um fjárheimildir til rekstrar málaflokka og framkvæmda, álagningu gjalda og tekjuöflun. Í áætlun sveitarfélagsins er m.a. gert ráð fyrir 3,6% hækkun verðlags, 1% fjölgun íbúa, endurfjármögnun erlendra lána í íslenskum krónum og 200 m.kr. lóðasölu á ári.

Megináhersla í fjármálum bæjarins á komandi árum er að bæta enn frekari framlegð sveitarfélagsins, lækka skuldir og endurfjármagna erlendar skuldir með krónulánunum.

Helstu niðurstöðutölur áætlunar fyrir árið 2014 eru eftirfarandi:

- Rekstrarniðurstaða A og B hluta fyrir árið 2014 er jákvæð um 613 m.kr. og rekstrarniðurstaða A hlutans um 266 m.kr. Heildareignir samstæðunnar eru áætlaðar um 48,4 ma.kr. í árslok 2014 og skuldir og skuldbindingar eru áætlaðar um 40,8 ma.kr. og eigið fé um 7,6 ma.kr. Söluverðmæti lóða er um 8 ma.kr.

- Áætlað veltufé frá rekstri A hluta er um 1,7 ma.kr. og samantekið fyrir A og B hluta 2,5 ma.kr. sem er um 14% af áætluðum heildartekjum.
- Á undanförunum árum hefur verið dregið úr framkvæmdum og fjárfestingum en áætlun ársins 2014 gerir ráð fyrir um 1.652 m.kr. fjárfestingu en þar af er framkvæmd vegna hjúkrunarheimilis 1 ma.kr. Gert er ráð fyrir úthlutun lóða fyrir 200 m.kr. á þessu ári.
- Á árinu 2014 er ráðgert að greiða niður lán að fjárhæð 1,9 ma.kr.
- Álagningarhlutfall fasteignaskatts íbúðarhúsnæðis lækkar
- Engin hækkun er á gjaldskráum tengdum fræðslu- og fjölskylduþjónustu.
- Systkina afsláttur mun ná frá dagforeldri til frístundaheimilis.

Athugasemdalisti Eftirlitsnefndar

Fyrir nokkrum misserum sendi Eftirlitsnefnd sveitarfélaga allmörgum sveitarfélögum aðvörun vegna skuldsetningar og/eða slæmrar rekstrarafkomu og óskaði eftir upplýsingum um hvernig viðkomandi sveitarstjórnir hygðust bregðast við fjárhagsvandinum. Sveitarfélög þar sem skuldir og skuldbindingar A- og B- hluta sem hlutfall af heildartekjum eru umfram 150% þurftu að gera aðlögunaráætlun þar sem sýnt er hvernær þessum fjárhagslegum viðmiðuðum er náð. Hafnarfjörður er meðal þessara sveitarfélaga. Samskipti bæjarins og EFS hafa gengið vel og hefur bærin tekið tillit til ábendinga og tilmæla EFS bæði í rekstri og áætlanagerð sinni. Fyrir liggur áætlun þar sem gert er ráð fyrir að bærin muni ná að komast undir 150% skuldahlutfalli við lok fjárhagsársins 2018.

Samanburður við önnur sveitarfélög

Tafla 7 sýnir samanburð kennitalna Hafnarfjarðarbæjar við nokkur af stærstu sveitarfélögum landsins fyrir árið 2012.

2012 (þús.kr., % eða hlutfall (x))	Hafnarfjörður	Kópavogur	Reykjavík	Akureyri	Reykjanesbær
Eiginfjárhlutfall (x)	13,0%	25,0%	31,0%	37,0%	17,0%
Lausafjárhlutfall (án ónýtttra lánaalína) (x)	0,49	0,34	0,85	1,2	1,5
Vxt.br. skuldir (x)	29,2	31,6	281	20,0	17,0
Vxt.br. skuldir/EBITDA (x)	10,8	6,5	8,61	7,7	6,1
Vxt.br. skuldir/Tekjur (x)	1,73	1,54	2,34	1,1	1,2
Veltufé frá rekstri/Tekjur	12,0%	13,5%	24,5%	12,4%	10,3%
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	11,8%	13,6%	24,1%	11,6%	10,1%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri (x)	14,4	13,7	9,5	9,2	11,8
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri (x)	14,7	13,5	9,7	9,8	12,2
Skuldir og skuldbindingar/Tekjur	248%	217%	268%	140%	270%
Skatttekjur pr. íbúa (þús kr.)	495	492	514	525	481
Vxt.br. skuldir pr. íbúa (þús kr.)	1.088	1.197	2.347	1.100	1.196

Tafla 7 Samanburður kennitalna milli sveitarfélaga
Heimild: Ársreikningar sveitarfélaganna 2012

Samanburður við Kópavog

Tafla 8 sýnir samanburð kennitalna Hafnarfjarðar og Kópavogs fyrir árin 2010 til 2014E.

Samanburður (ma. ISK)	Hafnarfjörður					Kópavogur				
	2010	2011	2012	2013E*	2014E	2010	2011	2012	2013E*	2014E
Eiginfjárlutfall	19,2%	16,9%	13,2%	14,7%	15,7%	24,3%	24,2%	25,0%	25,0%	29,1%
Veltufjárlutfall	0,27	0,56	0,49	0,65	0,15	0,5	0,8	0,3	0,21	0,42
Skuldir og skuldbindingar/Tekjur	278%	250%	248%	225%	224%	242%	244%	217%	199%	189%
Vxt.br. skuldir/EBITDA	18,9	10,7	10,8	9,7	8,0	12,4	11	6,5	9,4	7,6
Veltufé frá rekstri/Tekjur	6,6%	12,1%	12,0%	12,2%	13,5%	6,7%	14,4%	13,5%	11,5%	13,6%
Skatttekjur pr. íbúa (bús kr.)	415	473	495	-	-	426	469	492	-	-
Vxt.br. skuldir pr. íbúa (bús kr.)	1.076	1.071	1.088	-	-	1.238	1.230	1.197	-	-
Vxt.br. skuldir	28,1	28,4	29,2	28,7	27,7	38,1	38,4	38	37,9	34,9
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	8,0%	13,5%	11,8%	13,2%	14,6%	9,9%	10,5%	13,6%	10,5%	12,6%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri	31,2	15	14,4	13,6	11,2	31,7	14,6	13,7	15,4	11,2
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri	25,7	13,5	14,7	12,5	10,4	21,4	20,1	13,5	16,9	12,6

Tafla 8 Samanburður kennitalna milli sveitarfélaganna á árunum 2010-2014E

*2013E byggir á fjárhagsáætlun 2013-2016

Heimild: Ársreikningar og fjárhagsáætlanir Hafnarfjarðarbæjar og Kópavogsbæjar

Viðauki I - Lykiltölur úr rekstri

Lykiltölur úr rekstri	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rekstur (ma. ISK, % eða hlutfall (x))						
Rekstrartekjur samtals	12,19	13,93	14,16	13,6	15,6	16,87
EBITDA	1,71	-0,15	1,76	1,5	2,6	2,71
EBIT	0,94	-1	0,97	0,6	1,8	1,84
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	0,16	-4,67	-2,65	-0,1	-2,8	-3,06
Óvenjulegir liðir						-1,59
Rekstramiðurstaða	1,1	-5,67	-1,68	0,5	-1,0	-2,8
Efnahagur (ma. ISK)						
Fastafjármunir samtals	24,77	28,02	46,1	44,6	44,4	45,65
Veltufjármunir samtals	3,58	9,9	2,48	2,2	2,6	2,55
Eignir samtals	28,3	37,9	48,6	46,8	47,0	48,2
Eigið fé samtals	6,8	1,1	6,9	9,0	8,0	6,4
Skuldbindingar samtals	3,5	4,6	5,2	5,6	6,0	8
Langfímaskuldir samtals	10,4	24,6	27,9	23,8	28,4	28,7
Skammtímaskuldir samtals	7,7	7,6	8,6	8,4	4,6	5,2
Eigið fé og skuldir samtals	28,3	37,9	48,6	46,8	47,0	48,2
Vxt.br. skuldir	12,5	27,4	32,6	28,1	28,4	29,2
Sjóðstreymi (ma. ISK)						
Veltufé frá rekstri	2	0,2	0,7	0,9	1,9	2
Handbært fé (til) frá rekstri	0	1,4	0,5	1,1	2,1	2
Fjárfestingarhreyfingar samtals	-2,1	-7,9	0	2,5	-0,7	-0,9
Kennitölur						
EBITDA%	14,0%	-1,1%	12,4%	10,9%	16,9%	16,1%
EBIT%	7,7%	-7,2%	6,9%	4,5%	11,4%	10,9%
EBITDA/Vaxtagj. og verðb. (x)	2,72	-0,08	0,83	1,1	1,3	1,21
EBIT/Vaxtagj. og verðb. (x)	1,5	-0,53	0,46	0,5	0,9	0,8
Skatttekjur pr. Íbúa (þús.kr.)	387	412	422	415	473	495
Vxt.br. skuldir/Tekjur	1,02	1,97	2,3	2,1	1,8	1,73
Vxt.br. skuldir/EBITDA (x)	7,30	-185,25	18,50	18,88	10,74	10,77
Vxt.br. skuldir pr. Íbúa (þús.kr.)	498	1.059	1.256	1.076	1.071	1.088
Veltufjárhluftfall	0,47	1,31	0,29	0,27	0,56	0,49
Veltufé frá rekstri/Heildareignir	7,0%	0,6%	1,4%	1,9%	4,0%	4,2%
Veltufé frá rekstri/Tekjur	16,2%	1,6%	4,8%	6,6%	12,1%	12,0%
Hb. fé frá rekstri/Tekjur	-0,2%	9,9%	3,5%	8,0%	13,5%	11,8%
Vxt.br. skuldir/Veltufé frá rekstri (x)	6,3	120,5	47,5	31,2	15,0	14,5
Vxt.br. skuldir/Hb. fé frá rekstri (x)	-509,7	19,9	66,4	25,8	13,5	14,7

Viðauki I Lykiltölur úr rekstri

Heimild: Hafnarfjarðarbær

Fyrirvarar

Reitun og Hafnarfjarðarbær hafa gert með sér samning. Í honum felst að Reitun er skuldbundin til að framkvæma reglulega mat á lánshæfi bæjarins og þegar tilefni er til þess vegna atburða sem áhrif kunna að hafa á lánshæfismatið.

Við gerð þessarar greiningar og mats á lánshæfi er gengið út frá því að þau gögn og upplýsingar sem Reitun hefur fengið aðgang að til skoðunar séu sannleikanum samkvæmt og ekki liggja fyrir frekari gögn. Hafi Reitun fengið afhent ljósrit af skjölum gengur Reitun út frá því að þau séu í samræmi við frumrit viðkomandi skjala og ekki hafi verið gerðir neindir viðaukar eða breytingar á þeim eftir á. Þá er gengið út frá því að allar undirritanir á skjöl og samninga sem Reitun hefur fengið aðgang að séu réttar og skuldbindandi fyrir félagið.

Þær skoðanir og spár sem hér koma fram eru byggðar á almennum upplýsingum og mögulega trúnaðarupplýsingum sem Reitun hefur undir höndum þegar matið er ritað. Helstu heimildir eru ársskýrslur og ýmis gögn frá þeim aðila sem verið er að meta, s.s.lánasamningar, starfsreglur og fjárhagslegar sundurliðanir auk annarra upplýsinga sem og annarra aðgengilegra opinberra upplýsinga sem birst hafa í fjölmiðlum og á öðrum vettvangi sem félagið telur áreiðanlegar. Reitun ábyrgist þó ekki áreiðanleika eða nákvæmni upplýsinganna og ber enga ábyrgð á áreiðanleika upplýsingaveitna sem stuðst er við. Upplýsingar í umfjöllun eru einungis birtar í upplýsingarskyni og þær ber ekki að skoða sem tilboð á einn eða annan hátt og þær skulu ekki nýttar á þeirri forsendu að um sé að ræða ráðleggingar vegna fjárfestinga í fjármálagerningum. Fjárfestar eru eindregið hvattir til að afla sér sjálfstæðra ráðlegginga eigin ráðgjafa áður en fjárfest er í fjármálagerningum, s.s. vegna lagalegrar eða skattalegrar stöðu sinnar. Reitun og starfsfólk Reitunar taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram.

Þrátt fyrir að þess sé sérstaklega gætt að upplýsingarnar séu réttar og nákvæmar þegar þær eru settar fram getur Reitun, eða starfsmenn Reitunar ekki tekið ábyrgð á villum. Mat á upplýsingum endurspeglar skoðanir Reitunar á þeim degi sem þær eru settar fram, en þær geta breyst án fyrirvara. Hvorki Reitun né stjórnendur eða starfsmenn félagsins bera ábyrgð á beinu eða óbeinu tjóni sem hlýst af upplýsingum sem finna má í þessu mati eða dreifingu slíkra upplýsinga.

Sérstök athygli er vakin á því að áætlanir og spár geta breyst fyrirvaralaust á jákvæðan eða neikvæðan hátt og eru háðar utanaðkomandi óvissu og breytum sem gjarnan eru ekki á valdi Reitunar. Reitun og starfsmenn félagsins taka ekki ábyrgð á því ef að lánshæfismat einstakra útgefanda sem félagið hefur metið og gefið einkunn á breytist. Reitun ábyrgist ekki að gera breytingar á þeim upplýsingum sem birtar eru í skýrslunni ef forsendur þeirra breytast eða ef í ljós kemur að þær eru rangar eða ónákvæmar.

Reitun, starfsmenn Reitunar, stjórnarmenn eða aðilar tengdir Reitun kunna að eiga hagsmuna að gæta varðandi einstök félög sem greiningar, verðmatsskýrslur og annað útgáfuefni Reitunar lýtur að hverju sinni. Hagsmunir kunna að vera ýmsir t.d. sem hluthafar eða ráðgjafar, eða hagsmunir sem lúta að annarri veittri þjónustu. Útgefandi verðbréfa sem metin eru greiðir Reitun fyrir þá þjónustu. Verðmöt og greiningar eru engu að síður unnin sjálfstætt af Reitun.

Reitun á allan höfundarrétt að upplýsingum í skýrslunni. Óheimilt er með öllu að dreifa þeim upplýsingum sem finna má í matinu eða nýta þær með öðrum hætti án heimildar Reitunar.