

# Rannsókn á fjárreiðum og rekstri Sveitarfélagsins Álftaness

## Skýrsla

---

Unnið fyrir:

Eftirlitsnefnd með fjármálum sveitarfélaga



**R3-Ráðgjöf ehf.**

**Garðar Jónsson, MSc**

*7. desember 2009*

## Efnisyfirlit

Inngangur .....	2
1. Helstu lykilstærðir og niðurstöður .....	3
2. Yfirlit yfir skuldir .....	4
3. Almenn um niðurstöður rannsóknarinnar.....	6
4. Þróun rekstrar og fjárhags Sveitarfélagsins Álftaness 2002 - 2009 .....	7
5. Álagningarreglur.....	8
6. Álagningarstofnar útsvars og fasteignaskatta.....	9
7. Heimildir um álag á tekjustofna .....	9
8. Eignarhaldsfélagið Fasteign hf. – Kaupverð íþróttamannvirkja .....	11
9. Fyrstu hugmyndir um aðgerðir .....	13
10. Aðrar hugmyndir um aðgerðir sem fram hafa komið .....	14
11. Samningar .....	15
12. Ábendingar um mat á skuldbindingum í ársreikningi .....	20


## Inngangur

Eftirlitsnefnd með fjármálum sveitarfélaga leitaði til R3-Ráðgjafar ehf. um rannsókn á fjárreiðum og rekstri Sveitarfélagsins Álftaness. Rannsóknin er gerð í samræmi við 75. gr. sveitarstjórnarlaga, nr. 45/1998, með síðari breytingum, í kjölfar ákvörðunar sveitarstjórnar að tilkynna eftirlitsnefndinni um fjárþröng í rekstri sveitarfélagsins.

Undirritaður hefur unnið að rannsókninni fyrir hönd R3-Ráðgjafar ehf. Í þeirri vinnu hefur verið aflað þeirra gagna sem talin eru skipta máli við rannsóknina. Fundir hafa einnig verið haldnir með bæjarstjóra og fjármálastjóra sveitarfélagsins sem hafa lagt sig fram við að svara öllum spurningum og láta í té þau gögn og upplýsingar sem beðið hefur verið um.

Rannsóknin hefur verið unnin eftir bestu vitund miðað við þær upplýsingar sem aflað var.

*Reykjavík, 7. desember 2009*



Garðar Jónsson, MSc  
Ráðgjafi

## 1. Helstu lykilstærðir og niðurstöður

- Sveitarfélagið Álftanes er komið í greiðslubrot. Það getur ekki staðið við sínar skuldbindingar og hefur verið synjað um frekari lánaþyrngreiðslu hjá viðskiptabanka sínum.
- Beiðni sveitarfélagsins til Lánasjóðs sveitarfélaga um lán vegna lausafjárskorts hefur ekki skilað árangri og tilgreinir lánasjóðurinn að „aðkoma sjóðsins að málinu verði í samvinnu við Eftirlitsnefnd með fjármálum sveitarfélaga“.
- Verulegur halli var á rekstri sveitarfélagsins árið 2008 eða 832 mkr. Á yfirstandandi ári er gert ráð fyrir 238,3 mkr. halla – Ef frá eru taldar bókfærðar tekjur vegna sölu á byggingarrétti árið 2009 nemur áætlaður halli ársins 568,6 mkr.
- Skuldir og skuldbindingar sveitarfélagsins nema samtals um 7,4 milljörðum kr. Þar af eru skuldbindingar utan efnahags tæplega 3,0 milljarðar kr. einkum vegna langtímasamninga við Eignarhaldsfélagið Fasteign hf. Heildarskuldir og skuldbindingar sveitarfélagsins nema 495,3% af heildartekjum þess árið 2009 – Af reglulegum tekjum sveitarfélagsins er hlutfallið 626,2%, þ.e. þegar frá eru taldar bókfærðar tekjur vegna sölu á byggingarrétti 2009.
- Sé miðað við sömu skatttekjur sveitarfélagsins árið 2010 og reiknað er með árið 2009 þurfa rekstrarútgjöld að minnka um tæplega 900 mkr. til að eiga fyrir öllum rekstri málaflokka og næsta árs afborgunum – Þá er ekki gert ráð fyrir neinum fjárfestingarútgjöldum.
- Áætluð greiðslubyrði lána árið 2010 nemur 626,3 mkr., þar af eru 430 mkr. kúlulán.
- Samkvæmt leigusamningum við Eignarhaldsfélagið Fasteign hf. nemur árleg leigugreiðsla 217 mkr. Nýlega hefur stjórn félagsins tilkynnt sveitarfélaginu um 28,3% lækkun leigugreiðslu frá næstu áramótum – sú ákvörðun verður endurskoðuð að 12 mánuðum liðnum. Sé um að ræða varanlega lækkun mun núvirt skuldbinding lækka úr 2.960 mkr. í 2.123 mkr.
- Þrátt fyrir 832 mkr. halla á rekstri sveitarfélagsins árið 2008 hefur sveitarfélagið ekki gripið til viðhlítandi rekstrarhagræðingaraðgerða til að koma rekstrinum í jafnvægi.
- Þrátt fyrir að gripið verði nú þegar til verulegrar rekstrarhagræðingar, hækkunar fasteignaskatts og álagi á útsvar verði beitt er vandséð að Sveitarfélagið Álftaness geti orðið sjálfbært nema til komi verulegur utanaðkomandi stuðningur.

---

Helstu stærðir um rekstur og fjárhag Sveitarfélagsins Álftaness samkvæmt endurskoðaðri fjárhagsáætlun 2009 að teknu tilliti til mats skýrsluhöfundar á skuldbindingum utan efnahags og næsta árs afborgunum lána.

Rekstrarhalli	258,3 mkr.
Rekstrarhalli án áhrifa sölu byggingarréttar	568,3 mkr.
Skuldir og lífeyrisskuldbindingar	4.377,0 mkr.
Skuldbindingar utan efnahags	2.976,4 mkr.
Skuldir, lífeyrisskuldbindingar og skuldbindingar utan efnahags	7.359,4 mkr.
Afborganir langtímalána og leigugreiðslur til Eignarhaldsfélagsins Fasteignar hf.	1.083,3 mkr.

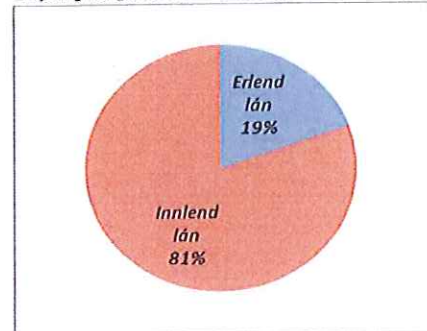


## 2. Yfirlit yfir skuldir

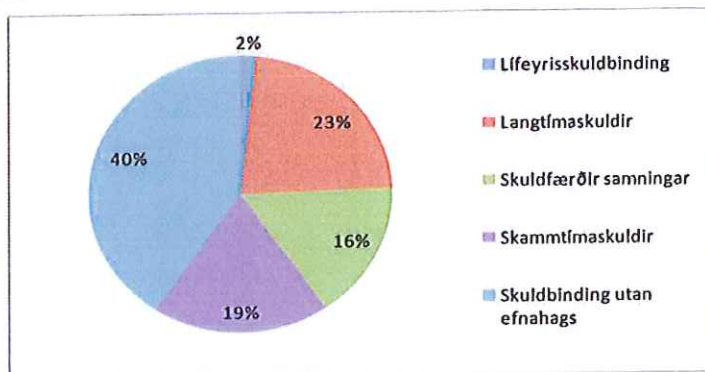
Samkvæmt efnahagsreikningi í endurskoðaðri fjárhagsáætlun 2009 nema heildarskuldir sveitarfélagsins í langtíma- og skammtímalánum samtals 4.256.649 þkr. Að auki eru lífeyrisskuldbindingar 120.528 þkr.

	Samtals
<b>Lífeyrisskuldbinding</b>	<b>120.528.000</b>
<b>Langtímaskuldir</b>	
Erlend lán	
Lánasjóður sveitarfélaga	206.674.000
Arion banki	226.197.000
Innlend lán	
Lánasjóður sveitarfélaga	1.458.707.000
Aðrir aðilar	335.368.000
Aðrir aðilar (Ýmsir) samtals	535.368.000
Þar af lán til eins árs (fært meðal skammt.sk.)	-200.000.000
<b>Samtals erlend og innlend lán</b>	<b>2.226.946.000</b>
<b>Næsta árs afborganir langtímaskulda</b>	<b>-550.692.000</b>
Hreinar langtímaskuldir fyrir skuldfærslu samninga	1.676.254.000
Skuldfærðir samningar við Ris ehf. og Búmenn hsf.	1.181.292.000
<b>Samtals langtímaskuldir</b>	<b>2.857.546.000</b>
<b>Skammtímaskuldir</b>	
Skuldir við lánastofnanir	595.000.000
Næsta árs afborganir langtímaskulda	550.692.000
Aðrar skammtímaskuldir	253.231.000
<b>Samtals skammtímaskuldir</b>	<b>1.398.923.000</b>
<b>Skuldir og lífeyrisskuldbindingar samtals</b>	<b>4.376.997.000</b>
<b>Skuldbindingar utan efnahags</b>	
Leigusamningar við Eignarhaldsfélagið Fasteign hf.	2.960.000.000
Ábyrgðarskuldbindingar gagnvart nokkrum félagasamtökum	12.500.000
Tveir bílar á rekstrarleigu	3.900.000
<b>Samtals skuldbindingar utan efnahags</b>	<b>2.976.400.000</b>
<b>Skuldir, lífeyrisskuldbinding og skuldbindingar utan efnahags</b>	<b>7.353.397.000</b>

Skipting langtímalána án skuldfærðra samninga



Í september sl. var 612 mkr. erlend afborgun endurfjármögnuð í íslenski mynt



Skipting heildarskulda og skuldbindinga

Eins og áður hefur komið fram hefur stjórn Eignarhaldsfélagsins Fasteignar hf. tekið ákvörðun um 28,3% lækkun leigugreiðslu sem endurskoðuð verður að 12 mánuðum liðnum. Sé hér um varanlega lækkun að ræða er núvirt skuldbinding 2.123.000.000 kr. Heildarskuldir og skuldbindingar nema þá 6.516.397.000 kr.

Taflan hér að neðan sýnir yfirlit yfir rekstur og fjárhag Sveitarfélagsins Álftaness árið 2009 samkvæmt endurskoðaðri fjárhagsáætlun auk ýmissa stærða og lykiltalna. Til samanburðar eru tekin út bókhaldsleg áhrif sölu byggingarréttar á árinu en andvirði sölunnar nam 413,87 mkr.

Í þús. kr.	2009		2009
	Endursk. fjárhagsáætlun		Endursk. fjárhagsáætlun án sölu byggingarréttar
<b>Rekstur</b>			
Tekjur	1.484.655	-310.370	1.174.285
Gjöld fyrir fjármagnsliði	1.463.123		1.463.123
Niðurstaða fyrir fjármagnsliði	21.532		-288.838
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	-279.799		-279.799
Afgangur / -Halli	-258.267		-568.637
<b>Eignir</b>			
Fastafjármunir	3.243.066	103.500	3.346.566
Veltufjármunir	611.477	-413.870	197.607
Samtals eignir	3.854.543		3.544.173
<b>Skuldir og eigið fé</b>			
Eigið fé	-522.455	-310.370	-832.825
Lífeyrisskuldbindingar	120.528		120.528
Langtímaskuldir	2.857.547		2.857.547
Skammtímaskuldir	1.398.923		1.398.923
Skuldir og skuldbindingar samtals	4.376.998		4.376.998
Samtals skuldir og eigið fé	3.854.543		3.544.173
<b>Skuldbindingar utan efnahags</b>			
Leigusamningar við Eignarhaldsfélagið Fasteign hf.	2.960.000		2.960.000
Ábyrgðarskuldbindingar gagnvart nokkrum félagasamtökum	12.500		12.500
Tveir bílar á rekstrarleigu	3.900		3.900
Skuldbindingar utan efnahags samtals	2.976.400		2.976.400
<b>Skuldir, lífeyrisskuldbindingar og skuldbindingar utan efnahags</b>	<b>7.353.398</b>		<b>7.353.398</b>
<b>Sjóðstreymi</b>			
Veltufé frá rekstri	-330.018		-330.018
Handbært fé frá (til) rekstrar	-780.435		-780.435
Fjárfestingarhreyfingar	-786.521		-786.521
Fjármögnunarhreyfingar	1.537.568		1.537.568
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	-29.388		-29.388
Handbært fé í ársbyrjun	38.141		38.141
Handbært fé í árslok	8.753		8.753
<b>Ýmsar stærðir og lykiltölur</b>			
Veltufé frá rekstri í hlutfalli við tekjur	-22,2%		-28,1%
Skuldir og lífeyrisskuldbindingar í hlutfalli við tekjur	294,8%		372,7%
Skuldir, lífeyrisskuldbindingar og skuldbindingar utan efnahags í hlutfalli við tekjur	495,3%		626,2%
Niðurstaða rekstrar fyrir fjármagnsliði	21.532		-288.838



### 3. Almenn um niðurstöður rannsóknarinnar

Við rannsóknina var aflað allra þeirra gagna sem nauðsynleg þóttu við framkvæmd hennar. Eftirfarandi gögn voru einkum skoðuð:

- Samningar sem Sveitarfélagið Álftanes hefur gert á síðustu tveimur árum um sölu byggingarréttar, framkvæmdir eða leigu við eftirfarandi aðila:
  - Búmenn hsf.
  - Eignarhaldsfélagið Fasteign hf.
  - Kaupfélag Suðurnesja / Urtustein ehf.
  - Heimatún ehf.
  - Ris ehf.
- Ársreikningar, fjárhagsáætlanir og endurskoðuð fjárhagsáætlun 2009
- Lánayfirlit 2009

Í ársreikningi árið 2006 kemur skýrt fram að rekstur A-hluta sveitarfélagsins hafði versnað frá árinu áður og var það ár rekið með rekstrarhalla. Árið 2007 var áfram halli á reglulegri starfsemi sveitarfélagsins en sala eigna það ár færði sveitarfélaginu bókfærðar tekjur um rúmlega 493,8 mkr. sem snéri halla í rekstrarafgang þetta ár. Hér var um að ræða sölu fasteigna til Eignarhaldsfélagsins Fasteignar hf. og sala fráveitunnar til Orkuveitu Reykjavíkur. Árið 2008 átti sér ekki stað nein sala eigna, a.m.k. ekki sem sýnilega hefur haft áhrif á reksturinn. Það ár var 832 mkr. rekstrarhalli eða sem nemur 72% af heildartekjum sveitarfélagsins. Fjármagnsgjöld voru þetta ár verulega íþyngjandi fyrir sveitarfélagið og námu hrein fjármagnsgjöld 703 mkr.

Þrátt fyrir hið erfiða ár 2008 hefur sveitarfélagið ekki gripið til viðhlítandi aðgerða til að hagræða í rekstrinum til að ná honum í jafnvægi aftur. Samkvæmt endurskoðaðri fjárhagsáætlun árið 2009 er reiknað með 258,2 mkr. halla á A-hluta. Ef frá eru taldar bókfærðar tekjur af sölu byggingarréttar nemur rekstrarhalli ársins 568 mkr.

Söluandvirði byggingarréttanna árið 2009 nemur 413,9 mkr. og bókfærðar tekjur þar af námu 310,3 mkr. – mismunurinn liggur í bókfærðri eign sem færð var samhliða niður. Þessi byggingarréttir voru greiddir með skuldabréfum sem talin eru upp í viðauka IV. Hluti af þessum skuldabréfum sem sveitarfélagið eignaðist mun það afhenda sama aðila síðar, Búmönnum hsf., sem greiðslu fyrir hluta af búseturétti sem sveitarfélagið hefur skuldbundið sig til að kaupa. Hér er um 157 mkr. skuldabréf að ræða. Þau skuldabréf sem eftir standa bera ekki vexti fyrr en 2012 og 2013. Virði þeirra í dag er því nokkru minna en nafnverð þeirra.

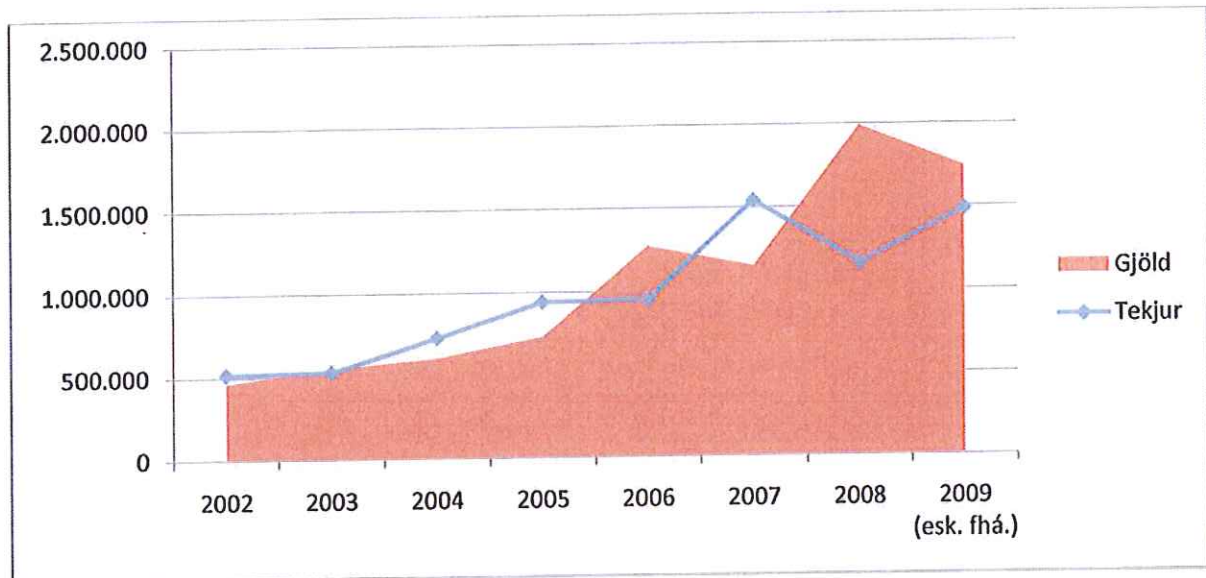
Í endurskoðaðri fjárhagsáætlun eru samningar við Ris ehf. og Búmenn hsf. eignfærðir og skuldfærðir í samræmi við álit endurskoðanda frá 22. október 2009. Hér er um skuldbindingu að ræða vegna kaupa á búseturétti og leigu sem rétt þykir að meðhöndla þannig í reikningsskilum sveitarfélaga þar sem núvirtar leigugreiðslur svara sem næst markaðsvirði eignarinnar eins og segir í áliti endurskoðanda. Hér er um að ræða tæplega 1,2 milljarða kr.

Í fundargerð bæjarráðs þann 12. nóvember sl. er bókað að bæjarstjóra sé falið að semja við Eignarhaldsfélagið Fasteign hf. um kaup sveitarfélagsins á lóð íþróttamiðstöðvar með hlutafé sínu til lækkunar leigugreiðsna til eignarhaldsfélagsins. Ljóst er að slíkur samningur skiptir máli fyrir rekstur sveitarfélagsins.

#### 4. Þróun rekstrar og fjárhags Sveitarfélagsins Álftaness 2002 - 2009

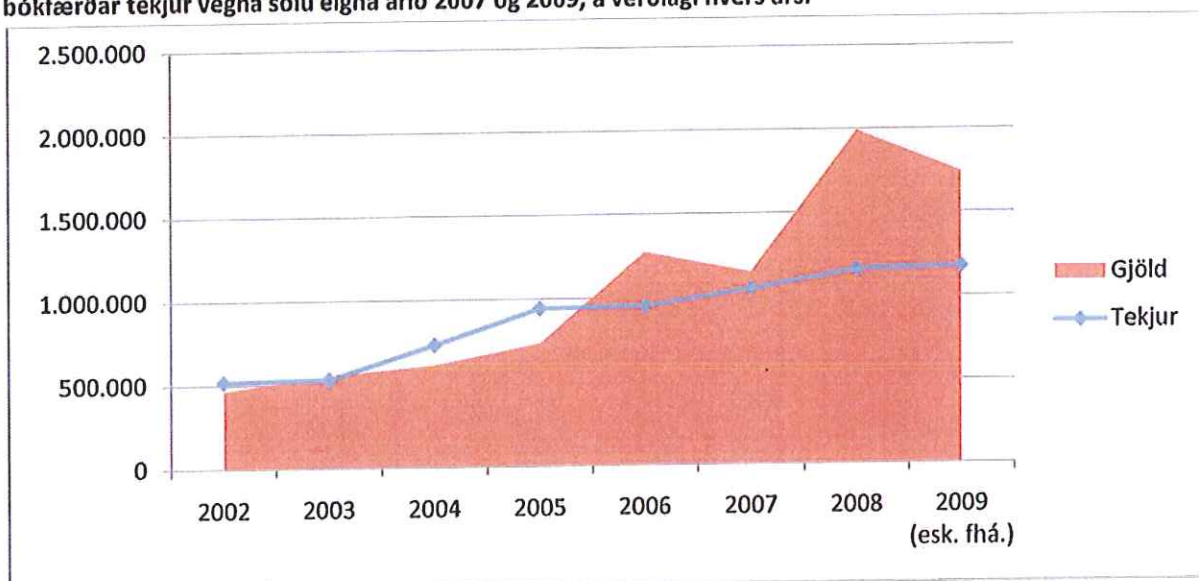
Myndin hér að neðan sýnir heildartekjur og heildargjöld A-hluta Sveitarfélagsins Álftaness samkvæmt ársreikningum árunna 2002 – 2008. Árið 2009 er í samræmi við endurskoðaða fjárhagsáætlun sveitarfélagsins það ár. Tölur eru í þúsundum kr. á verðlagi hvers árs.

Heildartekjur og heildargjöld A-hluta Sveitarfélagsins Álftaness árin 2002 – 2009 á verðlagi hvers árs.



Myndin hér að neðan sýnir heildartekjur og heildargjöld A-hluta Sveitarfélagsins Álftaness samkvæmt sömu forsendum og myndin að ofan. Í neðangreindri mynd er hinsvegar búið að taka frá bókfærðar tekjur ársins 2007 vegna sölu eigna og bókfærðar tekjur ársins 2009 vegna sölu byggingarréttar það ár. Hinar bókfærðu tekjur árið 2007 nema 493,8 mkr. og árið 2009 nema þær 310,4 mkr.

Heildartekjur og heildargjöld A-hluta Sveitarfélagsins Álftaness árin 2002 – 2009 eftir að frá eru taldar bókfærðar tekjur vegna sölu eigna árið 2007 og 2009, á verðlagi hvers árs.





## 5. Álagningarreglur

Neðangreint yfirlit sýnir álagningarreglur útsvars og fasteignagjalda í Sveitarfélaginu Álftanesi árin 2005 – 2009. Hámarksheimild til álagningar útsvars hefur verið nýtt á öllu tímabilinu og nemur heimildin á yfirstandandi tekjuári 13,28% en það hlutfall er notað nú við útreikning staðgreiðsluskila fram að álagningu. Hámarksheimild til álagningar fasteignaskatts, skv. A-lið 3. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, með síðari breytingum, hefur ekki verið nýtt. Hámarkshlutfallið nemur 0,625%, að meðtöldu 25% álagi, en er nú 0,28% í sveitarfélaginu. Hámarksheimild til álagningar fasteignaskatts á C-lið áður nefndrar lagagreinar nemur 1,65%, að meðtöldu álagi en núverandi álagningarprósenta sveitarfélagsins á eignir sem falla undir þennan flokk er 1,6%.

### Álagningarreglur útsvars og fasteignagjalda í Sveitarfélaginu Álftanesi 2005-2009

	2009	2008	2007	2006	2005
Útsvar	13,28%	13,03%	13,03%	13,03%	13,03%
Fasteignaskattur A-flokkur	0,28%	0,28%	0,32%	0,26%	0,32%
Fasteignaskattur B-flokkur	1,32%	1,32%	0,88%	0,44%	
Fasteignaskattur C-flokkur	1,60%	1,60%	1,22%	1,22%	1,22%
Lóðarleiga A-flokkur	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%
Lóðarleiga B og C-flokkur	1,00%	1,00%	0,32%	0,32%	0,32%
Fráveitugjald	0,20%	0,15%	0,15%	0,125%	0,15%
Rotþróargjald	24.086 kr.	19.000 kr.	18.177 kr.	16.217 kr.	15.624 kr.
Sorpgjald, 250 l tunna	24.086 kr.	19.360 kr.	17.600 kr.	16.000 kr.	16.000 kr.
Vatnsgjald, fastagjald samkv. gjaldskrá OR	4.396 kr.	3.468 kr.	3.261 kr.	2.907 kr.	2.799 kr.
Vatnsgjald, fermetraverð samkv. gjaldskrá OR	170 kr.	134 kr.	126 kr.	112 kr/m <sup>2</sup>	108 kr/m <sup>2</sup>

### Samanburður á álagningarreglum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu árið 2009

	Sveitarfélagið Álftanes	Reykjavíkurborg	Kópavogsbær	Hafnarfjarðar- kaupstaður	Garðabær	Seltjarnarnes- kaupstaður	Mosfellsbær
Útsvar	13,28%	13,03%	13,28%	13,28%	12,46%	12,10%	13,03%
Fasteignaskattur A-flokkur	0,28%	0,214%	0,259%	0,24%	0,22%	0,18%	0,22%
Fasteignaskattur B-flokkur	1,32%	1,32%	1,32%	1,32%	1,45%	1,12%	1,32%
Fasteignaskattur C-flokkur	1,60%	1,65%	1,63%	1,60%	1,45%	1,12%	1,20%
Fráveitugjald	0,20%	0,105%	0,13%	0,136%	0,10%	0,097%	1,45%
Lóðarleiga A-flokkur	0,32%	0,08%	12,88 kr. m <sup>2</sup>	0,27%	0,30%	0,35%	0,13%

## 6. Álagningarstofnar útsvars og fasteignaskatta

Stofn til álagningar útsvars og fasteignaskatta árið 2009 eru sýndir í töflunni hér að neðan. Bent skal á að álagt útsvar ársins 2009 er vegna tekjuársins 2008 sem að mestu hefur verið tekjufært í bókhaldi sveitarfélagsins það ár. Álagning fasteignaskatta er tekjufærð sama ár og álagning fer fram.

Stofnar til álagningar útsvars og fasteignaskatta árið 2009, í þús. kr.

	2009
Útsvar <sup>1)</sup>	6.508.916
Fasteignaskattur	27.956.559
A-liður	26.379.691
B-liður	1.043.470
C-liður	533.398

1) Útsvarsstofn er vegna tekjuársins 2008

## 7. Heimildir um álag á tekjustofna

Í lögum um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, með síðari breytingum, er kveðið á um heimildir til álagningar fasteignaskatta og útsvars, eins og áður hefur verið vikið að. Auk þess eru ákvæði um allt að 25% álag á hámarkshlutfall álagningar á fasteignaskatts en en varðandi útsvör er vísað í ákvæði sveitarstjórnarlaga en í 75. gr. þeirra laga segir m.a.:

*„Komi í ljós við rannsókn að fjárhagur sveitarfélags sé slíkur að það geti ekki með eðlilegum rekstri staðið straum af lögboðnum útgjöldum eða öðrum skuldbindingum sínum er ráðuneytinu heimilt að tillögu eftirlitsnefndar að veita sveitarfélaginu styrk eða lán úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga til þess að koma fjárhag sveitarfélagsins á réttan kjöl með þeim skilyrðum sem ráðuneytið setur. Ráðuneytið getur heimilað eða lagt fyrir sveitarstjórn í því tilviki sem hér um ræðir og að tillögu eftirlitsnefndar að leggja álag á útsvör og fasteignaskatta sem nemi allt að 25%.“*

Miðað við útsvarsstofn Sveitarfélagsins Álftaness tekjuárið 2008 má áætla að 25% álag á útsvar sveitarfélagsins skili 206 mkr. auknu álögðu útsvari. Við beitingu slíks álags væri álagningarprósenta útsvars 16,6% í stað 13,28% eins og nú er. Neðangreind tafla sýnir viðbótarálagningu útsvars sveitarfélagsins m.v. beitingu mismunandi álags.

Álagningarprósenta útsvars og viðbótarálagning miðað við beitingu mismunandi álags á útsvar

	Núverandi hlutfall	Hámarks- hlutfall án álags	Mismunandi álag á hámarkshlutfall				
			5,0%	10,0%	15,0%	20,0%	25,0%
Álagningarprósenta útsvars	13,28%	13,28%	13,94%	14,61%	15,27%	15,94%	16,60%
Viðbótarálagning útsvars við beitingu álags			41.274	82.549	123.823	165.097	206.372

Hér skal á það bent að framangreind viðbótarálagning útsvars er miðuð við útsvarsstofn eins og hann var vegna tekjuársins 2008 að teknu tilliti til 4,5% samdráttar.

Sveitarfélagið Álftanes nýtir ekki hámarksheimild til álagningar fasteignaskatts á eignir, skv. A-lið, 2. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga. Hámarksheimildin er 0,5% en með 25% hækkun sem sveitarfélaginu er mögulegt að nota getur hámarksheimildin orðið 0,625%.

Álagning fasteignaskatts á eignir sem falla undir C-lið áðurnefndrar lagagreinar getur að hámarki numið 1,32% en með 25% hækkun getur hámarksheimildin farið í 1,65%. Sveitarfélagið nýtir sér því hækkunarmöguleikann að hluta í þessum flokki fasteignaskatts.

**Álagningarprósenta fasteignaskatts og viðbótarálagningin m.v. beiðingu mismunandi álags á fasteignaskatt**

	Núverandi hlutfall	Hámarks- hlutfall án álags	Mismunandi álag á hámarkshlutfall				
			5,0%	10,0%	15,0%	20,0%	25,0%
Álagningarprósenta fasteignaskatts - A-lið	0,28%	0,50%	0,525%	0,550%	0,575%	0,600%	0,625%
Viðbótarálagning við hækkun og beiðingu álags		58.035	64.630	71.225	77.820	84.415	91.010
Álagningarprósenta fasteignaskatts - C-lið	1,60%	1,32%	1,386%	1,452%	1,518%	1,584%	1,650%
Viðbótarálagning við beiðingu álags							267



## 8. Eignarhaldsfélagið Fasteign hf. – Kaupverð íþróttamannvirkja

Í samræmi við kaupsamning milli Sveitarfélagsins Álftaness og Eignarhaldsfélagsins Fasteignar hf., dags. 20. febrúar 2007, selur sveitarfélagið eignarhaldsfélaginu íþróttahús og sundlaug við Skólasvæði 3, Álftanesi. Sundlaugin var í framhaldinu rifin og ný sundlaug byggð eins og síðar er fjallað um. Söluverð eignanna er tilgreint í samningnum kr. 587.650.000 sem greitt er annarsvegar með hlutfé í eignarhaldsfélaginu, 196.500.000 kr. og hinsvegar með peningum kr. 391.150.000 kr. Í leigusamningi sem gerður var samhliða milli sömu aðila er byggingarkostnaður viðbyggingar við íþróttahúsið og nýbyggingar sundlaugarinnar áætlaður samtals 725.000.000 kr. Í nóvember sama ár er kaupsamningur gerður um lóðina sem byggingarnar hvíla á og nemur söluverð hennar 198.097.500 mkr. sem greitt er fyrir með hlutfé í eignarhaldsfélaginu. Samhliða var gerður leigusamningur um lóðina. Í kaflanum um samninga er frekari umfjöllun um efni samninganna við eignarhaldsfélagið. Framangreint virði fasteignanna er bundið við gengi EUR sem var 87,5 vegna mannvirkjanna en 93,36 vegna lóðarinnar.

Yfirlit yfir virði fasteigna sem Sveitarfélagið Álftanes leigir af Eignarhaldsfélaginu Fasteign hf. eins og það var tilgreint í samningi milli aðila.

	Íþróttahús (eldri bygging)	Viðbygging íþróttahúss	Nýbygging - Sundlaug	Lóð (6.375 m <sup>2</sup> )	Samtals
Söluverð fasteigna	587.650.000	113.000.000	612.000.000	198.097.500	1.510.747.500
Hlutabréf	196.500.000			198.097.500	394.597.500
Með greiðslu peninga	391.150.000			0	391.150.000
Fyrsta endurskoðun samnings	Jan. - Júní 2014	Jan. - Júní 2016	Jan. - Júní 2016	Jan. - Júní 2014 ??	
Viðmiðunargengi EUR	87,50	87,50	87,50	93,36	
Núverandi gengi EUR (1. des. 2009)	182,7	182,7	182,7	182,7	
Uppreiknað söluverð fasteigna	1.227.013.200	235.944.000	1.277.856.000	387.665.095	3.128.478.295

Í leigusamningi milli aðila er kveðið á um að leiguverð skuli endurskoðast á hverju sex mánaða tímabili fyrir lok hvers 5 ára leigutímabils, þ.e. í fyrsta sinn á mánuðunum janúar – Júní 2014 fyrir íþróttahúsið, eldri byggingu, og janúar – Júní 2016 fyrir viðbygginguna og nýbygginguna. Ekki er sérstaklega getið um endurskoðun leiguverðs í leigusamningi um lóðina en í honum er vísað í ákvæði fyrirbyggjandi samninga.

Í framangreindum leigusamningi er jafnframt kveðið á um, að leigutaki eigi ávallt rétt á því að kaupa hina leigðu eign á hverju fimm ára tímabili. Í samningnum er tilgreint að kaupverð í slíkum tilvikum sé matsverð eða uppreiknað kaupverð í ISK „miðað við breytingu á EUR reiknaðri frá upphafi leigutíma til kaupdags að teknu tilliti til breytts viðhaldsmats á eign, óháðs aðila frá upphaflegu mati til hækkunar eða lækkunar, það er hærra reynist“.

Uppreiknað kaupverð miðað við framangreindar forsendur er 3.128.478.295 kr.

Samningurinn útilokar ekki að aðilar semji um annað kaupverð en rétt þykir hér að sýna uppreiknað kaupverð eins og núverandi samningur segir til um.

Hér skal á það bent að virði viðbyggingarinnar við íþróttahúsið og nýbygging sundlaugarinnar var tilgreint í samningnum sem áætlaður byggingarkostnaður. Sveitarfélagið hefur verið upplýst að sá kostnaður hafi orðið meiri en reiknað var með í samningnum. Samkvæmt því gæti uppreiknað verð verið hærra en hér að framan greinir.

## 9. Fyrstu hugmyndir um aðgerðir

### 1. Álagningarhlutfall fasteignaskatts hækkað

Álagningarhlutfall fasteignaskatts á eignir sem falla undir A-lið, 2. mgr. 3. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga hækkað úr 0,28% í 0,625%. Hækkunin skilar um 90,0 mkr. viðbótartekjum á ársgrundvelli.

### 2. Hagræðing í rekstri sveitarfélagsins

Samkvæmt fyrstu hugmyndum um mögulegar hagræðingaraðgerðir í rekstri Sveitarfélagsins Álftaness gætu þær skilað um 195,0 mkr. rekstrarsparnaði á ársgrundvelli. Verði gripið til slíkra aðgerða myndu þær skila sér mishratt í rekstrinum. Í grunnskóla og tónlistarskóla myndu hagræðingaraðgerðir t.d ekki skila sér fyrr en við upphaf næsta skólaárs. Í meginatriðum má reikna með að rekstrarhagræðingin geti skilað sér að 40% leyti á árinu 2010 og að fullu árið eftir. Vísað er í Viðauka II um sundurliðun á þessum hugmyndum um hagræðingaraðgerðir. Að auki er vísað í Viðauka III um nánari lýsingu á hagræðingu sem snertir grunnskólann.

### 3. Tímabundið álag á útsvar

Þessar fyrstu hugmyndir að mögulegum aðgerðum til lausnar fjárhagsvanda Sveitarfélagsins Álftaness fela í sér beitingu álags á útsvar. Hér er miðað við að 15% álagi verði beitt á útsvar í sveitarfélaginu árið 2010 sem hægt væri að hækka eða lækka í framhaldinu. Gert er ráð fyrir að það skili um 120 mkr. viðbótarálagningu útsvars en tekjufærð aukning er eitthvað minni.

*Yfirlitið hér til hliðar sýnir áætlaðan rekstur Sveitarfélagsins Álftaness árið 2010 að teknu tilliti til framangreindra aðgerða.*

	2010
<b>Tekjur:</b>	
Skatttekjur	1.046.972
Framlög Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga	157.900
Aðrar tekjur	137.199
	1.342.071
<b>Gjöld:</b>	
Laun og launatengd gjöld	790.583
Annar rekstrarkostnaður	526.714
Samtals gjöld fyrir afskriftir	1.317.297
Framlegð	24.774
Afskriftir	60.940
	1.378.237
Rekstrarniðurstaða fyrir fjármagnsliði	-36.166
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	-272.767
Óvenjulegir liðir	
<b>Rekstrarniðurstaða</b>	<b>-308.933</b>



## 10. Aðrar hugmyndir um aðgerðir sem fram hafa komið

### 1. Sala eigna

Sveitarfélagið Álftanes hefur bent á eftirtaldar eignir sem mögulega væri hægt að selja:

- Bjarnastaðir – Þjónustuhúsnæði sem hýsir nú skrifstofur sveitarfélagsins ásamt lóð sem hægt væri að ráðstafa að hluta til íbúðabygginga. Bent hefur verið á að Bessastaðaskóli var starfræktur í húsnæðinu og gæti verið ákjósanlegur staður fyrir „skólasafn“.
- Byggingarréttur - 22.000 byggingarfermetrar í iðnaðarsvæði sem búið er að deiliskipuleggja – Þjónustureitur Álftanesi (K).
- Byggingarréttur á miðsvæði - Þjónustusvæði 5.815 byggingarfermetrar
- Byggingarréttur á miðsvæði - Íbúðarhúsnæðis 2.200 byggingarfermetrar

### 2. Jöfnunarsjóður sveitarfélaga

Sveitarfélagið Álftanes hefur á það bent að framlög úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga taki ekki nægilega mikið tillit til aðstæðna í sveitarfélaginu sem er því kostnaðarlega íþyngjandi. Þeir benda á að hlutfall barna á grunnskólaaldri af heildaríbúafjölda er talsvert hærra í sveitarfélaginu en almennt gerist annarsstaðar án þess að það skili sér í hærri framlögum jöfnunarsjóðs vegna grunnskóla. Sveitarfélagið leggur áherslu á að þetta verði skoðað og úthlutunarreglum sjóðsins verði breytt svo framlög til sveitarfélagsins verði betur í takt við útgjaldaþörf.

### 3. Endurfjármögnun afborgana og vaxta allra lána árið 2010

Greiðslubyrði lána árið 2010 er áætlað að nemi 626,2 mkr. Þar af eru eftirtaldar greiðslur „kúlulána“, samtals að fjárhæð 430 mkr.:

i. Kaupþing:	101 mkr.
ii. Kaupþing	50 mkr.
iii. Kaupþing	50 mkr.
iv. Lánasjóður sveitarfélaga	230,0 mkr.

Ef tekst að endurfjármagna allar næsta árs afborganir langtímalána hefði sú fjármögnun jákvæð áhrif á sjóðstreymi að fjárhæð 626,2 mkr.

### 4. Kaup lóðar til baka af Eignarhaldsfélaginu Fasteign hf.

Eins og áður hefur komið fram hefur bæjarráð Sveitarfélagsins Álftaness fallið bæjarstjóra að semja við Eignarhaldsfélagið Fasteign hf. um kaup sveitarfélagsins á lóð íþróttamiðstöðvar, með hlutfé sínu, til lækkunar leigugreiðslna til eignarhaldsfélagsins. Bæjarráð áformar að samningurinn miðist við 1. janúar 2009. Slíkur samningur skiptir máli fyrir rekstur sveitarfélagsins.

## 11. Samningar

Til að fá gleggri mynd af skuldbindingum sveitarfélagsins hafa ýmsir samningar verið skoðaðir sem Sveitarfélagið Álftaness hefur undirritað að undanfórni við ýmsa aðila. Hér á eftir er fjallað um helstu samningana.

### *Samningur við Búmenn hsf.*

Samkvæmt samningum milli Sveitarfélagsins Álftaness og Búmannna hsf. er gert ráð fyrir uppbyggingu mannvirkja á miðsvæði sveitarfélagsins. Byggt verður í þremur áföngum, í þeim fyrsta er þjónustumiðstöð og 30 íbúðir, auk bílakjallara, í 2. áfanga eru 15 raðhús og í 3. áfanga eru jafnframt 15 raðhús. Umræddur samningur milli aðila var undirritaður þann 28. maí 2009 sem felur einkum í sér kaup Búmannna á byggingarrétti fyrir mannvirkin og kaup sveitarfélagsins á „búseturétti“ þjónustumiðstöðvar og hluta af bílakjallara, auk leigu á því rými.

Yfirlit yfir meginþætti samnings milli Sveitarfélagsins Álftaness og Búmannna hsf.

	Verðmæti byggingarréttar	
Kaup Búmannna á byggingarrétti - 1. áfangi	157.870.000	Þrjú skuldabréf sem afhent verða til baka sem greiðsla fyrir búseturétt
1. áfangi A		
Grandabrá 2 - þjónustumiðstöð		
Gauksmýri 1 - 10 íbúðir í álmu A, tengdar þjónustumiðstöð		
Grandabrá - bílakjallari með 83 stæðum		
1. áfangi B		
Gauksmýri 1 - 8 íbúðir í álmu B, tengdar þjónustumiðstöð		
1. áfangi C		
Gauksmýri 1 - 12 íbúðir í álmu C, tengdar þjónustumiðstöð		
Kaup Búmannna á byggingarrétti - 2. áfangi (15 raðhúsaíbúðir)	90.000.000	Sett á þrjú skuldabréf - 1. vaxta-dagur árið 2012
Gauksmýri 3-5-7-9-11		
Gauksmýri 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20		
Kaup Búmannna á byggingarrétti - 3. áfangi (15 raðhúsaíbúðir)	90.000.000	Sett á þrjú skuldabréf - 1. vaxta-dagur árið 2013
Gauksmýri 38-40-42-44-46		
Lækjarmýri 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20		
Verðmæti byggingarréttar samtals	337.870.000	
Gatnagerðargjöld vegna allra áfanga ákveðast samkvæmt gjaldskrá sveitarfélagsins við afhendingu lóðablaða með 20% afslætti, auk ákvæða um hámark verðs	109.749.000	Þar af eru 80 mkr. nú til viðmiðunar en afgangur kemur til heildaruppgjörs
Kaup Sveitarfélagsins Álftaness á "búseturétti" þjónustumiðstöðvar og stæði í bílgeymslu (u.þ.b. 1.800 m <sup>2</sup> ), auk tveggja íbúða	180.000.000	
Leigja framangreint rými í samræmi við almenn ákvæði í búsetusamningum og húsaleigulögum - Sveitarfélaginu þó heimilt að framleigja búseturétt sinn í þjónustuhúsi og íbúðum án kvaða	3.232.896	á mánuði - bundin vísitölu neysliverðs



### *Samningar við Ris ehf.*

Á grundvelli samnings við Búmenn hsf. mun byggingarfélagið Ris ehf. sjá um byggingarframkvæmdir fyrir húsnæðissamvinnufélagið á miðsvæði Álftaness. Byggingarfélagið sér jafnframt um gatnagerð á svæðinu samkvæmt samningi við sveitarfélagið, dags. 22. júlí 2009.

Framangreindur samningur við Ris ehf. um gatnagerð felur einnig í sér samning um framkvæmdir vegna veituframkvæmda sem sveitarfélagið ber ekki kostnað af. Heildarkostnaður samkvæmt samningnum nemur 163.352.202 kr. en þar af er hlutur gatnagerðar 67% eða 109,5 mkr.

Auk þess áformar Ris ehf. að byggja sjálft á miðsvæðinu, svonefnt „miðsvæðishús“ 3ja hæða hús, auk bílakjallara sem reiknað er með að rísi á skólasvæðinu í sveitarfélaginu. Samningur hefur verið gerður milli sveitarfélagsins og Ris ehf. um kaup þess síðarnefndar á byggingarrétti að verðmæti 76,0 mkr. Með húsaleigusamningi milli sömu aðila hefur sveitarfélagið skuldbundið sig til að leigja alla 1. hæð hússins, 500 m<sup>2</sup>, og 24 af 40 stæðum í bílageymslukjallara, 654 m<sup>2</sup>, hvorutveggja í 30 ár, þ.e. frá 1. júlí 2012 – 30. júní 2042. Samkvæmt samningnum er gert ráð fyrir að sveitarfélagið reki félagsmiðstöð unglinga á 1. hæðinni. Í húsaleigusamningnum hefur sveitarfélagið auk þess skuldbundið sig til að leigja allan bílageymslukjallarann á tímabilinu 1. júlí 2010 – 30. júní 2012 sem er samtals 1.090 m<sup>2</sup>.

Í 7. gr. samningsins um byggingarréttinn kemur m.a. fram að ef Ris ehf. stendur ekki við greiðslur kaupverðs byggingarréttar eða framkvæmdafrestir eru ekki virtir, getur sveitarfélagið rift samningi um sölu byggingarréttarins. Það sem þá kann að hafa verið greitt af kaupverðinu verður endurgreitt Ris að frádregnum 2% af kaupverði byggingarréttarins.

Húsnæðið á 1. hæð hússins verður afhent leigutaka tilbúið til innréttinga og mun leigutaki kosta sjálfur til innréttinga og uppsetningu þeirra en leigusali eignast naglfastar innréttingar að leigutíma loknum. Bílakjallari afhendist fullbúinn.

Grunngjald leigufjárhæðar fyrir hvern m<sup>2</sup> á 1. hæð er 1.600 kr., án vsk og 300 kr. án vsk. á hvern m<sup>2</sup> í bílakjallara. Leigufjárhæðin með virðisaukaskatti nemur 1.992 kr. á m<sup>2</sup> fyrir 1. hæð og 373,5 kr. á m<sup>2</sup> fyrir bílakjallara. Leigan er bundin vísitölu byggingarkostnaðar, m.v. grunnvísitölu í júlí 2009 sem er 477,9 stig. Leigufjárhæð nemur því samtals 1.240.269 kr. á mánuði, með vsk. – Miðað við byggingarvísitölu í nóvember 2009, 497,0 stig, nemur mánaðarleg leigufjárhæð 1.289.839 kr. með vsk.

### **Megínefni samninga við Ris ehf.**

Skuldbinding vegna gatnagerðar	109,4 mkr.
<u>Núvirt skuldbinding Sveitarfélagsins Álftaness vegna húsaleigu</u>	<u>234,9,0 mkr.</u>
Samtals skuldbinding	344,3 mkr.

Sala byggingarréttar, m.v. vísitölu í nóvember 2009 79,0 mkr.  
Skuldabréf var gefið út sem greiðsla fyrir byggingarréttinn að fjárhæð 76 mkr.

Gatnagerðargjöld samkvæmt gjaldskrá við afhendingu lóðablaða.  
Ris er heimilt að gefa út verðtryggt skulabréf fyrir gatnagerðargjöldum til 3ja ára með 5% vöxtum



### *Samningur við Eignarhaldsfélagið Fasteign hf.*

Þann 20. febrúar 2007 undirrituðu Sveitarfélagið Álftanes og Eignarhaldsfélagið Fasteign hf. samninga um kaup og leigu á fasteignum í eigu sveitarfélagsins. Samningarnir snérust í meginatriðum um eftirfarandi þætti:

#### **Kaupsamningar: Hús og Hlutfé – 20. febrúar 2009**

Eignarhaldsfélagið Fasteign kaupir íþróttahús við Skólasvæði 3, v/Breiðumýri Álftanesi, samtals 3.411 m<sup>2</sup> að stærð.

Kaupverðið er: 587.650.000 kr.

#### *Kaupverðið greiðist þannig:*

Með hlutfé EFF, sbr. sérstakan kaupsamning um hlutfé: 196.500.000 kr.

Með greiðslu peninga þegar fyrir liggur samþykkt lóðarblað: 391.150.000 kr.

#### **Lóðarleigusamningur – 20. febrúar 2009**

Sveitarfélagið Álftanes sem leigusali leigir Eignarhaldsfélaginu Fasteign hf. sem leigutaka, lóð að Skólasvæði 3, Álftanesi. Hér er um að ræða lóðina sem framangreindar fasteignir standa á og viðbyggingar við þær munu rísa. Síðar á árinu var hinsvegar gengið frá kaupsamningi milli aðila um sömu lóð sem eignarhaldsfélagið keypti en endurleigði til sveitarfélagsins.

#### **Framkvæmda- og leigusamningar – 20. febrúar 2009**

- *Íþróttahús (eldri mannvirki) – Fylgiskjal C með samningi*

Sveitarfélagið Álftanes skuldbindur sig til að leigja áður nefnd mannvirki, íþróttahús og sundlaug, til 30 ára, þ.e. frá 28. febrúar 2007 til 31. janúar 2037.

Mánaðarleg leigufjárhæð nemur 0,693% af matsverði 595.650.000 kr., eða 4.127.855 kr. Hluti leigufjárhæðar greiðist í evrum (EUR), eða 55%, m.v. kaupgengi Seðlabanka Íslands 20. febrúar 2007, 87,5 ISK). Hinn hluti leigunnar, 45%, á að greiða í íslenskum krónum sem bundinn er vísitölu neysluverðs.

Miðað við gengi evru þann 24. nóvember 2009 og nýjustu neysluverðsvísitölu í október nemur mánaðarleg leiga nú 7.241.048 kr.

- *Íþróttahús og sundlaugarmannvirki (ný mannvirki) – Fylgiskjal D með samningi*

Sveitarfélagið Álftanes skuldbindur sig til að leigja áður nefnd mannvirki, viðbyggingu við íþróttahús og nýja sundlaug, til tæplega 30 ára, þ.e. frá 20. desember 2008 til 31. janúar 2037.

Mánaðarleg leigufjárhæð nemur 0,685% af áætluðum heildarbyggingarkostnaði samtals 725.000.000 kr., eða 4.966.250 kr. Hluti leigufjárhæðar greiðist í evrum (EUR), eða 55%, m.v. kaupgengi Seðlabanka Íslands 20. febrúar 2007, 87,5 ISK). Hinn hluti leigunnar, 45%, á að greiða í íslenskum krónum sem bundinn er vísitölu neysluverðs.

Miðað við gengi evru þann 24. nóvember 2009 og neysluverðsvísitölu í október nemur mánaðarleg leiga nú 8.870.174 kr.

Að auki gerðu aðilar með sér samninga í nóvember 2007 um kaup Eignarhaldsfélagsins á lóðinni undir íþróttamannvirkjunum og leigu Sveitarfélagsins Álftaness á hinni sömu lóð til 30 ára. Meginatriði samninganna voru eftirfarandi:

### **Kaupsamningur / afsal – Nóvember 2007**

Sveitarfélagið Álftanes selur og afsalar sér til eignarhaldsfélagsins lóðinni undir íþróttahúsinu og hin nýju mannvirki að Skólasvæði 3, Álftanesi.

Umsamið kaupverð er :

198.097.500 kr.

Kaupverðið greiðist með afhendingu hlutabréfa í Eignarhaldsfélaginu Fasteign hf. að nafnverði 157.220.230 á genginu 1,26.

### **Viðauki við leigusamning vegna lóðar að Skólasvæði 3, Álftanesi – 27. nóvember 2007**

Sveitarfélagið Álftanes skuldbindur sig til að leigja umrædda lóð til 30 ára, frá 1. desember 2007. Mánaðarleg leigufjárhæð er 0,685% af kaupverði lóðar kr. 198.097.500, eða 1.356.968 kr. Hluti leigufjárhæðar, 55%, er bundin evrum (EUR), m.v. miðgengi 27.11.2007, 93,36 kr., en hinn hlutinn, 45% er í íslenskum krónum og breytist í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs, m.v. grunnvísitölu 279,9 stig.

Miðað við gengi evru þann 24 nóvember 2009 og neysluverðsvísitölu í október nemur mánaðarleg leiga nú 2.340.681 kr.

### **Heildarskuldbinding**

Heildarmánaðarleg leiga Sveitarfélagsins Álftaness í samræmi við framangreinda samninga nemur 18.145.459 kr. m.v. við gengi EUR 24. nóvember 2009 og neysluverðsvísitölu í október 2009. Heildarskuldbinding sveitarfélagsins m.v. núvirtar leigugreiðslur og 6,0% ávöxtunarkröfu nemur því ríflega 2,96 milljörðum kr. í árslok 2009.

*Samningur við Kaupfélag Suðurnesja svf.*

Þann 6. desember 2006 var undirritaður samningur milli Sveitarfélagsins Álftaness og Kaupfélags Suðurnesja svf. um kaup þess síðarnefnda á lóðum til uppbyggingar á 20 þjónustuíbúðum fyrir eldri borgara. Fyrirtæki kaupfélagsins, Urtusteinn ehf., áformar að byggja upp öldrunarþjónustu á svæðinu sem íbúðirnar tengjast. Um er að ræða 300 m<sup>2</sup> lóðir fyrir hverja íbúð eða um 6.000 m<sup>2</sup> samtals. Umsamið kaupverð nam 120.000.000 kr. sem greiðist þannig samkvæmt ákvæðum samningsins:

1. Við undirritun samkomulags, 30.000.000 kr.
2. Við upphaf deiliskipulagsvinnu samkvæmt verðlaunatillögu sem áformað er að verði í febrúar – mars 2007, en eigi síðar en í júní 2007, 30.000.000 kr.
3. Eftir að deiliskipulag hefur hlotið samþykki bæjarstjórnar, 30.000.000 kr.
4. Við framlagningu teikninga til samþykktar hjá byggingarnefnd, 30.000.000 kr.

Af heildarfjárhæðinni hafa nú þegar verið greiddar 85,0 mkr. en síðast voru greiddar kr. 30,0 mkr. í árið 2007. Eftir standa því ógreiddar 35,0 mkr.

**Ekki er vítað hvort af framangreindri uppbyggingu verður eða hvort byggingarréttinum verði skilað. Verði byggingarréttinum skilað gæti sveitarfélagið hugsanlega staðið frammi fyrir endurgreiðslu á þeim hluta sem nú þegar hefur verið greiddur.**



## 12. Ábendingar um mat á skuldbindingum í ársreikningi

Í skýringu 34 með ársreikningi 2006 er fjallað um viðskipti sveitarfélagsins við Eignarhaldsfélagið Fasteign hf. Þar er upplýst að eignir hafi verið seldar eignarhaldsfélaginu fyrir 587,6 mkr. og gert við félagið framkvæmda- og leigusamning um íþróttahús og sundlaug til 30 ára. Skuldbindingin sem felst í þessum samningi er ekki núvirt en getið er um hvernig leigugreiðslur muni falla til á næstu 5 árum. Hér skal undirstrikað að framangreindur framkvæmda- og leigusamningur var ekki undirritaður á því ári sem ársreikningurinn nær til heldur árið eftir. Í árslok 2006 var því ekki búið að skuldbinda sveitarfélagið til 30 ára með samningnum.

Eins og rétt þykir er fjallað um framangreinda samninga við eignarhaldsfélagið í skýringu 34 í ársreikningi 2007. Í skýringunni segir að núvirt skuldbinding m.v. 6,0% vexti nemi 730 mkr. í árslok 2007. Umræddur samningur ásamt fylgiskjölum var undirritaður 20. febrúar 2007 en hann nær bæði til leigusamnings vegna íþróttahúss (eldra), fylgiskjal C, og leigusamnings vegna viðbyggingar við íþróttahúss og sundlaugarmannvirkis, fylgiskjal D. Svo virðist sem skuldbinding sem fylgiskjal D nær til, þ.e. viðbyggingar við íþróttahús og sundlaugarmannvirki, sé vantalin í framangreindri skýringu í ársreikningi 2007. Miðað við forsendur um gengi og vísitölu í árslok 2007 má reikna með að skuldbindingin, sbr. fylgiskjal D, hafi þá numið líðlega 800 mkr.

Til viðbótar framangreindum samningi var, þann 27. nóvember 2007, undirritaður viðauki sem snýr að leigu lóðarinnar sem íþróttahúsið og hin nýju mannvirki standa á. Með undirritun sinni skuldbatt sveitarfélagið sig til að leigja umrædda lóð í 30 ár af Eignarhaldsfélaginu Fasteign hf. Núrvirt skuldbinding í árslok 2007 nemur 250 mkr. m.v. þágildandi forsendur, sem virðist einnig vantalin í skýringu 34 í ársreikningi 2007.

Samtals er hér um að ræða skuldbindingu Sveitarfélagsins Álftaness um líðlega 1.000 mkr. sem ekki er getið um í skýringum með ársreikningi 2007.

## Viðauki I

### Gjaldskrá leikskóla og tónlistarskóla í Sveitarfélaginu Álftanesi

#### Gjaldskrá leikskólalþjónustu – Almennt gjald

Vistunar- tími	Grunn- gjald	Morgun- hressing	Hádeigis- matur	Síðdegis- hressing	Samtals
4,0	8.316	2.332			10.648
4,5	9.356	2.332			11.688
5,0	10.395	2.332	4.884		17.611
5,5	11.435	2.332	4.884		18.651
6,0	12.474	2.332	4.884		19.690
6,5	13.514	2.332	4.884		20.730
7,0	14.553	2.332	4.884	2.332	24.101
7,5	15.593	2.332	4.884	2.332	25.141
8,0	16.632	2.332	4.884	2.332	26.180
8,5	17.672	2.332	4.884	2.332	27.220
9,0	18.711	2.332	4.884	2.332	28.259

#### Gjaldskrá tónlistarskóla

Hljóðfæranám grunnskólanemenda .....	77.000 kr.
Almennt hljóðfæranám og einsöngsnám .....	92.000 kr.
Einsöngsnám með undirleik .....	116.000 kr.
Einsöngsnám, unglingadeild .....	53.000 kr.
Hljóðversnám .....	50.000 kr.
Forskóll .....	18.000 kr.
Hálft nám grunnskólanemenda .....	42.000 kr.
Hálft nám annarra nemenda .....	50.000 kr.
Hljóðfæraleiga .....	8.000 kr.
Suzuki fiðlunám .....	67.000 kr.
Afsláttur vegna náms á fyrsta aukahljóðfæri ...	30%
Systkinaafsláttur, annað barn .....	20%
Systkinaafsláttur, þriðja barn .....	40%

## Viðauki II

### Yfirlit yfir fyrstu hugmyndir um mögulega rekstrarhagræðingu

Deildir	Heiti deildar	Tillögur	Tekjur	Laun og lt.gjöld	Annar rekstrarkost naður	Samtals
0201	Félagsmálanefnd	Fækka fundum/þóknunum			2.000	2.000
0211	Fjárhagsaðstoð	Auka fjárhagsaðstoð			2.500	2.500
0218	Húsaleigubætur	Hækkun húsaleigubóta			500	500
0231	Barnavernd	Aukning tilfella í barnavernd			-13.000	-13.000
0236	Dvalargjöld og vistunarkost	Fella niður heimgreiðslur (þjónustutrygging)			3.000	3.000
0249	Akstur aldraðra	Akstur aldraðra (hvað er lögbundinn akstur??) Segja upp starfi fræðslustjóra (50%) og leikskólafulltrúa (100%) og ráða inn 1 ódýran starfsmann		-3.000		-3.000
0401	Skólasvið	Lækkun framlaga til dagmæðra			-7.700	-7.700
0417	Dagvistun í heimahúsum	Breyting viðmiðunar um hámarksfjölda í bekkjum öfl.		-25.000		-25.000
04211	Álftanesskóli	Kaffítímar teknir af í leikskóla og kaffistofa sett upp í staðinn		-7.000		-7.000
04112	Leikskólar	Sameining leikskólanna tveggja - Öðrum leikskólastjóranum sagt upp		-5.000		-5.000
04112	Leikskólar	Þeir borga sem borða			-10.000	-10.000
0423	Skólamötuneyti	Breyting í starfsemi sem nú þegar hefur verið framkvæmd			-4.000	-4.000
0428	Frístund	Starfsemin lögð niður tímabundið.....			-53.382	-53.382
04511	Tónlistarskóli Álftaness	Hætta að greiða með utansveitarnemendum			-3.500	-3.500
04512	Annar tónlistarskólakostna	Loka almenningsbókasafni	-250	-4.890	-1.783	-6.423
0521	Bókasafn	Sett á frost			-600	-600
0541	Söguritun	Engir belnir styrkir vegna þorrablótis			-500	-500
0574	Þorrablót	Felldur niður styrkur til dægradvalar			-600	-600
0581	Styrkir til menningarmála	Færa starfshlutfall niður úr 100% í 50%		-3.000		-3.000
0605	Íþrótt- og tómstundafulltr	Ráða bara fyrir 8,0 mkr.		-10.000		-10.000
0627	Vinnuskóli	Takmarka ráðningar í sumar				0
06291	Sumarnámskeið	Breytingar á opnunartíma	0			0
06551	Sundlaug	Lækkun leigugreiðslna frá Fasteign			-13.000	-13.000
	Íþróttamál	Fella niður styrk til mfl. knattsp.			-1.000	-1.000
0682	Íþróttafélög	Lækka fastan styrk til UMFÁ			-3.500	-3.500
0682	Íþróttafélög	Fella niður styrki til íþróttaiðkunar			-2.500	-2.500
0682	Íþróttafélög	Fella niður leigu á íþróttavöllum utan sveitarfélags, en laga malarvöll			-2.500	-2.500
0682	Íþróttafélög	Sparnaður innan shs - Óvíst að náist			-1.000	-1.000
0721	Slökkvistöð	Sjóvarnarframkv. samkv. samningi			1.000	1.000
0744	Sjóvarnargarðar	Hækkun sorpgjalds um 10%				0
0820	Sorpgjald	Verkefni flutt í aðkeypta þjónustu í verkfræðistofu		-9.500	5.000	-4.500
0901	Tækni deild	Draga úr verkefnum			-800	-800
0922	Aðalskipulag	Draga úr verkefnum			-1.900	-1.900
0923	Deiliskipulag	Draga úr öllu viðhaldi og framkvæmdum				0
1031	Viðhald gatna	Hætta almenningsamgöngum - Ef hætt þá 28,8 mkr. í sparnað. Skoða þetta með tilliti til breytingu á fyrirkomulagi skóla			0	0
1071	Almenningsamgöngur	Sameina umhverfisnefnd í skipulags og byggilngarnefnd - Segja upp samningi við náttúrufræðistofu vegna fuglarannsóknar		-650	-1.500	-2.150
1101	Umhverfisnefnd	Fresta verkefnum			-1.000	-1.000
1106	Vistvernd í verki	Engin framlög frá sveitarfélagi			-600	-600
1143	Matjurtargarðar				-500	-500
1145	Hreinsun bæjarlandsins					
1301	Atvinnumálanefnd	Fella niður nefnd		-130		-130
1304	Atvinnumálaverkefni	Hætta verkefnum		-1.000		-1.000
		Fækkun um 2 stöðugildi - Nú þegar hefur fækkað um eitt		-5.000		-5.000
3380	Þjónustustöð-sameiginl. re					
21011	Bæjarstjórn	Fækka fundum/þóknunum		-5.000		-5.000
21012	Bæjarráð	Fækk fundum/þóknunum		-1.200		-1.200
2140	Bæjarskrifstofa	Tvískipting yfirstjórnar í stað þrískiptingu		-5.000		-5.000
			-250	-85.370	-110.865	-195.985



## Viðauki III

### Grunnskóli – forsendur hagræðingar

Með breyttri viðmiðun um fjölda í bekkjardeildum ásamt afnámi sértækra úthlutunar á tímamagni væri hægt að ná u.þ.b. 25 mkr. útgjaldalækkun á ársgrundvelli.

Bekkur	Núverandi	Ný viðmiðun
	Hámarks-fjöldi í bekk	Hámarks-fjöldi í bekk
1. og 2.	20	20
3. og 4.	22	25
5. - 7.	25	25
8. - 10	27	27

Á yfirstandandi skólaári eru 24 bekkjardeildir og notaðar eru til þess 762 almennar kennslustundir ásamt hluta af skiptistundum.

Með framangreindri breytingu á viðmiðun um hámarksfjölda nemenda í bekkjardeild væri hægt að fækka bekkjardeildum í 21 en áfram verði gert ráð fyrir að skiptistundum verði ráðstafað til að skipta bekkjardeildum upp eftir þörfum.

Úthlutun kennslustundafjölda 2009-2010						M.v. breytta viðmiðun um hámarksfjölda í bekk	
Bekkur	Vikustundir	Nemenda-fjöldi	Hámfjöldi nemenda	Deildafjöldi	Kennslustundir	Deildafjöldi	Kennslustundir
1	30	35	20	2	60	2	60
2	30	46	20	3	90	2	60
3	30	49	22	3	90	2	60
4	30	56	22	3	90	3	90
5	35	41	25	2	70	2	70
6	35	47	25	2	70	2	70
7	35	50	25	2	70	2	70
8	37	44	27	2	74	2	74
9	37	48	27	2	74	2	74
10	37	51	27	2	74	2	74
		467		23	762	21	702
<b>Skiptistundir</b>					<b>105</b>		<b>105</b>
<b>Sérkennsla (0,25*470)</b>					<b>117</b>		<b>117</b>
<b>Bókasafnsstörf - klst.</b>					<b>48</b>		<b>48</b>
<b>Sértækar og/eða tímabundnar reglur v. 2009-2010</b>					<b>97</b>		<b>15</b>
Viðbótarímamagn v. skiptingar bekkja					15		15
Viðbótarstundir v. námsvers					26		0
Viðbótarstundir v. aukinnar sérkennslu, nýbúakennslu ofl.					56		0
<b>Samtals kennslustundafjöldi á viku</b>					<b>1129</b>		<b>987</b>
					<b>Færri kennslustundir</b>		<b>142</b>
					<b>Færri stöðugildi</b>		<b>5,5</b>
					<b>Kostnaðarlækkun</b>		<b>24.576.923</b>

## Viðauki IV

Skuldabréf sem Ris ehf. og Búmenn hsf. greiddu með fyrir byggingarrétt sem seldur var á árinu 2009.



Sveitarfélagið  
ÁLFTANES

### Samantekt á skuldabréfaútgáfu vegna "Miðsvæðis á Álfarnesi"

Skuldari	Upphæð	Veð	Lánstími	Grunnvísitala	Fj. afb.	Afb. ár hvert	Fyrsti vaxtad.	Fyrsta afb.	Vextir %
Ris ehf.	76.000.000	Bæjarmýri 1, lóð og mannv.	7	477,9	10	01.03 og 01.09	21.12.2009	1.3.2011	5
Búmenn, húsnæðiss. hsf.	118.270.000	Grandabru 2, þj.míðstöð og 10 íb.	7	334,5	5	1.jún	1.11.2009	1.6.2011	4,5
Búmenn, húsnæðiss. hsf.	15.840.000	Gauksmýri 1; 8 íb. í álmu B	7	334,5	5	1.mar	1.6.2011	1.3.2012	4,5
Búmenn, húsnæðiss. hsf.	23.760.000	Gauksmýri 1; 12 íb. í álmu C	7	334,5	5	1.des	1.6.2011	1.12.2012	4,5
Búmenn, húsnæðiss. hsf.	30.000.000	Gauksmýri 3-5-7-9-11	8	334,5	5	1.jún	1.3.2012	1.6.2013	4,5
Búmenn, húsnæðiss. hsf.	30.000.000	Gauksmýri 2-4-6-8-10	8	334,5	5	1.jún	1.12.2012	1.6.2013	4,5
Búmenn, húsnæðiss. hsf.	30.000.000	Gauksmýri 12-14-16-18-20	8	334,5	5	1.jún	1.12.2012	1.6.2013	4,5
Búmenn, húsnæðiss. hsf.	30.000.000	Gauksmýri 38-40-42-44-46	9	334,5	5	1.nóv	1.6.2013	1.11.2013	4,5
Búmenn, húsnæðiss. hsf.	30.000.000	Lækjarmýri 2-4-6-8-10	9	334,5	5	1.nóv	1.6.2013	1.11.2013	4,5
Búmenn, húsnæðiss. hsf.	30.000.000	Lækjarmýri 12-14-16-18-20	9	334,5	5	1.nóv	1.6.2013	1.11.2013	4,5
	413.870.000								

Fyrsti vaxtadagur er miðaður við byggingarhæfi lóðar. Um áætlaðar dagsetningar er að ræða byggðar á útboðsgögnum um Miðsvæði á Álfarnesi og samning við Búmenn hsf.

Í samræmi við samning milli aðila mun Sveitarfélagið Álfarnes afhenda Búmönnum hsf. þrjú fyrstu skuldabréfin á framangreindum lista, 118.270.000 kr., 15.840.000 kr. og 23.760.000 kr., til greiðslu á hluta af búseturétti á þjónustuhúsi sem sveitarfélagið hefur skuldbundið sig til að kaupa af Búmönnum.

## Viðauki V

Yfirlit yfir núvirkingu leigugreiðslna Svelturfélagsins Álftaness til Ris ehf. í samræmi við húsaleigusamning milli aðila.

Grunnvísitala	477,9		
Vísitala í nóv. 2009	497,0		
	<b>1. hæð</b>	<b>Bílakjallari</b>	<b>Samtals</b>
Stærð í m <sup>2</sup>	500	654	
Leiguverð pr. m <sup>2</sup> á mánuði m.v. grunnvísitölu	1.600	300	
Leiguverð pr. m <sup>2</sup> á mánuði m.v. vísitölu í nóv. 09 - Með vsk.	1.663,9	312,0	
Leiguverð pr. m <sup>2</sup> á mánuði m.v. vísitölu í nóv. 10	2.071,6	388,4	
Leiguverð samtals á mánuði - 1. júlí 2012 - 30. júní 2042	1.035.807	254.032	1.289.838
Núvirt leiga samtals	182.428.454	44.740.850	227.169.304
Fjöldi leigumánaða	360	360	
Vaxtafótur á ári	5,5%	5,5%	
Vaxtafótur á mánuði	0,458%	0,458%	
Fyrir tímabilið 1. júlí 2010 - 30. júní 2012 - mánaðarleiga		340.069	340.069
Núvirt leiga samtals	0	7.712.100	7.712.100
Fjöldi leigumánaða		24	
Vaxtafótur á ári		5,5%	
Vaxtafótur á mánuði		0,458%	
<b>Samtals núvirkning</b>			<b>234.881.404</b>