

Hveragerðisbær

Rekstur og fjárhagsstaða

Samantekt fyrir íbúafund
– 16. nóvember 2026

Fyrirvari

Samantekt þessi byggir meðal annars á upplýsingum úr ársreikningum Hveragerðisbæjar fyrir árin 2021 til 2025, fjárhagsáætlun og útkomuspá 2026 auk annarra upplýsinga frá stjórnendum sveitarfélagsins. Samantektin er unnin að beiðni bæjarstjóra í tengslum við yfirferð og rýni á fjármálum sveitarfélagsins.

Útkomuspá fyrir árið 2026 sem vísað er til í samantekt þessari byggir meðal annars á árshlutareikningi Hveragerðisbæjar 31. maí 2026, uppfærðum forsendum fjárhagsáætlunar fyrir árið 2026 og öðrum upplýsingum frá stjórnendum sveitarfélagsins. Útkomuspáin er áfram til frekari rýni hjá stjórnendum og kann að eiga eftir að taka breytingum.

Ekki ber að túlka samantektina sem ráðgjöf um val á tilteknum leiðum.

KPMG ber ekki ábyrgð á að uppfæra efni samantektarinnar í tengslum við atburði eða upplýsingar sem kunna að koma síðar fram.

KPMG ber enga ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli samantektarinnar. Öll ábyrgð vegna ákvarðana sem teknar verða á grundvelli samantektarinnar er hjá sveitarfélaginu.

© 2026 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Limited, ensku félagi með takmarkaða ábyrgð. Allur réttur áskilinn

01

Fjárhagsstaða, bróun og horfur

Lagaskilyrði og viðmið EFS

Meginregla um ábyrga fjármálastjórnun

Samkvæmt 64. gr. sveitarstjórnarlaga ber sveitarstjórn að sjá til þess að rekstri, fjárfestingum og ráðstöfun eigna og sjóða sé þannig hagað á hverjum tíma að sveitarfélagið muni til framtíðar geta sinnt skyldubundnum verkefnum sínum.

Skuldaviðmið

Heildarskuldir og skuldbindingar A- og B-hluta í reikningsskilum séu ekki hærri en sem nemur 150% af reglulegum tekjum.

Jafnvægisreglan

Samanlögð heildarútgjöld til rekstrar vegna A- og B-hluta í reikningsskilum séu á hverju þriggja ára tímabili ekki hærri en sem nemur samanlögðum reglulegum tekjum.

Framlegðarhlutfall og veltufé frá rekstri

Framlegð skal að lágmarki vera 1/10 af skuldaviðmiði skv. reglugerð 502/2012.

Veltufé frá rekstri skal að lágmarki vera 1/20 af skuldaviðmiði skv. reglugerð 502/2012.

Ath. að hér eru tilgreindar núgildandi reglur.
Í frumvarpi innviðaráðherra um breytingar á sveitarstjórnarlögum sem lagt var fram í byrjun mars 2026 er meðal annars að finna tillögur að breytingum á fjárhagslegum viðmiðum. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að fjárhagsleg viðmið nái einnig til A-hluta sérstaklega og að hámark skuldaviðmiðs þar verði 130%.

© 2026 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Limited, ensku félagi með takmarkaða ábyrgð. Allur réttur áskilinn

Staðan í dag

Samkvæmt núverandi útkomuspá er útlit fyrir að fjárfestingatekjur verði um 800 m.kr. lægri árið 2026 en áætlað hafði verið.

Stjórnendur sveitarfélagsins hafa þegar gripið til ráðstafana til að draga úr fjárþörf og skuldsetningu.

Fjárfestingaáform næstu ára þurfa einnig að taka mið af breyttum aðstæðum.

1. Fjárfestingatekjur

- Tekjur á fjárfestingahlið eru ekki að skila sér í samræmi við áætlun.
- Minna fjármagn er því til ráðstöfunar en ætlað var.

2. Lausafjárstaða

- Án tekna á fjárfestingahlið myndast fjárþörf sem nauðsynlegt er að mæta.
- Tryggja þarf lausafé til að mæta greiðslum.

4. Viðbrögð

- Nauðsynlegt er að aðlaga rekstur og fjárfestingar að breyttum forsendum.
- Fljótvirkasta leiðin til að draga úr fjárþörf er að hægja á fjárfestingum.

3. Skuldir

- Aukin lántaka hækkar skuldaviðmið sem nálgast brátt lögbundið hámark, verði ekkert að gert.
- Hærri greiðslubyrði eykur kröfu á reksturinn um framlegð.

Fjárþörf árið 2026 hefur aukist og áætlaðar lántökur samkvæmt útkomuspá eru rúmlega 700 m.kr. hærri heldur en í samþykktri fjárhagsáætlun fyrir árið.

Uppfærð útkomuspá 2026 gerir ráð fyrir tæplega 1,3 ma.kr. lántöku á árinu.

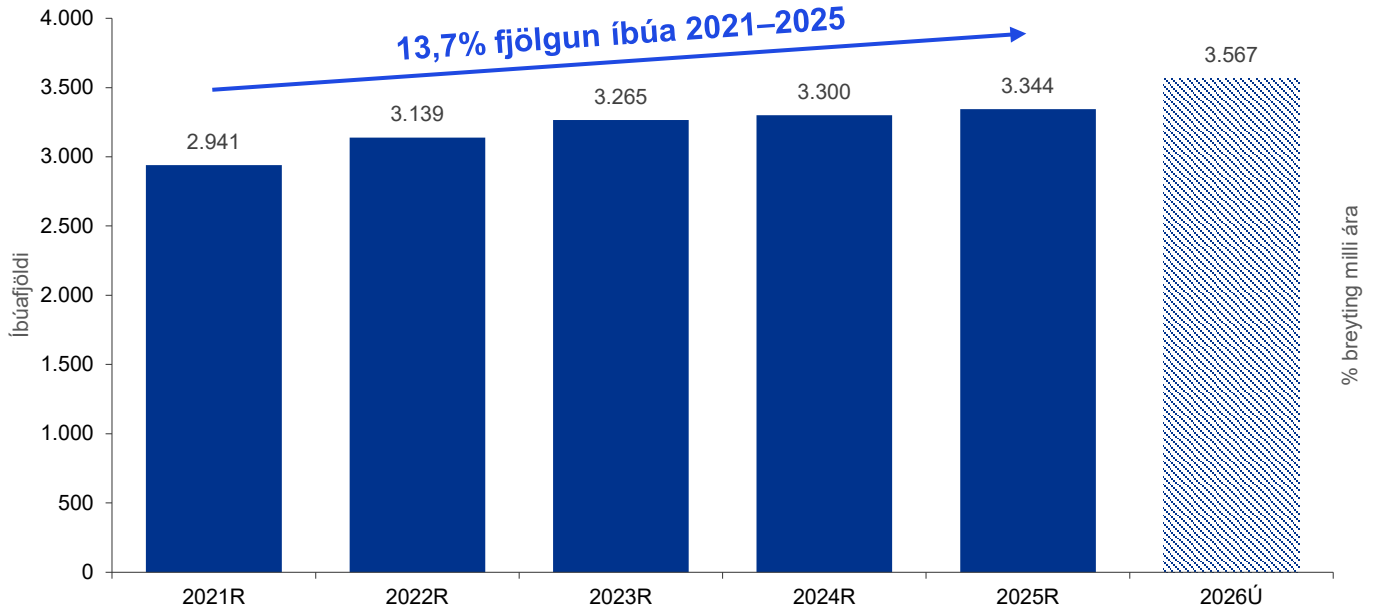
© 2026 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Limited, ensku félagi með takmarkaða ábyrgð. Allur réttur áskilinn

Íbúaþróun

sveitarfélag í stöðugum vexti

13,7%
fjölgun íbúa árin 2021–2025

Íbúaþróun 2021–2026

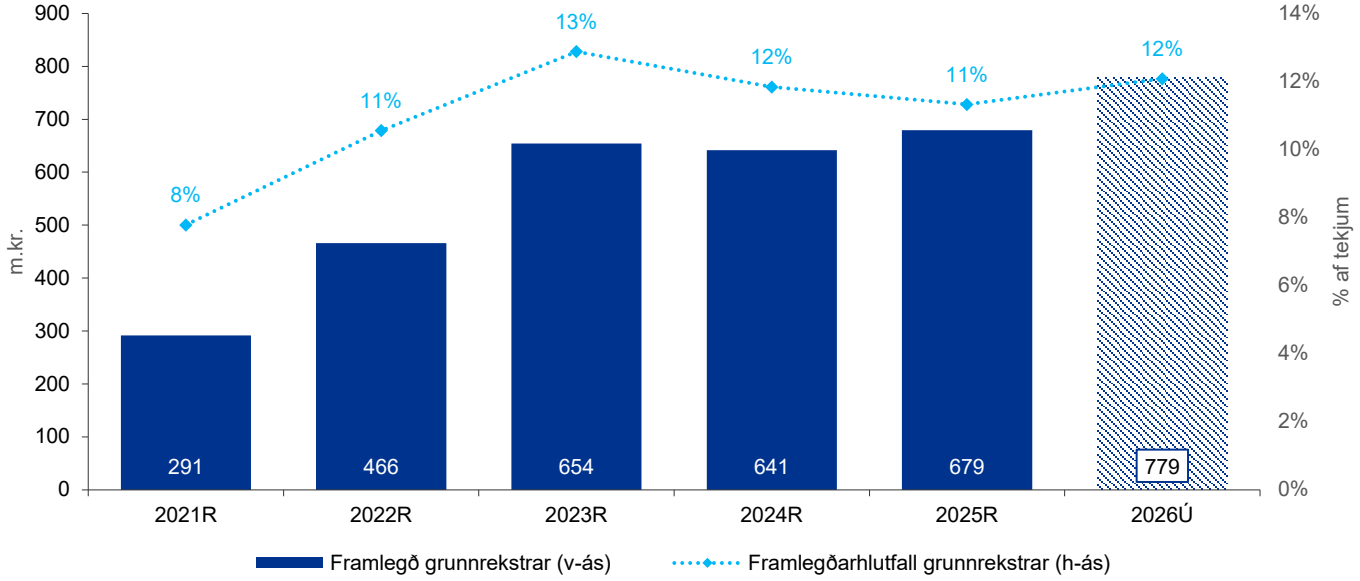


Útkomuspá gerð í nóvember 2026.

© 2026 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Limited, ensku félagi með takmarkaða ábyrgð. Allur réttur áskilinn

Þróun framlegðar

Framlegð grunnrekstrar A- og B-hluta 2021–2026



Útkomuspá gerð í nóvember 2026.
Grunnrekstur hefur verið leiðréttur fyrir fjárfestingatekjum, söluhagnaði eigna og gjaldfærðri breytingu á lífeyrisskuldbindingu.

Framlegð hætti að vaxa árið 2024 og framlegðarhlutfall tók að lækka.

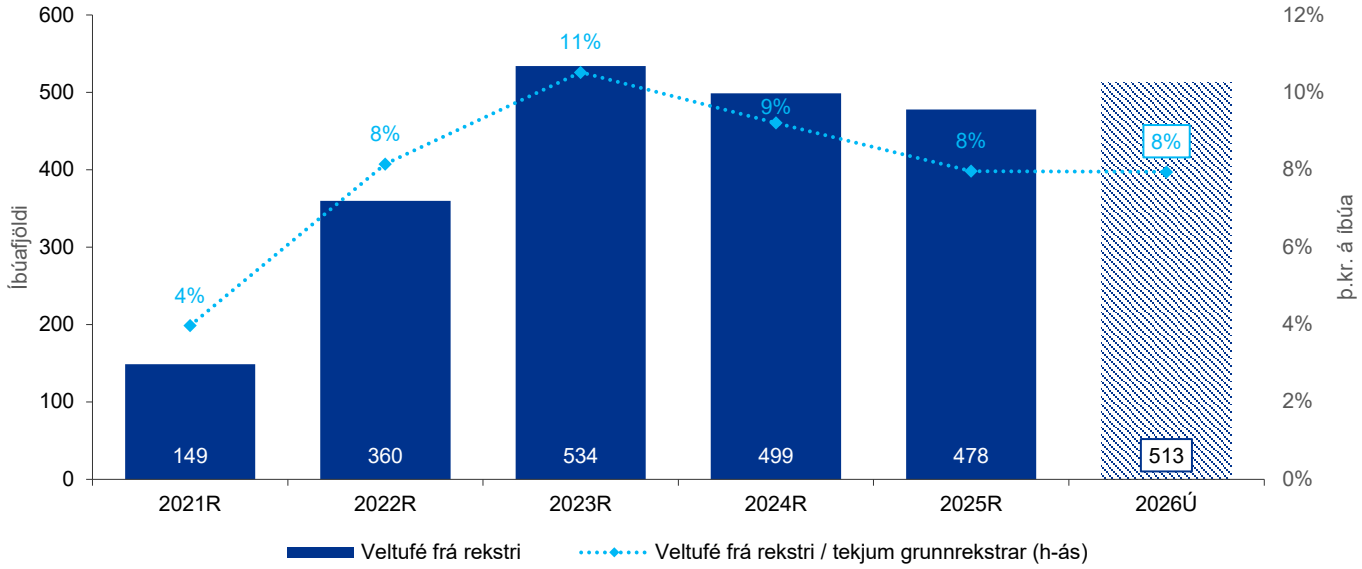
Á sama tíma stóð sveitarfélagið í verulegum fjárfestingum.

© 2026 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Limited, ensku félagi með takmarkaða ábyrgð. Allur réttur áskilinn

Veltufé frá rekstri

Af hverjum 100 kr. í kassann skiluðu 8 kr. sér í gegnum rekstur, að meðaltali árin 2021–2025. Það eru þeir fjármunir sem eftir standa til afborgana lána og/eða til fjárfestinga.

Veltufé frá rekstri A- og B-hluta 2021–2026

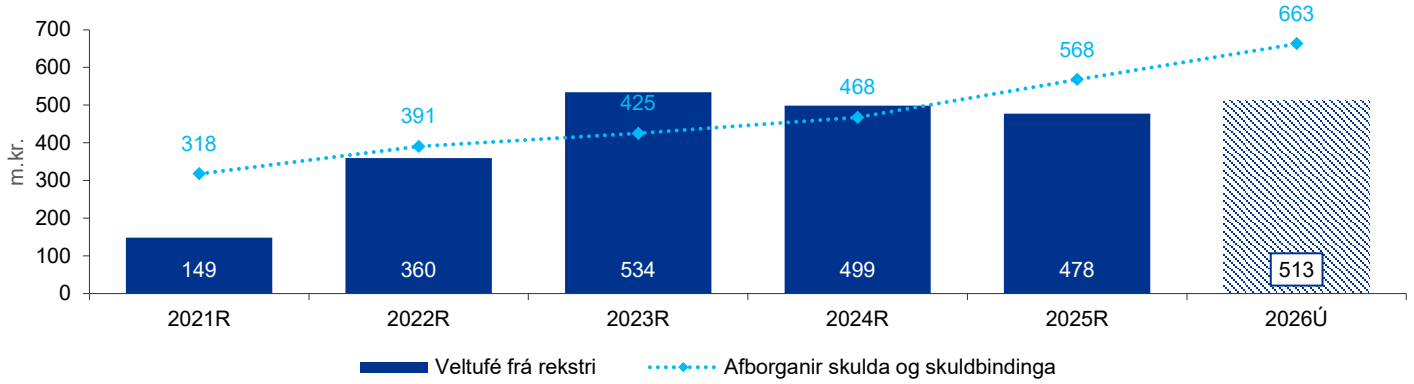


Útkomuspá gerð í nóvember 2026.
Tekjur af grunnrekstri hafa verið leiðréttar fyrir fjárfestingatekjum og söluhagnaði eigna.

© 2026 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Limited, ensku félagi með takmarkaða ábyrgð. Allur réttur áskilinn

Veltufé frá rekstri, afborganir og fjárfestingar

Veltufé frá rekstri og afborganir A- og B-hluta 2021–2026



01
Veltufé frá rekstri og afborganir

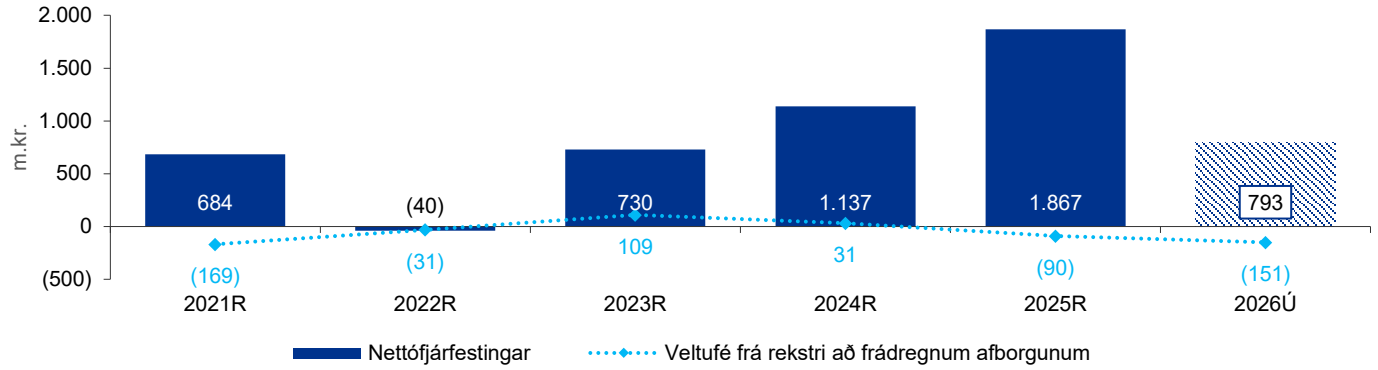
Árin 2022–2024 var jafnvægi á milli afborgana og fjármunamyndunar, en svigrúm til fjárfestinga án lántöku var lítið.

02
Fjárfestingar

Nettófjárfestingar jukust hratt árin 2023–2025.

Þær fjárfestingar hafa verið fjármagnaðar með fjárfestingatekjum og lántöku.

Fjárfestingar A- og B-hluta 2021–2026



Útkomuspá gerð í nóvember 2026.
Nettófjárfestingar taka tillit til fjárfestingatekna.

© 2026 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Limited, ensku félagi með takmarkaða ábyrgð. Allur réttur áskilinn

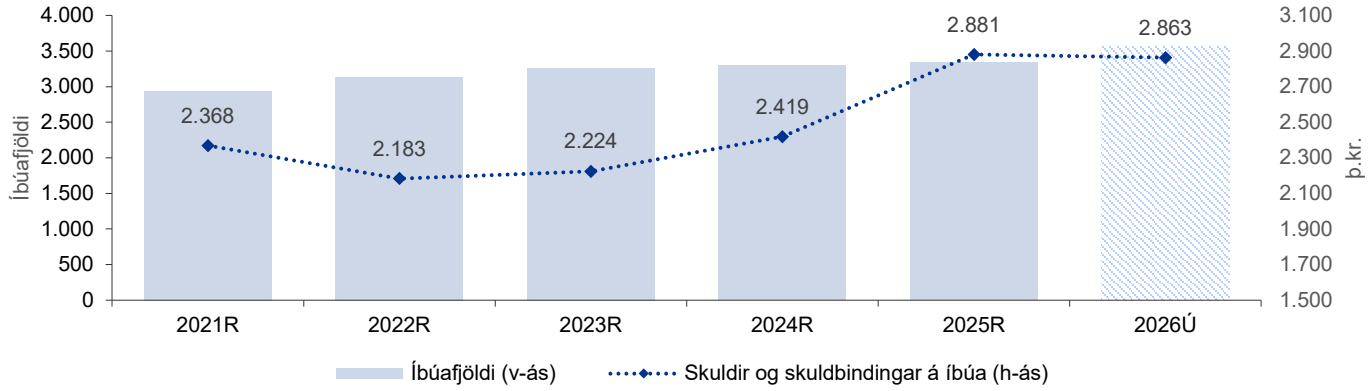
Skuldir og skuldbindingar

01

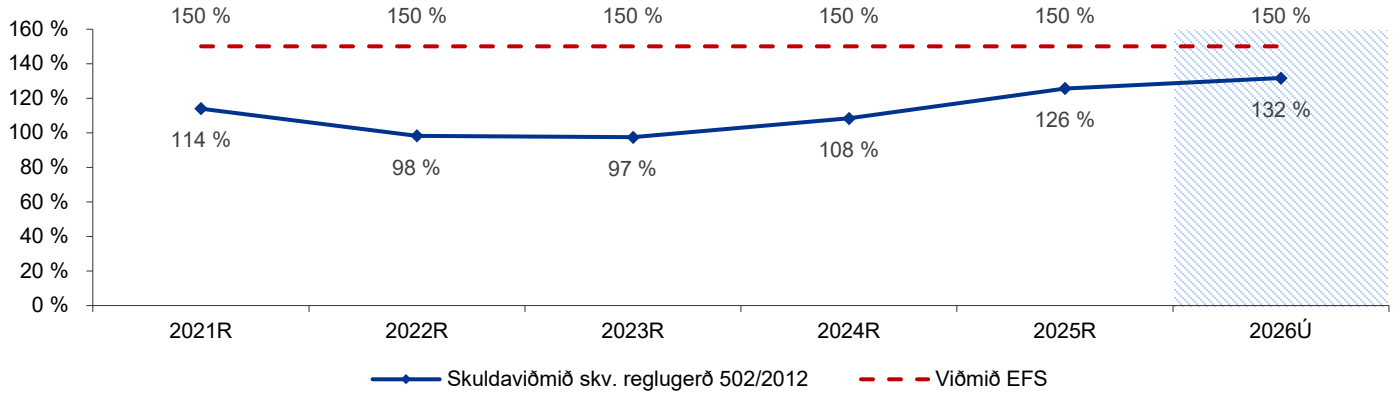
Skuldir og skuldbindingar

Skuldir og skuldbindingar á hvern íbúa jukust um 30% á föstu verðlagi árin 2023–2025.

Skuldir og skuldbindingar A- og B-hluta á íbúa 2021–2026



Skuldaviðmið A- og B-hluta 2021–2026



Útkomuspá gerð í nóvember 2026.

Fjárhæðir á verðlagi ársins 2025.

02

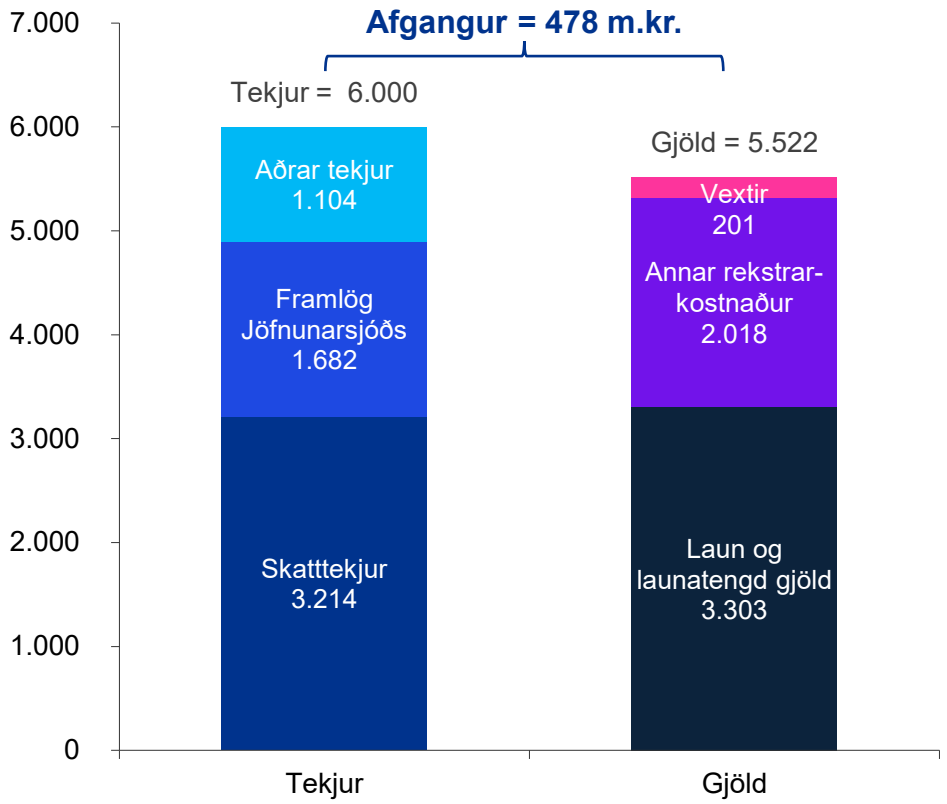
Skuldaviðmið

Takmörkuð fjármunamyndun, miklar fjárfestingar og aukin lántaka lyfta skuldaviðmiðinu hratt.

© 2026 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Limited, ensku félagi með takmarkaða ábyrgð. Allur réttur áskilinn

Í hvað fara peningarnir? (1/2)

Tekjur og gjöld 2025 – A- og B-hluti



Ársreikningur 2025 – A- og B-hluti

- Tekjur grunnrekstrar* námu um **6,0 ma.kr.**
  - Útsvar og fasteignaskattur námu **54%** af tekjum grunnrekstrar
  - Af þessum tekjum var **92%** ráðstafað í bein útgjöld
  - Laun voru stærsti útgjaldaliðurinn, um **55%** af tekjum
  - Annar rekstrarkostnaður nam **34%** og vaxtagreiðslur námu **3%**
- Tekjur grunnrekstrar að frádregnum framangreindum útgjöldum námu **478 m.kr.**
  - Þetta eru þeir fjármunir sem reksturinn skilar (**veltufé frá rekstri**) til greiðslu afborgana af skuldum og skuldbindingum og/eða til fjárfestinga

**Söluhagnaður og fjárfestingatekjur vegna byggingarréttar og gatnagerðargjalda eru ekki taldar með tekjum grunnrekstrar.*

© 2026 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Limited, ensku félagi með takmarkaða ábyrgð. Allur réttur áskilinn

Í hvað fara peningarnir? (2/2)

Liður í sjóðstreymi A- og B-hluta	Rauntölur 2024	Rauntölur 2025	Útkomuspá 2026
Veltufé frá rekstri	499 m.kr.	478 m.kr.	513 m.kr.
Afborganir lífeyrisskuldbindinga	- 41 m.kr.	- 50 m.kr.	- 37 m.kr.
Afborganir langtímalána	- 426 m.kr.	- 518 m.kr.	- 626 m.kr.
Svigrúm til fjárfestinga án lántöku	**32 m.kr.**	**- 90 m.kr.**	**- 151 m.kr.**
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	- 1.324 m.kr.	- 2.202 m.kr.	- 999 m.kr.
Söluverð eigna og fjárfestingatekjur	187 m.kr.	334 m.kr.	205 m.kr.
Fjárþörf	**- 1.106 m.kr.**	**- 1.958 m.kr.**	**- 944 m.kr.**

Heildarfjárþörf 4,0 ma.kr. á þremur árum

Útkomuspá gerð í nóvember 2026.

© 2026 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Limited, ensku félagi með takmarkaða ábyrgð. Allur réttur áskilinn

Verkefnið

Núverandi staða kallar á markvissar aðgerðir sem hafa jákvæð áhrif á fjárhagsstöðu og lykilmælikvarða

Til þess má beita blöndu af aðgerðum frá öllum hliðum starfseminnar. Vinna við mótun, útfærslu og forgangsröðun aðgerða til að bregðast við núverandi stöðu er þegar hafin.

1. **Tryggja fjárhagslegt svigrúm**
   Tryggja fjármögnun til næstu mánaða og fá skýra sýn yfir fjárflæði.
2. **Greina og setja fjárhagsleg viðmið**
   Greina þróun og stöðu, og skilgreina fjárhagsleg markmið.
3. **Velja aðgerðir og forgangsraða**
   Meta hvað er hægt að gera, fjárhagsleg áhrif og áhrif á þjónustu.
4. **Framkvæma aðgerðir og fylgja eftir**
   Setja upp tímalínu, fylgja aðgerðum eftir og endurmeta eftir þörfum.



© 2026 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Limited, ensku félagi með takmarkaða ábyrgð. Allur réttur áskilinn

kpmg.com

Upplýsingar í skjali þessu eru almennar og er ekki ætlað að ná til aðstæðna tiltekins einstaklings eða lögaðila. Þó að við leitumst við að veita nákvæmar og tímanlegar upplýsingar er ekki um að ræða neina tryggingu fyrir því að slíkar upplýsingar séu nákvæmar á þeim degi sem tekið er við þeim eða að þær verði nákvæmar í framtíðinni. Enginn ætti að taka ákvarðanir á grundvelli slíkra upplýsinga nema leita fyrst viðeigandi ráðgjafar sem taka myndi mið af aðstæðum viðkomandi aðila.

© 2026 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Limited, ensku félagi með takmarkaða ábyrgð. Allur réttur áskilinn.