



Minnisblað

KPMG ehf.
Kirkjuvegi 23
900 Vestmannaeyjar
Sími: 545 6000
kpmg.is

Til Vestmannaeyjabær
Íris Róbertsdóttir, bæjarstjóri

Frá KPMG ehf.

Dags. 8. apríl 2019
Tilv. Minnisblað vegna framkvæmda við Fiskiðju

Minnisblað vegna framkvæmda við Fiskiðju

Að beiðni bæjarráðs hefur KPMG tekið saman minnisblað um framkvæmdakostnað við Fiskiðjuna, Ægisdötu 2, og samanburð við fjárhagsáætlanir Vestmannaeyjabæjar.

Til grundvallar eru lögð gögn úr bókhaldi sveitarfélagsins, fundargerðir bæjarstjórnar og ráða, samþykktar fjárhagsáætlanir og viðaukar við þær. Í tengslum við úttektina var rætt við starfsmenn sveitarfélagsins, þ.á.m. fjármálastjóra og framkvæmdastjóra umhverfis- og framkvæmdasviðs.

Almennt um framkvæmdirnar

Um er að ræða framkvæmdir og endurbætur á svokölluðu Fiskiðjuhúsi, Ægisdötu 2. Vestmannaeyjabær eignaðist fasteignina árið 2008 en framkvæmdir hófust árið 2015.

Upphaflega var húsnæðið keypt á árinu 2008 fyrir 27,5 millj. kr., 18,5 millj. kr. fyrir aðra, þriðju og fjórðu hæð og 9,0 millj. kr. fyrir 1. hæð. Á móti fengust tjónabætur vegna bruna á húsnæðinu að fjárhæð 21 millj. kr. Því nam kostnaður umfram tekjur við Ægisdötu 2 á árunum 2008-2010 samtals 6,5 millj. kr. og var sú fjárhæð gjaldfærð í bókum sveitarfélagsins.

Í fjárhagsáætlun sveitarfélagsins árið 2015 var gert ráð fyrir að hefja framkvæmdir utanhúss, óháð því hvaða starfsemi yrði í húsinu.

Á árinu 2016 var gerður eignaskiptasamningur um húsið þar sem það var tilgreint sem fjögurra eininga hús. Fyrsta hæð var skráð sem sýningarsalur, önnur og þriðja hæð sem skrifstofur og fjórða hæðin sem geymsla.

Framkvæmdir árin 2015 og 2016 fólust að mestu leyti í frágangi á fasteigninni að utan, aðgengi, lyftu og stigagöngum í báðum endum hússins. Síðla árs 2016 var tekin ákvörðun um að selja fjórðu hæð hússins til aðila sem höfðu uppi áform um að innrétta þar íbúðir. Um svipað leyti var tekin ákvörðun um að starfsemi Þekkingarseturs Vestmannaeyja (ÞSV) yrði flutt á aðra hæð hússins, auk þeirra

stofnana sem deilt höfðu húsnæði með ÞSV áður. Framkvæmdir árána 2017 og 2018 fólust í því að gera aðra hæðina klára.

Á árinu 2017 var jafnframt hafist handa við framkvæmdir á þriðju hæð hússins og fyrirhugað að Vestmannaeyjabær myndi flytja bæjarskrifstofurnar þangað.

Þá var samið við Merlin Entertainment um nýtingu á fyrstu hæðinni undir safnastarfsemi og hófust framkvæmdir þar einnig árið 2017.

Fjárhagsáætlanir

Neðangreind tafla sýnir þær fjárheimildir sem bæjarstjórn hefur samþykkt vegna framkvæmda við Fiskiðjuhúsið á árunum 2015, 2016, 2017 og 2018.

Fjárhagsáætlun 2015 (samþykkt 4. desember 2014)	120.000.000
Fjárhagsáætlun 2016 (samþykkt 26. nóvember 2015)	100.000.000
Fjárhagsáætlun 2017 (samþykkt 21. desember 2016)	59.000.000
<i>Viðauki við áætlun 2017 (samþykkt 11. júlí 2017)</i>	<i>180.000.000</i>
Fjárhagsáætlun 2018 (samþykkt 14. desember 2018)	115.000.000
<i>Viðauki við áætlun 2018 (samþykkt 20. mars 2018)</i>	<i>30.000.000</i>
<i>Viðauki við áætlun 2018 (samþykkt 6. desember 2018)</i>	<i>-30.000.000</i>
	574.000.000

Í tengslum við úttekt okkar höfum við yfirfarið forsendur fjárhagsáætlana að því marki sem þær voru lagðar fram við afgreiðslu í bæjarstjórn og fengið til viðbótar upplýsingar frá starfsmönnum sveitarfélagsins.

Í fjárhagsáætlun ársins 2015, sem afgreidd var í bæjarstjórn í desember 2014, var samþykkt að veita 120 millj. kr. til framkvæmda við Fiskiðjuhúsið án þess að nákvæm kostnaðaráætlun lægi fyrir eða að ákvörðun hefði verið tekin um hvernig nýta ætti húsið.

Í júní 2015 var farið í útboð á fyrsta áfanga verksins sem fólst í að einangra og pússa húsið að utan, endurnýja glugga og útihurðir ásamt því að leggja tjörudúk, einangra og ganga frá hellum á hluta af þaki þriðju hæðar. Kostnaðaráætlun hljóðaði upp á 168 millj. kr. og barst eitt tilboð að fjárhæð 159 millj. kr. í verkið sem var samþykkt á fundi framkvæmda- og hafnarráðs mánuði síðar. Ekki var samþykktur viðauki við fjárhagsáætlun vegna þeirra 39 m.kr. sem eru umfram tilgreinda fjárhæð í fjárhagsáætlun, en hins vegar gert ráð fyrir að verkið yrði ekki allt framkvæmt á árinu.

Í fjárhagsáætlun fyrir árið 2016, sem afgreidd var í bæjarstjórn í desember 2015, voru síðan veittar 100 millj. kr. til verkefnisins án þessi að fyrir lægi nein framkvæmdaáætlun eða önnur gögn varðandi hvernig nýta átti þá fjármuni.

Í júlí 2016 leggur framkvæmda- og hafnarráð fram framvinduskýrslu um að áætlaður heildarkostnaður við verkefnið muni nema alls um 270 millj. kr. Miðast sá kostnaður við framkvæmdir við húsið að utan, lóð og framkvæmdir innandyra er lúta m.a. að stigagöngum og lyftu (sjá fundargerð framkvæmda- og hafnarráðs

nr. 193). Á grundvelli þeirrar skýrslu veitti bæjarstjórn 59 millj. kr. til viðbótar til verkefnisins í fjárhagsáætlun 2017 sem samþykkt var í bæjarstjórn í desember 2016.

Upphaflega stóð til að ÞSV myndi sjálft sjá um framkvæmdir og fjármögnun á annarri hæð hússins og því var ekki gert ráð fyrir framkvæmdakostnaði vegna þess í fjárhagsáætlunum sveitarfélagsins. Í febrúar 2017 óskaði ÞSV hins vegar eftir því að Vestmannaeyjabær tæki yfir fjármögnun framkvæmda og endurleigu þess sem tryggja myndi hagsmuni sveitarfélagsins eins og kemur fram í fundargerð bæjarráðs nr. 3044. Var sú tillaga samþykkt af hálfu sveitarfélagsins og í framhaldinu gerður leigusamningur við ÞSV um hæðina til 25 ára. Samkvæmt fjármálastjóra sveitarfélagsins var lagt upp með að fjárfestingin myndi skila sér til baka á leigutímanum með a.m.k. 3,5% árlegri ávöxtun.

Samkvæmt fundargerð bæjarráðs 28. febrúar 2017 var gert ráð fyrir að kostnaður við 2. hæðina næmi um 170 millj. kr. auk viðbótarverka. Þar kemur jafnframt fram að endanlegt leiguverð muni taka mið af endanlegum framkvæmdakostnaði. Bæjarstjóra er falið að ganga frá viðauka við fjárhagsáætlun.

Í júlí sama ár var síðan gengið frá viðauka við fjárhagsáætlun fyrir árið 2017 að fjárhæð 180 millj. kr. til að mæta fjárfestingunni auk viðbótarverka.

Í fjárhagsáætlun fyrir árið 2018, sem samþykkt var af bæjarstjórn í desember 2017, er gert ráð fyrir 115 millj. kr. fjárveitingu í framkvæmdir við Fiskiðjuna. 80 millj. kr. voru áætlaðar í þriðju hæð hússins, 25 millj. kr. í frágang á bílastæði og 10 millj. kr. í að klára framkvæmdir á suðurhlið hússins.

Í mars 2018 er samþykktur viðauki við fjárhagsáætlun 2018 en þá kom í ljós að láðst hafði að gera ráð fyrir fyrir viðbótarkostnaði við framkvæmdir á annarri hæðinni, að fjárhæð 30 millj. kr., sem þó lá fyrir þegar gengið var frá leigusamningnum um hæðina í febrúar 2017.

Að lokum er svo samþykktur annar viðauki við fjárhagsáætlun 2018 í desember 2018, um tilfærslur á milli fjárfestingaliða, en þar er kostnaður við framkvæmdir við þriðju hæðina lækkaður um 30 millj. kr. Skýrist það af ákvörðun sveitarfélagsins um að fresta flutningi bæjarskrifstofanna í húsnæðið um óákveðinn tíma.

Samtals nema því fjárhagsáætlanir ásamt viðaukum um framkvæmdir í Fiskiðjuhúsinu 574 millj. kr. á árunum 2015-2018. Eru þá ekki meðtaldar 37 millj. kr. sem fjármálastjóri sveitarfélagsins vill meina að hafi verið samþykktar sem viðauki við fjárhagsáætlun 2016. Fjallað var um málið í fundargerð bæjarráðs nr. 3040 og formleg afgreiðsla á viðauka átti sér stað þar sem ekki er um að ræða breytingar á heildarfjárfestingum ársins en gert ráð fyrir tilfærslum á milli liða án þess þó að þar fylgdi með nákvæm útfærsla á þeim tilfærslum.

Raunkostnaður í samanburði við fjárhagsáætlanir

Eftirfarandi tafla sýnir raunkostnað í samanburði við fjárhagsáætlanir og samþykktar viðauka, sundurliðað eftir árum:

	Áætlun	Raun	Frávik	
Samtals 2015	120.000.000	85.941.946	34.058.054	-28,4%
Samtals 2016	100.000.000	153.482.660	-53.482.660	53,5%
Samtals 2017	239.000.000	270.505.367	-31.505.367	13,2%
Samtals 2018	115.000.000	99.603.669	15.396.331	-13,4%
	574.000.000	609.533.642	-35.533.642	6,2%

Heildarkostnaður umfram samþykktar fjárhagsáætlanir nemur 35,5 millj. kr. á tímabilinu sem er frávik um 6,2% frá samþykktum fjárhagsáætlunum. Frávikin eru þó mun meiri innan hvers árs eða frá því að vera 28% undir áætlun yfir í að vera 54% yfir áætlun. Á móti kemur að söluandvirði fjórðu hæðar nam 16,3 millj. kr. en sá kostnaður sem hafði fallið til við þá hæð var inni í nýframkvæmdum.

Neðangreind tafla sýnir raunkostnað í samanburði við samþykktar fjárhagsáætlanir, sundurliðað eftir verkþáttum, eins og haldið er utan um þá í bókhaldskerfi sveitarfélagsins.

	Áætlun	Raun	Frávik	
Nýframkvæmd	314.000.000	321.067.546	-7.067.546	5,6%
1. hæð		10.657.359	-10.657.359	
2. hæð	210.000.000	216.988.346	-6.988.346	3,3%
3. hæð	50.000.000	60.820.391	-10.820.391	21,6%
	574.000.000	609.533.642	-35.533.642	6,2%

Heildarframkvæmdakostnaður vegna nýframkvæmda (utanhússfrágangur o.fl.), sem er í raun sameiginlegur kostnaður allra hæða, nemur 321 millj. kr. sem er 7,1 millj. kr. umfram samþykktar fjárhagsáætlanir.

Engar áætlanir hafa verið gerðar vegna fyrstu hæðarinnar sérstaklega en eins og fram kom hér að framan þá þurfti að fara í aðgerðir þar til að koma hæðinni í leiguhæft ástand. Nemur áfallinn kostnaður vegna þess 10,7 millj. kr. á árunum 2016-2018.

Áfallinn framkvæmdakostnaður við aðra hæð nemur 217 millj. kr. sem er um 7 millj. kr. umfram samþykktar fjárhagsáætlanir. Í upphaflegum drögum að leigusamningi milli ÞSV og Vestmannaeyjabæjar var gert ráð fyrir að heildarframkvæmdarkostnaður myndi nema um 200 millj. kr. og hlutdeild ÞSV í sameiginlegum framkvæmdakostnaði gæti numið um 70 millj. kr. Gengið var frá endanlegum leigusamningi til 25 ára á milli aðila í janúar 2018 og hafði þá verið tekið tillit til hærri endanlegs framkvæmdarkostnaðar. Á ársgrundvelli er leigan



Vestmannaeyjabær

Minnisblað vegna framkvæmda við Fiskiðju

8. apríl 2019

rúmar 20 millj. kr. sem gerir rúmar 510 millj. kr. á 25 ára tímabili miðað við verðlag í janúar 2018.

Áfallinn kostnaður við þriðju hæðina nam 61 millj. kr. á tímabilinu eða tæpum 11 millj. kr. umfram samþykktar fjárhagsáætlanir.

Niðurlag

Það er mat okkar, með hliðsjón af framangreindu, að undirbúningur kostnaðaráætlunar verkefnisins hefði getað verið markvissari sem og framkvæmdaáætlun og áætlun um nýtingu hússins, þar sem dreginn hefði verið fram áætlaður kostnaður og áætlaðar tekjur, í því skyni að undirbúa fjárhagsáætlanir sveitarfélagsins á hverjum tíma.

Þá hefði eftirlit með framvindu fjárhagsáætlunar hvað verkefnið varðar mátt vera markvissara þannig að tryggt hefði verið að bæjarstjórn hefði forsendur til að bregðast við frávikum frá fjárheimildum með samþykkt viðauka, en sjá má af framangreindri samantekt að ekki var ætíð gætt að því að samþykkja tímanlega viðauka við fjárhagsáætlun. Jafnframt liggur fyrir að þó nokkur frávik eru frá samþykktri fjárhagsáætlun ásamt viðaukum eða allt upp í tæp 54%.