

# Reykjavíkurborg

Endurskoðunarskýrsla 2025

27. apríl 2026

David A. Einarsson  
Eigandi  
[davide@grantthornton.is](mailto:davide@grantthornton.is)

Bjarni M. Jóhannesson  
Verkefnastjóri  
[bjarni@grantthornton.is](mailto:bjarni@grantthornton.is)

27. Apríl 2026

Borgarstjórn Reykjavíkurborgar  
Ráðhúsi Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

### Endurskoðun ársreiknings 2025

Skýrsla þessi er gerð í tengslum við vinnu okkar við endurskoðun á ársreikningi Reykjavíkurborgar vegna ársins 2025 sem lagður verður fyrir borgarráð 27. apríl 2026. Borgarráð vísar svo ársreikningnum til fyrri umræðu í borgarstjórn sem verður 28. apríl 2026.

Við munum árita hann samhliða afgreiðslu og áritun borgarstjórnar við síðari umræðu með fyrirvaralausri áritun, komi ekki fram mikilvægar upplýsingar sem gætu haft áhrif á álit okkar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu Reykjavíkurborgar á árinu 2025, efnahag hennar 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við lög um ársreikninga og aðrar reglur um reikningsskil sveitarfélaga.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka.

---

Grant Thornton endurskoðun ehf.  
Suðurlandsbraut 20  
108 Reykjavík  
Sími: 520-7000  
www.grantthornton.is

Við áhættumatið er tekið tillit til innra eftirlits er varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir en ekki til þess að gefa álit á virkni á innra eftirliti samstæðunnar. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Davíð A. Einarsson áritar ársreikning borgarinnar fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf. Hann er löggiltur endurskoðandi og eigandi hjá Grant Thornton.

Grant Thornton endurskoðun ehf. var kosið endurskoðunaryfirtæki Reykjavíkurborgar á árinu 2018 til 5 ára, og endurkjörið á árinu 2023. Er því lokið endurskoðun á áttunda ársreikningi félagsins óslitið.

Virðingarfyllst,  
Grant Thornton endurskoðun ehf.



Davíð A. Einarsson  
Löggiltur endurskoðandi

Um endurskoðunina



---

# Umfjöllun um endurskoðunina

---

## Upphafsaðgerðir og atriði er snúa að skipulagningu endurskoðunarinnar

### Rammi endurskoðunarinnar

Endurskoðendur og störf þeirra heyra undir lög nr. 94/2019 um endurskoðendur. Endurskoðendum ber að framkvæma endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) og alþjóðlegan staðal um gæðaeftirlit. Einnig berum við skyldur samkvæmt, sveitarstjórnarlögum, lögum um ársreikninga og öðrum sérlögum.

Öllum aðildarfélögum Grant Thornton International ltd. er skylt að starfa eftir sömu aðferðafræði. Aðferðafræðin byggir á alþjóðlegu endurskoðunarstöðlunum. Auk þess nota aðildarfélög Grant Thornton sama skjölunarkerfi.

### Óhæðismál

Grant Thornton endurskoðun ehf. er óháður endurskoðandi borgarinnar. Hluti af upphafsaðgerðum okkar er að meta hvort aðstæður séu fyrir hendi sem ógna óhæði okkar.

Allir meðlimir endurskoðunarteymisins hafa skrifað undir óhæðisyfirlýsingu gagnvart Reykjavíkurborg og tengdum félögum. Aðilar endurskoðunarteymisins hafa einnig undirritað trúnaðaryfirlýsingu.

Þá höfum við afhent endurskoðunarnefnd sérstaka óhæðisyfirlýsingu í samræmi við ákvæði laga um endurskoðendur.

### Fundir með stjórnendum, lykilstarfsmönnum og endurskoðunarnefnd Reykjavíkurborgar

Við funduðum með helstu stjórnendum og lykilstarfsmönnum borgarinnar á meðan á endurskoðuninni stóð. Á þessum fundum höfum við farið yfir starfsemi og ferla Reykjavíkurborgar ásamt athugasemdum og ábendingum sem upp hafa komið. Einnig höfum við fundað með stjórnnum og stjórnendum þeirra B-hluta fyrirtækja sem endurskoðunin náði til.

Við höfum átt fundi með endurskoðunarnefnd Reykjavíkurborgar nokkrum sinnum yfir árið. Á þeim fundum höfum við farið yfir álitamál sem upp hafa komið við endurskoðunina. Endurskoðunarnefnd Reykjavíkurborgar er jafnframt endurskoðunarnefnd flestra B-hluta fyrirtækja.

### Ráðningarbref

Við höfum útbúið ráðningarbréf vegna endurskoðunar reikningsársins 2025 og fengið undirritað af borgarstjóra. Þá gildir verksamningur gerður við Reykjavíkurborg og tilgreind B-hluta fyrirtæki dags. 31. október 2023. Samningurinn byggir á tilboði sem lagt var fram af okkur í kjölfar útboðs Reykjavíkurborgar og tilgreindra B-hluta fyrirtækja vorið 2023.

# Umfjöllun um endurskoðunina

## Framsetning ársreiknings

### Framsetning ársreiknings

Starfsemi Reykjavíkurborgar er skipt í A-hluta og B-hluta. Til A- hluta telst Aðalsjóður og Eignasjóður. Til B-hluta teljast þau fyrirtæki sem eru að hálfu eða meirihluta í eigu borgarinnar og eru rekin sem fjárhagslega sjálfstæðar einingar.

Grant Thornton endurskoðun ehf. eru kjörnir endurskoðendur flestra fyrirtækja sem teljast til B-hluta, nánar tiltekið Orkuveitu Reykjavíkur, Faxaflóahafna sf., Félagsbústaða hf., Malbikunarstöðvarinnar Höfða hf., Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs., SORPU bs, Strætó bs. og Þjóðarleikvangs hf.

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga, sveitarstjórnarlög og reglugerðir um framsetningu og ársreikninga sveitarfélaga. Orkuveita Reykjavíkur og Félagsbústaðir hf. gera ársreikninga sína í samræmi við Alþjóðlega reikningsskilastaðla IFRS en reikningsskil þeirra eru færð óbreytt í samanteknum ársreikningi fyrir A- og B-hluta.

### Aðrar upplýsingar

Samkvæmt lögum um ársreikninga eru ríkar kröfur um upplýsingagjöf sem fylgja þarf ársreikningi, s.s. stjórnháttaryfirlýsing, ýmis ófjárhagsleg upplýsingagjöf auk ýmissa atriða sem greina þarf frá í skýrslu borgarstjórnar og borgarstjóra. Um ábyrgð okkar gagnvart þessum upplýsingum er fjallað í kaflanum „Aðrar upplýsingar“ í áritun okkar með ársreikningnum.

### Mikilvægismörk

Mikilvægismörk eru einn af grunnþáttum endurskoðunar en þau marka umfang endurskoðunaraðgerða.

Heildarmikilvægismörk A- og B-hluta höfum við ákvarðað 0,5% af heildareignum eða 4.975 millj. kr. og sérstök mikilvægismörk nema 3.731 millj. kr. Skráningarmörk nema 248,8 millj. kr.

Heildarmikilvægismörk A-hluta höfum við ákvarðað 0,75% af rekstrartekjum eða 1.550 millj. kr. og sérstök mikilvægismörk nema 1.163 millj. kr. Skráningarmörk nema 78 millj. kr.

# Umfjöllun um endurskoðunina

## Áhættumat

### Áhættumat – A hluti

Endurskoðun er áhættumiðuð. Í því felst að okkur ber að skilgreina og tilgreina í hvaða liðum reikningsskilanna og í hvaða staðhæfingum áhætta á rangfærslum sé helst að finna. Þar sem veruleg áhætta á rangfærslum í reikningsskilunum liggur fyrir ber okkur að bregðast sérstaklega við með viðeigandi endurskoðunaraðgerðum.

Helstu áhættuþættir sem skilgreindir voru við endurskoðun A-hluta eru:

- Innlausn tekna, annarra en skattekna
- Mat langtímakrafna, vegna úthlutaðra lóða og seldra byggingaréttanna
- Nákvæmni og tilvist varanlegra rekstrarfjármuna
- Tilvist óefnislegra eigna
- Mat lífeyrisskuldbindinga
- Launakostnaður
- Áhættan á sniðgöngu stjórnenda á innra eftirliti

### Áhættumat – Samantekin reikningsskil

Helstu áhættuþættir sem skilgreindir voru við endurskoðun samantekinna reikningsskila A- og B-hluta eru:

- Mat á gangvirkni framleiðslukerfa rafmagns (OR) - lykilatriði
- Mat innbyggðra afleiða í raforkusamningum (OR) - lykilatriði
- Innlausn tekna (allar einingar) – lykilatriði
- Mat lífeyrisskuldbindinga (A-hluti)
- Nákvæmni og tilvist varanlegra rekstrarfjármuna (A-hluti, OR)
- Mat langtímakrafna, vegna úthlutaðra lóða og seldra byggingaréttanna (A-hluti)
- Mat fjárfestingareigna (Félagsbústaðir)
- Viðskipti við tengda aðila og innan samstæðu (allar einingar)
- Áhættan á sniðgöngu stjórnenda á innra eftirliti (allar einingar)

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu við endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins árið 2025. Gerð er sérstaklega grein fyrir þeim í áritun okkar á ársreikninginn.

Helstu áherslur við  
endurskoðun og  
niðurstöður



# Helstu áherslur við endurskoðun

## Umfjöllun um helstu áhersluatriði við endurskoðun ársreiknings 2025

### Rekstrartekjur

Ábattumat: Tilvist og lotun tekna

Allar rekstrareiningar



Við endurskoðun ársreiknings Reykjavíkurborgar, sem og við endurskoðun B-hluta fyrirtækja, er sérstök áhersla lögð á innlausn tekna. Innlausn tekna telst veruleg áhætta enda að jafnaði gengið út frá því að sviksemisáhætta sé í tekjum skv. ISA 260.

Tekjum sveitarfélagsins má gróflaga skipta í þrennt: skatttekjur, framlag jöfnunarsjóðs sveitarfélaga og aðrar sértekjur sviða og B-hluta félaga. Tekjur skiptast svo:

<i>i ma.kr.</i>	2025	2024	%
Útsvar	125,3	115,3	9%
Fasteignaskattar	31,2	29,5	6%
<b>Skatttekjur samtals</b>	<b>156,5</b>	<b>144,7</b>	<b>8%</b>
Framlög jöfnunarsjóðs sveitarfélaga	18,9	17,0	11%
Sértekjur sviða	26,4	26,6	-1%
Sala byggingaréttar og söluhagnaður eigna	4,8	6,1	-21%
<b>Tekjur A-hluta samtals</b>	<b>206,6</b>	<b>194,5</b>	<b>6%</b>
Orkuveita Reykjavíkur	68,4	66,8	2%
Faxaflóahafnir sf*	5,3	4,9	8%
Félagsbústaðir hf.	7,4	7,1	5%
Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs.*	3,2	3,0	7%
Sorpa Bs.*	4,7	4,4	7%
Strætó bs.*	7,3	6,7	9%
Önnur félög	2,7	1,6	66%
Milliviðskipti	-11,9	-11,5	4%
<b>Tekjur A- og B-hluta samtals</b>	<b>293,7</b>	<b>277,4</b>	<b>6%</b>

\* Hlutdeild Reykjavíkurborgar

### Endurskoðun rekstrartekna A-hluta

Útsvarstekjur sveitarfélagsins hafa aukist um 9% milli ára, helst í hendur við íbúafjölgun og hækkun launavísitölu. Fasteignaskattar og lóðarleiga hafa aukist um 6% milli ára vegna hækkandi fasteignaverðs. Framlag jöfnunarsjóðs nam 18,9 ma.kr. og jókst um 11% samanborið við síðasta ár.

Við endurskoðun á tekjum höfum við lagt mat á eftirlitsþætti í tekjukerfum. Þá höfum við prófað ákveðna eftirlitsþætti er snúa að skráningu tekna. Við höfum skoðað og lagt mat á tölvueftirlitsumhverfi þ.s. við höfum m.a. farið yfir hvernig aðgangsstýringum er háttað inn í fjárhagskerfi og í undirkerfi er snúa að tekjuskráningu.

### Endurskoðun rekstrartekna B-hluta félaga

Við endurskoðun á tekjum höfum við lagt mat á eftirlitsþætti í tekjukerfum hverrar rekstrareiningar fyrir sig og prófað ákveðna eftirlitsþætti er snúa að skráningu tekna.

Við höfum beitt gagnaendurskoðunaraðgerðum þar sem við höfum m.a. beðið um staðfestingu ákveðinna viðskiptavina á veltu og viðskiptastöðu um áramót eða staðfest viðskiptastöðu með öðrum hætti.

Við höfum einnig framkvæmt greiningaraðgerðir út frá magn- og verðaukningu þar sem við höfum borið saman væntingar okkar við raunverulega tekjuskráningu.

Tekjur af sölu og dreifingu á raforku og heitu vatni hjá Orkuveitu Reykjavíkur eru að hluta til byggðar á áætlun stjórnenda er ákveðin óvissa bundin í tekjuskráningu er snýr að tímasetningu tekna og tilvist. Af þeim sökum beinum við sjónum okkar sérstaklega að lotun tekna í endurskoðuninni, auk annarra endurskoðunaraðgerða er snúa að tekjuinnlausn.

# Helstu áherslur við endurskoðun

## Umfjöllun um helstu áhersluatriði við endurskoðun ársreiknings 2025

### Varanlegir rekstrarfjármunir

*Ábattumat: Nákvæmni og tilvist varanlegra rekstrarfjármuna*



Varanlegir rekstrarfjármunir eru stærsti einstaki efnahagsliðurinn og nemur 909,0 ma. kr. árið 2025 (2024: 855,4 ma. kr.) fyrir A- og B-hluta.

Varanlegir rekstrarfjármunir í A-hluta nema 237,4 ma. kr. (2024: 225,4 ma. kr.) fyrir A-hluta. Nýfjárfestingar námu 20,6 ma.kr (2024: 18,7 ma.kr) en nýfjárfestingar skv. fjárhagsáætlun námu 22,7 ma.kr.

Við förum yfir ferli við eignfærslu varanlegra rekstrarfjármuna, m.a. flæði verkbeiðnikerfisins við fjárhagskerfið Agresso. Við prófuðum valdar eftirlitsaðgerðir er snúa að eignfærslum og framkvæmdum greiningaraðgerðir er snúa að fyrningarskrám ásamt því að endurreikna fyrningar. Eignfærslur ársins 2025 staðfestum við með úrtaksprófunum.

Undanfarin ár hefur mikill kostnaður verið tengdur innivist hjá Reykjavíkurborg. Þessi kostnaður hefur að mestu leyti verið eignfærður en ekki gjaldfærður. Við teljum þörf á að settar verði verklagsreglur þar sem skilgreint verði hvaða viðhald eigi að eignfæra og hvað eigi að gjaldfæra.

### Mat á gangvirði veitukerfa

*Ábattumat: Mat varanlegra rekstrarfjármuna*



Dreifikerfi og framleiðslukerfi Orkuveitu Reykjavíkur (OR) eru skráð á endurmetnu verði í efnahagsreikningi A- og B-hluta, sem er gangvirði þeirra á endurmatsdegi að frádregnum afskriftum frá þeim tíma. Endurmat eigna er fært yfir eigið fé. Endurmat fór fram á eignum OR og dótturfélaganna á árinu og nam það 18,3 ma. kr. (2024: 2,4 ma. kr.). Endurmat náði eingöngu til eigna Ljósleiðarans á árinu 2024 en hjá Orku Náttúrunnar, Veitna, Vatns og fráveitu og ON Power.

Endurmatið er byggt á gangvirði en gangvirðið er ákvarðað út frá afskrifuðu endurstofnverði. Endurstofnverðið byggir á breytingu á byggingarvísitölu ef breytingin telst veruleg. Endurmat eigna er þó takmarkað við fjárhæð sem nemur núvirtu sjóðstreymi tekjuaflandi eininga. Núvirt sjóðstreymi er mjög næmt fyrir forsendum sem háðar eru mati stjórnenda. Af þeim sökum höfum við skilgreint mat dreifi- og framleiðslukerfa sem verulega áhættu við endurskoðunina.

Við höfum yfirfarið ferli OR við mat á varanlegum fastafjármunum. Við förum yfir aðferðafræði félagsins og lögðum mat á forsendur stjórnenda með samanburði á opinberum upplýsingum þar sem það á við. Í þeim tilvikum þar sem forsendur eru ekki rekjanlegar við opinberar upplýsingar leggjum við sjálfstætt mat á þær. Við förum einnig yfir virkni líkansins sem félagið notar við matið. Við þessa skoðun var verðmatssérfræðingur notaður til aðstoðar.

# Helstu áherslur við endurskoðun

## Umfjöllun um helstu áhersluatriði við endurskoðun ársreiknings 2025

### Eignfærsla þróunarverkefna í upplýsingatækni

Ábattumat: Tilvist óefnislegra eigna

Óefnislegar eignir A-hluta samanstanda af eignfærðum kostnaði við hugbúnað og þróunarverkefna í upplýsingatækni. Eignfærðar voru 0,8 ma.kr (Staða: 2025: 5,2 ma.kr) vegna þróunarverkefna á Þjónustu og nýsköpunarviði (ÞON) á árinu 2025., þar af er 454,9 m.kr. vegna launakostnaður starfsmanna borgarinnar.

Mikilvægt er að eignfærsla slíkra þróunarverkefna uppfylli kröfur ársreikningalaga og settra reikningsskilareglna. Þær reglur fela meðal annars í sér að þróunarverkefni þurfa að vera nægilega afmörkuð og ávinningur þeirra óumdeildur til að teljast hæf til eignfærslu.

Við höfum yfirfarið ferli við eignfærslu þróunarverkefna og staðfest eignfærslur þeirra með úrtaksprófunum. Við höfum einnig yfirfarið forsendur um líftíma eigna en eignfærður hugbúnaður er fyrndur á 5 árum.



### Langtímakröfur

Ábattumat: Mat langtímakrafna

Reykjavíkurborg hefur gert ýmsa samninga um úthlutanir lóða og sölu byggingarrétta á undanförunum árum. Oft fela þessir samningar í sér greiðslu fyrir byggingarétti og gatnagerðargjöld að uppfylltum ákveðnum skilyrðum í framtíðinni og þá með afhendingu eigna. Samtals nema langtímakröfur 4,3 ma.kr. (2024: 4,9 ma.kr.) að nafnverði í bókum borgarinnar. Til að mæta þeirri óvissu sem kann að vera um tímasetningu á innheimtu krafna og vegna annarra óvissuþátta hefur verið færd 1,8 ma.kr. (2024: 2,3 ma.kr.) varúðarniðurfærsla til lækkunar á bókfærðu virði þeirra í ársreikningnum en óvissa er um fjármögnun nokkurra verkefna.

Við höfum yfirfarið forsendur fyrir mati á niðurfærsluþörf langtímakrafna og staðfest tilvist þeirra með skoðun á undirliggjandi gögnum.



# Helstu áherslur við endurskoðun

## Umfjöllun um helstu áhersluatriði við endurskoðun ársreiknings 2025

### Launakostnaður

Ábattumat: Nákvæmni launakostnaðar

Launakostnaður í A-hluta nam 113,1 ma.kr. (2024: 104,7 ma. kr.) á árinu og meðalfjöldi stöðugilda nam 8.675 (2024: 8.606). Launakostnaður greinist svo:

<i>i ma. kr.</i>	2025	2024	%
Laun .....	92,4	86,2	7%
Launatengd gjöld .....	21,7	20,2	7%
Breyting áfallins orlofs .....	0,6	0,3	139%
Millifærð/eignfærð laun .....	-1,5	-2,0	-23%
<b>Laun og launatengd gjöld samtals</b>	<b>113,1</b>	<b>104,7</b>	<b>8%</b>
Meðalfjöldi stöðugilda .....	8.675	8.606	0,8%

Við höfum yfirfarið upplýsingar í launakerfi og afstemmt við fjárhagsbókhald. Þá höfum við framkvæmt greiningaraðgerðir á launakostnaði og launatengdum gjöldum. Við framkvæmdum sérstaka launaskoðun á völdum starfsmönnum, þar sem laun voru borin saman við ráðningarsamning ásamt því að framkvæma prófanir á eftirlitsaðgerðum í launaférlí, þá sérstaklega samþykki launa.



### Mat lífeyrisskuldbindinga

Ábattumat: Mat og nákvæmni lífeyrisskuldbindinga

Lífeyrisskuldbinding sem færð er til skuldar í efnahagsreikningi A-hluta nemur 45,9 ma. kr. í árslok (2024: 38,1 ma. kr.) og nemur gjaldfærsla vegna breytingar skuldbindingarinnar 9,9 ma. kr (2024: 0,8 ma. kr. tekjufærsla).

Við mat á lífeyrisskuldbindingu Reykjavíkurborgar eru notaðar forsendur um dánar- og lífslíkur í samræmi við spár Félags íslenskra tryggingastærðfræðinga sem auglýstar hafa verið af fjármálaráðuneyti. Útreikningar lífeyrisskuldbindinga eru í höndum tryggingastærðfræðings Brúar lífeyrissjóðs, en Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar (LsRb) var sameinaður Brú í ársbyrjun 2025 og nefnist nú R-deild Brúar lífeyrissjóðs.

Tryggingafræðileg staða R-deildar Brúar versnaði verulega milli ára og fór úr 2,3% jákvæðri stöðu í 2,6% halla. Meginskýringin er að lífeyrisskuldbindingin hækkaði meira en eignir sjóðsins, einkum vegna hækkunar á meðalvísitölu launa opinberra starfsmanna, sem réttindi deildarinnar taka mið af. Á sama tíma voru fjárfestingartekjur lægri en árið áður og endurmat eigna varð neikvætt í stað jákvæðs. Þá hækkaði greiddur lífeyrir á milli ára, sem jók útstreymi úr sjóðnum. Samspil þessara þátta veikti tryggingafræðilega stöðu sjóðsins og leiddi til verri stöðu í árslok 2025.

Við höfum yfirfarið þær forsendur sem lagðar eru til grundvallar mati lífeyrisskuldbindingar. Þá höfum við fundað með tryggingastærðfræðingi, yfirfarið vinnulag hans yfir útreikninga og metið hæfi hans. Þá höfum við beitt greiningaraðgerðum þar sem settar eru fram væntingar skuldbindingar í árslok út frá þróun í hagstærðum, réttindaávinnslu og greiðslna til lífeyrisþega.



# Helstu áherslur við endurskoðun

## Umfjöllun um helstu áhersluatriði við endurskoðun ársreiknings 2025

### Innbyggð afleiða

Ábattumat: Mat og nákvæmni innbyggðrar afleiðu

Innbyggð afleiða í raforkusölusamningum Orkuveita Reykjavíkur er færð sérstaklega þar sem verð ákveðinna raforkusamninga við stórnotendur eru bundnir við álverð. Þar sem áhætta á sölu á rafmagni og álverði er ekki nátengd gera reikningsskilastaðlar kröfu um að áhættan er snýr að tengingu við álverð sé metin sérstaklega.

Innbyggðar afleiður raforkusölusamninga eru færðar til eignar eða skuldar á efnahagsreikningi á gangvirði á uppgjörstegi og gangvirðisbreyting ársins er færð í rekstrarreikning. Áhrif innbyggðra afleiðu á ársreikninginn eru eftirfarandi:

<i>i ma.kr.</i>	2025	2024
Gangvirði innbyggðra afleiða í ársbyrjun.....	683	1.930
Breyting á gangvirði.....	3.028	-1.247
Gangvirði innbyggðra afleiða í árslok.....	3.711	683

Mat innbyggðrar afleiðu er háð forsendum stjórnenda sem og ytri þáttum. Sökum þess hversu viðkvæmt matið er gagnvart breytingum í forsendum teljum við þessa áhættu vera verulega.

Við höfum yfirfarið ferli Orkuveitunnar við mat á innbyggðu afleiðunni. Við fórum yfir aðferðafræði félagsins við matið og bárum saman forsendur við opinberar upplýsingar þar sem þær liggja fyrir og lögðum mat á aðrar forsendur.

Við endurreiknuðum virði afleiðunnar miðað við þær upplýsingar sem við öfluum. Við fórum einnig yfir virkni líkansins sem félagið notar við matið. Við þessa skoðun var stuðst við vinnu verðmatssérfræðings.



### Fjárfestingareignir Félagsbústaða

Ábattumat: Mat fjárfestingareigna



Fjárfestingareignir Félagsbústaða námu 174,0 ma. kr. í árslok (2024: 161,2 ma.kr.) og matsbreyting fjárfestingareigna nam 8,3 ma. kr. á árinu (2024: 2,8 ma. kr).

Fjárfestingarfasteignir eru fasteignir ætlaðar til útleigu eða sölu en ekki til notkunar hjá félaginu. Þær eru metnar á gangvirði í reikningsskilunum í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40. Við gangvirðismatið er stuðst við fasteignamat á eignum í eigu félagsins sem verðleiðrétt er með vísitölu íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu, en fasteignamat tekur mið af viðskiptum með fasteignir í febrúar ár hvert.

Við höfum yfirfarið útreikninga á gangvirðismati og staðfest hækkun á vísitölu íbúðaverðs sem notuð er við matið. Þá höfum við fengið yfirlit yfir eignir í eigu félagsins frá Þjóðskrá Íslands og staðfest heild og tilvist fasteigna.

---

# Helstu áherslur við endurskoðun

---

## Umfjöllun um helstu áhersluatriði við endurskoðun ársreiknings 2025

### Viðskipti við tengda aðila

Allar rekstrareiningar



Reykjavíkurborg á nokkur viðskipti við B-hluta fyrirtæki, sem einnig eiga í viðskiptum sín á milli. Viðskipti við tengda aðila náðu meðal annars til hefðbundinnar þjónustu sem sveitarfélagið veitir og álagningu opinberra gjalda, sem og annarra þjónustusamninga og eignakaupa.

Engin veruleg viðskipti milli tengdra aðila áttu sér stað á árinu.

Endurskoðun okkar á viðskiptum við tengda aðila felst í yfirferð á stærstu hreyfingum og afstemmingum á viðskiptastöðum milli félaga. Þá höfum við einnig kannað hvort einstök viðskipti eða ákvæði þjónustusamninga séu í öllum meginatriðum sambærileg og við ótengda aðila.

### Áhættan á sniðgöngu stjórnenda

Allar rekstrareiningar



Samkvæmt alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum ber endurskoðendum að ganga út frá því að áhættan sé fyrir hendi að stjórnendur kunni að sniðganga innra eftirlit. Við höfum því framkvæmt endurskoðunaraðgerðir sem viðbrögð við þeirri áhættu í öllum rekstrareiningum.

Helstu aðgerðir þessu tengdu snúa að dagbókarfærslum, s.s. yfirferð á óhefðbundnum færslum og greiningu á færslum sem gætu verið vísbendingar um sviksemi. Þá er sniðganga stjórnenda í innra eftirliti alltaf höfð til hlidsjónar við yfirferð á matskenndum liðum reikningsskilanna. Þá höfum við einnig skipulagt aðgerðir við endurskoðun launa sem m.a. eru viðbrögð við þessari áhættu.

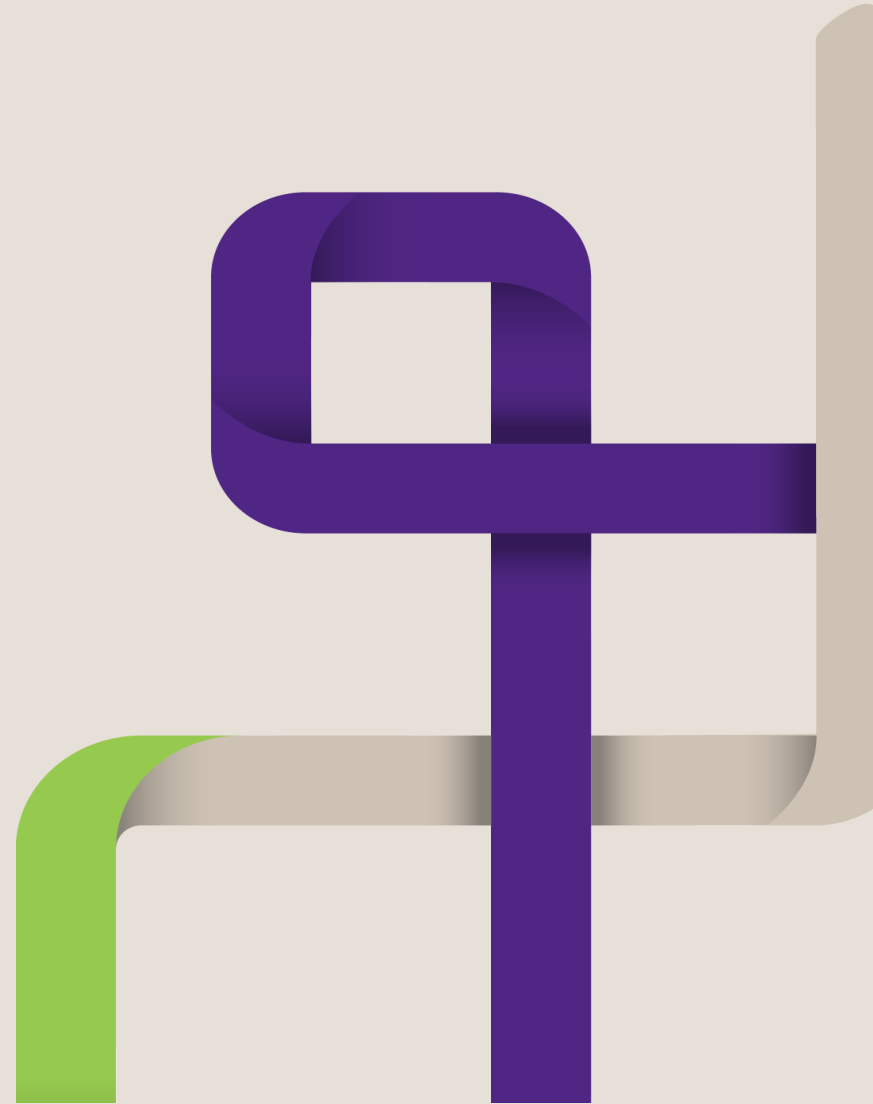
### Skuldbindingar utan efnahags og ábyrgðir



Gerð er grein fyrir skuldbindingum utan efnahagsreiknings í ársreikningnum. Um er að ræða skuldbindingar vegna rekstrar- og þjónustusamninga sem Reykjavíkurborg er aðili að og ábyrgðir á tilteknum skuldum vegna kirkjubygginga. Þá er jafnframt upplýst um skuldbindingar A-hluta Reykjavíkurborgar vegna B-hluta fyrirtækja utan efnahags.

Við höfum yfirfarið upplýsingar í ársreikningi um skuldbindingar utan efnahagsreiknings og ábyrgðir og lagt mat á réttmæti þeirra, auk þess að hafa skipulagt endurskoðunaraðgerðir til að leita eftir vísbendingum um samninga, ábyrgðaryfirlýsingar eða annað sem gæti gefið tilefni til skuldbindinga utan efnahagsreiknings sem greina þarf frá.

Ábendingar vegna  
innra eftirlits og  
önnur mikilvæg  
atriði



---

# Innra eftirlit og stjórnsýsluendurskoðun

---

## Ábendingar vegna innra eftirlits og stjórnsýsluskoðunar

### Ábendingar vegna innra eftirlits

Við endurskoðun okkar á ársreikningi Reykjavíkurborgar höfum við skráð verkferla og innra eftirlit við gerð reikningsskila og fjárhagsupplýsinga. Við höfum lagt fram nokkrar ábendingar eða athugasemdir í þeim tilgangi að styrkja innra eftirlit. Engin þessara athugasemda teljast verulegur ágalli í innra eftirliti. Þessum ábendingum og athugasemdum höfum við komið á framfæri við stjórnendur.

Markvisst hefur verið unnið að úrbótum á þeim ábendingum sem lagðar hafa verið fram við endurskoðun undanfarinna ára.

### Innri endurskoðun

Hjá Reykjavíkurborg er starfrækt innri endurskoðunardeild. Við teljum hlutverk innri endurskoðunar sérstaklega mikilvægan þátt í eftirlitskerfi borgarinnar. Við skipulagningu endurskoðunar og áhættumat okkar höfum við yfirfarið útgefnar skýrslur innri endurskoðunar og fundað með innri endurskoðanda.

### Helstu ábendingar vegna stjórnsýsluskoðunar

Samhliða vinnu við endurskoðun ársins 2025 hefur verið kannað hvort almenn stjórnsýsla sveitarfélagsins og einstakar ákvarðanir þess séu í samræmi við reglur um fjármál sveitarfélaga, ábyrga fjármálastjórn og upplýsingaskyldu sveitarfélaga, sbr. 3. mgr. 72. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011.

Ábendingar eru að finna hér til hliðar.

Ábendingar og athugasemdir vegna stjórnsýsluskoðunar:

- Allir borgarfulltrúar, fyrir utan tvo í langtíma veikindum, hafa skilað upplýsingum um tengda aðila.
- Samkvæmt fjárhagsáætlun 2026-2030 þá mun samstæða borgarinnar uppfylla öll fjárhagsleg viðmið sem sett eru í sveitarstjórnarlögum á komandi árum. Skuldaviðmið er innan marka eftir að heimild til að aðskilja veitu- og orkufyrirtæki fá við útreikning á skuldaviðmiði var veitt að nýju fyrir árin 2025-2031. Auk þess voru sveitarfélög undanþegin fjárhagslegum viðmiðum sem eru að finna í sveitarstjórnarlögum, s.s. skuldahlutfalli og jafnvægisreglu, til ársins 2025.

---

# Önnur mikilvæg atriði

---

## Umfjöllun um mikilvæg atriði sem við teljum að eigi að upplýsa borgarstjórn og stjórnendur um

### Óleiðréttar skekkjur

Engir óleiðréttir mismunir eru til staðar vegna ársins 2025.

### Lögfræðimál og skaðabótakröfur

Við höfum fengið frá borgarlögmanni samantekt á málaferlum og mögulegum ágreiningsefnum sem leitt gætu til skaðabótakrafna á hendur borginni. Tilgangur yfirferðarinnar er að leggja mat á hvort greina þurfi frá slíkum málum í ársreikningi borgarinnar og mögulega færa upp skuldbindingar vegna þeirra. Engar slíkar skuldbindingar eru færðar í A-hluta í árslok 2025.

Frá þessum málum og nokkrum öðrum er greint í skýringu 40 í ársreikningnum.

### Rekstrarhæfi og sjálfbærni viðmið Félagsbústaða hf.

Samkvæmt eigendastefnu Félagsbústaða hf. skal rekstur félagsins vera sjálfbær. Við endurskoðun okkar höfum við yfirfarið rekstraráætlanir stjórnenda til skemmri og lengri tíma og lagt mat á áreiðanleika þeirra og réttmæti til að leggja mat á notkun forsendunnar um áframhaldandi rekstrarhæfi í reikningsskilunum.

Ekki eru gerðar athugasemdir um notkun forsendunnar um áframhaldandi rekstrarhæfi í ársreikningi Félagsbústaða enda þykir sýnt að félagið er ekki í bráðum fjárhagsvanda, umtalsvert veðrými er á eignum félagsins og stór hluti skulda félagsins með ábyrgð Reykjavíkurborgar.

Miðað við fyrirliggjandi áætlun verður sjálfbærni viðmiðunum náð miðað við áframhaldandi óbreyttan rekstur. Helsta breytingin sem hefur verið gerð frá fyrri áætlunum að gert er ráð fyrir verulegri lækkun á nýfjárfestingum á spátímabilinu.

Reykjavíkurborg samþykkti 1,5% hækkun á leigu umfram verðlag um mitt ár 2025 til að halda rekstri félagsins í jafnvægi. Í nýju áætluninni er ekki gert ráð fyrir meiri hækkun umfram verðlag.

# Önnur mikilvæg atriði

## Umfjöllun um mikilvæg atriði sem við teljum að eigi að upplýsa borgarstjórn og stjórnendur um

### Sala á Orkuveitunar á eignarhlut sínum í Landsneti

Orkuveita Reykjavíkur er eigandi að hlut í Landsneti. Raforkulögum var breytt árið 2022 með þeim hætti að eignarhald Landsnets skyldi í höndum íslenska ríkisins eða sveitafélaga frá 30. júní 2025. Lögum var breytt síðar og lokadagsetning færð til 31. desember 2025. Rarik, Landsvirkjun og Orkubú Vestfjarða hafa öll selt eignarhluti sína til ríkisins en OR ekki. Söluverð eignahluta Landsnets til ríkisstofnanna og ríkisfyrirtækjanna miðaðist við innra virði Landsnets m.v. árslok 2022.

Viðræður milli fjármálaráðuneytisins og stjórnenda OR um sölnu hafa ekki skilað árangri og virkt samtal er ekki í gangi. Þar sem ólíklegt er að salan muni klárast á næstu 12 mánuðum hefur eignarhluturinn verið færður sem langtímaeign en var áður færð meðal veltufármuna sem eign til sölu.

### Krafa Nýja Landspítalans

Snemma árs 2025 sendi Nýi Landspítalinn (NLSH) minnisblað til Reykjavíkurborgar þar sem beiðni um uppgjör á nokkrum málum tengdum nýjum spítala voru tiltekin. Reykjavíkurborg hafnaði í mars 2026 flestum atriðum í þessu minnisblaði þar sem Reykjavíkurborg telur sig ekki skuldbundna að greiða samkvæmt samningum eða lögum. Hins vegar er þar krafa samkvæmt samningi sem gerður var 2004 uppá 450 millj. kr. samkvæmt samningi vegna byggingar á bílastaðahúsi. NLSH lagði til í minnisblaðinu að þessi fjárhæð væri uppreiknuð miðað við byggingarvísitölu en Reykjavíkurborg hefur hafnað þeirri kröfu. Í ársreikningi 2025 hafa 450 millj. kr. verið gjaldfærðar þar sem skilyrði samnings frá 2004 fyrir greiðslu Reykjavíkur hafa verið uppfyllt af NLSH og Reykjavíkurborg var tilkynnt um það 2025. Æskilegt er að uppgjörsferlar verði rýndir til að geta greina af hverju þetta var ekki tilkynnt til reikningshalds.

### Umræður um framsetningu reikningsskila A- og B-hluta

Skv. 60. gr. sveitarstjórnarlaga skulu fyrirtæki í meirihlutaeigu sveitarfélaga og rekin eru sem sjálfstæðar einingar teljast til B-hluta ársreikningsins. A-hluti ársreiknings skal endurspegla þá starfsemi sveitarfélaga sem fjármögnuð er í heild eða hluta með skattfé.

Álitaefni eru því uppi hvort fyrirtæki sem teljast fjárhagslega sjálfstæðar einingar en eru þó fjármagnaðar að stórum hluta með skattfé eigi að teljast til A-hluta eða B-hluta. Sést það meðal annars í því að sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu leggja mismunandi túlkun í þessi ákvæði og setja reikningsskil sín fram með mismunandi hætti. Reykjavíkurborg hefur talið bygðasamlögin þrjú á höfuðborgarsvæðinu sem og önnur fyrirtæki sem borgin er aðili að til B-hluta um langt skeið.

Grant Thornton leitaði eftir túlkun reikningsskila- og upplýsinganefndar sveitarfélaganna á þessum álitaefnum með sérstöku erindi til nefndarinnar. Styður svar nefndarinnar þá reikningsskilaaðferð sem Reykjavíkurborg beitir.

### Betri samgöngur ohf.

Á árinu 2020 var félagið Betri samgöngur ohf. stofnað af ríkissjóði og sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins. Félagið var stofnað í þeim tilgangi að halda utan um samgönguframkvæmdir á höfuðborgarsvæðinu. Endurskoðuð heildaráætlun og samkomulag sveitarfélaga gera ráð fyrir allt að 311 ma.kr. í framkvæmdir til ársins 2040. Við skoðun á ársreikningi Betri samgangna ohf., þá hefur félagið lokið við stóran hluta af þeim verkefnum sem byrjað hefur verið á. Okkur er ekki kunnugt um að formleg afhending á verkefnum hafi farið fram en undirbúningur á afhendingu verkefna hefur verið í gangi.

---

# Önnur mikilvæg atriði

---

## Umfjöllun um mikilvæg atriði sem við teljum að eigi að upplýsa borgarstjórn og stjórnendur um

### Bilun í álveri Norðuráls

Í október 2025 kom upp bilun í spennum hjá Norðuráli sem veldur því að ekki er hægt að framleiða á fullum afköstum. ON Power hefur staðið við sinn hluta með því að geta afhent rafmagn í samræmi við samninga við Norðurál. Norðurál hefur líst því yfir að bilunin sé svokallað Force majeure atvik sem heimilar félaginu að falla frá hefbundnu ákvæði samnings og greiða einungis það rafmagn sem notað er. ON Power hefur hafnað því að þetta sé force majeure atvik og telur að það eigi rétt á greiðslum í samræmi við samninga annars vegar 100% eða í versta falli 85% af umsömdu verði.

Samningar gera ráð fyrir að Norðurál greiði fyrir 100% af samningsbundinni fjárhæð. Hins vegar er svokallað „take and pay“ ákvæði í samningnum. Það ákvæði er með þeim hætti að ef bilun á sér stað sem heftir framleiðslu lækkar greiðsluskyldan niður í 85% af umsömdu verði. Ef orsök bilunarinnar er hins vegar vanræksla af hendi Norðuráls fellur þetta ákvæði um sjálf sig og félagið er skylt að greiða 100% af umsömdu verði.

### Áhrif á tekjur og gjöld

Samkvæmt útreikningum ON Power eru tekjur 7,4 m USD lægri en ef álverið hefði verið í fullum rekstri allt árið 2025. Þessar tekjur eru háðar því að skilyrði samninga verði uppfyllt en það er óvissa um það á þessum tíma og þessar tekjur því ekki færðar sem tekjur í ársreikning 2025.

Þessu til viðbótar hefur Landsnet gefið út kostnaðarreikninga á ON Power vegna flutninga á orku að fullu vegna aftoppa yfir árið. Deilur eru á milli ONP og Landsnets vegna hluta þessara reikninga. ONP hefur hins vegar gjaldfært hluta þeirra fjárhæðar þar sem óvissa er um túlkun á samningi.

### Rekstrarhæfi

Félagið hefur stillt upp sviðsmyndum um hvenær álverið muni aftur hefja starfsemi og samkvæmt þeim mun álverið ná fullum afköstum á árinu 2026. Norðurál mun áfram kaupa um 36% af rafmagni þar til fullum afköstum er náð. Stjórnendur hafa brugðist við tekjumissinum með því að draga úr fjárfestingum. Við teljum að félagið sé það fjárhagslega sterkt að þetta ógni ekki rekstrarhæfi þess næstu 12 mánuði.

---

# Önnur mikilvæg atriði

---

## Umfjöllun um mikilvæg atriði sem við teljum að eigi að upplýsa borgarstjórn og stjórnendur um

### Strætó - Breytt verkskipting í almenningssamgöngum

Frá og með 1. janúar 2026 tók gildi breytt verkaskipting í almenningssamgöngum á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt nýju fyrirkomulagi færist ábyrgð á stefnumótun, skipulagi leiðakerfis og tekjuöflun til nýs félags, en Strætó bs. mun áfram annast framkvæmd aksturs og rekstur þjónustunnar á grundvelli þjónustusamninga. Í janúar 2026 var umfang aksturs jafnframt endurskoðað og dregið úr akstri með hliðsjón af aldri og ástandi vagnaflota félagsins, með það að markmiði að draga úr rekstraráættu og tryggja samfellu í þjónustu.

Gert er ráð fyrir að Strætó starfi áfram samkvæmt þessu fyrirkomulagi á næstu árum á meðan unnið er að undirbúningi nýs útboðs á akstri almenningssamgangna. Núverandi samningar og akstursfyrirkomulag gilda til loka árs 2028, en í kjölfarið mun hið nýja félag annast útboð og ákvörðun um framtíðarfyrirkomulag rekstrar. Ekki er gert ráð fyrir verulegum fjárfestingum í nýjum vögnum á tímabilinu og mun rekstur því byggjast á nýtingu og viðhaldi núverandi vagnaflota. Framangreindir atburðir hafa ekki áhrif á ársreikning félagsins fyrir árið 2025 en skýrt hefur verið frá þeim í ársreikningi.

### Brákarborg – bókfært verðmæti eignarhlutar

Á árinu 2025 voru 601 millj. kr. eignfærðar vegna viðgerða á leikskólanum Brákarborg vegna galla. Í árslok 2025 nam því bókfært verð á leikskólanum Brákarborg um 2,4 ma.kr. án virðisrýrnunar. Frekari kostnaður varð á árinu 2026 vegna viðgerðar á leikskólanum. Þegar leikskólinn var fyrst tilbúinn nam upprunalegur heildarkostnaður við verkefnið 1,9 ma.kr. en eftir afskriftir og virðisrýrnun er bókfært verð 1,9 ma.kr. í árslok 2025 og er þá tekið tillit til þess að meiri byggingarkostnaður hefði orðið ef burðarþol hefði verið í lagi þegar hann var byggður í upphafi. Ljóst er að eignfærður kostnaður við leikskólann Brákarborg er meiri en við uppbyggingu á nýjum leikskóla í dag. Við teljum að verðmat á fasteigninni sé minna en bókfært verð miðað við aðra leikskóla og raunvirði hans. Það er mat okkar og stjórnenda að færa þurfi fjárfestinguna niður og voru 499 millj. kr. færðar til gjalda í ársreikningi fyrir árið 2025 og til lækkunar á bókfærðu verði eignarinnar.

Við mælumst til þess að stjórnendur rýni ferla við yfirferð á fyrningarskýrslu fyrir ársuppgjör og skoði hvort bókfært verð eigna standi undir sér.



[grantthornton.global](https://www.grantthornton.global)

© 2025 Grant Thornton International Ltd. All rights reserved.

'Grant Thornton' refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Grant Thornton International Ltd (GTIL) and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.