



AFDELING 051 - RYBO
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	17
Prioritetsgæld	20

AFDELING 051 - RYBO
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	51	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 051 - Rybo		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Ryvej 30A - 30P		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8210 Aarhus V.		8000 Aarhus C	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	89402000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
394837					
Matrikeltekst					
14 q Hasle by, Hasle					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Ungdomsboliger		27	775	1	27,0
Boligoplysninger i alt		27	775		27,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	15	247	1	15,0
	2	12	528	1	12,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt					
		27	775	27,0	
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel		Nej Vandmåling, kollektiv	Ja
		Varmemåling, individuel		Nej Varmemåling, kollektiv	Ja
		El-måling, individuel		Nej El-måling, kollektiv	Ja
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)		Nej Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej Kildesort. af affald uden for boligen	Ja
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		27	775,0	01-03-1989	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		27	775,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.544,13		0,00	0,00% 0,00

AFDELING 051 - RYBO ÅRSBERETNING

	Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
--	------------------	----------------	-----------

Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 23.110.

Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	328.662	329.000	338
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	513.250	478.000	-35.250
114-119	Variable udgifter i alt	127.177	151.000	23.823
120-124	Henlæggelser i alt	260.000	260.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	9.018	9.000	-18
Udgifter i alt		1.238.108	1.227.000	-11.108

Indtægter

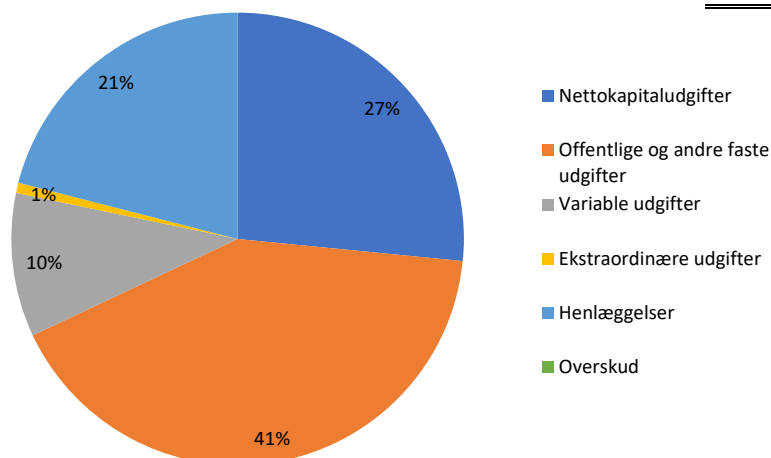
201	Boligafgifter og leje	1.196.700	1.197.000	300
202	Renter	12.298	24.000	11.702
203	Andre ordinære indtægter	6.000	6.000	0
Indtægter i alt		1.214.998	1.227.000	12.002

Årets resultat	-23.110	-23.110
-----------------------	----------------	----------------

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Merforbrug 647m ³ =34 tkr. Merpris 2,0 kr. pr.m ³ =4 tkr.	-38.141
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Brugt færre afløser timer end budgetteret.	19.044
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelser på el=38 tkr., merudgift på varme=22 tkr.	15.522
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Prisstigninger.	-13.986
Ordinære indtægter i alt - Renter - Interne rente 0,61%, budgetteret med 2%.	-11.702
Øvrige poster	6.153
I alt	-23.110

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 051 - RYBO

ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

Ved rentetilskrivning på afdelingens ufinansierede lån, samt dispositionsfondslån er der brugt en rentesats på 4,32%, svarende til den gennemsnitlige diskonto +1%, mod en budgetteret rente på 4%.

Pr. 15 september 2022 trådte en ny bekendtgørelse i kraft vedrørende behandling af kursreguleringer. Ændringen medfører, at kursreguleringer - både op- og nedskrivninger fremover skal henføres til henlæggelses-konto 401. Det betyder, at det udelukkende er renterne der påvirker afdelingens resultatopgørelse.

I 2024 har afdelingen fået 4,41% i rente, heraf er 14 % renteindtægter, som er bogført på konto 202.100 renter af mellem-regningen og 86% er overført til afdelingens henlæggelser via konto 401.041 kursregulering.

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2024	1.493.155
Forbrug 2024 jf. konto 116	-85.870
Henlagt 2024 jf. konto 120	215.000
Kursregulering 2024	77.245
Indestående pr. 31.12.2024	1.699.530

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	50.818
Forbrug 2024 jf. konto 117	-20.457
Henlagt 2024 jf. konto 121	45.000
Indestående pr. 31.12.2024	75.362

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	81.069
Indestående pr. 31.12.2024	81.069

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	125.607
Årets underskud (konto 210)	-23.110
Overført til drift (konto 203.6)	-6.000
Indestående pr. 31.12.2024	96.497

KONKLUSION:

Konto 401:

Der henlægges ud fra den godkendte planlagt og periodisk vedligeholdelsesplan for afdelingen.

Konto 402:

Politikken er, at der skal være et indestående til istandsættelse af 20 % af afdelingens boliger med en forventet istandsættelsesudgift på kr. 350 pr. kvm.

Der skal henstå kr. 54.000.

Målet er nået.

I 2025 henlægges der kr. 45.000.

Konto 405:

Afdelingen henlægger ikke længere til tab ved fraflytning, idet Dispositionsfonden fuldt ud dækker tab ved fraflytning fra regnskabsåret 2014.

AFDELING 051 - RYBO
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	328.662	329.000	329.000
Offentlige og andre faste udgifter					
107		Vandafgift	116.141	78.000	84.000
109	2	Renovation	54.986	41.000	57.000
110		Forsikringer	16.867	18.000	18.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	59.247	97.000	201.000
		2. El og varme til ungdomsboliger	126.231	104.000	0
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	121.905	122.000	126.000
	4	2. Dispositionsfond	17.874	18.000	19.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	513.250	478.000	505.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	40.545	62.000	64.000
		2. Rengøring af trappeopgang	35.644	38.000	38.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	4.767	0	0
115	6	Almindelig vedligeholdelse	40.410	35.000	35.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	85.870	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-85.870	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	20.457	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-20.457	0	0
119	8	Diverse udgifter	5.811	16.000	16.000
119.9		Variable udgifter i alt	127.177	151.000	153.000
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	215.000	215.000	206.000
121	10	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	45.000	45.000	45.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.229.090	1.218.000	1.238.000

AFDELING 051 - RYBO
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader			
		Afdrag	8.753	9.000	0
		Renter	265	0	0
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader	9.018	9.000	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	49.248	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-49.248	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	11.657	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-11.657	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	9.018	9.000	0
139		Udgifter i alt	1.238.108	1.227.000	1.238.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.238.108	1.227.000	1.238.000

AFDELING 051 - RYBO
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		2. Almene ungdomsboliger	1.196.700	1.197.000	1.197.000
202	11	Renter	12.298	24.000	0
203	12	Andre ordinære indtægter			
		6. Overført fra opsamlet resultat	6.000	6.000	41.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.214.998	1.227.000	1.238.000
209		Indtægter i alt	1.214.998	1.227.000	1.238.000
210		Årets underskud overført	23.110	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.238.108	1.227.000	1.238.000

AFDELING 051 - RYBO

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	13.829.554	13.829.554
		2. Kontantværdi pr. 31. december	9.900.000	
		3. Heraf grundværdi	2.497.300	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	13.829.554	13.829.554
303		Forbedringsarbejde:		
	14	1. Forbedringsarbejder m.v.	178.854	178.854
	15	2. Bygningsskaderenovering m.v.	0	8.753
304	16	Andre anlægsaktiver	216.000	216.000
304.9		Anlægsaktiver i alt	14.224.408	14.233.161
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	17	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	51	0
	18	7. Forudbetalte udgifter	0	81
307		Likvide beholdninger:		
	19	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.185.237	1.964.805
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.185.288	1.964.885
310		Aktiver i alt	16.409.696	16.198.047

AFDELING 051 - RYBO

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.699.530	1.493.155
402	21	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	75.362	50.818
405	22	Tab ved fraflytninger	81.069	81.069
406.9	23	Henlæggelser i alt	1.855.961	1.625.042
407	24	Opsamlet resultat	96.497	125.607
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	1.952.458	1.750.649
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		5. Statslån	1.565.190	1.565.190
411		Afskrivningskonto for ejendommen	12.264.364	12.264.364
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	13.829.554	13.829.554
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	178.854	178.854
		2. Bygningsskader	0	8.753
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	216.000	216.000
417		Langfristet gæld i alt	14.224.408	14.233.161
Kortfristetgæld				
421	25	Skyldige omkostninger	57.060	34.079
422		Mellemregning med fraflyttere	0	2.105
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	175.770	178.053
426		Kortfristetgæld i alt	232.829	214.236
		Gæld i alt	14.457.237	14.447.398
430		Passiver i alt	16.409.696	16.198.047

AFDELING 051 - RYBO

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Indexlån:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	109.554	110.000	110.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	219.108	219.000	219.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	328.662	329.000	329.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	53.470	38.000	55.000
109.2		Affaldsposer	1.516	3.000	2.000
		Renovation i alt	54.986	41.000	57.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	121.905	122.000	126.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	17.874	18.000	19.000
		Bidrag til foreningen i alt	139.779	140.000	145.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	39.765	60.000	61.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	780	2.000	3.000
		Renholdelse i alt	40.545	62.000	64.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	1.613	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	11.264	35.000	35.000
115.5		Bygning, tekniske installationer	21.881	0	0
115.6		Materiel	5.653	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	40.410	35.000	35.000

AFDELING 051 - RYBO

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	14.707	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	8.971	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	8.242	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	52.458	0	0
116.6		Materiel	1.491	0	0
		Forbrug i alt	85.870	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-85.870	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
	8	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	4.471	5.000	5.000
119.2		Trivselsformål	1.110	5.000	5.000
119.3		Afdelingsmøder	230	0	0
119.4		Afdelingsbestyrelsen	0	6.000	6.000
		Diverse udgifter i alt	5.811	16.000	16.000
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	277,42	277,42	265,81
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	215.000	215.000	206.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	215.000	215.000	206.000
121	10	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	58,06	58,06	58,06
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	45.000	45.000	45.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	45.000	45.000	45.000

AFDELING 051 - RYBO

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	11	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	12.298	24.000	0
		Renter i alt	12.298	24.000	0
203	12	Andre ordinære indtægter			
203.6		Overført fra opsamlet resultat	6.000	6.000	41.000
		Andre ordinære indtægter i alt	6.000	6.000	41.000

AFDELING 051 - RYBO

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	13	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	10.434.600	10.434.600
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	3.394.954	3.394.954
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	13.829.554	13.829.554
303.1	14	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	0	213.422
		Samlet anskaffelsessum ultimo	0	213.422
		Afdrag	0	
		Årets overskud	0	-34.568
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	0	178.854
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	178.854	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	178.854	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	178.854	
		Forbedringsarbejder i alt	178.854	178.854
Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024. Der er for indeværende år anført en negativ tilgang på kontoen for afdelingens forbedringsarbejder under konto 303.1. Dette skyldes den nye kontoplan. Saldoen vedrørende Landsbyggefondssager er fra 2024 flyttet fra afdelingens forbedringsarbejder konto 303.1 til byggeskaderenovering konto 303.2.				
303.2	15	2. Bygningsskaderenovering m.v.		
		Projekt - klimaskærm		
		Anskaffelsessum primo	8.753	26.682
		Samlet anskaffelsessum ultimo	8.753	26.682
		Afdrag og afskrivninger primo	0	
		Afdrag	-8.753	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-8.753	
		Afskrivninger 2023	0	-17.929
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	0	8.753

AFDELING 051 - RYBO

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
304.1	16	Andre anlægsaktiver		
		Driftstabslån	216.000	216.000
		Andre anlægsaktiver i alt	216.000	216.000
305.1	17	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	51	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	51	0
305.7	18	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	0	81
		Forudbetalte forbrug i alt	0	81
307.1	19	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	2.185.237	1.964.805
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	2.185.237	1.964.805

AFDELING 051 - RYBO

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023										
PASSIVER														
401	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser												
		Saldo primo	1.493.155	1.292.196										
		Årets forbrug (konto 116)	-85.870	-58.016										
		Årets henlæggelser (konto 120)	215.000	215.000										
		Kursregulering	77.245	43.975										
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.699.530	1.493.155										
<table> <tr> <th>Udviklingen i kursreguleringen</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>Samlet påvirkning</th></tr> <tr> <td>Kursregulering</td><td>-126.863</td><td>43.975</td><td>77.245</td><td>-5.644</td></tr> </table>					Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning	Kursregulering	-126.863	43.975	77.245	-5.644
Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning										
Kursregulering	-126.863	43.975	77.245	-5.644										
402	21	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)												
		Saldo primo	50.818	57.134										
		Årets forbrug (konto 117.1)	-20.457	-51.315										
		Årets henlæggelser (konto 121)	45.000	45.000										
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	75.362	50.818										
405	22	Tab ved fraflytninger												
		Saldo primo	81.069	81.069										
		Tab ved fraflytninger i alt	81.069	81.069										
406.9	23	Henlæggelser i alt												
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	689.064											
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.166.897											
		Henlæggelser i alt	1.855.961											
407	24	Opsamlet resultat												
		Saldo primo	125.607	25.896										
		Årets underskud (konto 210)	-23.110	0										
		Årets overskud (konto 140)	0	112.711										
		Overført til drift (konto 203.6)	-6.000	-13.000										
		Opsamlet resultat i alt	96.497	125.607										

AFDELING 051 - RYBO

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	25	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	478	15.560
		Varme	5.633	7.462
		El	12.012	10.950
		Vand	38.901	107
		Øvrige skyldige	36	0
		Skyldige omkostninger i alt	57.060	34.079
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	7.770	14.053
		Deposita værelser	133.532	133.532
		Deposita ungdomsboliger	34.468	30.468
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	175.770	178.053

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 10. april 2025



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til afdelingsbestyrelsen i ALBOA Almen Boligorganisation Aarhus

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling 051 - Rybo for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at forsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

PÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligafdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligafdelingen og forvaltning af de

PÅTEGNING

midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder udenfor de udvalgte emner.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3289 5468

Lars Østergaard
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE26806

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt for afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Viby J., d.

formand

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 30. april 2025



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 3. juni 2025

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 051 - Rybo

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afdrag/			Årets		Restgæld		
			Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ultimo	Udløbsår	
Økonomistyrelsen		10510001	1.565.190	1.565.190,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.565.190,00	2099	
Økonomistyrelsen oprindelig			1.565,190	1.565.190,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.565.190,00		
Økonomistyrelsen		10510002	178.854	178.854,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178.854,00	2099	
Forbedring kontantlån			178.854	178.854,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178.854,00		
Realkredit Danmark		17219218008	216.000	8.753,08	0,00	0,00	8.753,08	0,00	265,38	0,00	0,00	2024	
Byggeskade ejerpantebrev			216.000	8.753,08	0,00	0,00	8.753,08	0,00	265,38	0,00	0,00		
Aarhus Kommune, drift og økonomi	Driftstabslån	10510004	216.000	216.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.000,00	2099	
Særstøttelån			216.000	216.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.000,00		