

JAARREKENING

OVER

2013

VERENIGING VAN EIGENAARS

APPARTEMENTENGEBOUW RAVELIJN

TE UTRECHT

INHOUD:

Balans	3
staat van Baten en Lasten	4
Waarderingsgrondslagen	6
Toelichting op de Balans	7
Toelichting op de staat van Baten en Lasten	11
Voorstel bestemming saldo van de staat van Baten en Lasten	16

BALANS PER 31-12-2013

Activa	2013 €	2012 €	Passiva	2013 €	2012 €
Belegde middelen	704 794.18	703 175.74	Algemene reserve	309 201.53	132 420.59
Liquide middelen	25 358.78	4 469.32	Onderhoudsvoorzieningen [MOP/MOB]	469 032.36	319 451.59
Nog te ontvangen bijdragen van leden	93.79	-1 568.25	Overige voorzieningen	58 844.72	62 189.39
Overige Vorderingen	20 856.30	22 202.35	Crediteuren	49 043.71	37 436.65
Totaal Activa	751 103.05	728 279.16	Saldo	-135 019.27	176 780.94
			Totaal Passiva	751 103.05	728 279.16

stand "reserve fonds": 702 059.34 690 842.51

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2013

Boekjaar 2013	Boekjaar 2012
€	€

Baten

Bijdragen leden	446 990.19	448 938.89
Rentebaten	13 708.69	16 618.44
Overige baten	2 514.21	670.22
Vrijval uit Onderhoudsvoorzieningen	80 455.24	216 632.00
Totaal Baten	543 668.33	682 859.55

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2013

Boekjaar 2013	Boekjaar 2012
€	€

Lasten

Organisatie & gemeenschappelijke voorzieningen

Vereniging	79 111.63	64 800.18
Verzekeringen (incl. restitutie)	18 631.98	16 237.45
Nuts voorzieningen	49 949.32	49 835.29

Onderhoud

Contractonderhoud	91 081.76	83 218.22
Planmatig Onderhoud [MOP/MOB]	67 070.55	-50 079.35
Aanvullend Onderhoud	17 777.05	78 731.35
Klein Onderhoud	126 828.97	43 908.94
Diversen	1 545.00	0.00

Voorzieningen en reserves

Onderhoudsvoorzieningen

dotaties volgens begroting	207 836.01	199 493.83
aanpassingen en correcties	22 200.00	22 557.14

Overige voorzieningen

Uitstel uitgave naar volgend boekjaar	0.00	0.00
Uitstel onderhoud naar volgende cyclus	-3 344.67	-2 624.44

Totaal Lasten	678 687.60	506 078.61
----------------------	-------------------	-------------------

Saldo	-135 019.27	176 780.94
--------------	--------------------	-------------------

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2013

[in euro's]

2013

2012

Baten***Bijdragen leden***

voorschotbijdragen	451 042.68	451 042.68	
entreegelden	1 698.32	2 193.17	
vergoeding incassokosten	75.00	0.00	
afrekening leden [eerdere boekjaren]	0.00	-375.73	
afrekening leden [boekjaar]	-5 825.81	-3 921.23	
aanvullende betalingen	0.00	0.00	
	<u>446 990.19</u>	<u>448 938.89</u>	

Rentebaten

interest spaarrekeningen	13 708.69	16 618.44	
rente rekeningen courant	0.00	0.00	
	<u>13 708.69</u>	<u>16 618.44</u>	

Overige baten

vergoedingen van leden/bewoners	85.17	171.74	
verzekeringssuitkeringen	45.16	498.48	
vergoedingen van derden	2 383.88	0.00	
	<u>2 514.21</u>	<u>670.22</u>	

Vrijval uit Onderhoudsvoorzieningen

vrijval conform Meerjaren Onderhoudsbegroting	80 455.24	216 632.00	
	<u>80 455.24</u>	<u>216 632.00</u>	

Totaal Baten

	<u>543 668.33</u>	<u>682 859.55</u>	
--	-------------------	-------------------	--

Lasten

Organisatie & gemeenschappelijke voorzieningen

Vereniging

Vergoeding Administrateur

beheerkosten volgens overeenkomst	58 621.04	53 324.53	
administratiekosten vertrekkende leden	783.80	1 010.90	
diversen	-414.95	612.62	
	<u>58 989.89</u>	<u>54 948.05</u>	

Bestuurs- en commissievergoedingen

vergoeding bestuur	924.00	1 257.75	
vergoeding commissies	349.00	341.00	
overige bestuurskosten	0.00	0.00	
	<u>1 273.00</u>	<u>1 598.75</u>	

Vergaderkosten

vergaderkosten ALV	1 256.11	1 010.55	
bestuursvergaderingen	1 118.43	303.80	
	<u>2 374.54</u>	<u>1 314.35</u>	

Abonnementen & bijdragen

VEH, KvK, XS4ALL, kadaster	418.21	438.38	
	<u>418.21</u>	<u>438.38</u>	

Kosten betalingsverkeer

kosten betalingsverkeer	307.38	280.50	
	<u>307.38</u>	<u>280.50</u>	

Diversen

naamplaatjes, formulieren, attenties e.d.	180.48	577.53	
capto	15 568.13	5 642.62	
	<u>15 748.61</u>	<u>6 220.15</u>	

Totaal Vereniging

	<u><u>79 111.63</u></u>	<u><u>64 800.18</u></u>	
--	-------------------------	-------------------------	--

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2013

	[in euro's]	
	2013	2012
Verzekeringen		
Aegon, Opstalverzekering	13 925.99	12 239.37
Aegon, W.A. verzekering	1 759.22	1 303.76
DAS, Rechtsbijstandverzekering	2 946.77	2 694.32
	<u>18 631.98</u>	<u>16 237.45</u>
Nutsvoorzieningen		
Energie		
Eneco, kosten elektriciteit algemeen	27 548.17	25 250.63
	<u>27 548.17</u>	<u>25 250.63</u>
Water		
Vitens, kosten water algemeen en leden	22 401.15	24 584.66
	<u>22 401.15</u>	<u>24 584.66</u>
Totaal Nutsvoorzieningen	<u>49 949.32</u>	<u>49 835.29</u>
Onderhoud		
Contractonderhoud		
Dakwerk		
Kimmenade, controle "topdak"	0.00	1 975.34
	<u>0.00</u>	<u>1 975.34</u>
Liften		
Hopmann lifttechniek, controle liftinstallaties	6 351.67	6 885.49
Liftinstituut, keuringen	2 062.14	327.85
	<u>8 413.81</u>	<u>7 213.34</u>
Overige installaties		
hydrofoor, vuilwaterpompen, ventilatie bergingen	6 631.33	5 539.23
	<u>6 631.33</u>	<u>5 539.23</u>
Tuin&straatwerk		
UW, onderhoud groen	13 903.01	14 991.17
	<u>13 903.01</u>	<u>14 991.17</u>
Facilitair		
Meerwijk, schoonmaken en glazenwassen	62 133.61	53 499.14
	<u>62 133.61</u>	<u>53 499.14</u>
Totaal Contractonderhoud	<u>91 081.76</u>	<u>83 218.22</u>

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2013

	[in euro's]	
	2013	2012
Planmatig Onderhoud [MOP/MOB]		
Schilderwerk		
binnenschilderwerk	<u>25 244.43</u>	<u>-50 079.35</u>
	<u>25 244.43</u>	<u>-50 079.35</u>
Liften		
	<u>36 412.76</u>	<u>0.00</u>
	<u>36 412.76</u>	<u>0.00</u>
Diverse elementen		
Begeleiding aanbesteding renovatie	<u>5 413.36</u>	<u>0.00</u>
	<u>5 413.36</u>	<u>0.00</u>
Totaal Planmatig Onderhoud [MOP/MOB]	<u>67 070.55</u>	<u>-50 079.35</u>
Aanvullend onderhoud		
Dakwerk		
herstelwerk	<u>1 161.39</u>	<u>0.00</u>
	<u>1 161.39</u>	<u>0.00</u>
herstel straatwerk	<u>6 514.43</u>	<u>63 518.36</u>
	<u>6 514.43</u>	<u>63 518.36</u>
Diverse elementen		
gevellekkages	3 395.16	3 960.43
herstel stucwerk	734.58	0.00
vloerbedekking	<u>4 270.79</u>	
	<u>8 400.53</u>	<u>3 960.43</u>
Facilitair		
overig	<u>1 700.70</u>	<u>11 252.56</u>
	<u>1 700.70</u>	<u>11 252.56</u>
Totaal Aanvullend onderhoud	<u>17 777.05</u>	<u>78 731.35</u>

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2013

[in euro's]

2013

2012

Klein Onderhoud

dakwerk	247.07	358.93	
schilderwerk	4 310.49	2 776.26	
liften	3 912.98	4 333.32	
overige installaties	4 873.75	4 905.77	
tuin&straatwerk	4 087.08	138.04	
diverse elementen	104 028.68	29 319.64	
faciliteir	5 368.92	2 076.98	
	126 828.97		43 908.94

Diversen

onderhoud door/tbv leden	1 545.00	0.00	
	1 545.00		0.00

Voorzieningen en reserves***Onderhoudsvoorzieningen***

<u>Dotaties volgens begroting</u>	207 836.01	199 493.83	
	207 836.01		199 493.83

Aanpassingen en correcties

tijdelijke aanpassingen [liquiditeit]	22 200.00	22 557.14	
	22 200.00		22 557.14

Overige voorzieningenUitstel uitgave naar volgend boekjaar

schilderen stucwerk	0.00	0.00	
herstel stucwerk & verbeteringen	0.00	0.00	
controle dilatatie-voegen	0.00	0.00	
binnenschilderwerk	0.00	0.00	
interieur lift	0.00	0.00	
sluitplan algemene ruimten	0.00	0.00	
vervangen matten entreehallen	0.00	0.00	
	0.00		0.00

Uitstel onderhoud naar volgende cyclus

herstel, vervangen verlichting	-526.81	-534.94	
deurmachines [inclusief begeleiding]	-2 817.86	-2 089.50	
	-3 344.67		-2 624.44

Totaal Lasten**678 687.60****506 078.61**

2013

2012

Activa

Belegde middelen

Spaarrek. SNS

704 794.18	704 794.18	703 175.74	703 175.74
------------	-------------------	------------	-------------------

Liquide middelen

Rekening Courant ABN/AMRO
 Rekening Kleine Kas ABNAMRO
 correctie

25 338.81	4 443.62
19.97	25.77
0.00	-0.07
25 358.78	4 469.32

Nog te ontvangen bijdragen van leden

Nog te ontvangen voorschotbijdragen
 Onverschuldigd betaalde voorschotbijdragen
 Verschil Ravelijn/Gevaert
 Nog te ontvangen overig
 Afrekening leden [eerdere boekjaren]
 Afrekening leden [boekjaar]
 Aanvullende betalingen

4 682.68	2 149.01
-1 099.38	-879.67
-265.88	11.79
0.00	353.91
717.94	717.94
-3 941.57	-3 921.23
0.00	0.00
93.79	-1 568.25

Overige Vorderingen

Nog te ontvangen rentebaten

Interest spaarrekeningen
 Interest rekeningen courant

13 708.69	16 618.44
0.00	0.00
13 708.69	16 618.44

Overige vorderingen

Nog te ontvangen vergoedingen van leden/bewoners [eerdere boekjaren]
 Nog te ontvangen vergoedingen van leden/bewoners [boekjaar]
 Nog te ontvangen verzekeringsuitkeringen

465.30	356.57
0.00	141.46
0.00	0.00
465.30	498.03

Vooruitbetaalde kosten

Vooruitbetaalde verzekeringspremies

6 682.31	5 085.88
6 682.31	5 085.88

Totaal Overige Vorderingen

20 856.30	22 202.35
------------------	------------------

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31-12-2013

[in euro's]

2013

2012

Passiva**Algemene reserve**

Beginsaldo 1 januari	132 420.59	85 729.66
- saldo Baten & Lasten vorig boekjaar	176 780.94	46 690.93
Saldo per 31 december vóór bestemming saldo B&L	309 201.53	132 420.59

Onderhoudsvoorzieningen [MOP/MOB]***Voorziening dakwerk***

Beginsaldo 1 januari	46 318.93	28 539.91
- dotatie volgens begroting	38 467.69	36 825.02
- vrijval t.b.v. planmatig onderhoud	0.00	-7 546.00
-erschikking [t.g.v. aanpassingen MOP]	0.00	0.00
- tijdelijke aanpassing [liquiditeit]	12 500.00	-11 500.00
Saldo per 31 december	97 286.62	46 318.93

Voorziening schilderwerk

Beginsaldo 1 januari	24 337.34	32 070.91
- dotatie volgens begroting	85 345.01	81 750.29
- vrijval t.b.v. planmatig onderhoud	0.00	-111 841.00
-erschikking [t.g.v. aanpassingen MOP]	0.00	0.00
- tijdelijke aanpassing [liquiditeit]	0.00	22 357.14
Saldo per 31 december	109 682.35	24 337.34

Voorziening liften

Beginsaldo 1 januari	87 104.78	144 023.16
- dotatie volgens begroting	29 680.15	28 428.62
- vrijval t.b.v. planmatig onderhoud	-66 353.95	-92 747.00
- tijdelijke aanpassing [liquiditeit]	7 400.00	7 400.00
Saldo per 31 december	57 830.98	87 104.78

Voorziening overige installaties

Beginsaldo 1 januari	45 807.42	27 952.66
- dotatie volgens begroting	18 539.66	17 854.76
- vrijval t.b.v. planmatig onderhoud	-11 930.59	0.00
-erschikking [t.g.v. aanpassingen MOP]	0.00	0.00
Saldo per 31 december	52 416.49	45 807.42

Voorziening tuin & straatwerk

Beginsaldo 1 januari	0.00	0.00
- dotatie volgens begroting	0.00	0.00
- vrijval t.b.v. planmatig onderhoud	0.00	0.00
-erschikking [t.g.v. aanpassingen MOP]	0.00	0.00
Saldo per 31 december	0.00	0.00

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31-12-2013

[in euro's]

2013

2012

Voorziening diverse elementen

Beginsaldo 1 januari	115 883.12	81 445.98
- dotatie volgens begroting	35 803.50	34 635.14
- vrijval t.b.v. planmatig onderhoud	-2 170.70	-4 498.00
- herschikking [t.g.v. aanpassingen MOP]	0.00	0.00
- tijdelijke aanpassing [liquiditeit]	2 300.00	4 300.00
Saldo per 31 december	<u>151 815.92</u>	<u>115 883.12</u>

Totaal Onderhoudsvoorzieningen [MOP/MOB]**469 032.36****319 451.59****Overige voorzieningen*****Uitstel uitgave naar volgend boekjaar***

controle dilatatie-voegen	3 998.00	3 998.00
sluitplan algemene ruimten	1 456.56	1 456.56
schilderen stucwerk [incl. begeleiding]	0.00	0.00
herstel stucwerk & verbeteringen	0.00	0.00
binnenschilderwerk	0.00	0.00
interieur lift	2 189.00	2 189.00
vervangen matten entreehallen	3 925.00	3 925.00
	<u>11 568.56</u>	<u>11 568.56</u>

Uitstel onderhoud naar volgende cyclus

herstel, vervangen verlichting	5 548.05	6 074.86
deurmachines [inclusief begeleiding]	41 728.11	44 545.97
	<u>47 276.16</u>	<u>50 620.83</u>

Totaal Overige voorzieningen**58 844.72****62 189.39**

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31-12-2013

2013

[in euro's]

2012

Crediteuren**Vereniging**

vergoeding administrateur	272.59	769.38
vergaderkosten	716.98	485.03
kosten betalingsverkeer	70.97	43.94
publicaties	0.00	0.00
abonnementen & bijdragen	0.00	2.20
diversen	4 174.50	834.90

Nutsvoorzieningen

elektriciteit	-41.79	-41.79
water	0.00	-626.54

Contractonderhoud

dakwerk	0.00	0.00
liften	1 760.75	1 952.40
overige installaties	0.00	0.00
tuin&straatwerk	3 475.75	3 794.84
facilitair	4 859.02	4 074.08

Planmatig onderhoud

schilderwerk	0.00	14 840.00
diverse elementen	5 413.36	0.00

Aanvullend onderhoud

tuin&straatwerk	5 245.76	
dakwerk	1 161.39	
diverse elementen	1 259.51	935.45
facilitair	1 700.70	0.00

Klein onderhoud

dakwerk	0.00	0.00
schilderwerk	0.00	2 315.49
liften	397.60	0.00
overige installaties	532.40	150.00
tuin&straatwerk	0.00	0.00
diverse elementen	18 044.22	6 075.88
facilitair	0.00	1 831.39

Diversen

0.00

0.00

Totaal Crediteuren**49 043.71****37 436.65**

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat zijn gebaseerd op historische kosten. Activa en passiva zijn opgenomen tegen nominale waarde, tenzij hierna anders vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Bestemmingsreserves en voorzieningen

De omvang van de onderscheiden bestemmingsreserves en voorzieningen is gebaseerd op de inventarisatie voor planmatig onderhoud zoals deze is vastgelegd in de Meerjaren Onderhoudsbegroting. Vanuit de jaarlijks in de Algemene Ledenvergadering goed te keuren begroting worden zowel de stortingen als de onttrekkingen aangegeven.

Resultaatbepaling

In het resultaat komen tot uitdrukking de baten en lasten voortvloeiend uit de exploitatie voor de Vereniging van Eigenaren Ravelijn. Als baten worden die opbrengsten aangemerkt die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren; als lasten die kosten die op de balansdatum betaald of verschuldigd waren.

VvE Ravelijn

Jaarrekening 2013

Voorstel bestemming saldo van de staat van Baten en Lasten

[in euro's]

Voorstel bestemming saldo

saldo van de staat van Baten & Lasten	-135 019.27
naar andere bestemmingen	0.00 (-
naar Algemene reserve	-135 019.27 (-
	<u>0.00</u>

Verwerking bestemming saldo

De voorgestelde bestemming is niet in de jaarrekening verwerkt.

Na goedkeuring door de Algemene Ledenvergadering wordt de bestemming verwerkt in de balans per 1 januari 2014.

Grenzen Algemene reserve

Aan de omvang van de Algemene reserve zijn bij besluit van de ALV grenzen gesteld.

De maximale omvang, na bestemming van het saldo van de staat van Baten & Lasten, dient te worden beperkt tot 25% van het totaal van de Baten, verminderd met de onttrekkingen aan de voorzieningen en verminderd met incidentele baten.

Verloop algemene reserve

saldo per 31 december 2013 vóór bestemming
uit bestemming saldo Baten & Lasten
saldo per 31 december 2013 na bestemming

309 201.53
-135 019.27
174 182.26

maximum voor Algemene reserve:

115 174.72

[meerdere boven maximum apart bestemmen]