

JAARREKENING

OVER

2015

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 31-12-2015
voor resultaatbestemming

Activa	2015 €	2014 €	Passiva	2015 €	2014 €
Spaarrekeningen (1)	412.597,88	403.502,87	Algemene reserve (5)	50.365,65	174.182,26
Liquide middelen (2)	7.447,46	3.422,74	Nog te bestemmen exploitatieresultaat	-43.740,88	-123.816,61
Debiteuren (3)	4.013,35	-379,13	Onderhoudsvoorzieningen [MOP/MOB] (6)	262.689,53	317.681,81
Overige Vorderingen (4)	9.352,07	16.046,29	Overige voorzieningen (7)	0,00	0,00
			Crediteuren (8)	164.096,46	54.545,31
Totaal Activa	433.410,76	422.592,77	Totaal Passiva	433.410,76	422.592,77

stand "reserve fonds":

269.314,30 368.047,46

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2015

Boekjaar 2015	Begroting 2015	Boekjaar 2014
€	€	€

Baten

Bijdragen leden (9)	448.916,59	446.624,68	447.125,75
Rentebaten (10)	3.621,46	12.500,00	9.095,01
Overige baten (11)	5.821,70	0,00	106,59
Totaal Baten	458.359,75	459.124,68	456.327,35

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2015

Boekjaar 2015	Begroting 2015	Boekjaar 2014
€	€	€

Lasten

Organisatie & gemeenschappelijke voorzieningen

Vereniging (12)	83.251,72	81.186,00	80.840,25
Verzekeringen (13)	20.256,73	20.371,00	20.584,88
Nutsvoorzieningen (14)	49.620,82	56.582,00	53.308,99
	153.129,27	158.139,00	154.734,12

Onderhoud

Uitgaven groot onderhoud (6)	267.714,28	274.400,00	498.025,87
Contractonderhoud (15)	100.410,49	95.226,00	87.449,95
Aanvullend Onderhoud (16)	0,00	0,00	15.801,30
Klein Onderhoud (17)	35.838,87	19.165,00	34.327,99
	403.963,64	388.791,00	635.605,11

Voorzieningen en reserves

Mutatie onderhoudsvoorzieningen

dotaties volgens begroting (6)	220.492,00	220.492,00	214.071,09
Extra dotaties ivm negatieve voorzieningen	0,00	0,00	132.604,23
Overige aanpassingen en correcties	0,00	0,00	0,00
Onttrekking voor uitgaven groot onderhoud (6)	-267.714,28	-274.400,00	-498.025,87
Vrijval uit onderhoudsvoorziening (6 en 7)	-7.770,00	0,00	-58.844,72
	-54.992,28	-53.908,00	-210.195,27
 <i>Overige voorzieningen</i>			
Uitstel onderhoud naar volgende cyclus	0,00	0,00	0,00

Totaal Lasten

502.100,63	493.022,00	580.143,96
------------	------------	------------

Saldo

-43.740,88	-33.897,32	-123.816,61
------------	------------	-------------

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.

Vorzieningen groot onderhoud

De omvang van de benoemde voorzieningen ten behoeve van groot onderhoud zijn 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.

2015

2014

Activa

Spaarrekeningen (1)

Spaarrekening SNS Bank	317.484,92	308.502,87
Spaarrekening ASN Bank	95.112,96	95.000,00
	<u>412.597,88</u>	<u>403.502,87</u>

Liquide middelen (2)

Rekening Courant ABN/AMRO	7.393,82	3.408,57
Rekening Kleine Kas ABNAMRO	8,37	14,17
Rekening Courant Rabobank	45,27	0,00
	<u>7.447,46</u>	<u>3.422,74</u>

Debiteuren (3)

Nog te ontvangen voorschotbijdragen	4.013,35	-379,13
	<u>4.013,35</u>	<u>-379,13</u>

Overige Vorderingen (4)

Nog te ontvangen rentebaten

Interest spaarrekeningen	3.621,46	9.095,01
	<u>3.621,46</u>	<u>9.095,01</u>

Overige vorderingen

Nog te ontvangen verzekeringsuitkeringen	326,00	0,00
	<u>326,00</u>	<u>0,00</u>

Vooruitbetaalde kosten

Vooruitbetaalde opstal- /W.A. verzekering	4.688,93	5.930,31
Vooruitbetaalde rechtsbijstandverzekering	715,68	1.020,97
	<u>5.404,61</u>	<u>6.951,28</u>

Totaal Overige Vorderingen (4)

	<u>9.352,07</u>	<u>16.046,29</u>
--	-----------------	------------------

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31-12-2015

[in euro's]

2015

2014

Passiva**Algemene reserve (5)**

Saldo per 1 januari	174.182,26	309.201,53
- saldo staat van baten & lasten vorig boekjaar	-123.816,61	-135.019,27
Saldo per 31 december vóór bestemming saldo B&L	<u>50.365,65</u>	<u>174.182,26</u>

Onderhoudsvoorzieningen [MOP/MOB] (6)**Voorziening dakwerk**

Saldo per 1 januari	136.908,33	97.286,62
- dotatie volgens begroting	20.809,96	39.621,71
- uitgevoerd groot onderhoud	-23.966,98	0,00
Saldo per 31 december	<u>133.751,31</u>	<u>136.908,33</u>

Voorziening schilderwerk

Saldo per 1 januari	160.126,56	109.682,35
- dotatie volgens begroting	30.542,04	87.905,35
- uitgevoerd groot onderhoud: buitenschilderwerk	-79.724,88	-37.461,14
- vrijval wegens lagere kosten	-3.875,12	0,00
Saldo per 31 december	<u>107.068,60</u>	<u>160.126,56</u>

Voorziening liften

Saldo per 1 januari	0,00	57.830,98
- dotatie volgens begroting	76.488,00	30.570,55
- extra dotatie ter voorkoming negatieve reserve	0,00	14.304,32
- uitgevoerd groot onderhoud: renovatie liften	-66.533,91	-102.705,85
Saldo per 31 december	<u>9.954,09</u>	<u>0,00</u>

Voorziening overige installaties

Saldo per 1 januari	20.646,92	52.416,49
- dotatie volgens begroting	44.668,96	19.095,87
- uitgevoerd groot onderhoud: ombouw HR ketels	0,00	-44.367,40
- uitgevoerd groot onderhoud: begeleiding rookgasafvoeren	0,00	-4.266,46
- uitgevoerd groot onderhoud: led lichtbronnen/armaturen incl. proefopste	0,00	-2.231,58
- uitgevoerd groot onderhoud: vervangen verlichting gebouw	-60.977,22	0,00
Saldo per 31 december	<u>4.338,66</u>	<u>20.646,92</u>

Voorziening tuin & straatwerk

Saldo per 1 januari	0,00	0,00
- dotatie volgens begroting	0,00	0,00
- vrijval t.b.v. planmatig onderhoud	0,00	0,00
Saldo per 31 december	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31-12-2015

	2015	[in euro's] 2014
Voorziening diverse elementen		
Saldo per 1 januari	0,00	151.815,92
- dotatie volgens begroting	47.983,04	36.877,61
- extra dotatie ter voorkoming negatieve reserve	0,00	118.299,91
- uitgevoerd groot onderhoud: renovatie schuiframen incl. meerwerk/bege	0,00	-297.422,54
- uitgevoerd groot onderhoud: fietsenstandaards 5x	0,00	-2.159,50
- uitgevoerd groot onderhoud: begeleiding metselwerk	0,00	-2.532,70
- uitgevoerd groot onderhoud: begeleiding tuinverzakking	0,00	-4.326,33
- uitgevoerd groot onderhoud: begeleiding kitwerk entrees 2013	0,00	-552,37
- uitgevoerd groot onderhoud: groot onderhoud schuiframen	-24.205,12	0,00
- uitgevoerd groot onderhoud: renovatie schuifpuien	-3.245,51	0,00
- uitgevoerd groot onderhoud: vervangen kozijnen WB 34/42	-7.253,66	0,00
- uitgevoerd groot onderhoud: zonwering terugplaatsen na renovatie	-1.807,00	0,00
- vrijval wegens lagere kosten (schuiframen)	-3.894,88	0,00
Saldo per 31 december	<u>7.576,87</u>	<u>0,00</u>
Totaal Onderhoudsvoorzieningen [MOP/MOB] (6)	<u>262.689,53</u>	<u>317.681,81</u>

Overige voorzieningen (7)

Saldo per 1 januari	0,00	58.844,72
Uitstellen dilatatie-voegen	0,00	-3.998,00
Uitstellen sluitplan algemene ruimten	0,00	-1.456,56
Uitstellen interieur lift	0,00	-2.189,00
Uitstellen vervangen matten entreehallen	0,00	-3.925,00
Uitstellen herstel en vervangen verlichting	0,00	-5.548,05
Uitstellen vernieuwing deurmachines	0,00	-41.728,11
Saldo per 31 december	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Totaal Overige voorzieningen (7)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

In deze post waren de overige onderhoudswerkzaamheden voorzien conform de meerjarenonderhoudsbegroting. Gedurende het jaar is echter besloten dat deze werkzaamheden nog niet noodzakelijk waren, en langdurig konden worden uitgesteld. Hierdoor is dit bedrag vrijgevallen ten behoeve van het resultaat in 2014.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31-12-2015

	2015	[in euro's]	2014
Crediteuren (8)			
crediteuren	161.581,13		52.553,64
overige schulden	<u>2.515,33</u>		<u>1.991,67</u>
Totaal Crediteuren (8)	<u>164.096,46</u>		<u>54.545,31</u>

Het bedrag aan crediteuren is ultimo 2015 een stuk hoger dan in 2014 omdat in 2015 nog enkele grote onderhoudsprojecten moester worden afgesloten. De facturen hiervoor zijn eind 2015 ontvangen en in 2016 betaald.

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2015

[in euro's]

	2015	Begroting 2015	2014
--	------	----------------	------

Baten

Bijdragen leden (9)

voorschotbijdragen	420.727,68	420.727,68	420.727,68
voorschotbijdragen water	30.315,00	30.315,00	30.315,00
entreegelden	3.052,80	3.582,00	2.725,36
vergoeding incassokosten	0,00	0,00	75,00
afrekening leden [eerdere boekjaren]	-5.178,89	-8.000,00	-7.913,85
afrekening leden [boekjaar]	0,00	0,00	1.196,56
	448.916,59	446.624,68	447.125,75

Rentebaten (10)

interest spaarrekeningen	3.621,46	12.500,00	9.095,01
	3.621,46	12.500,00	9.095,01

Interestbaten waren te hoog begroot. In 2015 is vooral in het begin van het jaar de stand van liquide middelen op de spaarrekening lager geweest, en werd een lager interestpercentage ontvangen.

Overige baten (11)

afboeken niet ontvangen kostenfacturen 2011-2014	5.821,70	0,00	0,00
doorbelastingen aan leden/bewoners	0,00	0,00	106,59
	5.821,70	0,00	106,59

Totaal Baten

	458.359,75	459.124,68	456.327,35
--	-------------------	-------------------	-------------------

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2015

[in euro's]

2015

Begroting 2015

2014

Lasten

Organisatie & gemeenschappelijke voorzieningen

Vereniging (12)

Vergoeding Administrateur

beheerkosten volgens overeenkomst	57.078,76	57.077,00	56.569,64
administratiekosten vertrekkende leden	1.244,70	2.004,00	1.134,70
diversen	400,16	0,00	247,16
	<u>58.723,62</u>	<u>59.081,00</u>	<u>57.951,50</u>

Bestuurs- en commissievergoedingen

vergoeding bestuur	1.450,00	1.767,00	924,00
vergoeding specialist inzake projecten	600,00	0,00	233,00
vergoeding commissies	345,00	0,00	0,00
overige bestuurskosten	0,00	0,00	1.149,50
	<u>2.395,00</u>	<u>1.767,00</u>	<u>2.306,50</u>

Het bedrag aan bestuurskosten is hoger dan begroot door incidentele vergoedingen aan vrijwilligers uit hoofde van betrokkenheid bij het verlichtingsproject en herontwerp van de website. Daarnaast zijn gedurende 2015 drie nieuwe bestuursleden aangetreden.

Vergaderkosten

vergaderkosten ALV	1.930,87	1.756,00	1.840,94
bestuursvergaderingen	0,00	0,00	2.384,15
	<u>1.930,87</u>	<u>1.756,00</u>	<u>4.225,09</u>

Abonnementen & bijdragen

VEH, KvK, XS4ALL, kadaster	665,36	500,00	499,38
	<u>665,36</u>	<u>500,00</u>	<u>499,38</u>

Kosten betalingsverkeer

kosten betalingsverkeer	544,46	500,00	440,50
	<u>544,46</u>	<u>500,00</u>	<u>440,50</u>

Diversen

naamplaatjes, formulieren, attenties e.d.	2.445,04	884,00	897,28
Capto (technisch coördinator)	16.547,37	16.698,00	14.520,00
	<u>18.992,41</u>	<u>17.582,00</u>	<u>15.417,28</u>

Totaal Vereniging

83.251,72	81.186,00	80.840,25
------------------	------------------	------------------

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2015

[in euro's]

	2015	Begroting 2015	2014
Verzekeringen (13)			
Rivez, Opstalverzekering	14.532,27	16.000,00	15.407,46
Rivez, W.A. verzekering	2.125,33	1.421,00	2.114,50
Rivez, Rechtsbijstandverzekering	3.599,13	2.950,00	3.062,92
	20.256,73	20.371,00	20.584,88

Nutsvoorzieningen (14)**Energie**

Eneco, kosten elektriciteit algemeen	22.300,28	26.267,00	21.797,53
	22.300,28	26.267,00	21.797,53

Water

Vitens, kosten water algemeen en leden	27.320,54	30.315,00	31.511,46
	27.320,54	30.315,00	31.511,46

Totaal nutsvoorzieningen

	49.620,82	56.582,00	53.308,99
--	------------------	------------------	------------------

Onderhoud**Uitgaven groot onderhoud (zie toelichting op de balans 6)**

Uitgaven (zie verloop in balans voorzieningen groot onderhoud)	267.714,28	274.400,00	498.025,87
	267.714,28	274.400,00	498.025,87

Contractonderhoud (15)**Dakwerk**

Kimmenade, controle "topdak"	1.880,52	2.069,00	1.843,63
	1.880,52	2.069,00	1.843,63

Liften

Hopmann lifttechniek, controle liftinstallaties	10.087,75	11.000,00	0,00
Simpel, telefoonkosten	240,00	0,00	368,94
Liftinstituut, keuringen	0,00	2.967,00	2.118,49
	10.327,75	13.967,00	2.487,43

Overige installaties

hydrofoor, vuilwaterpompen, ventilatie bergingen	7.162,09	7.844,00	5.913,53
	7.162,09	7.844,00	5.913,53

Tuin&straatwerk

Harkes, onderhoud groen	12.954,32	14.000,00	12.296,20
	12.954,32	14.000,00	12.296,20

Facilitair

Meerwijk, schoonmaken en glazenwassen	68.085,81	57.346,00	64.909,16
	68.085,81	57.346,00	64.909,16

Het bedrag aan schoonmaakkosten is hoger wegens indexatie. Daarnaast zijn in 2015 extra schoonmaakopdra afgegeven en bestond het kalenderjaar 2015 uit 53 weken, waardoor extra kosten werden doorbelast.

Totaal contractonderhoud

	100.410,49	95.226,00	87.449,95
--	-------------------	------------------	------------------

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2015

	[in euro's]		
	2015	Begroting 2015	2014
Aanvullend onderhoud (16)			
<u>Dakwerk</u>			
herstelwerk	0,00	0,00	3.039,26
	0,00	0,00	3.039,26
herstel straatwerk	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
<u>Diverse elementen</u>			
reparatie betonschade galerij	0,00	0,00	2.204,48
herstel schuiframen	0,00	0,00	8.617,56
gevellekkages	0,00	0,00	0,00
herstel stucwerk	0,00	0,00	0,00
vloerbedekking	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	10.822,04
<u>Facilitair</u>			
overig	0,00	0,00	1.940,00
	0,00	0,00	1.940,00
Totaal aanvullend onderhoud	0,00	0,00	15.801,30

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2015

[in euro's]

	2015	Begroting 2015	2014
Klein Onderhoud (17)			
dakwerk	0,00	0,00	0,00
schilderwerk	0,00	0,00	0,00
liften	2.603,40	3.000,00	2.821,94
overige installaties	1.485,71	2.000,00	3.075,05
tuin&terrein	0,00	0,00	2.393,32
diverse elementen	28.378,24	13.165,00	26.037,68
faciliteir	3.371,52	1.000,00	0,00
	35.838,87	19.165,00	34.327,99

Mutatie onderhoudsvoorzieningen

<u>Dotaties volgens begroting</u>	220.492,00	220.492,00	214.071,09
	220.492,00	220.492,00	214.071,09
<u>Extra dotaties ivm negatieve voorzieningen</u>	0,00	0,00	132.604,23
	0,00	0,00	132.604,23
<u>Overige aanpassingen en correcties</u>	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
<u>Onttrekking voor uitgaven groot onderhoud</u>	-267.714,28	-274.400,00	-498.025,87
	-267.714,28	-274.400,00	-498.025,87
<u>Vrijval uit onderhoudsvoorziening</u>	-7.770,00	0,00	-58.844,72
	-7.770,00	0,00	-58.844,72
Totaal mutatie onderhoudsvoorzieningen	-54.992,28	-53.908,00	-210.195,27

Voor meer details wordt verwezen naar toelichting 6 op de balans.

Overige voorzieningenUitstel onderhoud naar volgende cyclus

herstel, vervangen verlichting	0,00	0,00	0,00
deurmachines [inclusief begeleiding]	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00

Totaal Lasten

502.100,63	493.022,00	580.143,96
-------------------	-------------------	-------------------

Voorstel bestemming saldo van de staat van Baten en Lasten

[in euro's]

Voorstel bestemming saldo

saldo van de staat van Baten & Lasten	-43.740,88
naar andere bestemmingen	0,00 (-
naar Algemene reserve	-43.740,88 (-
	<u>0,00</u>

Verwerking bestemming saldo

De voorgestelde bestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

[Na goedkeuring door de Algemene Ledenvergadering wordt de bestemming verwerkt in de balans per 1 januari 2016.](#)

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. In dit boekjaar is de Algemene reserve kleiner dan 25% van de genoemde maatstaf, waardoor een eventuele herbestemming van de Algemene reserve niet aan de orde is.

Verloop algemene reserve

saldo per 31 december 2015 vóór bestemming	50.365,65
uit bestemming saldo Baten & Lasten	-43.740,88
saldo per 31 december 2015 na bestemming	<u>6.624,77</u>

maximum voor Algemene reserve:

114.589,94

[geen aftopping nodig]

