

JAARREKENING

OVER

2016

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	9
Voorstel bestemming saldo van de staat van baten en lasten	13

BALANS PER 31-12-2016
voor resultaatbestemming

Activa	2016 €	2015 €	Passiva	2016 €	2015 €
Spaarrekeningen (1)	320.719,34	412.597,88	Algemene reserve (5)	6.624,77	50.365,65
Liquide middelen (2)	80.837,88	7.447,46	Nog te bestemmen exploitatieresultaat	4.042,62	-43.740,88
Debiteuren (3)	4.454,35	4.013,35	Onderhoudsvoorzieningen [MOP/MOB] (6)	371.225,23	262.689,53
Overige Vorderingen (4)	7.105,60	9.352,07	Crediteuren (7)	31.224,55	164.096,46
Totaal Activa	413.117,17	433.410,76	Totaal Passiva	413.117,17	433.410,76

stand "reservefonds":

381.892,62 269.314,30

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2016

Boekjaar 2016	Begroting 2016	Boekjaar 2015
€	€	€

Baten

Bijdragen leden (8)	460.560,88	462.517,00	448.916,59
Rentebaten (9)	1.315,06	3.178,00	3.621,46
Overige baten (10)	720,83	0,00	5.821,70
Totaal Baten	462.596,77	465.695,00	458.359,75

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2016

Boekjaar 2016	Begroting 2016	Boekjaar 2015
€	€	€

Lasten

Organisatie & gemeenschappelijke voorzieningen

Vereniging (11)	74.286,08	72.050,00	83.251,72
Verzekeringen (12)	19.418,45	19.850,00	20.256,73
Nutsvoorzieningen (13)	48.826,99	54.315,00	49.620,82
	142.531,52	146.215,00	153.129,27

Onderhoud

Uitgaven groot onderhoud (6)	59.244,38	92.600,00	267.714,28
Contractonderhoud (14)	105.674,20	101.700,00	100.410,49
Klein Onderhoud (15)	42.568,35	27.000,00	35.838,87
	207.486,93	221.300,00	403.963,64

Voorzieningen en reserves

<i>Mutatie onderhoudsvoorzieningen</i>			
dotaties volgens begroting (6)	190.780,08	190.780,00	220.492,00
Overige aanpassingen en correcties	0,00	0,00	0,00
Onttrekking voor uitgaven groot onderhoud (6)	-59.244,38	-92.600,00	-267.714,28
Vrijval uit onderhoudsvoorziening (6)	-23.000,00	0,00	-7.770,00
	108.535,70	98.180,00	-54.992,28

Totaal Lasten	458.554,15	465.695,00	502.100,63
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Saldo	4.042,62	0,00	-43.740,88
--------------	-----------------	-------------	-------------------

WAARDERINGSGRONDSLAGEN**Algemeen**

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.

Voorzieningen 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. In de toelichting is inzichtelijk gemaakt welke werkzaamheden daadwerkelijk hebben plaatsgevonden in het boekjaar.

Resultaatbepaling

In het resultaat komen tot uitdrukking de baten en lasten voortvloeiend uit de exploitatie voor de Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw 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.

2016

2015

Activa

Spaarrekeningen (1)

Spaarrekening SNS Bank	35.203,20	317.484,92
Spaarrekening ASN Bank	96.016,14	95.112,96
Spaarrekening Rabobank	94.500,00	0,00
Spaarrekening ABN AMRO	95.000,00	0,00
	<u>320.719,34</u>	<u>412.597,88</u>

Liquide middelen (2)

Rekening Courant ABN/AMRO	35.350,04	7.393,82
Rekening Kleine Kas ABNAMRO	2,57	8,37
Rekening Courant Rabobank	45.485,27	45,27
	<u>80.837,88</u>	<u>7.447,46</u>

Debiteuren (3)

Nog te ontvangen voorschotbijdragen	4.454,35	4.013,35
	<u>4.454,35</u>	<u>4.013,35</u>

Overige Vorderingen (4)

Nog te ontvangen rentebaten

Interest spaarrekeningen	1.315,06	3.621,46
	<u>1.315,06</u>	<u>3.621,46</u>

Overige vorderingen

Nog te ontvangen verzekeringsuitkeringen	0,00	326,00
Nog te ontvangen kosten van leden	385,93	0,00
	<u>385,93</u>	<u>326,00</u>

Vooruitbetaalde kosten

Vooruitbetaalde opstal- /W.A. verzekering	4.688,93	4.688,93
Vooruitbetaalde rechtsbijstandverzekering	715,68	715,68
	<u>5.404,61</u>	<u>5.404,61</u>

Totaal Overige Vorderingen (4)

7.105,60
9.352,07

2016

2015

Passiva

Algemene reserve (5)

Saldo per 1 januari	50.365,65	174.182,26
- saldo staat van baten & lasten vorig boekjaar	-43.740,88	-123.816,61
Saldo per 31 december vóór bestemming saldo B&L	<u>6.624,77</u>	<u>50.365,65</u>

Onderhoudsvoorzieningen [MOP/MOB] (6)

Voorziening groot onderhoud (dak- en schilderwerk, installaties, diverse elementen)

Saldo per 1 januari	252.735,44	317.681,81
- dotatie volgens begroting	155.780,04	144.004,00
- uitgevoerd groot onderhoud: groot onderhoud schuiframen	-23.883,21	-24.205,12
- uitgevoerd groot onderhoud: renovatie schuifpuien en kozijnen	0,00	-12.306,17
- uitgevoerd groot onderhoud: buitenschilderwerk	0,00	-79.724,88
- uitgevoerd groot onderhoud: renovatie rookgasafvoer	-21.178,33	0,00
- uitgevoerd groot onderhoud: renovatie dakranden	-12.342,00	-23.966,98
- uitgevoerd groot onderhoud: conditiemeting buitengevelisolatie	-1.422,96	0,00
- uitgevoerd groot onderhoud: vervangen verlichting gebouw	0,00	-60.977,22
- uitgevoerd groot onderhoud: inloopmat entree	-417,88	0,00
- vrijval wegens lagere kosten	-23.000,00	-7.770,00
Saldo per 31 december	<u>326.271,10</u>	<u>252.735,44</u>

Origineel was gepland om de ontluuchtingskappen in het kader van het rookgasafvoeren-project te laten renoveren. Uit voortschrijdend is gebleken dat renovatie technisch niet haalbaar was. Voor daadwerkelijke vervanging van de ontluuchtingskappen in de toekomst is een alternatieve offerte opgevraagd, waaruit bleek dat de kosten een stuk lager zijn dan initieel begroot. Het voordeel wordt ingeschat op € en is daarmee komen vrij te vallen uit de voorziening groot onderhoud. In 2015 is een vrijval geboekt van € 7.770 wegens het realiseren lagere kosten voor schilderwerk en herstel bij schuiframen ten opzichte van de meerjarenonderhoudsbegroting.

Voorziening groot onderhoud (liften, tuin & straatwerk)

Saldo per 1 januari	9.954,09	0,00
- dotatie volgens begroting	35.000,04	76.488,00
- uitgevoerd groot onderhoud: renovatie liften	0,00	-66.533,91
Saldo per 31 december	<u>44.954,13</u>	<u>9.954,09</u>

Totaal Onderhoudsvoorzieningen [MOP/MOB] (6)

371.225,23262.689,53

Crediteuren (7)

crediteuren	21.406,28	161.581,13
overige schulden	9.818,27	2.515,33
Totaal Crediteuren (7)	<u>31.224,55</u>	<u>164.096,46</u>

Het bedrag aan crediteuren is sterk gedaald in vergelijking met 2015. In december 2015 hebben wij nog enkele grote facturen ontvang in verband met het verlichtingsproject en renovatie van de liften. In 2016 was dit minder aan de orde.

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2016

[in euro's]

2016 Begroting 2016 2015

Baten***Bijdragen leden (8)***

voorschotbijdragen	429.140,16	429.142,00	420.727,68
voorschotbijdragen water	30.315,00	30.315,00	30.315,00
entreegelden	4.186,03	3.060,00	3.052,80
afrekening leden voorschotbijdragen en waterverbruik	-3.080,31	0,00	-5.178,89
	460.560,88	462.517,00	448.916,59

Voorschotbijdragen zijn conform het besluit van de ALV met 2% verhoogd ten opzichte van 2015.

Entreegelden zijn in vergelijking met 2015 ietwat gestegen omdat er meer verhuizingen hebben plaatsgevonden.

Bedrag aan afrekening leden inzake voorschotbijdragen en waterverbruik is minder negatief in 2016 omdat in 2015 afrekening voor zowel 31-12-2013 als 31-12-2014 heeft plaatsgevonden en in het boekjaar 2016 alleen de vermindering per 31-12-2015 hoefde plaats te vinden.

Rentebaten (9)

interest spaarrekeningen	1.315,06	3.178,00	3.621,46
	1.315,06	3.178,00	3.621,46

Bedrag aan interest is lager dan in 2015 en lager dan begroot vanwege het lagere saldo aan liquide middelen en ook vanwege de lagere rentepercentages.

Overige baten (10)

vrijval niet ontvangen kostenfacturen 2011-2014	0,00	0,00	5.746,70
doorbelastingen aan leden/bewoners	720,83	0,00	75,00
	720,83	0,00	5.821,70

Totaal Baten

462.596,77	465.695,00	458.359,75
-------------------	-------------------	-------------------

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2016

[in euro's]

2016

Begroting 2016

2015

Lasten

Organisatie & gemeenschappelijke voorzieningen

Vereniging (11)

Vergoeding Administrateur

beheerkosten volgens overeenkomst	47.460,24	48.700,00	57.078,76
administratiekosten vertrekkende leden	1.825,56	2.000,00	1.244,70
diversen (begeleiding extra ALV, porto)	1.319,02	0,00	400,16
	<u>50.604,82</u>	<u>50.700,00</u>	<u>58.723,62</u>

Bestuurs- en commissievergoedingen

vergoeding bestuur	2.050,00	2.050,00	1.450,00
vergoeding specialist inzake projecten	0,00	600,00	600,00
vergoeding commissies	300,00	300,00	345,00
	<u>2.350,00</u>	<u>2.950,00</u>	<u>2.395,00</u>

Vergaderkosten

vergaderkosten ALV	3.473,63	1.400,00	1.930,87
	<u>3.473,63</u>	<u>1.400,00</u>	<u>1.930,87</u>

Abonnementen & bijdragen

VEH, KvK, XS4ALL, kadaster	669,96	500,00	665,36
	<u>669,96</u>	<u>500,00</u>	<u>665,36</u>

Kosten betalingsverkeer

kosten betalingsverkeer	505,49	500,00	544,46
	<u>505,49</u>	<u>500,00</u>	<u>544,46</u>

Diversen

naamplaatjes, formulieren, attenties e.d.	428,81	200,00	2.445,04
Capto (technisch coördinator)	16.253,37	15.800,00	16.547,37
	<u>16.682,18</u>	<u>16.000,00</u>	<u>18.992,41</u>

Totaal Vereniging

74.286,08	72.050,00	83.251,72
------------------	------------------	------------------

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2016

[in euro's]

	2016	Begroting 2016	2015
Verzekeringen (12)			
Rivez, Opstalverzekering	14.066,79	15.000,00	14.532,27
Rivez, W.A. verzekering	2.147,04	2.200,00	2.125,33
Rivez, Rechtsbijstandverzekering	2.683,15	2.650,00	3.599,13
Rivez, Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	521,47	0,00	0,00
	19.418,45	19.850,00	20.256,73

Nutsvoorzieningen (13)**Energie**

Eneco, kosten elektriciteit algemeen	22.244,23	24.000,00	22.300,28
	22.244,23	24.000,00	22.300,28

Water

Vitens, kosten water algemeen en leden	26.582,76	30.315,00	27.320,54
	26.582,76	30.315,00	27.320,54

Totaal nutsvoorzieningen

	48.826,99	54.315,00	49.620,82
--	------------------	------------------	------------------

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

Uitgaven (zie verloop in balans voorzieningen groot onderhoud)	59.244,38	92.600,00	267.714,28
	59.244,38	92.600,00	267.714,28

Bedrag aan uitgaven dat is onttrokken uit de voorziening groot onderhoud is lager dan begroot. Dit is voornamelijk het gevolg van het later uitvoeren van werkzaamheden. In de meerjarenonderhoudsbegroting waren wij uitgegaan van het afronden van het in 2016 afronden van het project inzake rookgasafvoeren. Afronding heeft uiteindelijk niet plaatsgevonden.

Contractonderhoud (14)**Dakwerk**

Kimmenade, controle "topdak"	2.114,73	2.000,00	1.880,52
	2.114,73	2.000,00	1.880,52

Liften

Hopmann liftechniek, controle liftinstallaties	11.957,22	11.900,00	10.087,75
Simpel, telefoonkosten noodhulp	240,00	0,00	240,00
Liftinstituut, keuringen	2.261,86	3.000,00	0,00
	14.459,08	14.900,00	10.327,75

Overige installaties

hydrofoor, vuilwaterpompen, ventilatie bergingen	6.829,23	7.300,00	7.162,09
	6.829,23	7.300,00	7.162,09

Tuin&straatwerk

Harkes, onderhoud groen	13.612,44	13.500,00	12.954,32
	13.612,44	13.500,00	12.954,32

Facilitair

Meerwijk, schoonmaken en glazenwassen	68.658,72	64.000,00	68.085,81
	68.658,72	64.000,00	68.085,81

Totaal contractonderhoud

	105.674,20	101.700,00	100.410,49
--	-------------------	-------------------	-------------------

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2016

[in euro's]

	2016	Begroting 2016	2015
Klein Onderhoud (15)			
dakwerk	0,00	0,00	0,00
schilderwerk	0,00	0,00	0,00
liften	1.644,25	2.000,00	2.603,40
overige installaties	0,00	0,00	1.485,71
tuin&terrein	0,00	1.000,00	0,00
diverse elementen	40.840,80	23.000,00	28.378,24
facilitair	83,30	1.000,00	3.371,52
	42.568,35	27.000,00	35.838,87

De post diverse elementen bestaat o.a. uit kosten voor herstel van lekkage (2016: € 8.341 en in 2015: € 6.396) belangrijk element betreft vervanging van 'lekke' ruiten en verzakte schuifpuien (2016: € 8.982 en in 2015: € 4.700). Daarnaast is in 2016 € 7.691 uitgegeven aan structurele zaken zoals hoekstrips, hoeklijnen, afwatering. In 2015 betrof dit een bedrag van € 7.036. Verder is in 2016 € 5.192 uitgegeven aan hang- en sluitwerk in algemene ruimtes. In 2015 betrof dit een bedrag van € 2.998.

Mutatie onderhoudsvoorzieningen

Dotaties volgens begroting	190.780,08	190.780,00	220.492,00
	190.780,08	190.780,00	220.492,00
Overige aanpassingen en correcties	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
Onttrekking voor uitgaven groot onderhoud	-59.244,38	-92.600,00	-267.714,28
	-59.244,38	-92.600,00	-267.714,28
Vrijval uit onderhoudsvoorziening	-23.000,00	0,00	-7.770,00
	-23.000,00	0,00	-7.770,00
Totaal mutatie onderhoudsvoorzieningen	108.535,70	98.180,00	-54.992,28

Voor meer details ten aanzien van de onttrekkingen wordt verwezen naar toelichting 6 op de balans.

Totaal Lasten	458.554,15	465.695,00	502.100,63
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Voorstel bestemming saldo van de staat van Baten en Lasten

[in euro's]

Voorstel bestemming saldo

saldo van de staat van Baten & Lasten	4.042,62
naar andere bestemmingen	0,00 -/-
naar Algemene reserve	4.042,62 -/-
Restant	<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 2017.](#)

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 2016 vóór bestemming	6.624,77
uit bestemming saldo Baten & Lasten	4.042,62
saldo per 31 december 2016 na bestemming	<u>10.667,39</u>