

JAARREKENING

OVER

2019



VERENIGING VAN EIGENAARS

APPARTEMENTENGEBOUW RAVELIJN

TE UTRECHT

INHOUD

Algemene informatie en waarderingsgrondslagen	3
Toelichting penningmeester	4
Balans	5
Toelichting op de balans	6
Uitgevoerd groot onderhoud	8
Exploitatieresultaat	9
Toelichting op het exploitatieresultaat	11
Voorstel bestemming exploitatieresultaat	16
Verdeling kosten	17

Algemene informatie

VvE Ravelijn	De vereniging bestaat uit een complex met 215 woningen met bergingen, opgericht in 1991. Zie ook www.vveravelijn.com
Adres	Wageningseberg 2 t/m 430 te Utrecht
Beheerder	Gevaert Vastgoedbeheer T 030-6308092, E vve@gevaertvastgoedbeheer.nl Contactpersoon: Herman Stelling
Bestuur	Gedurende 2019 waren er de volgende bestuursleden aangesteld: Floris de Ruiter - algemeen bestuurslid Judith Koppelaar - secretaris Marnie van Dinther - algemeen bestuurslid Paul van Stempvoort - algemeen bestuurslid Sjoerd Smink - penningmeester Tanja Beelen - voorzitter/technische zaken
Kascommissie	Robin Rosendaal Ron van Walmsen Willem Meijer
KvK	Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30271425

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.
Alle bedragen zijn in euro's.

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.

Toelichting penningmeester

In 2019 is een klein verlies gemaakt van €1.349,12. Er wordt voorgesteld om dit - zoals gebruikelijk - van de algemene reserve af te halen.

Er zijn voornamelijk hogere uitgaven voor klein onderhoud. Dit werd na de zomer van 2019 duidelijk en is daarna meermaals in het bestuur besproken. Ook is er geregeld contact geweest tussen de penningmeester en technisch coördinator om te kijken hoe zaken er voor staan. De totale kosten van €53.823 (t.o.v. €37.500 begroot) komen o.a. ook door eenmalige uitgaven voor herstel van vlonders (die weggehaald moesten worden bij reparatie) en waterschade door grote regenbuien.

Ook de kosten van liftonderhoud zijn ver buiten begroting, voornamelijk door de 20(!) liftstoringen. Hierdoor is er in 2019 noodzakelijk onderhoud aan liften uitgevoerd, en in het MJOB voor 2020 een post opgenomen om de liftbesturing te vernieuwen (voor in totaal € 196.600).

Er is in totaal € 100.555 uitgegeven aan groot onderhoud, en € 217.208 gespaard. Het verschil gaat naar het reservefonds, waarvoor in 2020 en 2021 grote uitgaven worden verwacht aan o.a. liften en het dak.

De hoogte van debiteuren is grotendeels te verklaren door één eigenaar die een betalingsachterstand heeft van bijna 2 jaar (eind 2019 was de schuld € 5.337). In 2019 is hierover een juridisch proces gewonnen door de VVE. Op het moment van schrijven is de schuld nog niet voldaan.

Ondanks de hogere kosten zijn er ook lagere kosten voor elektriciteit (€ 12.134, € 4.366 minder dan begroot) vanwege het verlagen van algemene stroomaansluitingen (van 3x50A naar 3x35A). Dit levert een structurele besparing op van jaarlijks € 3.200. De vergoeding van bestuursleden is ook € 900 lager doordat een aantal bestuursleden hebben afgezien van vergoeding of het bedrag hebben verlaagd.

De kosten van glasbewassing zijn € 5.313 lager doordat dit 3x i.p.v. 4x is gedaan. Algemene schoonmaakkosten zijn ook €4.554 lager dan begroot door contractonderhandelingen. Dit alles heeft er toe bijgedragen dat het verlies beperkt is gebleven.

De jaarrekening zal verder toegelicht worden op de Algemene Ledenvergadering (ALV). Daarnaast kan er altijd een e-mail naar het bestuur gestuurd worden indien er vragen zijn.

Met vriendelijke groet,
Sjoerd Smink - penningmeester

VvE Ravelijn

jaarrekening 2019

BALANS PER 31-12-2019
voor resultaatbestemming

Activa	2019 €	2018 €	Passiva	2019 €	2018 €
Spaarrekeningen (1)	361.326,90	286.263,95	Algemene reserve (5)	13.709,81	8.639,67
Liquide middelen (2)	181.570,22	176.703,52	Exploitatieresultaat	-1.349,12	27.070,14
Debiteuren (3)	5.478,80	2.822,06	Reservefonds (MJOB) (6)	500.777,43	362.124,13
Overige vorderingen (4)	7.276,26	7.667,44	Crediteuren (7)	42.514,06	75.623,03
Totaal Activa	555.652,18	473.456,97	Totaal Passiva	555.652,18	473.456,97
			Stand VVE vermogen	513.138,12	397.833,94

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31-12-2019

2019

2018

Activa**Spaarrekeningen (1)**

Spaarrekening ASN Bank	96.644,35	96.591,90
Spaarrekening Rabobank	94.682,55	94.672,05
Spaarrekening ABN AMRO	70.000,00	95.000,00
Spaarrekening Triodos	100.000,00	0,00
	361.326,90	286.263,95

Liquide middelen (2)

Rekening courant ABN AMRO	86.482,39	81.413,32
Rekening courant Rabobank	295,40	358,93
Rekening courant ING	94.792,43	94.931,27
	181.570,22	176.703,52

Debiteuren (3)

Nog te ontvangen van leden	5.478,80	2.822,06
	5.478,80	2.822,06

Overige vorderingen (4)***Nog te ontvangen rentebaten***

Rente spaarrekeningen	34,73	63,90
	34,73	63,90

Overige vorderingen

Nog te ontvangen verzekeringsuitkeringen	0,00	260,60
Nog te ontvangen van leden i.v.m. doorbelasting	18,15	71,05
	18,15	331,65

Vooruitbetaalde kosten

Vooruitbetaalde opstalverzekering	5.263,41	4.906,62
Vooruitbetaalde W.A. verzekering	803,36	748,60
Vooruitbetaalde bestuursaansprakelijkheidsverzekering	141,17	141,17
Vooruitbetaalde glasverzekering	0,00	516,30
Vooruitbetaalde rechtsbijstandverzekering	1.015,44	959,20
	7.223,38	7.271,89

Totaal Overige vorderingen (4)	7.276,26	7.667,44
---------------------------------------	-----------------	-----------------

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31-12-2019

2019

2018

Passiva

Algemene reserve (5)

Saldo per 1 januari	8.639,67	10.667,39
- saldo exploitatierekening vorig boekjaar	<u>5.070,14</u>	<u>-2.027,72</u>
Saldo per 31 december vóór bestemming saldo exploitaties	<u>13.709,81</u>	<u>8.639,67</u>

Reservefonds (MJOB) (6)

Reservefonds groot onderhoud (dak, en schilderwerk, installaties, diverse elementen)

Saldo per 1 januari	216.370,00	219.581,97
Dotatie volgens begroting	104.529,96	155.493,00
Dotatie uit resultaat vorig boekjaar	22.000,00	0,00
Uitgevoerd groot onderhoud	-35.784,85	-158.704,97
Vrijval wegens lagere kosten	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo per 31 december	<u>307.115,11</u>	<u>216.370,00</u>

Dotatie uit resultaat vorig boekjaar komt doordat het resultaat van 2018 (€ 27.070,14) deels is toegevoegd aan de algemene reserve (€ 5.070,14) en de rest (€ 22.000) aan het reservefonds.

Reservefonds groot onderhoud (liften en gemeenschappelijke ruimten)

Saldo per 1 januari	145.754,13	95.354,13
Dotatie volgens begroting	112.677,96	50.400,00
Uitgevoerd groot onderhoud	<u>-64.769,77</u>	<u>0,00</u>
Saldo per 31 december	<u>193.662,32</u>	<u>145.754,13</u>
Totaal Reservefonds (MJOB) (6)	<u>500.777,43</u>	<u>362.124,13</u>

Zie de volgende pagina voor een uitgebreid overzicht van groot onderhoud uitgevoerde projecten.

Crediteuren (7)

Crediteuren	40.157,44	71.330,13
Terugbetaling aan leden teveel geïnde waterkosten	<u>2.356,62</u>	<u>4.292,90</u>
Totaal Crediteuren (7)	<u>42.514,06</u>	<u>75.623,03</u>

UITGEVOERD GROOT ONDERHOUD

2019

2018

Uitgevoerd groot onderhoud

Dak, schilderwerk, installaties, diverse elementen

	Resultaat	Begroot MJOB	Resultaat	Begroot MJOB
Lichtkoepels			5.318,31	5.000,00
Gevels maisonnettes balkonzijde	4.020,95	0,00	74.831,85	75.000,00
Aluminium kozijnen en ramen reinigen			0,00	9.700,00
Ventilatiekanalen appartementen reinigen			19.976,42	19.400,00
Revisie ventilatoren bergingen			1.899,99	2.500,00
Binnenschilderwerk trappenhuizen			0,00	5.500,00
Verlichting trappenhuis regenboog			0,00	6.000,00
Stopkranen meterkasten			8.081,51	6.400,00
Klemlijsten	12.087,80	16.000,00	48.596,89	28.200,00
Maisonnettes stucwerk gevels herstel	2.772,29	2.500,00		
Aluminium kozijnen en ramen reinigen	4.697,98	9.900,00		
Elektrische installatie algemene meterkasten	10.743,67	11.500,00		
Vuilwaterpompen	1.462,16	1.000,00		
	35.784,85	40.900,00	158.704,97	157.700,00

De begrote bedragen voor 2019 zijn soms uit de MeerJaren Onderhoud Begroting (MJOB) 2020 genomen, omdat daarin bedragen zijn geactualiseerd.

De reiniging van aluminium kozijnen is gedeeltelijk uitgevoerd (alleen voor raampje maisonnettes); de voorgevel en aluminium kozijnen achterzijde moeten nog. Voor de gevels van de maisonnettes kwam nog een rekening voor meerwerk montage zonwering wat niet begroot was.

Liften en gemeenschappelijke ruimten

	Resultaat	Begroot MJOB	Resultaat	Begroot MJOB
Lift noodzakelijk onderhoud	18.852,05	18.800,00		
Lift aandrijving - tractieschijf en draagkabels	3.604,59	3.700,00		
Herbestraten 50m2 bij 3 achteringangen	1.603,25	0,00		
Voegwerk galerij muren Vaalserberg / Wagenings	11.340,00	27.200,00		
Voegwerk tuinmuur Wageningsberg	3.173,18	4.200,00		
Betonnen afdekbanden betonschade	9.674,56	15.700,00		
Bijwerken kitnaden / dilatatie-voegen Vaalserberg	0,00	8.900,00		
Deurmatten entrees	3.267,75	3.300,00		
Verlichting trappenhuis Regenboog + schilderwerk	13.254,39	11.800,00		
	64.769,77	93.600,00	0,00	0,00

Bij lift turquoise zijn de tractieschijf en draagkabels vervangen. Daarnaast is er noodzakelijk onderhoud uitgevoerd. Dit onderhoud was in de MJOB van 2019 nog niet begroot, maar in de actuele versie van de MJOB 2020 al wel meegenomen. De herbestrating van achteringangen was ook niet begroot, maar wel noodzakelijk. Het voegwerk van galerijmuren is goedkopere dan begroot uitgevallen. Kitnaden en voegen zijn uitgesteld tot 2020.

	Resultaat	Begroot MJOB	Resultaat	Begroot MJOB
Totaal Uitgevoerd groot onderhoud	100.554,62	134.500,00	158.704,97	157.700,00

EXPLOITATIERESULTAAT 2019

	Resultaat 2019	Begroting 2019	Resultaat 2018
--	-------------------	-------------------	-------------------

Inkomsten

Bijdragen leden (8)	460.087,24	460.905,00	449.219,24
Rentebaten (9)	34,73	348,00	64,86
Overige baten (10)	683,04	306,00	22.238,23
Totaal inkomsten	460.805,01	461.559,00	471.522,33

EXPLOITATIERESULTAAT 2019

	Resultaat 2019	Begroting 2019	Resultaat 2018
--	-------------------	-------------------	-------------------

Uitgaven

Organisatie & gemeenschappelijke voorzieningen

Vereniging (11)	70.400,94	73.600,00	72.665,62
Verzekeringen (12)	22.718,62	22.050,00	22.127,31
Nutsvoorzieningen (13)	12.133,99	16.500,00	17.235,95
	105.253,55	112.150,00	112.028,88

Onderhoud

Groot onderhoud (6)	100.554,62	134.500,00	158.704,97
Contractonderhoud (14)	79.734,26	91.400,00	93.079,86
Dagelijks onderhoud (15)	59.958,40	40.800,00	33.450,45
	240.247,28	266.700,00	285.235,28

Voorzieningen en reserves

Mutatie reservefonds

Dotaties volgens begroting (6)	217.207,92	217.208,00	205.893,00
Onttrekking voor uitgaven groot onderhoud (6)	-100.554,62	-134.500,00	-158.704,97
Vrijval uit reservefonds (6)	0,00	0,00	0,00
	116.653,30	82.708,00	47.188,03

Totaal uitgaven

462.154,13	461.558,00	444.452,19
-------------------	-------------------	-------------------

Saldo

-1.349,12	1,00	27.070,14
------------------	-------------	------------------

TOELICHTING OP EXPLOITATIERESULTAAT 2019

	2019	Begroot 2019	2018
Inkomsten			
<i>Bijdragen leden (8)</i>			
Voorschotbijdragen	457.631,88	457.641,00	446.480,88
Entreegelden	2.455,36	3.264,00	2.738,36
	460.087,24	460.905,00	449.219,24
Voorschotbijdragen zijn conform het besluit van de ALV met 2,5% verhoogd ten opzichte van 2018. Entreegelden zijn in vergelijking met 2018 iets gedaald omdat er minder verhuizingen hebben plaatsgevonden (13 in 2019 i.p.v. 15 in 2018).			
<i>Rentebaten (9)</i>			
Rente spaarrekeningen	34,73	348,00	64,86
	34,73	348,00	64,86
Bedrag aan rente is lager dan in 2018 en lager dan begroot vanwege de lage rentepercentages.			
<i>Overige baten (10)</i>			
Vrijval niet betaalde kosten / afboekingen	600,00	306,00	53,37
Toeslag geen automatisch incasso	83,04	0,00	209,87
Eenmalige opbrengsten	0,00	0,00	21.974,99
	683,04	306,00	22.238,23
De afboeking betreft een verwachte factuur uit 2018 voor onderhoud van vuilwaterpompen, die nooit is ontvange			
Totaal Inkomsten	460.805,01	461.559,00	471.522,33

TOELICHTING OP EXPLOITATIERESULTAAT 2019

2019 **Begroot 2019** **2018**

Uitgaven

Organisatie & gemeenschappelijke voorzieningen

Vereniging (11)

Vergoeding beheerder (Gevaert)

Beheervergoeding administratie en beheer	38.823,20	39.000,00	38.099,32
Beheervergoeding regulier onderhoud / technisch beheer	10.313,24	10.500,00	10.120,96
Administratiekosten vertrekkende leden	1.124,50	2.500,00	1.271,25
Diversen (porto kosten)	58,01	0,00	113,96
	<u>50.318,95</u>	<u>52.000,00</u>	<u>49.605,49</u>

De beheervergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd. Met Gevaert is een vergoeding van €86,50 afgesproken voor de administratie van een vertrekkende bewoner; er zijn 13 bewoners vertrokken.

Technisch coördinator

Technisch coördinator (Capto)	15.985,45	16.500,00	16.224,64
	<u>15.985,45</u>	<u>16.500,00</u>	<u>16.224,64</u>

Bestuurs- en commissievergoedingen

Vergoeding bestuur	1.900,00	2.800,00	2.400,00
Vergoeding commissies	0,00	0,00	200,00
	<u>1.900,00</u>	<u>2.800,00</u>	<u>2.600,00</u>

De vergoeding commissies betreffen beheer van de website (in 2018); in 2019 is het beheer van de website overgegaan naar het bestuur.

Vergaderkosten

Vergaderkosten ALV	917,60	1.000,00	485,70
	<u>917,60</u>	<u>1.000,00</u>	<u>485,70</u>

Abonnementen & bijdragen

		450,00	
VvE belang	152,25		154,75
Website	127,95		109,95
Kadaster	30,60		30,00
Vereniging eigen huis	60,80		58,00
	<u>371,60</u>	<u>450,00</u>	<u>352,70</u>

Kosten betalingsverkeer

Bankkosten	595,75	450,00	621,52
	<u>595,75</u>	<u>450,00</u>	<u>621,52</u>

TOELICHTING OP EXPLOITATIERESULTAAT 2019

	2019	Begroot 2019	2018
Vereniging (11) - vervolg			
Diversen		400,00	
Attenties e.d.	58,40	0,00	140,40
Hertaxatie t.b.v. verzekering	0,00	0,00	577,78
Vernietigen archief	0,00	0,00	192,52
Afboeken oude debiteuren	13,19	0,00	194,15
Digitaliseren bouwtekeningen	0,00	0,00	98,62
Kopiëren kerstboodschappen leden	0,00	0,00	73,10
AED	0,00	0,00	1.499,00
Reanimatiecursus	240,00	0,00	0,00
	311,59	400,00	2.775,57
Totaal Vereniging	70.400,94	73.600,00	72.665,62

Verzekeringen (12)

Rivez, Opstalverzekering	15.433,43	16.500,00	14.578,42
Rivez, Glasverzekering	1.334,79	0,00	1.541,25
Rivez, W.A. verzekering	2.355,33	2.200,00	2.224,50
Rivez, Rechtsbijstandverzekering	2.990,07	2.900,00	2.859,14
Rivez, Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	423,50	450,00	424,00
AED Verzekering	181,50	0,00	0,00
Eigen risico bij claim	0,00	0,00	500,00
	22.718,62	22.050,00	22.127,31

De glasverzekering is in oktober 2019 opgezegd, waardoor deze kosten lager zijn dan vorig jaar.

De AED verzekering is een eenmalig bedrag voor de komende 4 jaar.

Nutsvoorzieningen (13)**Energie**

Kosten elektriciteit algemeen (Eneco)	12.133,99	16.500,00	17.235,95
	12.133,99	16.500,00	17.235,95

Elektriciteitskosten zijn gedaald doordat in 2018 alle zekeringen zijn verlaagd (van 3x50A naar 3x50A) bij alle trappenhuisen, wat jaarlijks € 3.200 bespaart. Een deel van de besparingen van 2018 zijn in 2019

Onderhoud**Groot onderhoud (6)**

Dak, schilderwerk, installaties, diverse elementen	35.784,85	40.900,00	158.704,97
Liften en gemeenschappelijke ruimten	64.769,77	93.600,00	0,00
	100.554,62	134.500,00	158.704,97

TOELICHTING OP EXPLOITATIERESULTAAT 2019

	2019	Begroot 2019	2018
<i>Contractonderhoud (14)</i>			
<u>Dakwerk</u>			
Controle topdak (Kimmenade)	2.257,16	2.250,00	2.193,55
	<u>2.257,16</u>	<u>2.250,00</u>	<u>2.193,55</u>
<u>Liften</u>			
Controle liftinstallaties (Lift Centraal)	10.864,38	12.200,00	12.095,16
Telefoonkosten noodhulp	1.089,13	1.000,00	1.071,80
Liftkeuring	2.786,21	2.300,00	0,00
	<u>14.739,72</u>	<u>15.500,00</u>	<u>13.166,96</u>

De liftkeuring wordt ongeveer elke 18 maanden uitgevoerd. Omdat deze kosten per jaar fluctueren, wordt dit vanaf 2020 verplaatst naar de MJOB.

Overige installaties

Ventilatie bergingen	0,00	1.000,00	0,00
Hydrofoor (drukverhogingsinstallatie water)	1.048,94	1.050,00	1.021,36
Vuilwaterpompen	0,00	600,00	600,00
	<u>1.048,94</u>	<u>2.650,00</u>	<u>1.621,36</u>

De ventilatie van bergingen zijn niet gereinigd. Voor onderhoud van de vuilwaterpompen is geen factuur ontvangen omdat er nieuwe pompen zijn geplaatst.

Tuin en straatwerk

Onderhoud groen (Harkes)	14.556,28	14.000,00	14.556,28
	<u>14.556,28</u>	<u>14.000,00</u>	<u>14.556,28</u>

Facilitair

Glasbewassing (van de Kraak)	15.686,51	21.000,00	31.460,19
Schoonmaken (Meerwijk)	31.445,65	36.000,00	30.081,52
	<u>47.132,16</u>	<u>57.000,00</u>	<u>61.541,71</u>

Glasbewassing is lager dan begroot, omdat dit 3 keer is gebeurd i.p.v. 4 keer. Schoonmaak is ook wat lager, door contractonderhandelingen.

Totaal contractonderhoud

	<u>79.734,26</u>	<u>91.400,00</u>	<u>93.079,86</u>
--	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Dagelijks onderhoud (15)

Liften	5.265,53	1.500,00	3.551,19
Tuin en paden	526,35	500,00	320,16
Schoonmaak	162,24	1.000,00	210,63
Naamplaatjes	181,50	300,00	174,13
Klein onderhoud	53.822,78	37.500,00	29.194,34
	<u>59.958,40</u>	<u>40.800,00</u>	<u>33.450,45</u>

Zie de volgende pagina voor een toelichting van kosten dagelijks onderhoud.

TOELICHTING OP EXPLOITATIERESULTAAT 2019

2019 **Begroot 2019** **2018**

Toelichting kosten dagelijks onderhoud:
Lift kosten zijn hoger dan begroot vanwege in totaal 20 storingen. Dit is ook de reden waarom er in 2020 groot onderhoud gepland staat. Tuin en paden betreft het opnieuw leggen van verzakte straattegels.
De post klein onderhoud is ver boven budget uitgekomen. De kosten zitten o.a. in vervanging van 'lekke' ruiten en overige ruiten (2019: € 7.181 en in €2018: € 5.194) en herstel van vlonders die weggehaald moesten worden voor reparatie (€ 9.850). Ook was er lekkage bij een aantal woonkamerpuien (€ 3.426, 2018: €2.902). Daarnaast is in 2019 € 2.150 (2018: € 2.080,42) uitgegeven aan herstellen van intercom storingen, en € 882 (2018: € 4.247) voor deuren / deurdrangers. Ook zijn er veel kosten geweest n.a.v. lekkages/waterschade (€ 5.603) en betreffende het riool (€ 814).

Mutatie reservefonds

Dotaties volgens begroting

Dak, schilderwerk, installaties, diverse elementen	104.529,96	104.530,00	155.493,00
Liften en gemeenschappelijke ruimten	112.677,96	112.678,00	50.400,00
	217.207,92	217.208,00	205.893,00

Overige aanpassingen en correcties

0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00

Onttrekking voor uitgaven groot onderhoud

-100.554,62	-134.500,00	-158.704,97
-100.554,62	-134.500,00	-158.704,97

Vrijval uit reservefonds

0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00

Totaal mutatie reservefonds

116.653,30	82.708,00	47.188,03
-------------------	------------------	------------------

Voor meer details ten aanzien van de reservefonds wordt verwezen naar toelichting 6 op de balans. De reden dat de reservefonds uitgaven (6) weer van het exploitatieresultaat afgehaald wordt, is omdat het eigenlijk een balansrekening is. De daadwerkelijke kosten voor de exploitatierekening zijn de dotaties.

Totaal Uitgaven

462.154,13	461.558,00	444.452,19
-------------------	-------------------	-------------------

Voorstel bestemming exploitatieresultaat***Voorstel bestemming saldo***

Exploitatieresultaat	-1.349,12
Naar reservefonds	0,00 -/-
Naar algemene reserve	-1.349,12 -/-
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 2020.

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 exploitatieresultaat 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 2019 vóór bestemming	13.709,81
Exploitatieresultaat	<u>-1.349,12</u>
Saldo per 31 december 2019 na bestemming	12.360,69

Verdeling kosten 2019

Toelichting verdeling kosten

De kosten worden gedragen door de 215 leden van de VVE. Een deel van de kosten worden verdeeld met een gelijke verdeling (1/215e deel), de rest volgens een breukdeel. De verdeling tussen het gelijkdeel en breukdeel staat beschreven in het splitsingsreglement, te vinden op de website www.vveravelijn.com. Ook is het breukdeel per woning te vinden op de website.

De totale bijdrage voor de VVE kan als volgt berekend worden, waarbij een breukdeel van 84 als voorbeeld wordt genomen:

	Totaal	Gedeelte	Kosten
Kosten per appartement gelijk (1/215e)	231.636,92	1/215e	€ 1.077,38
Kosten verdeeld volgens breukdeel	<u>225.994,96</u>	84/21167e	€ 896,85
Totaal	457.631,88		€ 1.974,23

De totale kosten worden per bewoner uiteindelijk verrekend met de maandelijkse servicekosten die zijn voldaan; daarbij wordt dan ook rekening gehouden met de waterkosten. Hierover wordt binnenkort naar elke bewoner een afrekening gestuurd. Per individuele bewoner kan het dan voorkomen dat er bijbetaald moet worden of geld teruggestort wordt.

Kosten per appartement gelijk (1/215e)

2019

2018

Liften en gemeenschappelijke ruimten

Dotatie voorziening liften&gemeenschappelijke ruimte	112.677,96	50.400,00
Contractonderhoud liften	14.739,72	13.166,96
Dagelijks onderhoud liften	5.265,53	3.551,19
Contractonderhoud tuin en paden	14.556,28	14.556,28
Dagelijks onderhoud tuin en paden	<u>526,35</u>	<u>320,16</u>
	<u>147.765,84</u>	<u>81.994,59</u>

Facilitair

Schoonmaak (excl. glasbewassing)	31.445,65	30.081,52
Schoonmaak dagelijks onderhoud	<u>162,24</u>	<u>van breuk deel</u>
	<u>31.607,89</u>	<u>30.081,52</u>

Algemene voorzieningen

Onderhoudscontract ventilatie bergingen	-	-
Elektriciteit	12.133,99	17.235,95
Naamplaatjes	<u>181,50</u>	<u>174,13</u>
	<u>12.315,49</u>	<u>17.410,08</u>

Administratiekosten

Administratie en beheer (Gevaert)	38.823,20	38.099,32
Administratie vertrekkende leden (Gevaert)	1.124,50	1.271,25
Technisch beheer (Gevaert)	naar breuk deel	10.120,96
Diversen Gevaert	<u>naar breuk deel</u>	<u>113,96</u>
	<u>39.947,70</u>	<u>49.605,49</u>

Totaal Kosten per appartement gelijk (1/215e)	<u>231.636,92</u>	<u>179.091,68</u>
--	--------------------------	--------------------------

Verdeling kosten 2019

Kosten verdeeld volgens breukdeel**2019****2018*****Dak, schilderwerk, installaties, diverse elementen***

Dotatie voorziening	104.529,96	155.493,00
Contractonderhoud	3.306,10	3.814,91
Klein onderhoud	53.822,78	29.194,34
Schoonmaak dagelijks onderhoud	naar gelijk deel	210,63
	<u>161.658,84</u>	<u>188.712,88</u>

Facilitair

Schoonmaak glasbewassing	<u>15.686,51</u>	<u>31.460,19</u>
	<u>15.686,51</u>	<u>31.460,19</u>

Verzekeringen

Verzekeringen	<u>22.718,62</u>	<u>22.127,31</u>
	<u>22.718,62</u>	<u>22.127,31</u>

Vereniging

Technisch beheer (Gevaert)	10.313,24	van gelijk deel
Diversen Gevaert	58,01	van gelijk deel
Technisch coördinator	15.985,45	16.224,64
Bestuurs- en commissievergoedingen	1.900,00	2.600,00
Vergaderkosten	917,60	485,70
Abonnementen & bijdragen	371,60	352,70
Bankkosten	595,75	621,52
Diversen	<u>311,59</u>	<u>2.775,57</u>
	<u>30.453,24</u>	<u>23.060,13</u>

Bestemde baten

Exploitatieresultaat	-1.349,12	27.070,14
Rentebaten	-34,73	-64,86
Overige baten	-683,04	-22.238,23
Diverse bijdragen leden	<u>-2.455,36</u>	<u>-2.738,36</u>
	<u>-4.522,25</u>	<u>2.028,69</u>

Totaal Kosten verdeeld volgens breukdeel**225.994,96****267.389,20**