

**JAARREKENING**

**OVER**

**2020**



**VERENIGING VAN EIGENAARS**

**APPARTEMENTENGEBOUW RAVELIJN**

**TE UTRECHT**

**INHOUD**

Algemene informatie en waarderingsgrondslagen	2
Toelichting penningmeester	3
Balans	4
Toelichting op de balans	5
Uitgevoerd groot onderhoud	7
Exploitatie	8
Toelichting op het exploitatieresultaat	9
Voorstel bestemming exploitatieresultaat	13

***Algemene informatie***

VvE Ravelijn	De vereniging bestaat uit een complex met 215 woningen met bergingen, opgericht in 1991.  Zie ook <a href="http://www.vveravelijn.com">www.vveravelijn.com</a>
Adres	Wageningseberg 2 t/m 430 te Utrecht
Beheerder	Gevaert Vastgoedbeheer T 030-6308092, E <a href="mailto:vve@gevaertvastgoedbeheer.nl">vve@gevaertvastgoedbeheer.nl</a> Contactpersoon: Herman Stelling
Bestuur	Gedurende 2020 waren de volgende bestuursleden aangesteld: Tanja Beelen - voorzitter/technische zaken Floris de Ruiter - algemeen bestuurslid Marnie van Dinther - Secretaris Paul van Stempvoort - algemeen bestuurslid Sjoerd Smink - penningmeester Jeannette Keyzer - algemeen bestuurslid ( sinds Oktober 2020)
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 deze jaarrekening kunt u lezen hoe de inkomsten uit bijdragen van alle eigenaars zijn aangewend. De financiële administratie van Gevaert wordt gecontroleerd door de penningmeester en deze jaarrekening is een presentatie daarvan. Ravelijn bestaat nu meer dan 30 jaar en komt in een fase waarin sommige Grootonderhoud uitgaven een flinke investering vergen. Zoals bijvoorbeeld schilderwerk en liften. Voor dit onderhoud hebben we gespaard in het Reservefonds MJOB. Hierdoor blijven de servicekosten van eigenaars ongeveer gelijk, zelfs als we grote uitgaven hebben. De taak van de penningmeester is om dat te controleren en toezien op het efficiënt besteden van de budgetten. Het is natuurlijk ook mijn taak om vragen van eigenaars te beantwoorden.

Ondanks de pandemie heeft het Groot Onderhoud (MJOB) bijna allemaal doorgang kunnen vinden. In de zomer is er schilderwerk aan de maisonettes en bij de hoogbouw gedaan en er is belangrijk onderhoud aan de liften gedaan. Het groot onderhoud van de liften was aanvankelijk begroot om in 2 jaar te doen, maar het bleek aanzienlijk te schelen om alles in 1 keer te doen en de kaspositie stond dit toe, dus in plaats van € 197.000 is hieraan € 181.220 uitgegeven. Ook het schilderwerk werd goedkoper ipv € 162.800 zoals begroot, kostte dit € 149.514. Voor nadere details over het Groot Onderhoud (MJOB), zie pag. 8

Ook in de Exploitatiekosten is er een overschot, nl: € 24.781. Bijna alle posten hierin zijn lager uitgevallen. Ten eerste de bestuurskosten, omdat we alleen online vergaderd hebben en dus geen zaalhuur hadden. Verder is er aan gemeenschappelijke voorzieningen minder uitgegeven doordat in 2018 een verbetering is aangebracht aan het energieverbruik, dat blijft nog steeds effect hebben. Ook hebben we betere contracten kunnen afsluiten voor verzekeringen en glasbewassing.

Ten slotte zijn ook de klein onderhoudskosten lager uitgevallen (€ 19.314 ipv € 37.500), o.a. dankzij inzet van het klusteam en efficient management door de Technisch Coordinator

Deze jaarafrekening is vooral te danken aan de vorige penningmeester, Sjoerd Smink. Dankzij zijn toezicht en goede overdracht aan mij heb ik zijn werk gemakkelijk voort kunnen zetten.

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,  
Jeannette Keyzer - penningmeester

**VvE Ravelijn**

jaarrekening 2020

**BALANS PER 31-12-2020**  
voor resultaatbestemming

<b>Activa</b>	2020 €	2019 €	<b>Passiva</b>	2020 €	2019 €
Spaarrekeningen (1)	266,351.63	361,326.90	Algemene reserve (5)	12,360.69	13,709.81
Liquide middelen (2)	139,423.39	181,570.22	Exploitatieresultaat	24,781.69	-1,349.12
Debiteuren (3)	99.13	5,478.80	Reservefonds (MJOB) (6)	343,052.02	500,777.43
Overige vorderingen (4)	7,130.19	7,276.26	Crediteuren (7)	32,809.94	42,514.06
<b>Totaal Activa</b>	<b>413,004.34</b>	<b>555,652.18</b>	<b>Totaal Passiva</b>	<b>413,004.34</b>	<b>555,652.18</b>

Stand VVE vermogen

380,194.40 513,138.12

## TOELICHTING OP DE BALANS PER 31-12-2020

	2020	2019
<b>Activa</b>		
<b>Spaarrekeningen (1)</b>		
Spaarrekening ASN Bank	96,669.61	96,644.35
Spaarrekening Rabobank	49,692.02	94,682.55
Spaarrekening ABN AMRO	20,000.00	70,000.00
Spaarrekening Triodos	99,990.00	100,000.00
	<u><b>266,351.63</b></u>	<u><b>361,326.90</b></u>
<b>Liquide middelen (2)</b>		
Rekening courant ABN AMRO	44,518.41	86,482.39
Rekening courant Rabobank	231.83	295.40
Rekening courant ING	94,673.15	94,792.43
	<u><b>139,423.39</b></u>	<u><b>181,570.22</b></u>
<b>Debiteuren (3)</b>		
Nog te ontvangen van leden	99.13	5,478.80
	<u><b>99.13</b></u>	<u><b>5,478.80</b></u>
<b>Overige vorderingen (4)</b>		
<i><b>Nog te ontvangen rentebaten</b></i>		
Rente spaarrekeningen	8.04	34.73
	<u>8.04</u>	<u>34.73</u>
<i><b>Overige vorderingen</b></i>		
Nog te ontvangen verzekeringsuitkeringen	0.00	0.00
Nog te ontvangen van leden i.v.m. doorbelasting	36.30	18.15
	<u>36.30</u>	<u>18.15</u>
<i><b>Vooruitbetaalde kosten</b></i>		
Vooruitbetaalde Verzekeringen	7,085.85	7,223.38
	<u>7,085.85</u>	<u>7,223.38</u>
<b>Totaal Overige vorderingen (4)</b>	<u><b>7,130.19</b></u>	<u><b>7,276.26</b></u>

## TOELICHTING OP DE BALANS PER 31-12-2020

2020

2019

**Passiva****Algemene reserve (5)**

Saldo per 1 januari	13,709.81	8,639.67
- saldo exploitatierekening vorig boekjaar	<u>-1,349.12</u>	<u>5,070.14</u>
Saldo per 31 december vóór bestemming saldo exploitatieres	<u><b>12,360.69</b></u>	<u><b>13,709.81</b></u>

**Reservefonds (MJOB) (6)*****Reservefonds groot onderhoud (dak, en schilderwerk, installaties, diverse elementen)***

Saldo per 1 januari	307,115.11	216,370.00
Dotatie volgens begroting	137,469.00	104,529.96
Dotatie uit resultaat vorig boekjaar	0.00	22,000.00
Uitgevoerd groot onderhoud	-159,970.67	-35,784.85
Vrijval wegens lagere kosten	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Saldo per 31 december	<u>284,613.44</u>	<u>307,115.11</u>

***Reservefonds groot onderhoud (liften en gemeenschappelijke ruimten)***

Saldo per 1 januari	193,662.32	145,754.13
Dotatie volgens begroting	88,185.00	112,677.96
Dotatie uit resultaat vorig boekjaar		0.00
Uitgevoerd groot onderhoud	<u>-223,408.74</u>	<u>-64,769.77</u>
Saldo per 31 december	<u>58,438.58</u>	<u>193,662.32</u>

**Totaal Reservefonds (MJOB) (6)****343,052.02****500,777.43****Crediteuren (7)**

Crediteuren	27,499.32	40,157.44
Afrekening waterkosten 2020	<u>5,310.62</u>	<u>2,356.62</u>
Totaal Crediteuren (7)	<u><b>32,809.94</b></u>	<u><b>42,514.06</b></u>

## UITGEVOERD GROOT ONDERHOUD

2020

2019

## Uitgevoerd groot onderhoud

MJOP - Meerjarig Onderhouds Plan

*Dak, schilderwerk, installaties, diverse elementen*

	Resultaat	Begroot MJOB	Resultaat	Begroot MJOB
Daken	0.00	0.00		
Herstel gevel	6,600.55			
Buiten Schilderwerk	149,514.27	162,800.00		
Groot Onderhoud Diverse elementen	3,855.85	22,100.00		
Overige installaties		5,300.00		
Uitgaven MJOB 2019				
	159,970.67	190,200.00	35,784.85	40,900.00

*Liften en gemeenschappelijke ruimten*

	Resultaat	Begroot MJOB	Resultaat	Begroot MJOB
Lift noodzakelijk onderhoud	181,220.74	197,000.00	18,852.05	18,800.00
Groot Onderhoud Gemeenschappelijke ruimten	4,668.12	40,300.00		
Renovatie kitwerk / coating galerijen	37,519.88			
Overige Uitgaven MJOB 2019			45,917.72	74,800.00
	223,408.74	237,300.00	64,769.77	93,600.00
	Resultaat	Begroot MJOB	Resultaat	Begroot MJOB
<b>Totaal Uitgevoerd groot onderhoud</b>	<b>383,379.41</b>	<b>427,500.00</b>	<b>100,554.62</b>	<b>134,500.00</b>



## EXPLOITATIE 2020

	Resultaat 2020	Begroting 2020	Resultaat 2019
--	-------------------	-------------------	-------------------

## Inkomsten

Bijdragen leden (8)	472,000.92	471,582.00	460,087.24
Rentebaten (9)	8.87	216.00	34.73
Overige baten (10)	932.41	306.00	683.04
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>472,942.20</b>	<b>472,104.00</b>	<b>460,805.01</b>

## Uitgaven

### Organisatie & gemeenschappelijke voorzieningen

Vereniging (11)	66,237.68	73,200.00	70,400.94
Verzekeringen (12)	22,683.58	22,050.00	22,718.62
Nutsvoorzieningen (13)	14,905.89	16,500.00	12,133.99
	<b>103,827.15</b>	<b>111,750.00</b>	<b>105,253.55</b>

### Onderhoud

Groot onderhoud (6)	383,379.41	427,500.00	100,554.62
Contractonderhoud (14)	81,396.68	86,900.00	79,734.26
Dagelijks onderhoud (15)	37,282.68	47,800.00	59,958.40
	<b>502,058.77</b>	<b>562,200.00</b>	<b>240,247.28</b>

### Voorzieningen en reserves

#### *Mutatie reservefonds*

Dotaties volgens begroting (6)	225,654.00	225,654.00	217,207.92
Onttrekking voor uitgaven groot onderhoud (6)	-383,379.41	-427,500.00	-100,554.62
Vrijval uit reservefonds (6)	0.00	0.00	0.00
	<b>-157,725.41</b>	<b>-201,846.00</b>	<b>116,653.30</b>
<i>Overige voorzieningen</i>			
Uitstel onderhoud naar volgende cyclus	0.00	0.00	0.00

<b>Totaal uitgaven</b>	<b>448,160.51</b>	<b>472,104.00</b>	<b>462,154.13</b>
<b>Saldo</b>	<b>24,781.69</b>	<b>0.00</b>	<b>-1,349.12</b>

## TOELICHTING OP EXPLOITATIERESULTAAT 2020

	2020	Begroot 2020	2019
<b>Inkomsten</b>			
<i>Bijdragen leden (8)</i>			
Voorschotbijdragen	469,091.52	469,082.00	457,631.88
Entreegelden	2,909.40	2,500.00	2,455.36
	<b>472,000.92</b>	<b>471,582.00</b>	<b>460,087.24</b>
<i>Rentebaten (9)</i>			
Rente spaarrekeningen	8.87	216.00	34.73
	<b>8.87</b>	<b>216.00</b>	<b>34.73</b>
<i>Overige baten (10)</i>			
Vrijval niet betaalde kosten / afboekingen	868.42	0.00	600.00
Toeslag geen automatisch incasso	63.99	0.00	83.04
Eenmalige opbrengsten	0.00	306.00	0.00
	<b>932.41</b>	<b>306.00</b>	<b>683.04</b>
<b>Totaal Inkomsten</b>	<b>472,942.20</b>	<b>472,104.00</b>	<b>460,805.01</b>

**Uitgaven****Organisatie & gemeenschappelijke voorzieningen***Vereniging (11)***Vergoeding beheerder (Gevaert)**

Beheervergoeding administratie en beheer	39,832.60	41,000.00	38,823.20
Beheervergoeding regulier onderhoud / technisch beheer	10,581.40	10,500.00	10,313.24
Administratiekosten vertrekkende leden	1,331.25		1,124.50
Diversen (porto kosten)	40.80	0.00	58.01
	<b>51,786.05</b>	<b>51,500.00</b>	<b>50,318.95</b>

**Technisch coördinator**

Technisch coördinator (Capto)	10,519.82	16,500.00	15,985.45
	<b>10,519.82</b>	<b>16,500.00</b>	<b>15,985.45</b>

**Bestuurs- en commissievergoedingen**

Vergoeding bestuur	2,495.00	2,800.00	1,900.00
Vergoeding commissies	0.00	0.00	0.00
	<b>2,495.00</b>	<b>2,800.00</b>	<b>1,900.00</b>

## TOELICHTING OP EXPLOITATIERESULTAAT 2020

	2020	Begroot 2020	2019
<b><i>Vereniging (11) - vervolg</i></b>			
<b><u>Vergaderkosten</u></b>			
Vergaderkosten ALV	181.50	1,000.00	917.60
	<u>181.50</u>	<u>1,000.00</u>	<u>917.60</u>
<b><u>Abonnementen &amp; bijdragen</u></b>			
VvE belang	157.00	400.00	152.25
Website	127.95		127.95
Kadaster	32.40		30.60
Vereniging eigen huis	62.40		60.80
	<u>379.75</u>	<u>400.00</u>	<u>371.60</u>
<b><u>Kosten betalingsverkeer</u></b>			
Bankkosten	667.29	600.00	595.75
	<u>667.29</u>	<u>600.00</u>	<u>595.75</u>
<b><u>Diversen</u></b>			
Attenties e.d.	208.27	400.00	58.40
	<u>208.27</u>	<u>400.00</u>	<u>311.59</u>
<b>Totaal Vereniging</b>	<b><u>66,237.68</u></b>	<b><u>73,200.00</u></b>	<b><u>70,400.94</u></b>
<b><i>Verzekeringen (12)</i></b>			
Opstalverzekering	18,140.34	16,500.00	15,433.43
Glasverzekering		0.00	1,334.79
W.A. verzekering	2,001.34	2,200.00	2,355.33
Rechtsbijstandverzekering	1,401.45	2,900.00	2,990.07
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	484.64	450.00	423.50
AED Verzekering	0.00	0.00	181.50
Verzekering Overig	27.87		
Eigen risico bij claim	627.94	0.00	0.00
	<u>22,683.58</u>	<u>22,050.00</u>	<u>22,718.62</u>
<b><i>Nutsvoorzieningen (13)</i></b>			
<b><u>Energie</u></b>			
Kosten elektriciteit algemeen (Eneco)	14,905.89	16,500.00	12,133.99
	<u>14,905.89</u>	<u>16,500.00</u>	<u>12,133.99</u>

## TOELICHTING OP EXPLOITATIERESULTAAT 2020

	2020	Begroot 2020	2019
<b>Onderhoud</b>			
<i><b>Groot onderhoud (6)</b></i>			
Dak, schilderwerk, installaties, diverse elementen	159,970.67	190,200.00	35,784.85
Liften en gemeenschappelijke ruimten	223,408.74	237,300.00	64,769.77
	<b>383,379.41</b>	<b>427,500.00</b>	<b>100,554.62</b>
<i><b>Contractonderhoud (14)</b></i>			
<b><u>Dakwerk</u></b>			
Controle topdak (Kimmenade)	2,345.19	2,250.00	2,257.16
	<b>2,345.19</b>	<b>2,250.00</b>	<b>2,257.16</b>
<b><u>Liften</u></b>			
Controle liftinstallaties (Lift Centraal)	9,053.38	12,200.00	10,864.38
Telefoonkosten noodhulp	1,112.36	1,000.00	1,089.13
Liftkeuring	2,106.61	0.00	2,786.21
	<b>12,272.35</b>	<b>13,200.00</b>	<b>14,739.72</b>
<b><u>Overige installaties</u></b>			
Ventilatie bergingen	665.50	800.00	0.00
Hydrofoor (drukverhogingsinstallatie water)	1,076.22	1,050.00	1,048.94
Vuilwaterpompen	0.00	600.00	0.00
	<b>1,741.72</b>	<b>2,450.00</b>	<b>1,048.94</b>
<b><u>Tuin en straatwerk</u></b>			
Onderhoud groen	14,556.28	14,000.00	14,556.28
	<b>14,556.28</b>	<b>14,000.00</b>	<b>14,556.28</b>
<b><u>Facilitair</u></b>			
Glasbewassing (van de Kraak)	15,609.90	21,000.00	15,686.51
Schoonmaken (Meerwijk)	34,871.24	34,000.00	31,445.65
	<b>50,481.14</b>	<b>55,000.00</b>	<b>47,132.16</b>
<b>Totaal contractonderhoud</b>	<b>81,396.68</b>	<b>86,900.00</b>	<b>79,734.26</b>
<i><b>Dagelijks onderhoud (15)</b></i>			
Liften	5,344.09	3,500.00	5,265.53
Groenvoorziening	441.65	500.00	526.35
Schoonmaak	1,210.00	1,000.00	162.24
Naamplaatjes	326.70	300.00	181.50
Klein onderhoud	19,314.05	37,500.00	53,822.78
Vervanging ruiten/lekslag	10,646.19	5,000.00	0
	<b>37,282.68</b>	<b>47,800.00</b>	<b>59,958.40</b>

## TOELICHTING OP EXPLOITATIERESULTAAT 2020

	2020	Begroot 2020	2019
<i>Overige voorzieningen</i>			
<b><u>Uitstel onderhoud naar volgende cyclus</u></b>			
herstel, vervangen verlichting	0.00	0.00	0.00
deurmachines [inclusief begeleiding]	0.00	0.00	0.00
	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Mutatie reservefonds</b>			
<b><u>Dotaties volgens begroting</u></b>			
(MJOB) Dak, schilderwerk, installaties, diverse elementen	137,469.00	137,469.00	104,529.96
Liften en gemeenschappelijke ruimten	88,185.00	88,185.00	112,677.96
	<b>225,654.00</b>	<b>225,654.00</b>	<b>217,207.92</b>
<b><u>Overige aanpassingen en correcties</u></b>			
	0.00	0.00	0.00
	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b><u>Onttrekking voor uitgaven groot onderhoud</u></b>			
	-383,379.41	-427,500.00	-100,554.62
	<b>-383,379.41</b>	<b>-427,500.00</b>	<b>-100,554.62</b>
<b><u>Vrijval uit reservefonds</u></b>			
	0.00	0.00	0.00
	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Totaal mutatie reservefonds</b>	<b>-157,725.41</b>	<b>-201,846.00</b>	<b>116,653.30</b>
<i>Overige voorzieningen</i>			
<b><u>Uitstel onderhoud naar volgende cyclus</u></b>			
Uitstel onderhoud naar volgende cyclus	0.00	0.00	0.00
	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Totaal Uitgaven</b>	<b>448,160.51</b>	<b>472,104.00</b>	<b>462,154.13</b>

**VvE Ravelijn**  
**Voorstel bestemming saldo**

jaarrekening 2020

Exploitatieresultaat	24,781.69
Naar reservefonds	0.00 -/-
Naar post Duurzaamheid - begroting 2021	5,000.00 -/-
Naar Algemene Reserve	19,781.69 -/-
Restant	<u>0.00</u>

Het bestuur stelt de volgende bestemming voor het Exploitatieresultaat voor:

- \* Een post van 5000 Euro toevoegen aan de begroting van 2021 voor duurzaamheids uitgaven.
- \* Overige naar Algemene Reserve om kosten op te kunnen vangen die niet begroot waren zoals:
  - De opstalverzekering is erg gestegen, vanwege de gestegen herbouwwaarde, die samenhangt met de gestegen huizenprijs.
  - Installeren van een toilet voor personeel van aannemers die in ons gebouw werken, zodat ze niet langer een beroep hoeven doen op de Technisch Coordinator hiervoor.

**Verwerking bestemming saldo**

De voorgestelde bestemming is nog niet in de jaarrekening 2020 verwerkt.  
Na goedkeuring door de Algemene Ledenvergadering wordt de bestemming verwerkt in de balans per 1 januari 2021.

**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 2020 vóór bestemming	12,360.69
Exploitatieresultaat	<u>19,781.69</u>
Saldo per 31 december 2020 na bestemming	32,142.38