

JAARREKENING

OVER

2021



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 www.vveravelijn.com

Adres Wageningsseberg 2 t/m 430 te Utrecht

Beheerder Gevaert Vastgoedbeheer
T 030-6308092, E vve@gevaertvastgoedbeheer.nl
Contactpersoon: Herman Stelling

Bestuur Gedurende 2021 waren de volgende bestuursleden aangesteld:
Tanja Beelen - voorzitter/technische zaken
Floris de Ruiter - algemeen bestuurslid
Marnie van Dinther - Secretaris
Paul van Stempvoort - algemeen bestuurslid
Jeannette Keyzer - Penningmeester

Kascommissie Robin Rosendaal
Ron van Walmsen
Willem Meijer

KvK KVKnummer 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

Voor u ligt de jaarrekening van 2021

Hiermee legt het bestuur van VVE verantwoording af over de inkomsten en uitgaven van de Vereniging.

De toelichting hier is maar kort. Op de volgende pagina's kunt u zien dat de hoogte van het fonds voor Meerjarig Onderhoud eind december 2021 528.822,65 is. Daarnaast bedraagt de Algemene Reserve: 32.142,38

Uit reguliere inkomsten en uitgaven voor dagelijks onderhoud en bestuur van de vereniging is een exploitatieoverschot van 9264,13 euro gerealiseerd. Het bestuur van de VVE stelt voor dit bedrag toe te voegen aan de post Duurzaamheid.

Een uitgebreide toelichting van kosten en baten van het MJOP zal tijdens de ALV op 15 juni worden gepresenteerd. Ook de plannen met het Duurzaamheidsfonds zullen daar worden besproken.

Met vragen kunt u ook altijd terecht bij de penningmeester.

Namens het bestuur VVE Ravelijn,

Jeannette Keyzer
Penningmeester VVE Ravelijn
ms.sinet@gmail.com

VvE Ravelijn

jaarrekening 2021

**BALANS PER 31-12-2021
voor resultaatbestemming**

Activa	2021 €	2020 €		Passiva	2021 €	2020 €
Spaarrekeningen (1)	266.335,67	266.351,63		Algemene reserve (5)	32.142,38	12.360,69
Liquide middelen (2)	335.083,19	139.423,39		Exploitatieresultaat	9.264,13	24.781,69
Debiteuren (3)	-1.878,65	99,13		Reservefonds (MJOB) (6)	528.822,65	343.052,02
Overige vorderingen (4)	8.550,53	7.130,19		Crediteuren (7)	37.861,58	32.809,94
Totaal Activa	608.090,74	413.004,34		Totaal Passiva	608.090,74	413.004,34
				Stand VVE vermogen	570.229,16	380.194,40

	2021	2020
Activa		
Spaarrekeningen (1)		
Spaarrekening ASN Bank	96.670,19	96.669,61
Spaarrekening Rabobank	49.699,48	49.692,02
Spaarrekening ABN AMRO	20.000,00	20.000,00
Spaarrekening Triodos	99.966,00	99.990,00
	<u>266.335,67</u>	<u>266.351,63</u>
Liquide middelen (2)		
Rekening courant ABN AMRO	195.362,15	44.518,41
Rekening courant Rabobank	45.168,28	231,83
Rekening courant ING	94.552,76	94.673,15
	<u>335.083,19</u>	<u>139.423,39</u>
Debiteuren (3)		
Nog te ontvangen van leden	-1.878,65	99,13
	<u>-1.878,65</u>	<u>99,13</u>
Overige vorderingen (4)		
<i>Nog te ontvangen rentebaten</i>		
Rente spaarrekeningen		8,04
	<u>0,00</u>	<u>8,04</u>
<i>Overige vorderingen</i>		
Nog te ontvangen		0,00
verzekeringsuitkering en van leden i.v.m. doorbelasting	1.053,36	36,30
	<u>1.053,36</u>	<u>36,30</u>
<i>Vooruitbetaalde kosten</i>		
Vooruitbetaalde Verzekeringen	7.497,17	7.085,85
	<u>7.497,17</u>	<u>7.085,85</u>
Totaal Overige vorderingen (4)	<u>8.550,53</u>	<u>7.130,19</u>

2021

2020

Passiva**Algemene reserve (5)**

Saldo per 1 januari	12.360,69	13.709,81
- saldo exploitatierekening vorig boekjaar	19.781,69	-1.349,12
Saldo per 31 december vóór bestemming saldo exploitaties	32.142,38	12.360,69

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

Saldo per 1 januari	284.613,44	307.115,11
Dotatie volgens begroting	166.391,04	137.469,00
Dotatie uit resultaat vorig boekjaar naar Duurzaamheid	5.000,00	0,00
Uitgevoerd groot onderhoud	-57.942,88	-159.970,67
Vrijval wegens lagere kosten	0,00	0,00
Saldo per 31 december	398.061,60	284.613,44

Reservefonds groot onderhoud (liften en gemeenschappelijke ruimten)

Saldo per 1 januari	58.438,58	193.662,32
Dotatie volgens begroting	79.098,96	88.185,00
Dotatie uit resultaat vorig boekjaar		0,00
Uitgevoerd groot onderhoud	-6.776,49	-223.408,74
Saldo per 31 december	130.761,05	58.438,58

Totaal Reservefonds (MJOB) (6)	528.822,65	343.052,02
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Crediteuren (7)

Crediteuren	32.341,66	27.499,32
Afrekening waterkosten 2021	5.519,92	5.310,62
Totaal Crediteuren (7)	37.861,58	32.809,94

Uitgevoerd groot onderhoud

MJOP - Meerjarig Onderhouds Plan

Dak, schilderwerk, installaties, diverse elementen

	Resultaat	Begroot MJOB
Daken		292.800,00
Renovatie Schuifpui en Kozijnen	2.770,66	
Herstel gevel	5.222,36	
Buiten Schilderwerk - Staalconstructie controlebeurt	17.921,93	15.000,00
Groot Onderhoud Diverse eleme	4.983,27	41.600,00
Aanpassen Klemlijsten	3.128,72	20.800,00
Coaten balkonhekken	23.915,94	36.700,00
	57.942,88	406.900,00

Liften en gemeenschappelijke ruimten

	Resultaat	Begroot MJOB
Liftkeuringspunten + Liftkeuring	2.265,02	5.000,00
Lift - Cabine en tegengewicht		16.000,00
Tuinen herstel beplanting en straatwerk	4.511,47	
Noodverlichting (vervangen accu's)		5.300,00
Overige Uitgaven MJOB 2021		
hemelwaterafvoer		2.300,00
riolering WB tuinzijde		2.000,00
	6.776,49	30.600,00

	Resultaat	Begroot MJOB
Totaal Uitgevoerd groot onderhoud	64.719,37	437.500,00
		103.100,00

NB In overleg met de kascommissie geeft deze pagina geen overzicht meer van de Grootonderhoud in voorgaand jaar. Dit heeft geen meerwaarde. Projecten die overlopen van 2020 in 2021 worden hier wel getoond.

EXPLOITATIE 2021

Resultaat 2021	Begroting 2021	Resultaat 2020
-------------------	-------------------	-------------------

Inkomsten

Bijdragen leden (8)	482.015,29	480.964,00	472.000,92
Rentebaten (9)	0,18	38,00	8,87
Overige baten (10)	338,06	306,00	932,41
Totaal inkomsten	482.353,53	481.308,00	472.942,20

Uitgaven

Organisatie & gemeenschappelijke voorzieningen

Vereniging (11)	69.143,21	70.800,00	66.237,68
Verzekeringen (12)	23.517,80	21.918,00	22.683,58
Nutsvoorzieningen (13)	16.637,13	14.500,00	14.905,89
	109.298,14	107.218,00	103.827,15

Onderhoud

Groot onderhoud (6)	64.719,37	437.500,00	383.379,41
Contractonderhoud (14)	73.627,62	75.850,00	81.396,68
Dagelijks onderhoud (15)	44.673,64	52.750,00	37.282,68
	183.020,63	566.100,00	502.058,77

Voorzieningen en reserves

Mutatie reservefonds

Dotaties volgens begroting (6)	245.490,00	245.490,00	225.654,00
Onttrekking voor uitgaven groot onderhoud (6)	-64.719,37	-437.500,00	-383.379,41
Vrijval uit reservefonds (6)	0,00	0,00	0,00
	180.770,63	-192.010,00	-157.725,41

Overige voorzieningen

Uitstel onderhoud naar volgende cyclus	0,00	0,00	0,00
--	------	------	------

Totaal uitgaven	473.089,40	481.308,00	448.160,51
Saldo	9.264,13	0,00	24.781,69

TOELICHTING OP EXPLOITATIERESULTAAT 2021

	2021	Begroot 2021	2020
Inkomsten			
<i>Bijdragen leden (8)</i>			
Voorschotbijdragen	478.476,96	478.464,00	469.091,52
Entreegelden	3.538,33	2.500,00	2.909,40
	482.015,29	480.964,00	472.000,92
<i>Rentebaten (9)</i>			
Rente spaarrekeningen	0,18	38,00	8,87
	0,18	38,00	8,87
<i>Overige baten (10)</i>			
Vrijval niet betaalde kosten / afboekingen	338,06	0,00	868,42
Toeslag geen automatisch incasso	0,00	0,00	63,99
Eenmalige opbrengsten	0,00	306,00	0,00
	338,06	306,00	932,41
Totaal Inkomsten	482.353,53	481.308,00	472.942,20

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

Beheervergoeding administratie en beheer	40.270,76	39.000,00	39.832,60
Beheervergoeding regulier onderhoud / technisch beheer	10.697,76	10.500,00	10.581,40
Administratiekosten vertrekkende leden	1.615,50	1.250,00	1.331,25
Diversen (porto kosten)	43,20	100,00	40,80
	52.627,22	50.850,00	51.786,05

Technisch coördinator

Technisch coördinator (Capto)	13.508,10	15.000,00	10.519,82
	13.508,10	15.000,00	10.519,82

Bestuurs- en commissievergoedingen

Vergoeding bestuur	1.500,00	2.500,00	2.495,00
Vergoeding commissies	0,00	0,00	0,00
	1.500,00	2.500,00	2.495,00

TOELICHTING OP EXPLOITATIERESULTAAT 2021

	2021	Begroot 2021	2020
<i>Vereniging (11) - vervolg</i>			
<u>Vergaderkosten</u>			
Vergaderkosten ALV	420,00	1.000,00	181,50
	420,00	1.000,00	181,50
<u>Abonnementen & Bijdragen</u>			
VEH, abonnementen en website	342,10	400,00	379,75
	342,10	400,00	379,75
<u>Kosten betalingsverkeer</u>			
Bankkosten	680,49	650,00	667,29
	680,49	650,00	667,29
<u>Diversen</u>			
Attenties e.d.	65,30	400,00	208,27
	65,30	400,00	208,27
Totaal Vereniging	69.143,21	70.800,00	66.237,68
<i>Verzekeringen (12)</i>			
Opstalverzekering	19.856,79	17.088,00	18.140,34
Glasverzekering (a)	0,00	1.941,00	0,00
W.A. verzekering	1.790,72	1.770,00	2.001,34
Rechtsbijstandverzekering	576,99	570,00	1.401,45
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	513,34	508,00	484,64
Verzekering Overig	41,23	41,00	27,87
Eigen risico bij claim	738,73	0,00	627,94
	23.517,80	21.918,00	22.683,58
<i>Nutsvoorzieningen (13)</i>			
<u>Energie</u>			
Kosten elektriciteit algemeen (Eneco)	16.637,13	14.500,00	14.905,89
	16.637,13	14.500,00	14.905,89

TOELICHTING OP EXPLOITATIERESULTAAT 2021

	2021	Begroot 2021	2020
Onderhoud			
<i>Groot onderhoud (6)</i>			
Dak, schilderwerk, installaties, diverse elementen	57.942,88	406.900,00	159.970,67
Liften en gemeenschappelijke ruimten	6.776,49	30.600,00	223.408,74
	64.719,37	437.500,00	383.379,41
<i>Contractonderhoud (14)</i>			
<u>Dakwerk</u>			
Controle topdak (Kimmenade)	2.420,23	2.300,00	2.345,19
	2.420,23	2.300,00	2.345,19
<u>Liften</u>			
Controle liftinstallaties (Lift Centraal)	9.152,98	11.000,00	9.053,38
Telefoonkosten noodhulp	1.130,95	1.100,00	1.112,36
Liftkeuring	0,00	0,00	2.106,61
	10.283,93	12.100,00	12.272,35
<u>Overige installaties</u>			
Ventilatie bergingen	681,47	800,00	665,50
Hydrofoor (drukverhogingsinstallatie water)	1.117,12	1.050,00	1.076,22
Vuilwaterpompen	0,00	600,00	0,00
	1.798,59	2.450,00	1.741,72
<u>Tuin en straatwerk</u>			
Onderhoud groen	14.846,68	15.000,00	14.556,28
	14.846,68	15.000,00	14.556,28
<u>Facilitair</u>			
Glasbewassing	16.078,20	21.000,00	15.609,90
Schoonmaken	28.199,99	23.000,00	34.871,24
	44.278,19	44.000,00	50.481,14
Totaal contractonderhoud	73.627,62	75.850,00	81.396,68
<i>Dagelijks onderhoud (15)</i>			
Liften	797,71	3.500,00	5.344,09
Groenvoorziening	0,00	500,00	441,65
Schoonmaak	217,80	1.000,00	1.210,00
Naamplaatjes	580,80	250,00	326,70
Klein onderhoud	34.793,69	37.500,00	19.314,05
Vervanging ruiten/lekslag	8.283,64	10.000,00	10.646,19
	44.673,64	52.750,00	37.282,68

TOELICHTING OP EXPLOITATIERESULTAAT 2021

	2021	Begroot 2021	2020
<i>Overige voorzieningen</i>			
<u>Uitstel onderhoud naar volgende cyclus</u>			
herstel, vervangen verlichting	0,00	0,00	0,00
deurmachines [inclusief begeleiding]	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00

Mutatie reservefonds

<u>Dotaties volgens begroting</u>			
(MJOB) Dak, schilderwerk, installaties, diverse element	166.391,04	166.391,00	137.469,00
Liften en gemeenschappelijke ruimten	79.098,96	79.099,00	88.185,00
	245.490,00	245.490,00	225.654,00
<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>	-64.719,37	-437.500,00	-383.379,41
	-64.719,37	-437.500,00	-383.379,41
<u>Vrijval uit reservefonds</u>	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
Totaal mutatie reservefonds	180.770,63	-192.010,00	-157.725,41
<i>Overige voorzieningen</i>			
<u>Uitstel onderhoud naar volgende cyclus</u>			
Uitstel onderhoud naar volgende cyclus	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
Totaal Uitgaven	473.089,40	481.308,00	448.160,51

NB

(a) Glasverzekering nu in Opstalverzekering

VvE Ravelijn
Voorstel bestemming saldo

jaarrekening 2021

Exploitatieresultaat	9.264,13
Naar reservefonds	0,00 -/-
Naar post Duurzaamheid - begroting 2021	9.264,13 -/-
Naar Algemene Reserve	0,00 -/-
Restant	<u>0,00</u>

Het bestuur stelt voor het exploitatie overschot toe te voegen aan de post Duurzaamheid

Verwerking bestemming saldo

De voorgestelde bestemming is nog niet in de jaarrekening 2021 verwerkt.

Na goedkeuring door de Algemene Ledenvergadering wordt de bestemming verwerkt in de balans per 1 januari 2022.

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 2021 vóór bestemming	32.142,38
Exploitatieresultaat	<u>0,00</u>
Saldo per 31 december 2021 na bestemming	32.142,38

Verdeling kosten 2021

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:

	Totale kosten	Gedeelte	Kosten
Kosten per appartement gelijk (1/215e)	193.230,73	1/215e	€ 898,75
Kosten verdeeld volgens breukdeel	285.246,23	84/21167e	€ 1.131,98
Totaal	478.476,96		€ 2.030,73

De totale kosten worden per bewoner verrekend met de maandelijkse servicekosten die zijn voldaan; daarbij wordt dan ook rekening gehouden met de waterkosten.

Kosten per appartement gelijk (1/215e)

2021

2020

Liften en gemeenschappelijke ruimten

Dotatie voorziening liften&gemeenschappelijke ruimten	79.098,96	88.185,00
Contractonderhoud liften	10.283,93	12.272,35
Dagelijks onderhoud liften	797,71	5.344,09
Contractonderhoud tuin en paden	14.846,68	14.556,28
Dagelijks onderhoud tuin en paden	0,00	441,65
	<u>105.027,28</u>	<u>120.799,37</u>

Facilitair

Schoonmaak (excl. glasbewassing)	28.199,99	34.871,24
Schoonmaak dagelijks onderhoud	217,80	1.210,00
	<u>28.417,79</u>	<u>36.081,24</u>

Algemene voorzieningen

Onderhoudscontract ventilatie bergingen	681,47	665,50
Elektriciteit	16.637,13	14.905,89
Naamplaatjes	580,80	326,70
	<u>17.899,40</u>	<u>15.898,09</u>

Administratiekosten

Administratie en beheer (Gevaert)	40.270,76	39.832,60
Administratie vertrekkende leden (Gevaert)	1.615,50	1.331,25
	<u>41.886,26</u>	<u>41.163,85</u>

Totaal Kosten per appartement gelijk (1/215e)	<u>193.230,73</u>	<u>213.942,55</u>
--	--------------------------	--------------------------

Verdeling kosten 2021

Kosten verdeeld volgens breukdeel**2021****2020*****Dak, schilderwerk, installaties, diverse elementen***

Dotatie voorziening	166.391,04	137.469,00
Contractonderhoud	3.537,35	3.421,41
Klein onderhoud	34.793,69	19.314,05
Vervanging ruiten/lekslag	8.283,64	10.646,19
	<u>213.005,72</u>	<u>170.850,65</u>

Facilitair

Schoonmaak glasbewassing	<u>16.078,20</u>	<u>15.609,90</u>
	<u>16.078,20</u>	<u>15.609,90</u>

Verzekeringen

Verzekeringen	<u>23.517,80</u>	<u>22.683,58</u>
	<u>23.517,80</u>	<u>22.683,58</u>

Vereniging

Technisch beheer (Gevaert)	10.697,76	10.581,40
Diversen Gevaert	43,20	40,80
Technisch coördinator	13.508,10	10.519,82
Bestuurs- en commissievergoedingen	1.500,00	2.495,00
Vergaderkosten	420,00	181,50
Abonnementen & bijdragen	342,10	379,75
Bankkosten	680,49	667,29
Diversen	<u>65,30</u>	<u>208,27</u>
	<u>27.256,95</u>	<u>25.073,83</u>

Bestemde baten

Exploitatieresultaat	9.264,13	24.781,69
Rentebaten	-0,18	-8,87
Overige baten	-338,06	-932,41
Diverse bijdragen leden	<u>-3.538,33</u>	<u>-2.909,40</u>
	<u>5.387,56</u>	<u>20.931,01</u>

Totaal Kosten verdeeld volgens breukdeel**285.246,23****255.148,97**