



**Utrecht, april 2024**

**Toelichting bij de jaarrekening 2023 van de VVE Ravelijn te Utrecht (pagina 1 van 2)**

Op pagina 1 van de jaarrekening is de balans op 31 december 2023 weergegeven. In 2023 zijn omvangrijke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Het vernieuwen van de dakbedekking en het extra isoleren van de hoofddaken van ons appartementen gebouw kostte meer dan €400.000,-. Met het vervangen van de ontluichtingskappen van de schoorstenen was een bedrag van ruim €100.000,- gemoeid. Dit groot onderhoud is onderdeel van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), en is betaald uit de reserves die we daarvoor hebben opgebouwd. In ieder geval, met nog enkele op te lossen restpunten, ligt ons dak er weer prima bij. Ook het vervangen van liftmachines, inclusief draagkabels en tractieschijf, is ter hand genomen, waarbij in 2023 zo'n €55.000,- is uitgegeven (iets boven begroting).

Consequentie is wel dat de hoeveelheid beschikbare liquide middelen op spaar- en betaalrekeningen een aanzienlijk daling laat zien. Ten opzichte van 31 december 2022 een afname van ruim €120.000, ondanks de ontvangen bijdragen van leden van €540.000. De komende jaren staan we voor aanzienlijke onderhoudsuitgaven, met ook een investering in de duurzaamheid van ons appartementencomplex. Daarvoor zullen we aanvullende financiële middelen nodig hebben.

Tot slot vermeldt de balans een positief exploitatie resultaat van €17.934,61. Dit is het gevolg van iets hogere rentes op spaargelden en meevallers als een goedkoper schoonmaakcontract en minder klein onderhoud – minder reparaties nodig dan verwacht.

Op pagina 2 staat de resultaten rekening. Zoals te zien zijn de kosten van de organisatie (het beheer van ons appartementencomplex) en gemeenschappelijke voorzieningen in 2023 iets lager geweest dan gepland. Hetzelfde geldt voor contracten- en klein onderhoud.

Pagina 3 t.m. 6 bevatten meer details over de ontwikkeling van de balans, en de opbouw van de resultatenrekening. De omvang van de onderhoudsreserve (voorzieningen) is met €155.000 afgenomen. Door de vele onderhoudswerkzaamheden in 2023 is de post Crediteuren met bijna €20.000 toegenomen. Ook is ruim €10.000 geïnvesteerd in een EnergiePrestatieAdvies (EPA) en Duurzaam MeerJaren OnderhoudsPlan (DMJOP), benodigd voor het verkrijgen van subsidie voor de isolatie van het dak. De subsidie voor het dak is verkregen en bedroeg ruim € 56.000. De ALV beslist over uitvoering van verdere duurzaamheidsmaatregelen.

Tijdens de komende ALV zal een toelichting worden gegeven op de balans en de jaarrekening van 2023, tevens zal de Kascommissie haar oordeel uitspreken over juistheid / betrouwbaarheid ervan.



### **Toelichting bij de jaarrekening 2023 van de VVE Ravelijn te Utrecht (pagina 2 van 2)**

In de jaarrekening 2023 is op pagina 3 en 4 een specificatie te vinden van de “Voorziening groot onderhoud – Reservefonds groot onderhoud”.

De “Voorziening groot onderhoud” bestaat daarnaast uit drie andere reservefondsen, te weten: Reservefonds algemeen – KOSTEN (1), Reservefonds duurzaamheid (2) en Reservefonds lift, tuin en terrein (3).

Voor de volledigheid geven wij hier ook een specificatie van de ontwikkeling van deze drie reservefondsen.

#### **Specificatie Reservefonds algemeen - Kosten**

01-01-2023: Beginsaldo

Juni 2023: bestemming resultaat 2022

|               | <b>Debet</b> | <b>Credit</b> |
|---------------|--------------|---------------|
|               |              | € 0,00        |
|               | € 5.890,19   |               |
| <b>TOTAAL</b> | € 5.890,19   | € 0,00        |

**Eindsaldo '23: -€5890,19**

#### **Specificatie Reservefonds duurzaamheid**

01-01-2023: Beginsaldo

Juli 2023: ontvangst subsidie dak renovatie

|               | <b>Debet</b> | <b>Credit</b> |
|---------------|--------------|---------------|
|               |              | € 7.181,89    |
|               |              | € 39.272,31   |
| <b>TOTAAL</b> | € 0,00       | € 46.454,20   |

**Eindsaldo '23: €46454,20**

#### **Specificatie Reservefonds lift, tuin en terrein**

01-01-2023: Beginsaldo

Liftmachine trappenhuis Oranje (1e termijn: '22)

Liftmachine trappenhuis Blauw

Liftmachine trappenhuis Regenboog

2023: dotaties (vanuit de servicekosten)

|               | <b>Debet</b> | <b>Credit</b> |
|---------------|--------------|---------------|
|               |              | € 199.815,96  |
|               | € 13.988,16  |               |
|               | € 20.780,62  |               |
|               | € 20.780,62  |               |
|               |              | € 92.096,04   |
| <b>TOTAAL</b> | € 55.549,40  | € 291.912,00  |

**Eindsaldo '23: €236362,60**

Bestuur VVE Ravelijn