



Toelichting op jaarrekening VvE Ravelijn 2025
Ingediend als bijlage 6 bij stukken ALV juni 2026
Datum: 20 mei 2026

Zoals bekend heeft VvE Ravelijn per 1/1/2026 de overstap gemaakt naar NMG als onze nieuwe VvE beheerder. De concept jaarrekening 2025 is conform afspraak nog opgesteld door het beheerkantoor Atrium, aangezien Atrium alle financiële boekingen in 2025 voor ons heeft gedaan, en NMG per 1/1-2026 een nieuwe boekhouding opbouwt in TwinQ (wel gebruik makend van het rekeningschema zoals door Atrium, en diens voorganger Gevaert Beheer is toegepast).

Atrium heeft overigens op 31 december 2025 onze boekhouding in 1x gearchiveerd en overgedragen aan NMG. Een ongelukkige zet, want daarmee konden ook er ook geen correctie boekingen meer gedaan worden over 2025. Na inspanningen van NMG en het softwarebedrijf TwinQ is uiteindelijk het administratie systeem TwinQ “up and running” gekregen voor het jaar 2025 en weer overgedragen aan Atrium. Hiermee werd Atrium in de gelegenheid gesteld de jaarrekening 2025 correct op te stellen, door de nodige correctie boekingen uit te voeren.

De concept jaarrekening 2025 zoals deze nu voorligt is versie nr. 7. In de eerdere versies opgeleverd door Atrium stonden diverse fouten, deze zijn op verzoek van het VvE bestuur gecorrigeerd. Na alle correcties hebben we nu, in de visie van het VvE bestuur, een jaarrekening die een faire presentatie is van de gang van zaken in 2025.

Toelichting op de Resultatenrekening

Wat opvalt is dat we een exploitatie resultaat van **€42.162,68** hebben over 2025.

Een positief exploitatie resultaat betekent dat nadat de reguliere uitgaven (zoals kosten voor schoonmaak, verzekeringen, energie voor algemene ruimtes, klein onderhoud en beheerkosten) in mindering wordt gebracht op de inkomsten (bijdragen van eigenaren, rente, etc.) er een positief saldo overblijft.

Het wel / niet uitvoeren van groot onderhoud heeft geen effect op het exploitatie resultaat, omdat dat onderhoud wordt betaald vanuit de reserve. Het heeft wel invloed op de hoogte van de reserve, en op de hoeveelheid geld die we op de bank hebben staan.

De inkomsten van bijdragen van de eigenaren over 2025 zijn in lijn met de verwachtingen, er is goede discipline in het betalen van de maandelijkse bijdragen. Doordat we erg voorzichtig waren bij de inschatting van de te ontvangen rente over onze spaarrekeningen, hebben we hier een meevaller van bijna **€5.400,-**, ook al omdat we in 2025 twee jaren ASN rente bijboeken (2024 en 2025).



Daarnaast zijn de Verenigingskosten in 2025 rond **€15.000,-** lager dan begroot. De Technisch Coordinator haar taken per eind juli 2025 heeft beëindigd i.v.m. pensioen. We hebben daardoor wel een beroep moeten doen op extra technische ondersteuning van NMG, vooruitlopend op het contract dat we per 1 januari 2026 met NMG hebben. Deze ondersteuning kostte **€2.200,-** maar die inzet komt ten laste van 2026. De factuur dateert van 30 december 2025, is niet naar Atrium verzonden en is door Atrium niet opgenomen in de jaarrekening van 2025.

Maar ook de administratiekosten & vergader / bestuurskosten vielen mee – een ALV in de Musketon is vele malen goedkoper dan een ALV in Aristo, en het bestuur maakte relatief weinig kosten.

De prijsstijging van onze verzekeringen en contracten was voorzichtigheidshalve voor 2025 hoog ingeschat, maar viel uiteindelijk mee, hetgeen rond de **€12.000,-** scheelde. Tot slot is ruim **€8.000,-** minder uitgegeven aan klein onderhoud dan begroot.

Verder valt in jaarrekening 2025 op dat van al onze bankrekeningen nu rente inkomsten zijn vermeld. Dit was een knelpunt in 2024. Ook hier geldt dat dit veel inspanning heeft gekost van de VvE Ravelijn.

Toelichting op de Balans

Per eind van 2025 is de Voorziening groot onderhoud bijna **€100.000,-** hoger dan de stand per einde 2024. Dit is inclusief “geoormerkte” middelen voor projecten die in 2025 zijn gestart, en verder lopen in 2026. Deze verhoogde voorziening is ook terug te vinden aan de debet kant van de balans in de vorm van ruim **€100.000,-** extra geld op onze bankrekeningen. Uiteraard hangt deze groei van onze middelen ook samen met het feit dat we in 2025 minder groot onderhoud hebben uitgevoerd dan begroot.

Het overzicht hiernaast vat de groot onderhoud projecten samen die in 2025 zijn uitgevoerd, en waarvan een deel in 2026 doorloopt. Het totaal bedrag hiervan, €347K, is flink lager dan het bedrag dat de VvE voor 2025 had begroot voor groot onderhoud projecten (€687K).

Uitgevoerd groot onderhoud VvE Ravelijn 2025		
<i>Alle bedragen in euro's</i>		
	2025	Naar 2026
Groot onderhoud 2025	Uitgevoerd	Uit te voeren
DAKEN (breukdeel)		
Valbeveiliging dak (conform wetgeving)	13.427,98	
SCHILDERWERK (breukdeel)		
Reinigen staalconstructie	11.253,00	
Buitenschilderwerk	67.310,32	757,81
sub totaal	78.563,32	757,81
LIFTEN (gelijk deel)		
Liftmachines / aandrijving vervangen	86.715,48	60.700,77
GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN (gelijk deel)		
Kitvoegen (resterend van 2024 / meerwerk brugvoegen)	47.758,22	5.625,41
kitten van de vloeren in de trappenhuizen	24.723,93	
sub totaal	72.482,15	5.625,41
LUCHTBEHANDELING (breukdeel)		
Eenmalig reinigen ventilatiekanalen en boxen	28.730,24	
TOTAAL	279.919,17	67.083,99



Tijdens de ALV van juni 2026 zal nader ingegaan worden op de uitgevoerde groot onderhouds project in 2025. Het naar 2026 verplaatsen van het belbordenproject (€132K), schilderwerk (€41K) en het niet vervangen van de toegangsdeuren ((€100K), verklaart voor een groot deel waarom we in 2025 minder hebben geïnvesteerd in groot onderhoud dan gepland. Bij de uitvoering van projecten wordt ook telkens gekeken naar de noodzaak ervan (is het echt nodig, of kunnen we er nog even mee wachten), en de beschikbaarheid van leveranciers.

Het debiteurensaldo per einde 2025 is een negatief bedrag. De leden betalen hun bijdragen op tijd (soms is wat aansporing nodig), één eigenaar heeft de bijdragen 2026 in 1x vooruitbetaald in december 2025 en Atrium heeft eind december bij de leden een kleine bijdrage geïncasseerd die alvast voor 2026 was bedoeld. Het crediteurensaldo is ook relatief laag, bij de overgang naar NMG resteerden niet veel onbetaalde rekeningen.

Afsluitend

Na verrekening van de inkomsten met de uitgaven resteert een positief exploitatie resultaat: €42.162,68. Voorstel is om dit toe te voegen aan de voorziening groot onderhoud: nader te bespreken tijdens de ALV, splitsen in bedrage aan Reservefonds groot onderhoud (grootboekrekening 120) en Reservefonds Lift, Tuin en Terrein (grootboekrekening 130).