

VvE Rijnbeekstraat 220-338
Rijnbeekstraat 220-338
5913 GP Venlo

Jaarrekening 2023
en
begroting 2024

Balans en Resultaatrekening

V.v.E. Rijnbeekstraat 220-338 (rijnbeekstr220)

Boekjaar 2023 - Periode: 1 januari 2023 - 31 december 2023

Balans per 31 december 2023

Bezittingen	Debet	Schulden	Credit
Liquide middelen	354.660,28	Bestemmingsreserve	366.945,37
Rekening Courant	29.360,28	Groot onderhoud	146.990,50
Spaarrekening	325.300,00	Vervangen kozijnen	219.954,87
Debiteuren	5.086,14	Crediteuren	7.670,04
Transitorisch debet	14.540,07	Transitorisch credit	4.303,11
Tussenrekeningen	0,00		
		Nog te bestemmen exploitatieresultaat	-4.632,03
	<u>374.286,49</u>		<u>374.286,49</u>

Specificaties balansposten per 31.12.23 Rijnbeekstraat 220-338

Liquide middelen:

- saldo ABN rekening courant NL61. [REDACTED]	29.360,28	
- saldo ABN spaarrekening NL03.A [REDACTED]	325.300,00	
		<u>354.660,28</u>

Vorderingen

Debiteuren:

- Voorstand van 4 debiteuren		-4.500,00
- Achterstand van 5 debiteuren		9.586,14
		<u>5.086,14</u>

Transitorisch debet:

- Gaslevering t.b.v. stookseizoen 2023/2024		14.540,07
		<u>14.540,07</u>

Kortlopende schulden:

Crediteuren:

- [REDACTED], schoonmaak december		398,23
- Enexis, december 2023		179,21
- [REDACTED], elektrakosten november en december		654,42
- [REDACTED], gaskosten december		5.576,82
- [REDACTED], huur gasmeter 4e kwartaal		198,85
- [REDACTED], verwijderen graffiti portiek 5e etage		393,25
- [REDACTED], kosten liftkeuring 2023		202,13
- [REDACTED], mutatiekosten		67,13
		<u>7.670,04</u>

Transitorisch credit:

- [REDACTED] nog te betalen onderhoudskosten CV-installatie 2023		4.303,11
		<u>4.303,11</u>

Nog te bestemmen exploitatieresultaat:

- Exploitatieresultaat 2023 (negatief)		<u>-4.632,03</u>
--	--	------------------

Specificaties reservefonds groot onderhoud per 31.12.23 Rijnbeekstraat 220-338**Reservefonds Groot onderhoud:**

Beginsaldo 01-01-23 117.278,07

Toevoegingen:

- Reservering groot onderhoud conform begroting 2023 50.000,04
50.000,04

Onttrekkingen:

- ██████, schilderwerk trappenhuis hoofdentree 12.481,67
- ██████, brandwerend afwerken doorvoeringen ketelhuis 2.783,00
- ██████, bouwfysisch onderzoek 2.904,00
- ██████, vervangen buitenverlichting kopgevel fietsenstalling 717,65
- ██████, vervangen stopkraan 274 362,76
- ██████, extra lamp ketelhuis en opvangbak 1.038,53
20.287,61

Eindsaldo 31-12-23 146.990,50**Reservefonds kozijnen:**

Beginsaldo 01-01-23 152.754,87

Toevoegingen:

- Reservering vervangen kozijnen conform begroting 2023 76.200,00
76.200,00

Onttrekkingen:

- Voorschot gas 1e halfjaar 2023 (60*150,00) 9.000,00
9.000,00

Eindsaldo 31-12-2023 219.954,87

Jaarrekening

V.v.E. Rijnbeekstraat 220-338 (rijnbeekstr220)

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2023 Begroting	2023 Werkelijk	2024 Begroting
Verzekering	9.150,00	9.331,86	9.670,00
Opstal	6.180,00	6.276,60	6.490,00
Glas	1.235,00	1.331,53	1.380,00
Aansprakelijkheid	535,00	548,28	570,00
Rechtsbijstand	700,00	704,93	730,00
Bestuurdersaansprakelijkheid	225,00	205,70	225,00
Milieuschade	250,00	239,82	250,00
Ongevallen	25,00	25,00	25,00
Dagelijks onderhoud	14.650,00	18.986,26	18.650,00
Klein onderhoud	2.000,00	2.558,46	2.500,00
Schoonmaken	6.500,00	6.350,05	6.500,00
Glasbewassing	500,00	653,30	700,00
Onderhoud CV	1.750,00	3.264,58	3.000,00
Onderhoud brandblussers, blusl.	0,00	1.233,89	1.000,00
Lift incl.keuring	2.400,00	2.788,78	2.750,00
Dakonderhoud incl. keuring valbeveiliging	400,00	806,16	850,00
Overige contracten	1.100,00	1.331,04	1.350,00
Nutsvoorzieningen	15.000,00	14.196,48	15.100,00
Elektra	3.500,00	3.521,54	3.600,00
Water	11.500,00	10.674,94	11.500,00
Verenigingskosten	15.400,00	16.147,61	16.810,00
Vergaderkosten	100,00	0,00	100,00
Bankkosten incl. negatieve rente	300,00	412,40	400,00
Administratie en beheerskosten	15.000,00	15.135,21	15.710,00
Bestuurs - toezichtkosten	0,00	600,00	600,00
Af te rekenen verbruikskosten gas	36.000,00	36.000,00	36.000,00
Levering gas	28.835,00	32.929,85	28.715,00
Kosten warmtemeting	4.100,00	3.967,53	4.100,00
Kosten warmtemeting ivm mutaties	200,00	380,12	200,00
Kosten opstellen afrekening stookkosten	2.480,00	2.504,55	2.600,00
Kosten energiecoach	385,00	372,44	385,00
Af te rekenen stookkosten	0,00	-4.154,49	0,00
Reservering groot onderhoud	126.200,00	126.200,04	122.000,00
Groot onderhoud	50.000,00	50.000,04	42.000,00
Kozijnen	76.200,00	76.200,00	80.000,00
Overige kosten	100,00	113,10	100,00
Exploitatieresultaat	0,00	-4.632,03	0,00

Jaarrekening

V.v.E. Rijnbeekstraat 220-338 (rijnbeekstr220)

Resultatenrekening

TOTAAL Kosten / Debet	216.500,00	216.343,32	218.330,00
------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Opbrengsten / Credit	2023 Begroting	2023 Werkelijk	2024 Begroting
----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Ledenbijdrage	216.000,00	216.000,17	216.000,00
---------------	------------	------------	------------

Overige ontvangsten	500,00	343,15	2.330,00
---------------------	--------	--------	----------

TOTAAL Opbrengsten / Credit	216.500,00	216.343,32	218.330,00
------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Specificaties resultaat-rekeningen per 31.12.23 Rijnbeekstraat 220-338

Opmerkingen:

Hieronder volgt een toelichting met betrekking tot de kosten en opbrengsten.
Voorzover nodig volgt er een toelichting over de uitgaven/ontvangsten die afwijken van de begroting.

Kosten:

Verzekeringen:

Per 01-01-2018 is de VvE overgestap naar een andere verzekeringsmaatschappij (RHVO).
Op de opstalverzekering is een eigen risico van kracht van € 1.000,00 per gebeurtenis.
Het huurderseigenaarsbelang, de meerwaarde van keuken en badkamers,
is meeverzekerd tot 10% van het verzekerd bedrag van de VvE. Mede vanwege de stijging in de
bouwkosten heeft dit invloed op de herbouwwaarde en daarmee de gemoeide verzekeringsbedragen.

Schoonmaakkosten:

Naast de maandelijks en de extra schoonmaakwerkzaamheden wordt regelmatig het
zwerfvuil in/rondom het gebouw opgeruimd. Het periodiek laten reinigen van de schoonloopmatten
is verantwoord onder de post overig. Voor 2023 nemen wij een stelpost op van € 6.500,00.

Glasbewassing:

De glasbewassing van het noodtrappenhuis is dit jaar viermaal uitgevoerd, waarbij geen rekening
is gehouden met de indexering die in 2022/2023 van kracht was. Vandaar dat de kosten
hoger zijn dan begroot.

Onderhoud CV:

Het onderhoud aan de cv is afgelopen jaar voor de eerste keer na ketelvervanging uitgevoerd.
Naast het jaarlijks onderhoud zijn er enkele materialen vervangen tijdens het onderhoud.
en storingen aan de installatie. Het afgesloten onderhoudscontract lag hoger dan begroot.
Voor 2024 nemen wij een een stelpost op van € 3.000,00.

Onderhoud brandblussers en droge blusleiding:

Dit onderhoud is afgelopen jaar uitgevoerd waarbij een jaarlijks onderhoudscontract (verplicht)
is afgesloten bij De Vries Brandbeveiliging. Voor 2024 nemen wij hier jaarlijks een bedrag
op in de begroting. Voor 2024 nemen wij hiervoor een stelpost op van € 1.000,00.

Lift:

Naast het jaarlijks onderhoud aan de lift heeft ook de liftkeuring plaatsgevonden. Daarnaast heeft
er een liftstoring plaatsgevonden op 26-06-2023, waardoor de kosten hoger zijn dan begroot.
Voor 2024 nemen wij een stelpost op van € 2.750,00.

Dakonderhoud:

In 2023 heeft er naast het onderhoud aan het dak ook een keuring plaatsgevonden aan de
valbeveiliging op het dak. De keuring op de valbeveiliging is een verplichting dat niet eerder als post
in de begroting was opgenomen. Voor 2024 nemen wij voor zowel het onderhoud aan het dak alsook
de keuring van de valbeveiliging een post op van € 850,00.

Overige contracten:

Hierin zijn de kosten opgenomen voor het tweewekelijks wisselen van de droogloopmatten bij
de ingangen. In 2023 is geen rekening gehouden met de indexering, vandaar dat de kosten hoger
zijn dan begroot. Voor 2024 nemen wij een stelpost op van € 1.350,00.

Specificaties resultaat-rekeningen per 31.12.23 Rijnbeekstraat 220-338

Elektra:

Dit betreft de levering elektra, ten behoeve van de verlichting algemene ruimten en het gebruik van de lift. Per 01-01-2019 is de VvE overgestapt naar een andere energieleverancier (Engie) vanwege een gunstiger energietarief. Dit contract is verlengd voor een periode van 5 jaar en loopt t/m 31-12-2025. Voor 2024 hebben wij een stelpost van € 3.600,00 opgenomen.

Water:

Voor levering water, ten behoeve van het verbruik van alle appartementen, is de jaarafrekening lager uitgevallen. Voor 2024 hebben wij een stelpost van € 11.500,00 opgenomen.

Bankkosten:

Naast dat de banken investeren in verbeteringen en vernieuwingen worden ook kosten in rekening gebracht om de veilig te kunnen blijven bankieren. Mede door de risico's bij witwassen en terrorismefinanciering dienen door de banken meer en uitvoeriger controles uitgevoerd te worden bij hun relaties. Mede door deze extra controles/inspanningen en om te voldoen aan de wet- en regelgeving zijn de bankkosten gestegen.

Af te rekenen verbruikskosten gas:

In voorgaande jaren werden alle kosten op een tussenrekening verantwoord. Vanaf 2017 worden de kosten die betrekking hebben op de stookkosten afrekening per kostenpost begroot. Voor 2023 hebben wij deze kostenpost verlaagd naar € 36.000,00 (was € 54.000,00) dit i.v.m. het vervangen van de stookolie installatie naar een gasinstallatie. Mede door deze vervanging valt het stookkostenverbruik op totaalniveau lager uit waardoor wij het jaarlijks voorschot dat de eigenaren aan gas betalen verlaagd hebben naar € 600,00 per jaar (was € 900,00). Het collectiviteitscontract dat de VvE heeft afsloten voor het gasverbruik loopt van 01-01-2021 t/m 31-12-2025.

Reservering groot onderhoud:

Het bedrag dat gereserveerd wordt voor toekomstig groot onderhoud is begroot op € 42.000,00. Daarnaast wordt een bedrag gereserveerd voor het vervangen van de kozijnen, ad. € 80.000,00. Op totaalbasis voldoet de VvE hiermee aan de wettelijke regelgeving, voor het reserveren van gelden voor groot onderhoud, die m.i.v. 2018 verplicht is (herbouwwaarde € 13.382.200,00 (2024)).

Overige kosten:

- Extra sleutels hoofdtoegang t.b.v bestuur/externe onderhoudspartijen	€	40,50
- Vereniging Eigen Huis, contributie	€	72,60
	€	<u>113,10</u>

Begrote baten 2022:

De bijdrage blijft € 300,00 per appartement. Dit met als doel om meer gelden te reserveren, voor het vervangen van de kozijnen. De baten voor 2024 bedragen € 216.000,00.

SPECIFICATIE SERVICEKOSTEN PER APPARTEMENT PER MAAND VvE RIJNBEEKSTRAAT 220-338

	2023		2024
	Begroot	Werkelijk	Begroot
Olie/Gas	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00
Water	€ 15,97	€ 14,83	€ 15,97
Electra	€ 4,86	€ 4,89	€ 5,00
Reservering groot onderhoud	€ 69,44	€ 69,44	€ 58,33
Reservering vervangen kozijnen	€ 105,83	€ 105,83	€ 111,11
Dagelijks onderhoud (excl. schoonmaak)	€ 9,10	€ 14,79	€ 14,03
Schoonmaakkosten (incl. glasbewassing en droogloopmatten)	€ 11,25	€ 11,58	€ 11,88
Verzekeringen	€ 12,71	€ 12,96	€ 13,43
Verenigingskosten (incl. administratie en beheer)	€ 21,39	€ 22,43	€ 23,35
Overige kosten	€ 0,14	€ 0,16	€ 0,14
Overige ontvangensten (incl. opbrengst rente)	€ 0,69-	€ 0,48-	€ 3,24-
Exploitatieresultaat per app.	€ -	€ 6,43-	€ -
Servicekosten	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00