

VERENIGING VAN EIGENAREN PRINCES BEATRIXPLEIN 8 A t/m M TE HAARLEM

Bijlage 3

Van: Peter Jansen
dd.: 01 oktober 2024
betreft: Toelichting op de jaarrekening 2023

De jaarrekening bestaat uit de balans en de staat van kosten en baten ten opzichte van de begroting. Bij de activa staan de liquide middelen van de VvE, het geld dat op de bank staat. Om te zien hoe de balans zich ontwikkelt is die van 2022 ernaast gezet.

Bij de debiteuren is te zien dat er een totale achterstand is met het betalen van de maandelijkse bijdrage. De betreffende debiteur heeft al vaker een achterstand gehad en laat dat steeds weer oplopen.

Bij de passiva staan de saldo's van de reservefondsen.

Ook staat daar een post 'crediteuren'. Dat zijn facturen die in het jaar 2023 zijn ontvangen en in het volgende boekjaar betaald worden.

Op de balans is te zien dat er een negatief exploitatieresultaat is van € 1.467,67.

Het advies is het exploitatieresultaat ten laste te brengen van het Reservefonds klacht/planmatig onderhoud.

Op de volgende pagina's staat de exploitatierekening waarin te zien is hoe de werkelijke kosten zich verhouden ten opzichte van de begrote kosten. Daar is een kolom aan toegevoegd om te zien hoeveel die elkaar procentueel ontlopen. In de exploitatie is te zien dat het negatieve resultaat is ontstaan door met name de hoge energiekosten.

Tijdens de vergadering worden vragen beantwoord en een toelichting gegeven.

In 2023 zijn verschillende werkzaamheden uitgevoerd. De meeste kosten zijn gaan zitten in schilderwerk.

Van: Peter Jansen
dd.: 01 oktober 2024
betreft: Toelichting begroting 2025

ONTVANGSTEN

De periodieke bijdrage van de eigenaren zijn in 2024 niet verhoogd. Voor 2025 is het voorstel de periodieke bijdrage te verhogen van € 150,00 naar € 165,00 per maand.

UITGAVEN

Algemene kosten

Verenigingskosten verzekeringen € 1.670

In 2025 wordt door de verzekeraar een verhoging doorgevoerd.

Nutsvoorzieningen Elektra € 3.600

De kosten zijn sterk wisselend. Vanaf 2024 is weer een vast contract afgesloten waardoor de kosten stabiliseren. In 2025 volgt een inflatiecorrectie.

Verenigingskosten Administratief/Technisch beheer € 3.100

Onder deze post vallen de kosten van het contract met Spaarne VvE Beheer.

Verenigingskosten Bestuurskosten € 100

Hier worden kosten geboekt die niet onder de andere posten. Dat komt eigenlijk nooit voor maar een post voor onverwachte kosten is prima.

Verenigingskosten Overige kosten € 100

Hier worden kosten geboekt die niet onder de andere posten. Dat komt eigenlijk nooit voor maar een post voor onverwachte kosten is prima.

Beheer Complex

Deze post is onderverdeeld in drie hoofdonderdelen die op hun beurt weer onderdelen bevatten die gedetailleerd begroot worden.

Klacht/dagelijks onderhoud Gebouw

De onderverdeling van deze post is gemaakt om trends bij klachten en storingen te ontdekken.

De totaal begrote kosten voor deze post hebben we iets hoger gemaakt om niet aan het eind van het jaar op een negatief resultaat uit te komen.

Nu is € 1.550 begroot.

Planmatig onderhoud gebouw

Bij het opstellen van de begroting van 2025 is rekening gehouden met een stijging van de kosten met een percentage dat door de leveranciers is aangegeven.

Contract-liften € 1.450

Premium Liften voert vier maal per jaar onderhoud uit en handelt storingen af binnen dit contract.

Ook de kosten voor klein-materiaal zijn daarbij opgenomen.

De bedragen variëren per jaar omdat niet ieder jaar de lift gekeurd hoeft te worden.

Balans en Exploitatie 2023 en begroting 2025



VvE Prinses Beatrixplein te Haarlem

Balans 2022

Activa	2023		2022		Passiva	2023	2022
Liquide middelen					Algemeen reservefonds		
ABN-AMRO bankrekening	€	33.865,81	€	34.111,88	saldo 1-1	€	-
ABN-AMRO spaarrekening	€	42.477,06	€	42.468,33			
Kruisposten liq middelen	€	-	€	-	Reservefonds klacht/planmatig onderhoud	€	-
					saldo 1-1	€	3.999,95
Totaal Liquide middelen	€	76.342,87	€	76.580,21	dotatie vanuit bijdragen	€	999,99
					onttrekking uit reserve	€	-1.161,25
Debiteuren	€	2.187,53	€	1.403,50			
Achterstanden	€	-	€	-	Reservefonds MIJOP	€	3.838,66
Voorstanden	€	-	€	-	saldo 1-1	€	71.396,71
Totaal debiteuren	€	2.187,53	€	1.403,50	dotatie vanuit bijdragen	€	8.450,04
Overlopende activa					onttrekking uit reserve	€	-4.855,95
Nog te ontvangen bedragen	€	-	€	-	resultaat vorig boekjaar	€	-
Totaal overlopende posten	€	-	€	-	Totaal reserves	€	74.990,80
						€	71.396,71
Tussenrekening Schades	€	-	€	-		€	75.396,66
					Crediteuren	€	1.168,61
					Overlopende passiva	€	-
					Nog te betalen bedragen	€	-
					Nog te bestemmen exploitatieresultaat	€	-
					Exploitatie resultaat	€	-1.467,67
						€	-
						€	77.983,71
						€	77.983,71

VvE Prinses Beatrixplein te Haarlem					
Balans en Exploitatie 2023 en begroting 2025	2023	Begroting 2023	% t.o.v. begroting	Begroting 2024	Begroting 2025
Periodieke bijdrage eigenaars	€ 21.600,00	€ 21.600,00	100%	€ 21.600,00	€ 23.760,00
Eenmalige bijdrage eigenaars	€ -				
Renteopbrengsten bank	€ 8,73	€ -		€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ -	€ -		€ -	€ -
Totaal ontvangsten	€ 21.608,73	€ 21.600,00	100%	€ 21.600,00	€ 23.760,00
UITGAVEN					
Algemene kosten					
Verenigingskosten - Verzekeringen	€ 1.575,73	€ 1.350,00	117%	€ 1.600,00	€ 1.670,00
Nutsvoorzieningen - Elektra	€ 4.587,87	€ 2.400,00	191%	€ 3.300,00	€ 3.600,00
Nutsvoorzieningen -Telefonie lift	€ 259,76	€ 400,00	65%	€ 300,00	€ 340,00
Verenigingskosten - Administratief/Technisch beheer	€ 2.657,42	€ 2.650,00	100%	€ 3.000,00	€ 3.100,00
Verenigingskosten - Vergaderkosten	€ -	€ -		€ -	€ -
Verenigingskosten - Bankkosten	€ 374,33	€ 250,00	150%	€ 350,00	€ 500,00
Verenigingskosten - Bestuurskosten	€ 73,80	€ 25,00	295%	€ 25,00	€ 100,00
Verenigingskosten - Overige kosten	€ 17,00	€ 200,00	9%	€ 100,00	€ 100,00
Totaal algemene kosten	€ 9.545,91	€ 7.275,00	131%	€ 8.675,00	€ 9.410,00
Beheer complex					
Klacht/dagelijks onderhoud	€ 1.717,45	€ 2.000,00	86%	€ 1.250,00	€ 1.550,00
Planmatig onderhoud	€ 2.363,04	€ 2.290,00	103%	€ 2.450,00	€ 2.650,00
MJOP Projecten gebouw	€ 6.017,20	€ 15.175,00	40%	€ 10.100,00	€ 24.850,00
Totaal beheer complex	€ 10.097,69	€ 19.465,00	52%	€ 13.800,00	€ 29.050,00
Reservefonds (dotatie en opname)					
Reservefonds Klacht/Planmatig onderhoud(dotatie)	€ 999,96	€ 1.000,00	100%	€ -	€ -
Reservefonds Klacht/Planmatig onderhoud(opname)	€ -	€ -		€ -	€ -
Reservefonds Klacht/Planmatig onderhoud	€ 999,96	€ 1.000,00	100%	€ -	€ -
Reservefonds MJOP (dotatie)	€ 8.450,04	€ 8.950,00	94%	€ 9.136,00	€ 10.150,00
Reservefonds MJOP (opname)	€ -6.017,20	€ -15.175,00	40%	€ -10.100,00	€ -24.850,00
Reservefonds MJOP	€ 2.432,84	€ -6.225,00	-39%	€ -964,00	€ -14.700,00
Totaal Reservefonds	€ 3.432,80	€ -5.225,00	-66%	€ -964,00	€ -14.700,00
Totaal uitgaven en reserveringen	€ 23.076,40	€ 21.515,00		€ 21.511,00	€ 23.760,00
Resultaat	€ -1.467,67	€ 85,00		€ 89,00	€ -
Reservefonds Klacht/Planmatig Onderhoud saldo					
Stand reservefonds onderhoud per 1-1	€ 2.999,99	€ 2.000,00		€ 4.000,00	€ 4.000,00
Bij/af lopend kalenderjaar	€ 999,96	€ 1.000,00	100%	€ -	€ -
Bij/af door resultaat lopend kalenderjaar	€ -	€ -		€ -	€ -
Stand reservefonds Klacht/Planmatig Onderhoud	€ 3.999,95	€ 3.000,00		€ 4.000,00	€ 4.000,00
Reservefonds MJOP saldo					
Stand reservefonds onderhoud per 1-1	€ 71.396,71	€ 60.762,73		€ 74.827,82	€ 73.863,82
Bij/af lopend kalenderjaar	€ 2.432,84	€ -6.225,00	-39%	€ -964,00	€ -14.700,00
Bij/af door resultaat lopend kalenderjaar	€ 998,27	€ -		€ -	€ -
Stand reservefonds MJOP	€ 74.827,82	€ 54.537,73		€ 73.863,82	€ 59.163,82

VvE Prinses Beatrixplein te Haarlem			
Balans en Exploitatie 2023 en begroting 2025	2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Klacht/dagelijks onderhoud			
Onderhoud - Klein onderhoud	€ 830,19	€ 200,00	€ 500,00
Onderhoud - Verlichting	€ 43,86	€ 50,00	€ 50,00
Onderhoud - Automatische deur	€ 525,75	€ 100,00	€ -
Onderhoud - Intercom	€ -	€ -	€ -
Onderhoud - Dak	€ -	€ 500,00	€ 500,00
Onderhoud - Lift	€ 317,65	€ 150,00	€ 250,00
Onderhoud - Schoonmaken	€ -	€ -	€ -
Onderhoud - Afvalwater	€ -	€ -	€ -
Onderhoud - Beveiligingsinstallatie	€ -	€ -	€ -
Onderhoud - Beglazing	€ -	€ -	€ -
Onderhoud - Overig	€ -	€ 250,00	€ 250,00
Totaal klacht/dagelijks onderhoud	€ 1.717,45	€ 1.250,00	€ 1.550,00
Planmatig onderhoud overig			
Contract - Schoonmaak/Glasbewassing	€ 1.161,90	€ 1.100,00	€ 1.200,00
Contract - Lift	€ 1.201,14	€ 1.350,00	€ 1.450,00
Totaal ander planmatig onderhoud	€ 2.363,04	€ 2.450,00	€ 2.650,00
MJOP Projecten			
MJOP - Begeleidingskosten	€ -	€ 350,00	€ 350,00
MJOP - Gevels	€ -	€ 2.500,00	€ -
MJOP - Betonwerk	€ -	€ 1.500,00	€ -
MJOP - Trappenhuizen/Gang	€ 752,50	€ -	€ -
MJOP - Schilderwerk	€ 5.264,70	€ 4.750,00	€ 15.500,00
MJOP - Lift	€ -	€ 1.000,00	€ 1.000,00
MJOP - Dak	€ -	€ -	€ -
MJOP - Installaties	€ -	€ -	€ 8.000,00
Totaal MJOP Projecten	€ 6.017,20	€ 10.100,00	€ 24.850,00

VvE Prinses Beatrixplein te Haarlem											
Raming uitgaven Meerjaren Onderhouds Planning (geen indexering)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Toekomstig Projectmatig onderhoud											
MJOP - Gevels	€ 2.500,00						€ 2.750,00				
MJOP - Betonwerk	€ 1.500,00										
MJOP - Trappenhuizen/Gang/Galerij											
MJOP - Schilderwerk	€ 4.750,00	€ 15.500,00		€ 7.500,00					€ 20.000,00		
MJOP - Lift	€ 1.000,00	€ 1.000,00		€ 22.500,00	€ 1.000,00			€ 25.000,00			
MJOP - Dak											
MJOP - Installaties		€ 8.000,00	€ 8.000,00			€ 500,00			€ 500,00		
Totaal projecten	€ 9.750,00	€ 24.500,00	€ 8.000,00	€ 30.000,00	€ 1.000,00	€ 500,00	€ 2.750,00	€ 25.000,00	€ 20.500,00	€ -	
MJOP - Begeleiding projecten	€ 350,00	€ 350,00	€ 600,00	€ 2.400,00	€ 100,00	€ -	€ 200,00	€ 2.000,00	€ 1.600,00	€ -	
Onderhoudskosten uit reservering	€ 10.100,00	€ 24.850,00	€ 8.600,00	€ 32.400,00	€ 1.100,00	€ 500,00	€ 2.950,00	€ 27.000,00	€ 22.100,00	€ -	
Stand reservefonds grootonderhoud per 1-1	€ 74.990,80	€ 74.026,80	€ 59.326,80	€ 60.876,80	€ 38.626,80	€ 47.676,80	€ 57.326,80	€ 64.526,80	€ 47.676,80	€ 35.726,80	
Bij: dotatie reservefonds lopend kalender jaar	€ 9.136,00	€ 10.150,00	€ 10.150,00	€ 10.150,00	€ 10.150,00	€ 10.150,00	€ 10.150,00	€ 10.150,00	€ 10.150,00	€ 10.150,00	
Af: retour uit reservefonds lopend kalender jaar	€ -10.100,00	€ -24.850,00	€ -8.600,00	€ -32.400,00	€ -1.100,00	€ -500,00	€ -2.950,00	€ -27.000,00	€ -22.100,00	€ -	
Af: exploitatieresultaat											
Stand reservefonds grootonderhoud per 31-12	€ 74.026,80	€ 59.326,80	€ 60.876,80	€ 38.626,80	€ 47.676,80	€ 57.326,80	€ 64.526,80	€ 47.676,80	€ 35.726,80	€ 45.876,80	

Toelichting MJOP

MJOP-Gevels:

2030 € 2.750 voegwerk controleren en repareren

MJOP-Schilderwerk

2025 € 15.500 buitenschilderwerk

2027 € 7.500 voordeuren en kozijnen

2032 € 20.000 buitenschilderwerk

MJOP-Dak

2027 € 22.500 bitumendaken (dak inspectierapport laten maken in 2025)

MJOP-Installaties

div. € 500 voor de verlichting gemeenschappelijke ruimten wordt om de twee jaar € 500 opgenomen in het MJOP

2025 € 8.000 reservering rookgasafvoeren

2026 € 8.000 reservering rookgasafvoeren

MJOP-Liften

2025 € 1.000 groot onderhoud

2028 € 1.000 groot onderhoud

2031 € 25.000 vervangen hoofdonderdelen liftinstallatie