



Vereniging van Eigenaars Spolderparkveste

Zwolle, april 2023

Financieel Jaarverslag 2022

Balans 2022	2
Exploitatierekening 2022	3
Toelichting op de exploitatierekening	3
Begroting en Realisatie Groot Onderhoud	5
Toelichting Financieel verslag 2022	5

Fi Balans

Activa		31-12-2022	
<u>Vlottende middelen</u>	Nog te ontvangen servicekosten	0,00	
	Nog te ontvangen rente	0,00	
<u>Liquide middelen</u>	Rabobank Rekening Courant 3973.36.675	9.098,21	
	Rabobank Spaarrekening 3625.395.495	45.899,93	
			54.998,14
Passiva		31-12-22	
<u>Reservefondsen</u>	Voorziening Groot Onderhoud	57.583,44	
<u>Kortlopende schulden</u>	Vooruitontvangen servicekosten 2023	255,00	
<u>Exploitatiesaldo</u>	Exploitatiesaldo 2022 - nadelig	-2.840,30	
			54.998,14

Fi Exploitatierkening

Exploitatierkening 2022			
	Begroting	Realisatie	Vershil
OPBRENGSTEN			
Servicekosten	€ 33.840,00	€ 33.840,00	€ 0,00
Logeerkamer	€ 150,00	€ 340,00	€ 190,00
Sleutellabels toegangsdeuren	€ 54,00	-€ 27,00	-€ 81,00
Totaal	€ 34.044,00	€ 34.153,00	€ 109,00
KOSTEN			
Algemene beheerskosten	€ 2.634,00	€ 2.592,44	€ 41,56
Assurantiën	€ 2.495,00	€ 2.739,81	-€ 244,81
Electriciteit	€ 3.232,00	€ 3.463,97	-€ 231,97
Onderhoud en Reparatie	€ 4.590,00	€ 4.137,13	€ 452,87
Reservering Groot Onderhoud	€ 16.208,00	€ 16.208,00	€ 0,00
Schoonmaak	€ 7.799,00	€ 7.798,68	€ 0,32
Water	€ 64,00	€ 53,27	€ 10,73
Totaal	€ 37.022,00	€ 36.993,30	€ 28,70
Exploitatieresultaat	€ 2.978,00	€ 2.840,30	-€ 137,70

Inkomsten	€ 34.044,00	€ 34.153,00	€ 109,00
Uitgaven	€ 37.022,00	€ 36.993,30	€ 28,70
	<u>-€ 2.978,00</u>	<u>-€ 2.840,30</u>	<u>€ 137,70</u>

Toelichting begroting / realisatie exploitatie

begroting nadelig resultaat 2022	-2978
meer opbrengst logeerkamer	190
saldo ontvangen en terugbetaling labels	-81
saldo lagere kosten	29
per saldo nadelig exploitatietekort 2022	<u><u>-2840</u></u>

Fi Exploitatiebegroting

Inkomsten 2022						
Rubriek	Omschrijving	Begroting		Realisatie		Verschil
		Bedrag	Subtotaal	Bedrag	Subtotaal	Bedrag
Servicekosten	12 app*12 mnd* € 235,-	€ 33.840,00	€ 33.840,00	€ 33.840,00		€ 0,00
Logeerkamer	Aantal overnachtingen 15x	€ 150,00	€ 150,00	€ 340,00		€ 190,00
Sleutellabels toegangsdeuren	Aantal afgenomen labels	€ 54,00	€ 54,00	-€ 27,00		-€ 81,00
Totaal		€ 34.044,00	€ 34.044,00	€ 34.153,00	€ 34.153,00	€ 109,00

Uitgaven 2022						
		Begroting		Realisatie		Verschil
Rubriek	Omschrijving	Bedrag	Subtotaal	Bedrag	Subtotaal	Bedrag
Algemene beheerskosten						
Bankkosten	Rabobank	€ 136,00		€ 119,40		
Administratiekosten	Administratiekosten	€ 1.800,00		€ 1.910,99		
Lidmaatschap VvE Belang	Belangenver. Van Eig.	€ 79,00		€ 78,50		
	idem duurzaamheidsbox			€ 29,95		
Huur boiler	Energiewacht	€ 154,00		€ 156,00		
Automatisering	kosten jaarlijkse licenties	€ 150,00				
Overige beheerskosten	diversen	€ 250,00		€ 237,50		
Waterschaps- en gem. belastingen	GBLT	€ 65,00	€ 2.634,00	€ 60,10	€ 2.592,44	€ 41,56
Assurantiën						
Gedruwen	Centraal Beheer Achmea	€ 1.283,00		€ 1.428,13		
Gedruwen	Centraal Beheer Achmea	€ 170,00		€ 189,85		
Aansprakelijkheid	Centraal Beheer Achmea	€ 183,00		€ 202,82		
Bestuursaansprakelijkheid	Centraal Beheer Achmea	€ 188,00		€ 194,25		
Rechtsbijstand	Centraal Beheer Achmea	€ 237,00		€ 249,26		
Assurantiebelasting	Centraal Beheer Achmea	€ 434,00		€ 475,50		
			€ 2.495,00		€ 2.739,81	-€ 244,81
Elektriciteit						
Voorschotbedragen electra	12 maanden à € 261	€ 3.132,00		€ 3.615,00		
Jaarafrekening elektra		€ 100,00	€ 3.232,00	-€ 151,03	€ 3.463,97	-€ 231,97
Onderhoud en Reparatie						
Dakinspectie	Jaarlijkse inspectie fa. Tessemaker	€ 0,00		€ 0,00		
Klein onderhoud	Diverse (o.a. lampen en planten)	€ 500,00		€ 117,95		
Lift	Onderhoud Firma Kone	€ 1.657,00		€ 1.656,73		
Tuinonderhoud	Jaarcontract Firma van der Weerd	€ 1.800,00		€ 1.737,48		
Vuilwaterpomp	Onderhoudscontract Firma Duivelaar	€ 533,00		€ 533,01		
Brandblussers	Controle brandblussers Firma Dogger	€ 100,00	€ 4.590,00	€ 91,96	€ 4.137,13	€ 452,87
Reservering t.b.v. groot onderhoud	Reservering Groot Onderhoud	€ 16.208,00	€ 16.208,00	€ 16.208,00	€ 16.208,00	€ 0,00
Schoonmaak	CMS 12 maanden x ca. € 619,53	€ 5.462,24		€ 7.798,68	€ 0,00	
Glasbewassing	CMS 12 maanden x ca. € 619,53	€ 2.336,76				
	Extra werkzaamheden onvoorzien	€ 0,00	€ 7.799,00		€ 7.798,68	€ 0,32
Water	Vitens 4 kwartalen a € 13	€ 52,00		€ 53,65		
	Jaarafrekening	€ 12,00	€ 64,00	-€ 0,38	€ 53,27	€ 10,73
Totaal		€ 37.022,00	€ 37.022,00	€ 36.993,30	€ 36.993,30	€ 28,70

Inkomsten	€ 34.044,00	€ 34.153,00	€ 34.153,00	€ 109,00
Uitgaven	€ 37.022,00	€ 36.993,30	€ 36.993,30	€ 28,70
Saldo nadelig resultaat 2022	-€ 2.978,00	-€ 2.840,30	-€ 2.840,30	€ 137,70

De inkomsten maandelijkse bijdragen is na aftrek van de in december 2022 ontvangen bedrag januari 2023. Dit bedrag € 255 is afzonderlijk als kortlopende schuld in de balans per 31-12-2022 opgenomen.

Fi Begroting Groot Onderhoud

Groot Onderhoud 2022			
Rubriek	Begroting	Realisatie	Verschil
Bestrating	€ 1.700,00	€ 1.566,39	-€ 133,61
Binnenschilderwerk	€ 0,00		€ 0,00
Brandbeveiliging	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Buitenschilderwerk	€ 0,00		€ 0,00
Dak	€ 27.500,00	€ 25.282,95	-€ 2.217,05
Gebouwonderhoud	€ 3.000,00	€ 0,00	-€ 3.000,00
Lift	€ 500,00	€ 356,95	-€ 143,05
Sanitair en Riolering	€ 0,00	€ 3.216,90	€ 3.216,90
Tuinaanleg	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verl. en intercom	€ 5.200,00	€ 635,25	-€ 4.564,75
Vloerbedekking	€ 0,00		€ 0,00
Vuilwaterpomp	€ 5.100,00	€ 5.038,80	-€ 61,20
Zonnepanelen	€ 0,00		€ 0,00
Totaal	€ 43.000,00	€ 36.097,24	-€ 6.902,76

opbouw realisatie

diverse uitgaven - zie RC groot onderhoud	€ 36.097,24
exploitatietekort 2021 overgeboekt naar exploitatierekening 2022	€ 1.404,82
terugstorting voordelig exploitatieresultaat 2019 wegens dubbele betaling	€ 564,34
	<u>€ 38.066,40</u>

Toelichting financieel jaarverslag 2022

1.

Balans

Voorziening groot onderhoud	
saldo 1-1-2022	79300,52
stortingen in het reservefonds	16349,34
- o.a. jaarlijkse storting 0,5% van de herbouwwaarde € 16208.	
	<u>95649,86</u>
betalingen uit het reservefonds	
- groot onderhoud	-36097,24
- exploitatietekort 2021	-1404,82
- terugstorting dubbele betaling voordelig resultaat 2019	-564,34
- dubbele betaling aan reservefonds onttrokken aan het reservefonds	
saldo voorziening groot onderhoud 31-12-2022	<u><u>57583,46</u></u>

2.

Nadelig exploitatieresultaat 2022 € 2840,30

- toelichting en specificatie: zie exploitatierekening en exploitatiebegroting

Een overschot op de exploitatie wordt toegevoegd aan het reservefonds.

Een tekort wordt door het reservefonds teruggestort naar de lopende bankrekening.

Het tekort van 2022 wordt in 2023 onttrokken aan het reservefonds

Exploitatie	
totaal ontvangsten	34153,00
totaal uitgaven	36993,30
exploitatietekort 2022	<u><u>-2840,30</u></u>

De meeste exploitatiekosten (onderdeel uitgaven) zijn ongeveer de begrote exploitatieuitgaven.

In de exploitatiebegroting is per exploitatie-onderdeel een specificatie opgenomen van de vergelijking werkelijke kosten met de begrote kosten.

3.

Uitvoering groot onderhoud in 2022

nieuwe dakbedekking	25282,95
nieuw vuilpompinstallatie	5038,8
herstel gedeelte van de bestrating parkeerplaats	1566,39
herstel riolering	3216,9
diverse overige posten	992,2
- noodverlichting lift, voeding intercom	
totale uitgaven	<u><u>36097,24</u></u>