

Verantwoording boekjaar 38 okt 23 – sept 24

Opgesteld door bestuur VvE Boomflat

1 Verantwoording boekjaar 38 (okt 23 – sept 24)

1a Winst- en verliesrekening

Het resultaat van dit boekjaar is negatief en in totaal iets meer dan €26.000. Dat betekent dat er dit boekjaar veel meer geld is uitgegeven dan ontvangen vanwege onderhoudswerkzaamheden die we hebben laten uitvoeren. Het bedrag ligt een stuk lager dan begroot. Daarover meer bij de uitleg hieronder.

Hieronder vindt u een nadere toelichting over de inkomsten en uitgaven van het afgelopen boekjaar.

Winst- en verliesrekening Boomflat

boekjaar: 38, 2023 - 2024

	<i>Realiteit</i>	<i>Begroting</i>
RESULTAAT BOEKJAAR	-€ 26.150,31	-€ 38.400,00
Totaal opbrengsten	€ 28.322,74	€ 24.480,00
Opbrengst servicekosten	€ 27.565,00	€ 24.480,00
Ontvangen rente	€ 757,74	€ 0,00
Totaal uitgaven	€ 54.473,05	€ 62.880,00
Vaste lasten		
WA-, opstal- en bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	€ 2.588,36	€ 2.350,00
Water	€ 258,48	€ 330,00
Energie	€ 1.834,67	€ 2.000,00
Klein onderhoud	€ 322,17	€ 500,00
Bankkosten	€ 162,36	€ 200,00
Overige kosten	€ 1.924,38	€ 2.500,00
Onderhoudskosten		
Diversen	€ 0,00	€ 500,00
Exterieur: gevel	€ 0,00	€ 0,00
Exterieur: tuinen	€ 14.311,66	€ 17.500,00
Exterieur: balkons	€ 0,00	€ 0,00
Exterieur: ramen & deuren	€ 0,00	€ 0,00
Exterieur: dak	€ 0,00	€ 2.500,00
Schilderwerk	€ 33.070,97	€ 33.000,00
Interieur	€ 0,00	€ 0,00
Installaties & leidingen	€ 0,00	€ 1.500,00

Inkomsten servicekosten

Het bestuur blijft continu aandacht besteden aan juiste en tijdige betaling van de servicekosten. Structurele achterstallige betalingen komen een enkele keer voor. Het bestuur neemt in dat geval dan passende maatregelen. Op dit moment is er geen enkele bewoner met een grote achterstand in betalingen en worden de eigenaren met een kleine betalingsachterstand gevraagd om dit zo snel mogelijk te betalen. Vanwege de verhoging van de servicekosten van €85,- naar €100,- per 1 januari 2024 zijn de opbrengsten hoger dan begroot.

Inkomsten uit rente

Sinds lange tijd krijgen we ook weer inkomsten uit rente.

Verzekeringen

De jaarlijkse kosten voor WA-, opstal- en bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering zijn wat hoger dan begroot uitgevallen.

Water

De kosten voor water zijn dit jaar iets lager uitgevallen dan in het budget was opgenomen.

Energie

De kosten voor energie komen dit jaar iets lager uit dan begroot.

Klein onderhoud

Onder klein onderhoud vallen kosten als reparatie van voordeursloten, laten maken van naambordjes en de aanschaf van lampen voor het trappenhuis.

Bankkosten

Dit zijn de reguliere kosten die de vereniging maakt ten behoeve van de zakelijke rekening bij ABN AMRO.

Overige kosten

Deze post bevat de overige kosten die de VvE maakt, zoals de schoonmaak van de trappenhuisen, het lidmaatschap van Vereniging Eigen Huis, de consumpties voor de jaarvergadering en het etentje dat het bestuur eens per jaar heeft. De ingeschatte kosten liggen een stuk lager dan voorzien.

Onderhoudskosten

Post "diversen", totaalbedrag van 500 euro

Er is een inventarisatie gemaakt van de status van hang- en sluitwerk, dat vorig jaar door omstandigheden niet is opgepakt, maar voorzien werd voor dit jaar. Dit bleek echter niet nodig.

Post "tuinen", totaalbedrag van 17.500 euro

De aanleg van de voortuinen en het bijwerken danwel vervangen van de trappen naar de tuinen van de beneden verdiepingen heeft plaatsgevonden in het vorige boekjaar. De betaling hiervan viel echter in dit boekjaar.

Post "dak", totaalbedrag van 2.500 euro

We hadden een klein bedrag gereserveerd voor het repareren van eventuele kleinere lekkages afwachtende het onderzoek naar de staat van het dak en de vervanging er van. Dit hebben we niet hoeven te gebruiken.

Post "schilderwerk", totaalbedrag van 33.000 euro

Al het schilderwerk heeft reeds plaatsgevonden in het vorige boekjaar. Een deel van de betalingen viel echter in dit boekjaar.

Post "installaties & leidingen"

De mechanische dakventilator is opnieuw en grondig afgesteld en ingeregeld om daarmee de ventilatie problemen in de appartementen te minimaliseren. Echter, er blijken nog steeds klachten te zijn. Er was een

klein budget gereserveerd voor eventuele herstelwerkzaamheden. Dit is echter niet gebruikt.

1b Balans

De activa van de vereniging bedraagt ruim € 90.000 en is ten opzichte van vorig boekjaar met zo'n € 26.000 gedaald. Dit komt omdat we nog een aantal betalingen van het gedane onderhoud in BJ37 moesten voldoen.

Balans Boomflat

boekjaar: 38, 2023 - 2024

	<i>Boekjaar 38</i>	<i>Boekjaar 37</i>
ACTIVA	€ 90.228,28	€ 116.235,90
Nog te ontvangen servicekosten (debiteuren)	-€ 548,76	€ 703,76
Bank	€ 90.777,04	€ 116.939,66
PASSIVA	€ 90.228,28	€ 116.235,90
Nog te betalen facturen (crediteuren)	€ 0,00	€ 0,00
Reservefonds	€ 90.228,28	€ 116.235,90

2. Begroting komende boekjaren

2a Begroting komend boekjaar (BJ39)

In onderstaande overzicht staat de begroting van het komende boekjaar (boekjaar 39) weergegeven.

Begroting komend boekjaar Boomflat

RESULTAAT BOEKJAAR		Boekjaar 39 -€ 88.450,00
Totaal opbrengsten		€ 29.300,00
Opbrengst servicekosten		€ 28.800,00
Ontvangen rente		€ 500,00
Totaal uitgaven		€ 117.750,00
Vaste lasten		
WA-, opstal- en bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering		€ 2.750,00
Water		€ 300,00
Energie		€ 2.000,00
Klein onderhoud		€ 500,00
Bankkosten		€ 200,00
Overige kosten		€ 2.000,00
Onderhoudskosten		
Diversen		€ 0,00
Exterieur: gevel		€ 0,00
Exterieur: tuinen		€ 0,00
Exterieur: balkons		€ 0,00
Exterieur: ramen & deuren		€ 0,00
Exterieur: dak		€ 110.000,00
Schilderwerk		€ 0,00
Interieur		€ 0,00
Installaties & leidingen		€ 0,00

Opbrengsten

De servicekosten bedragen 100 euro per maand per appartement (24 in totaal). Jaarlijks ontvangen we dus € 28.800,-, mits iedereen op tijd betaalt.

Uitgaven; vaste lasten

De budgettering van de meeste vaste lasten is gebaseerd op de uitgaven van vorig jaar.

Uitgaven; onderhoudskosten

Komend jaar zal er geen gepland onderhoud plaatsvinden en zijn we voornemens om het dak te vervangen. De inschatting van de kosten hiervan zijn €110.000,-

Echter, voor de vervanging van het dak zit momenteel onvoldoende geld in kas. Er zijn drie mogelijke scenario's:

Optie 1: Planning dakvervangings naar volgend BJ.

Ieder jaar zijn de totale opbrengsten van de VvE zo'n €29.000,-. De jaarlijkse vast bedragen ongeveer €7.500 à €8.000. Indien er geen andere uitgaven zijn, groeit de kaspositie jaarlijks met ruim €20.000. Dat staat ongeveer gelijk aan het bedrag tussen wat er nu in kas zit en de kosten van de dak vervanging. Als we de vervanging dus laat in 2025 plannen, kan dit goed bekostigd worden met het geld uit kas.

Optie 2: Ophogen servicekosten.

De servicekosten zijn momenteel €100 per maand per appartement. Indien we dit bedrag ophogen naar bijvoorbeeld €125, dan komt er €600,- per maand meer binnen. Dat betekent dat we de vervanging van het dak waarschijnlijk volgend jaar zomer kunnen laten uitvoeren.

Optie 3: Eenmalige storting door eigenaren.

Iedere eigenaar stort eenmalig een bedrag tussen €500 en €1000 (exacte bedrag nader te bepalen). Daarmee halen we eenmalig een bedrag tussen de €12.000 en €24.000 op waardoor de vervanging van het dak al begin 2025 zou kunnen plaatsvinden.