

Verantwoording boekjaar 37 okt 22 – sept 23

Opgesteld door bestuur VvE Boomflat

1 Verantwoording boekjaar 37 (okt 22 – sept 23)

1a Winst- en verliesrekening

Het resultaat van dit boekjaar is negatief en in totaal iets meer dan €54.000. Dat betekent dat er dit boekjaar veel meer geld is uitgegeven van ontvangen vanwege onderhoudswerkzaamheden die we hebben laten uitvoeren. Het bedrag ligt ook een stuk hoger dan begroot. Daarover meer bij de uitleg hieronder.

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

<u>Winst- en verliesrekening Boomflat</u>			
boekjaar: 37, 2022 - 2023			
	<i>Realiteit</i>	<i>Begroting</i>	
RESULTAAT BOEKJAAR	-€ 54.016,38	-€ 42.900,00	
Totaal opbrengsten	€ 25.178,93	€ 24.480,00	
Opbrengst servicekosten	€ 25.155,00	€ 24.480,00	
Ontvangen rente	€ 23,93	€ 0,00	
Totaal uitgaven	€ 79.195,31	€ 67.380,00	
Vaste lasten			
WA-, opstal- en bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	€ 2.463,78	€ 2.350,00	
Water	€ 349,63	€ 330,00	
Energie	€ 2.820,57	€ 2.000,00	
Klein onderhoud	€ 78,41	€ 500,00	
Bankkosten	€ 165,49	€ 200,00	
Overige kosten	€ 1.924,05	€ 2.500,00	
Onderhoudskosten			
Diversen	€ 0,00	€ 5.000,00	
Exterieur: gevel	€ 0,00	€ 0,00	
Exterieur: tuinen	€ 3.021,62	€ 4.000,00	
Exterieur: balkons	€ 0,00	€ 2.500,00	
Exterieur: ramen & deuren	€ 377,52	€ 0,00	
Exterieur: dak	€ 3.432,73	€ 7.000,00	
Schilderwerk	€ 59.278,17	€ 33.000,00	
Interieur	€ 0,00	€ 0,00	
Installaties & leidingen	€ 5.283,34	€ 8.000,00	

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.

Verzekeringen

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

Water

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

Energie

De kosten voor gas en elektriciteit zijn dit boekjaar flink hoger uitgekomen dan het gebudgetteerde bedrag. De ingeschatte verhoging lag toch nog lager dan het in realiteit was.

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

Afgelopen jaar hadden we voorzien om veel onderhoudswerk aan het pand te laten uitvoeren:

- diversen: werk aan boeiboorden (reinigen, onderzoeken en eventueel vervangen); controleren gevel en tocht dicht maken van eventuele naden tussen raamkozijnen
- tuinen: vervangen tuintrappen benedenwoningen en vervangen stadsuitloop plus de aanleg van de voortuinen
- balkons: vervangen CV-kastdeuren op bovenste etages; herstellen van een aantal gebreken op de bovenste balkons
- dak: vervangen of corrosiewerend maken verzinkte delen van ventilatieschachten en hijsbalken op het dak, vervangen lichtkoepels
- schilderwerk: hele voorgevel en hele achtergevel, voordeuren appartementen, deuren naar de berging en schoonmaak van de trespaplaten, herstelwerkzaamheden houtrot
- installaties & leidingen: mechanische dakventilator opnieuw afstellen / inregelen, rioolproblemen bij 49/51 opgelost

In dit boekjaar hebben we veel verschillende klussen kunnen oppakken en is bijna alles wat op de geheel afgerond. Een deel van de betalingen voor het uitgevoerde werk zal worden betaald in het volgende boekjaar. Hiermee is rekening gehouden in de begroting.

1b Balans

De activa van de vereniging bedraagt € 116.235,90 en is ten opzichte van vorig boekjaar met ruim 53.000 euro gedaald. Dit komt omdat we veel onderhoud hebben laten uitvoeren.

Afgelopen jaar is ROBECO gestopt met het verlenen van spaarrekeningen, waardoor we al het geld hebben laten overmaken op de ABN AMRO rekening.

Balans Boomflat

boekjaar: 37, 2022 - 2023

	<i>Boekjaar 37</i>	<i>Boekjaar 36</i>
ACTIVA	€ 116.235,90	€ 170.927,28
Nog te ontvangen servicekosten (debiteuren)	-€ 703,76	€ 28,76
Bank	€ 116.939,66	€ 102.813,04
Robeco	€ 0,00	€ 68.143,00
PASSIVA	€ 116.235,90	€ 170.927,28
Nog te betalen facturen (crediteuren)	€ 0,00	€ 0,00
Reservefonds	€ 116.235,90	€ 170.927,28

2. Begroting komende boekjaren

2a Begroting komend boekjaar (BJ38)

In onderstaande overzicht staat de begroting van het komende boekjaar (boekjaar 38) weergegeven. Ter referentie is ook nog het boekjaar van het afgelopen jaar toegevoegd in de laatste kolom (tekst in grijs).

Begroting komend boekjaar Boomflat		
	<i>Boekjaar 38</i>	<i>Boekjaar 37</i>
RESULTAAT BOEKJAAR	-€ 39.870,00	-€ 42.900,00
Totaal opbrengsten	€ 24.480,00	€ 24.480,00
Opbrengst servicekosten	€ 24.480,00	€ 24.480,00
Ontvangen rente	€ 0,00	€ 0,00
Totaal uitgaven	€ 64.350,00	€ 67.380,00
Vaste lasten		
WA-, opstal- en bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	€ 2.750,00	€ 2.350,00
Water	€ 400,00	€ 330,00
Energie	€ 3.000,00	€ 2.000,00
Klein onderhoud	€ 500,00	€ 500,00
Bankkosten	€ 200,00	€ 200,00
Overige kosten	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Onderhoudskosten		
Diversen	€ 500,00	€ 5.000,00
Exterieur: gevel	€ 0,00	€ 0,00
Exterieur: tuinen	€ 17.500,00	€ 4.000,00
Exterieur: balkons	€ 0,00	€ 2.500,00
Exterieur: ramen & deuren	€ 0,00	€ 0,00
Exterieur: dak	€ 2.500,00	€ 7.000,00
Schilderwerk	€ 33.000,00	€ 33.000,00
Interieur	€ 0,00	€ 0,00
Installaties & leidingen	€ 1.500,00	€ 8.000,00

Opbrengsten

De servicekosten bedragen 85 euro per maand per appartement (24 in totaal). Jaarlijks ontvangen we dus € 24.480,-, mits iedereen op tijd betaald.

Omdat er veel onduidelijkheid is wat er met de rente gebeurt, houden we deze post op nul.

Uitgaven; vaste lasten

De budgettering van de meeste vaste lasten is voor een aantal posten verhoogd op basis van de actualiteit van vorig boekjaar alsmede een verwachte kostenstijging.

Uitgaven; onderhoudskosten

De onderhoudskosten zoals deze gebudgetteerd waren voor boekjaar 37 zullen worden overgenomen voor het komende boekjaar. Tevens zijn er

enkele werkzaamheden aan toegevoegd die afgelopen jaar naar voren zijn gekomen.

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 wordt voor dit jaar. Dat geldt ook voor Ook worden de boeiboorden onderzocht en gereinigd danwel vervangen.

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 zal echter in dit boekjaar vallen.

Post "dak", totaalbedrag van 2.500 euro

We reserveren een klein bedrag voor het repareren van eventuele kleinere lekkages afwachtende het onderzoek naar de staat van het dak en de vervanging er van.

Post "schilderwerk", totaalbedrag van 33.000 euro

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

Post "installaties & leidingen", totaalbedrag van 1.500 euro

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 is een klein budget gereserveerd voor eventuele herstelwerkzaamheden.

2b Begroting komende boekjaren (BJ37 – BJ42)

In 2018 heeft het bestuur een inspectie laten uitvoeren door Vereniging Eigen Huis op de bouwkundige staat van het pand. In het opgeleverde rapport staat gedetailleerd weergegeven welke onderhoudsactiviteiten te verwachten zijn voor de komende dertig jaar. Dit is uitgewerkt in een uitgebreid document (en op te vragen bij het bestuur indien gewenst).

Op basis van dit rapport is een meerjarenbegroting opgesteld voor de komende dertig jaar waarvan de eerste vijf jaar hieronder te vinden is, inclusief het afgelopen jaar. De bedragen zijn gebaseerd op de uitkomsten van de inspectie. Het kan zijn dat in actualiteit de werkzaamheden wat verspreid worden over de verschillende jaren, bijv het werk dat in dit boekjaar 36 staat kunnen we wat verspreiden over de boekjaren 37 en 38 en het werk aan het dak dat nu voor boekjaar 39 staat, verschuift mogelijk nog verder. Ook een aantal van de onderhoudskosten in boekjaar 40 zullen waarschijnlijk verder doorschuiven in de tijd. Dit alleen mits de staat van het pand en dak dat toelaat natuurlijk.

De onvoorziene onderhoudskosten zijn gebaseerd op hogere kosten van het uit te voeren werk (gerekend met 10%). Onder de post 'vaste lasten'

zitten kosten voor bijvoorbeeld water, energie, bankrekening, schoonmaak etcetera, maar er is ook rekening gehouden met klein onvoorzien onderhoud.

Meerjarenbegroting Boomflat

boekjaar: 37, 2022 - 2023

	BJ37 2023	BJ38 2024	BJ39 2025	BJ40 2026	BJ41 2027	BJ42 2028	Totaal
Inkomsten							
Servicekosten	24.480	24.480	24.480	24.480	24.480	24.480	146.880
Rente	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	24.480	24.480	24.480	24.480	24.480	24.480	146.880
Uitgaven							
Vaste lasten	7.916	7.916	8.074	8.235	8.400	8.568	49.109
Onderhoudskosten voorzien	71.280	55.000	69.377	7.574	0	74.587	277.818
Diversen	0	500	0	770	0	0	1.270
Exterieur: gevel	0	0	0	1.222	0	0	1.222
Exterieur: tuinen	2.908	17.500	0	4.780	0	0	25.188
Exterieur: balkons	0	0	0	0	0	0	0
Exterieur: ramen & deuren	378	0	0	801	0	0	1.178
Exterieur: dak	3.433	2.500	69.377	0	0	0	75.309
Schilderwerk	59.278	33.000	0	0	0	45.020	137.299
Interieur	0	0	0	0	0	13.891	13.891
Installaties & leidingen	5.283	1.500	0	0	0	15.676	22.459
Totaal	79.195	62.916	77.451	15.809	8.400	83.156	326.926
Totaal (incl 10% onvoorzien)	87.115	69.207	85.196	17.390	9.240	91.471	359.619

2c Kostenontwikkeling komende dertig jaar

Op basis van het rapport van Vereniging Eigen Huis kan een analyse worden gemaakt van de kostenontwikkeling voor de langere termijn. Dat geeft ook inzicht in de ontwikkeling van de te betalen servicekosten en eventuele bijstellingen daarvan.

In onderstaande grafiek worden de cumulatieve kosten en inkomsten voor de komende jaren getoond. De kosten zijn geïndexeerd op jaarlijks 3% en er wordt uitgegaan van 10% kosten als gevolg van onvoorziene zaken. De inkomsten zijn gebaseerd op de huidige 85 euro servicekosten per maand per appartement en zijn niet geïndexeerd. Uit de grafiek kunnen we concluderen dat we rond 2031 helemaal ingeteerd zouden zijn op al het geld dat we in kas hebben.

