

Hierbij volgt het financieel verslag 2023 en de begroting 2024 van onze VvE. Dit verslag is als volgt ingedeeld:

1. Inleiding
2. Resultatenrekening 2023 en begroting 2024
3. Balans op 31 december 2023
4. Toelichting op de jaarcijfers 2023
5. Toelichting op de begroting 2024 en onderhoudsplan

1. Inleiding

Dit is het twintigste verslag van de VvE Touwslagerij, Moordrecht. Onze vereniging werd formeel opgericht op 26 april 2004. De onderhoudsbijdrage werd toen vastgesteld op € 0,30 per 1/10.000 aandeel in het gebouw. Deze bijdrage werd per 1 juli 2007 verhoogd tot € 0,33 en per 1 april 2015 tot € 0,36.

De maandelijkse bijdragen dienen voor:

- Betaling van lopende kosten voor schoonhouden, energie, kleine reparaties enz.
- Het vormen van een spaarpot voor uitgaven die pas na een aantal jaren voorkomen (in dit verslag genoemd "voorziening voor periodiek onderhoud"). Dankzij deze spaarpot hoeft het bestuur niet met de pet rond te gaan bij voorziene of onvoorziene grote uitgaven.

De lopende uitgaven stijgen elk jaar door inflatie. Bij het sparen voor toekomstig onderhoud moeten we rekening houden met prijsstijgingen, ook met betrekking tot de al eerder gespaarde bedragen. De rente over de gespaarde bedragen is helaas nog steeds miniem. Het alternatief om over te gaan naar een depositorekening lijkt weinig realistisch. De zekerheden zijn onvoorspelbaar: we moeten liquide zijn voor uitgaven voor vervanging van bijv. alarmsysteem, dakrenovatie, schilderwerk e.d. Ook moet er op elke verdieping een brandmelder worden aangebracht (ook in de parkeerkelder).

2. Resultatenrekening 2023 en begroting 2024

	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
	werkelijk	begroot	werkelijk	begroot
BATEN				
Ontvangen bijdragen	43.200	43.200	43.200	43.200
Interest	0	0	0	0
Totaal	43.200	43.200	43.200	43.200
LASTEN				
Schoonmaak	7.976	8.350	8.340	9.200
Insp/onderhoud lift	2.802	2.500	10.669	2.500
Insp/onderhoud pompen	850	850	794	800
Insp/onderh. garagedeur	200	200	637	700
Insp/onderhoud dak	0	0	131	200
Onderh. toegangsdeuren	150	150	0	100
Onderh. Diversen	2.500	200	1.752	300
Onderh. Schilderwerk	0	0	11.609	500
Onderh. Rookgaskanalen	0	0	1.570	2.000
Verzekering	4.530	4.600	4.679	5.000
Energie	2.410	3.000	2.834	5.000
Water	100	100	85	100
Verlichting	200	200	23	100
Diversen(bel+intercom)	16.640	1.000	67	50
Schade eigen rekening	1.417	1.500	1.094	1.000
Totaal	39.775	22.650	44.284	27.550
Voorziening periodiek onderhoud	3.425	20.550	-1.084	15.650
Totaal	43.200	43.200	43.200	43.200

3. Balans op 31 december 2023

	2023	2022
Activa		
Rabobank, Spaarrekening	50.032	49.504
Rabobank, Rekening Courant	14.112	15.375
Bank, Spaarrekening	85.179	84.730
Vooruitbetaald, te ontvangen	<u>0</u>	<u>4.873</u>
	149.323	154.482
Passiva		
Voorziening periodiek onderhoud	148.395	153.396
Vooruit ontvangen	928	1.076
Nog te betalen bankkosten	<u>0</u>	<u>10</u>
	149.323	154.482

4. Toelichting op de jaarcijfers 2023

Naast de cijfers over 2023 zijn ter vergelijking die over 2022 opgenomen.

Resultatenrekening

Aangezien onze vereniging geen winstdoel heeft is er geen resultaat. De begrote en werkelijke kosten komen niet met elkaar overeen. Er was bij de begroting nog niet bekend of de schilder in actie zou kunnen komen. Ook bij het onderhoud van de lift was er een tegenvaller: daarbij moesten de lagers vervangen worden.

Balans**Voorziening voor periodiek onderhoud**

De voorziening voor periodiek onderhoud dient tot gelijkmatige verdeling van de lasten, verbonden aan het periodieke onderhoud en de vernieuwing van gebouw en installaties. Bij de opbouw van de voorziening is rekening gehouden met de t.z.t. te verwachten kosten, gebaseerd op de volgende termijnen: Buitenschilderwerk 6 jaar, met na 3 jaar bijwerken naar behoefte, betonschilderwerk 10 jaar, binnenschilderwerk gemeenschappelijk gedeelte 10 jaar, tapijt atrium 10 jaar, dakbedekking 15 jaar, vervanging technische installaties 15 jaar. Bovendien is een bedrag gereserveerd voor onvoorziene uitgaven. Rekening werd gehouden met een prijsstijging van 3%

De voorziening is ruim voldoende om deze kosten t.z.t. te dekken. In 2023 had de voorziening het volgende verloop:

Stand op 1 januari 2023	149.961
Afname voorziening in 2023	<u>1.565</u>
Stand op 31 december 2023	148.396

Overige activa en passiva

Deze zijn opgenomen tegen nominale waarden.

5. Toelichting op de begroting 2024 en onderhoudsplan

Begroting

Bij het opstellen van de begroting 2024 werd geen rekening gehouden met rentebaten. Voor 2024 wordt een bedrag gereserveerd van € 1.000 voor schade eigen rekening.

Onderhoudsplan en onderhoudsfonds

In hoofdstuk 4 werd vermeld voor welke posten jaarlijks wordt gereserveerd. Dit zijn de jaarlijkse vaste lasten: begroot voor 2024 op € 27.550 (zoals vermeld in hoofdstuk 2); resteert voor de post periodiek onderhoud € 15.650. Op het programma staan: (schilderwerk), brandmelders voor elke verdieping, reparatie van de metalen draagbalken van het glazen dak bij de nrs. 11, 12, 14 en 15 en eventueel de reparaties aan de buitenmuren (losse cement-voegen).