

Hierbij volgt het financieel verslag 2024 en de begroting 2025 van onze VvE. Dit verslag is als volgt ingedeeld:

1. Inleiding
2. Resultatenrekening 2024 en begroting 2025
3. Balans op 31 december 2024
4. Toelichting op de jaarcijfers 2024
5. Toelichting op de begroting 2025 en onderhoudsplan

## **1. Inleiding**

Dit is het een-en-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. Zo is eind januari 2025 door Chargepoint Europe de laadinfrastructuur geïnstalleerd. De subsidies ad. €2.430 zijn al in 2024 op onze rekening gestort door RVO.NL (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

**2. Resultatenrekening 2024 en begroting 2025**

|                                    | <b><u>2023</u></b> | <b><u>2024</u></b> | <b><u>2024</u></b>     | <b><u>2025</u></b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|                                    | werkelijk          | begroot            | werkelijk              | begroot            |
| <b>BATEN</b>                       |                    |                    |                        |                    |
| Ontvangen bijdragen                | 43.200             | 43.200             | 43.200<br>928<br>1.083 | 43.200             |
| Interest                           | 0                  | 0                  | 821                    | 0                  |
| <b>Totaal</b>                      | 43.200             | 43.200             | 46.032                 | 43.200             |
| <b>LASTEN</b>                      |                    |                    |                        |                    |
| Schoonmaak                         | 8.340              | 9.200              | 8.328                  | 10.000             |
| Insp/onderhoud lift                | 10.669             | 2.500              | 2.262                  | 2.500              |
| Insp/onderhoud<br>pompen           | 794                | 800                | 842                    | 1.000              |
| Insp/onderh.<br>garagedeur         | 637                | 700                | 792                    | 200                |
| Insp/onderhoud dak                 | 131                | 200                | 2.195                  | 500                |
| Onderh.<br>toegangsdeuren          | 0                  | 100                | 0                      | 500                |
| Onderh. Diversen                   | 1.752              | 300                | 2.954                  | 300                |
| Onderh. Schilderwerk               | 11.609             | 500                | 1.263                  | 1.000              |
| Onderh.Rookgaskanalen              | 1.570              | 2.000              | 0                      | 0                  |
| Verzekering                        | 4.679              | 5.000              | 4.900                  | 5.000              |
| Energie                            | 2.834              | 5.000              | 5.403                  | 5.600              |
| Water                              | 85                 | 100                | 96                     | 150                |
| Verlichting                        | 23                 | 100                | 0                      | 200                |
| Bankkosten                         | 0                  | 0                  | 342                    | 0                  |
| Schade eigen rekening              | 1.094              | 1.000              | 150                    | 500                |
| <b>Totaal</b>                      | 44.284             | 27.550             | 29.527                 | 27.450             |
| Voorziening periodiek<br>onderhoud | -1.084             | 15.650             | 16.505                 | 15.750             |
| <b>Totaal</b>                      | <b>43.200</b>      | <b>43.200</b>      | <b>46.032</b>          | <b>43.200</b>      |

### **3. Balans op 31 december 2024**

|                                 | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Activa</b>                   |                |                |
| Rabobank, Spaarrekening         | 50.852         | 50.032         |
| Rabobank, Rekening Courant      | 29.141         | 14.112         |
| Bank, Spaarrekening             | 86.074         | 85.100         |
| Vooruitbetaald, te ontvangen    | <u>0</u>       | <u>0</u>       |
|                                 | <b>166.067</b> | <b>149.244</b> |
| <b>Passiva</b>                  |                |                |
| Voorziening periodiek onderhoud | 164.521        | 148.316        |
| Vooruit ontvangen               | 1.246          | 928            |
| Nog te betalen bankkosten       | <u>0</u>       | <u>0</u>       |
|                                 | <b>166.067</b> | <b>149.244</b> |

### **4. Toelichting op de jaarcijfers 2024**

Naast de cijfers over 2024 zijn ter vergelijking die over 2023 opgenomen.

#### **Resultatenrekening**

Aangezien onze vereniging geen winstdoel heeft is er geen resultaat. De begrote en werkelijke kosten komen op ca. € 1.600 met elkaar overeen. Het verschil is voornamelijk te wijten aan indexering/inflatie.

#### **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 2024 had de voorziening het volgende verloop:

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Stand op 1 januari 2024        | 148.316       |
| Toevoeging voorziening in 2024 | <u>16.505</u> |
| Stand op 31 december 2024      | 164.821       |

### **Overige activa en passiva**

Deze zijn opgenomen tegen nominale waarden.

## **5. Toelichting op de begroting 2025 en onderhoudsplan**

### Begroting

Bij het opstellen van de begroting 2025 werd geen rekening gehouden met rentebaten. Voor 2025 wordt een bedrag gereserveerd van € 500 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 2025 op € 27.450 (zoals vermeld in hoofdstuk 2); resteert voor de post periodiek onderhoud € 15.750. Op het programma staat o.a. het vervangen van de traptreden en stootborden van de hoofdingang door natuursteen.