

Boekjaar 2018

De kascommissies van de toren-VvE's zijn bij de voorbereiding van de ALV van juni 2019 al een keer bijeen geweest. In aansluiting daarop hebben ze de afronding van het boekjaar 2018 beoordeeld en ze zullen daar ter vergadering een verklaring over afgeven.

Het voorstel is om de servicekosten over 2018 nu definitief vast te stellen op de bedragen die in 2018 als voorschot zijn geheven.

De jaarrekeningen van de toren VvE's zien er per 31.12.2018 als volgt uit:

Balans en Staat van baten en lasten Boekjaar			2018		
			De Kanteel		
Actief				Passief	
Vorderingen servicekosten eigenaar	0.00			Verschuldigd aan VvE 't Raveleyn	0.00
Aandeel in reserves VvE 't Raveleyn	71,164.45			Reserves t.b.v. opgave Box 3 IB	71,164.45
Totaal	71,164.45			Totaal	71,164.45
Lasten				Baten	
Jaarlijkse kosten	8,242.37			Ontvangen servicekosten eigenaars	28,747.46
Aandeel Reservefonds 't Raveleyn	20,505.09			Nog te ontvangen	0.00
Totaal	28,747.46			Totaal	28,747.46

Balans en Staat van baten en lasten Boekjaar			2018		
			De Citadel		
Actief				Passief	
Vorderingen servicekosten eigenaar	24.00			Verschuldigd aan VvE 't Raveleyn	24.00
Aandeel in reserves VvE 't Raveleyn	70,393.57			Reserves t.b.v. opgave Box 3 IB	70,393.57
Totaal	70,417.57			Totaal	70,417.57
Lasten				Baten	
Jaarlijkse kosten	8,153.04			Ontvangen servicekosten eigenaars	28,412.02
Aandeel Reservefonds 't Raveleyn	20,282.98			Nog te ontvangen	24.00
Totaal	28,436.02			Totaal	28,436.02

		De Kazemat			
Actief				Passief	
Vorderingen servicekosten eigenaar	0.00			Verschuldigd aan VvE 't Raveleyn	0.00
Aandeel in reserves VvE 't Raveleyn	71,281.19			Reserves t.b.v. opgave Box 3 IB	71,281.19
Totaal	71,281.19			Totaal	71,281.19
Lasten				Baten	
Jaarlijkse kosten	8,255.87			Ontvangen servicekosten eigenaars	28,794.60
Aandeel Reservefonds 't Raveleyn	20,538.73			Nog te ontvangen	0.00
Totaal	28,794.60			Totaal	28,794.60

Bijzonderheden:

1. Ingevolge de overeenkomst die in 2001 door de vier VvE's is afgesloten en de besluiten van de ALV's in 2017, hebben de torens geen eigen MJOP en geen eigen onderhoudsreserve en treedt VvE 't Raveleyn op als beheerder en administrateur.

De ondersplitsingen hebben enkel een aandeel in het vermogen van de hoofdsplitsing op de balans staan en ze hebben zelf geen andere bezittingen danwel schulden.

2. Het aandeel van de individuele eigenaar in de reserve kan rechtstreeks uit de bedragen per toren worden afgeleid door toepassing van de breukdelen.

3. In oktober 2019 is de splitsingsakte van VvE 't Raveleyn gewijzigd. Zolang de ondersplitsingsaktes niet zijn gewijzigd, blijft het aandeel van de individuele eigenaar in de reserve gelijk omdat de breukdelen binnen de torens (nog) niet zijn gewijzigd.

Bij wijziging van een aandeel in de reserve – bijvoorbeeld als gevolg van opheffing van de toren-VvE's - wordt de reserve gesplitst. Op het moment van overgang heeft een wijziging derhalve geen effect voor de individuele eigenaar.

4. De servicekosten worden ingevolge een besluit van de ALV in 2017 voor het complex als geheel vastgesteld op basis van de jaarlijkse kosten plus een toevoeging op basis van 0.5% van de herbouwwaarde van het complex. De VvE's streven er naar om in 2021 dit niveau bereikt te hebben. De verdeling over torens en eigenaars geschiedt op basis van de breukdelen zoals deze voor de diverse onderdelen gelden. In 2018 was het bedrag van de opstalverzekering bij Reaal voor het complex als geheel 12,3 miljoen euro.

5. (Voorschot-)servicekosten die niet tijdig worden betaald worden ter incasso aangeboden aan Rijssenbeek Incasso. Op dit moment gaat het om een gering bedrag van 24 euro dat na het vonnis van de rechter dat VvE De Citadel in de loop van november verwacht, zo nodig alsnog ter incasso zal worden aangeboden.