

**Vereniging van Eigenaars BLOK 2C GWL TERREIN
HAARLEMMERWEG AMSTERDAM**

VERSLAG VAN DE ADMINISTRATIEF BEHEERDER 2004 (gecorrigeerde versie)

In bijlage doen wij u het financieel verslag over het boekjaar 2004 toekomen, alsmede de begroting voor 2005. Een aantal posten zullen wij u nader toelichten.

Algemeen

Op 23 oktober 2003 heeft de directeur-generaal van de belastingdienst namens de staatssecretaris van Financiën besloten dat u uw aandeel in de reservefondsen van de vereniging dient aan te geven in box 3. Dat wil zeggen dat zij ieders aandeel in de VVE - reserves zal belasten volgens box 3, dat betekent een rendementsheffing van 1,2 % voor het meerdere boven de drempel van € 19.252 per persoon in 2004 (het dubbele bij partnerschap). Voor alle duidelijkheid: het gaat hierbij om alle reservegelden, dus zowel bestemmingsreserves zoals onderhoudsreserves en voorzieningen, als om algemene reserves zonder een specifieke bestemming. De berekening zal volgens de gemiddelde methode plaatshebben: het aandeel van de appartementseigenaar per 1 januari 2004 plus het aandeel per 31 december 2004, gedeeld door twee.

De regeling geldt voor het eerst over het belastingjaar 2004, dus in het voorjaar 2005 zullen de VVE-leden hun aandeel in de VVE-reserves over 2004 moeten opgeven. In bijlage treft u uw saldo per balansdatum aan. Er moet voor 2004 slechts één bedrag ingevuld worden, omdat 2004 het eerste jaar is dat dit ingevuld moet worden.

Balans debet zijde

Bank:

De rekening loopt via de ING Bank. Het saldo is positief. Regelmatig is geld van de lopende rekening overgeschreven naar de spaarrekening. De waarde van het ING obligatiefonds is (aangekocht voor € 22.689,-) inmiddels teruggelopen tot € 15.527,--. De vooruitbetaling betreft de opstalverzekering t/m april 2005. De nog te ontvangen rente heeft uitsluitend betrekking op de nog te ontvangen rente op de spaarrekening over het afgelopen jaar over de periode mei t/m december 2004.

Balans credit zijde

Reservefondsen:

Een uitvoerige specificatie van de reservefondsen treft u aan. Op dit moment is het totaal der reserveringen voor onderhoud en vervangingen ruim € 185.000,--. Ten laste van de reserve grootonderhoud zijn de schilderwerkzaamheden welke in 2004 zijn uitgevoerd aan de buitenzijde en de kosten van het binnen schilderwerk aan hallen en trappenhuisen. Voorts zijn enkele onderdelen van de hydroforen vervangen. Het aanbrengen van vloerbedekking in de hallen op de 4^e etage is ook ten laste van de reserve groot onderhoud gebracht.

Debiteuren/ eigenaren nog te voldoen, vooruit betaald:

Op dit moment lopen een aantal leden enkele euro's tot een paar maanden voor of achter. Er zijn geen vorderingen bij de deurwaarder ondergebracht.

Exploitatie-overzicht

Niet alle posten zijn binnen de begroting gebleven. Er zijn slechts enkele kleine budgetoverschrijdingen of mindere bestedingen. Een specificatie van algemeen onderhoud en onvoorzien treft u bij de financiële stukken aan. Per saldo is er een negatief resultaat. Het negatieve resultaat is in dit verslag ten laste gebracht aan de algemene reserve.

BEGROTING 2005:

De begroting voor het inmiddels lopende jaar is op een paar plaatsen aangepast aan de werkelijke bestedingen over 2004 en de van toepassing zijnde prijsindexcijfers. De toevoeging aan het grootonderhoud is verhoogd met 3%. Voorts is het stroomverbruik aangepast aan het verbruik over het afgelopen jaar. Omdat afgelopen jaar wederom een negatieve exploitatie heeft gegeven is er wat extra ruimte nodig om dit op te vangen in 2005 en verdere jaren. Om deze negatieve reserve geleidelijk in te lopen stellen wij voor om de bijdrage 2005 (in eerste instantie eenmalig) te verhogen, met de intentie om dit niveau -zonder nadere grote gebeurtenissen- de komende 2 jaar te handhaven. Een specificatie treft u bij de financiële stukken aan.