

Checklist Financiën voor bestuur en kascommissie

Henk Pauw mrt 2023

Vooraf

Doel van dit document is om de kascommissie enig houvast te geven bij de controle van de concept jaarrekening.

In dit document staan paragrafen over verschillende onderwerpen. Ik start met achtergrondinformatie over de verdeelsleutels die worden gehanteerd. Daarnaast gaan verschillende paragrafen over wat en hoe je zou kunnen controleren, of als bestuurslid op moet letten, bijvoorbeeld bij het goedkeuren van facturen. Ook leg ik uit hoe je in Convect de boekhouding inclusief de achterliggende facturen en werkbonden kunt bekijken, maar ook hoe je met de onderhoudsreserves om moet gaan.

Je bent volledig vrij om dit wel of niet te volgen. Doel is uitsluitend het geven van een mogelijke checklist en kennisoverdracht.

Verdeelsleutels

Niet iedereen betaalt hetzelfde aan de VvE. Kosten worden aan bewoners toegerekend d.m.v. verdeelsleutels. Deze liggen vast in de splitsingsakte en eventuele aanvullingen in het huishoudelijk reglement. Zo betaalt bijvoorbeeld iedereen mee aan het dak en de ramen, maar betalen de bewoners van de 'lossen woningen' aan de Ridderspoorweg en Christoffelkruidstraat niet mee aan de LBK (want daar zijn ze niet op aangesloten) en de algemene ruimtes en lift (want daar maken ze geen gebruik van).

De verdeelsleutels gelden zowel voor de jaarlijkse uitgaven, als voor de reserves voor het planmatig onderhoud.

Check of kosten wel op de juiste rekening zijn geboekt. Bijvoorbeeld: als dak reparaties niet op de rekening inclusief bedrijfsruimtes zijn geboekt, gaat het fout. Zij moeten immers ook mee betalen. In Convect vind je bij documenten in **de map VvE 6 Verdeelsleutels** de verschillende verdeelsleutels die van toepassing zijn.

Controle bevindingen voorgaande jaren

Zie Convect Documenten kascommissie. Daar vindt je per jaar de controlebevindingen van de vorige kascommissies. Daar vindt je ook de afschriften van de bank.

Bank saldi en afschriften

Kijk bij de afschriften in ieder geval of het beginsaldo en het eindsaldo aansluiten bij de concept jaarrekening. Zowel voor de betaalrekening als voor de spaarrekening. De afspraak met Munnik is dat ze de betaalrekening regelmatig afromen naar de spaarrekening. Check of ze dat inderdaad doen.

Nb: het saldo hiervan zal oplopen i.v.m. de onderhoudsreserves die groeien.

Bekijken van de administratie en de achterliggende facturen

Als je in Convect op Kascommissie klikt en vervolgens op Winst en Verlies, dan krijg je het volgende scherm te zien

CONVECT Commissies Puur BSH

Boekjaar
Winst & Verlies 11-22 / 10-23 (Lopend) Terug naar het overzicht

Grootboek	Nummer	Begroot	T/m vandaag	Indicatie	Realisatie	Vershil
- Dotatie reservefonds		€ 25.830,00	€ 25.830,00		€ 25.830,00	€ 0,00
Dotatie Reservefonds parkeren	5802	€ 3.258,00	€ 3.258,00		€ 3.258,00	€ 0,00
Dotatie Reservefonds etage appartementen en bergingen	5805	€ 18.305,00	€ 18.305,00		€ 18.305,00	€ 0,00
Dotatie Reservefonds app, commerciële ruimten en bergingen	5806	€ 1.626,00	€ 1.626,00		€ 1.626,00	€ 0,00
Dotatie Reservefonds etage app, comm.ruimten en bergingen	5807	€ 2.641,00	€ 2.641,00		€ 2.641,00	€ 0,00
+ Verzekeringen		€ 6.970,00	€ 6.970,00		€ 6.961,90	€ 8,10
- Nutsvoorzieningen		€ 25.200,00	€ 10.500,00		€ 7.404,64	€ 3.095,36
Stroomvoorziening algemene ruimte	4100	€ 21.738,00	€ 9.057,50		€ 7.345,00	€ 1.712,50
Stroomvoorziening parkeren	4101	€ 3.262,00	€ 1.359,17		€ 0,00	€ 1.359,17
Water	4200	€ 200,00	€ 83,33		€ 59,64	€ 23,69
+ WKO		€ 22.045,60	€ 22.045,60		€ 69.645,60	€ -47.600,00
- Administratiekosten		€ 7.665,00	€ 3.778,33		€ 3.649,65	€ 128,68

Als je vervolgens op een + klikt, zie je de achterliggende rekening. Klik je vervolgens op het vergrootglas, dan zie je de betreffende grootboekrekening met mutaties.
Nb: helemaal bovenin moet je (eerst) het boekjaar selecteren.

Per betaalde rekening kun je op het vergrootglas klikken en dan zie je de achterliggende factuur met bijlagen. Die kun je als je wilt printen en/of downloaden.

Wat ik meestal deed was het per grootboekrekening de mutaties doorkijken of ik rare dingen zag en/of grote bedragen. Zo ja, dan keek ik naar de factuur, of wat de kosten vorig jaar waren geweest. Dan kan eenvoudig door bovenin het boekjaar te selecteren. Dan kom je vanzelf bij de boekingen op die rekening van het vorige jaar.

Je kunt makkelijk door de grootboekrekeningen wandelen door op één van de pijltjes naast of onder de naam van de grootboekrekening te klikken.

Commissies H. Pauw en E. van Beusekom Puur BSH

Grootboeken 11-22 / 10-23 (Lopend) Terug naar het overzicht

< (4813) Onderhoud / herstel hang- en sluitwerk >

#	Periode	Boekdatum ↑	Boekstuknr	Dagboek	Relatie	Omschrijving	Debet	Credit
						Totaal begroot	€ 1.000,00	
1	04/2022	14-02-2023	22600038	60	SKK Kozijn wacht	Raam hersteld #47	€ 0,00	
2	04/2022	14-02-2023	22600039	60	SKK Kozijn wacht	Ramen hersteld #107	€ 174,72	
						Totaal geboekt	€ 174,72	
						Resterend budget	€ 825,28	

Totaal 2 items

Onderhoudscontracten

De meeste posten betreffen jaarlijkse, vaste onderhoudscontracten. Deze hebben we met leveranciers afgesloten en worden veelal automatisch jaarlijks verlegd. Deze contracten vind je terug in Convect onder documenten, Bestuur en Techniek 01. Contracten

Factuurcontrole + mogelijke aandachtspunten bij de controle van de concept jaarrekening

Een lid van het bestuur doet de factuurcontrole. Daarvoor krijgt hij/zij een mailtje van Munnik op het emailadres van het bestuur.

De volgende checks worden als het goed is uitgevoerd:

- Is de juiste grootboekrekening geselecteerd? Dit i.v.m. de juiste verdeelsleutel/rekening
- Is de prestatie ook echt geleverd door de leverancier? Controleer of prestaties ook echt geleverd worden. Met name bij vaste onderhoudscontracten blijkt dat het makkelijk kan versloffen. Wel betalen, maar niet meer de volledige dienst krijgen
- Is er bij bedragen boven de drempel (ca. € 1000) eerst toestemming aan het bestuur gevraagd en ligt er een offerte aan ten grondslag?
- Check of voor de bedragen die uit de reserves/balansposten worden gehaald wel vooraf toestemming is gegeven door de ALV. Er mag alleen geld uit worden gehaald als dit van te voren voor dat jaar begroot is als planmatig onderhoud. Zorg er ook voor dat er een apart overzicht is van begroot planmatig onderhoud versus werkelijk uitgegeven, met toelichting.
- Check of de kosten niet ten laste van de bewoner moeten worden gebracht. In principe is alles achter de voordeur voor rekening bewoner, tenzij het dak(lekkage) en de daaruit voorkomende schade, buiten kozijnen/ramen, of kitnaden betreft. Dus ook opnieuw instellen WKO, thermostaat, etc..

Rekening bewoner

Zie hiervoor bij factuurcontrole. Er staan documenten in Convect met een toelichting.

Overzicht ouderdom debiteuren

Wij hebben afgesproken met Munnik dat zij jaarlijks een overzicht leveren met de stand van de debiteuren (achterstallige betalingen) met daarin hoe lang een vordering al open staat. Als deze langdurig open staat, lopen we risico. Kijk ook of Munnik de debiteuren ook actief voor on bewaakt.

Toelichting op begrotingsoverschrijdingen

De ALV heeft de begroting vastgesteld. Dat is de norm waarbinnen het bestuur moet handelen. Het kan zijn dat er budgetoverschrijdingen zijn. Daar moet het bestuur in de jaarrekening aan de ALV verantwoording over afleggen. Kijk of de toelichting in concept jaarrekening voldoende duidelijk zodat ieder lid kan snappen wat de oorzaak is van een budget overschrijding. Zo niet, vraag Munnik dan om een betere toelichting.

Planmatig onderhoud en meerjaren onderhoudsbegroting

Ten laste van de voorzieningen mogen in principe alleen uitgaven worden gedaan als voor die uitgave ten laste van de voorziening vooraf door de ALV toestemming voor is gegeven.

Als daarvan wordt afgeweken, moet dit door het bestuur apart aan de ALV verantwoord worden.

Wat zijn (dotaties aan) reservefondsen?

Dat zijn de bedragen die jaarlijks in de reservefondsen worden gestopt om in de toekomst voldoende geld te hebben om planmatig onderhoud uit te voeren. Deze bedragen worden door de ALV vastgesteld. Er is een reservefonds per verdeelsleutel. Deze staan in de balans. Bij diverse reservefondsen staan "Niet meer gebruiken" en er wordt niets meer op geboekt. Dat betreft de oude reservefondsen. Die zijn opgeheven/vervangen door nieuwe reservefondsen. De spaarsaldi zijn toen

overgeboekt. Zie de documenten in Convect bij de Algemene Leden Vergadering van december 2022 en de stukken onder documenten planmatig onderhoud.

Verklaring afgeven door de kascommissie

De kascommissie krijgt het verzoek om een standaard akkoord verklaring af te geven, maar niemand houdt je tegen om bevindingen eraan toe te voegen voor de alv

Je kunt vragen over de financiën stellen aan bestuur, bevalt het antwoord niet; zie vorige punt.

Meerjaren financieel overzicht

Er is een overzicht in Convect beschikbaar waarin de rekeningcijfers voorgaande jaren en de begroting naast elkaar staan.