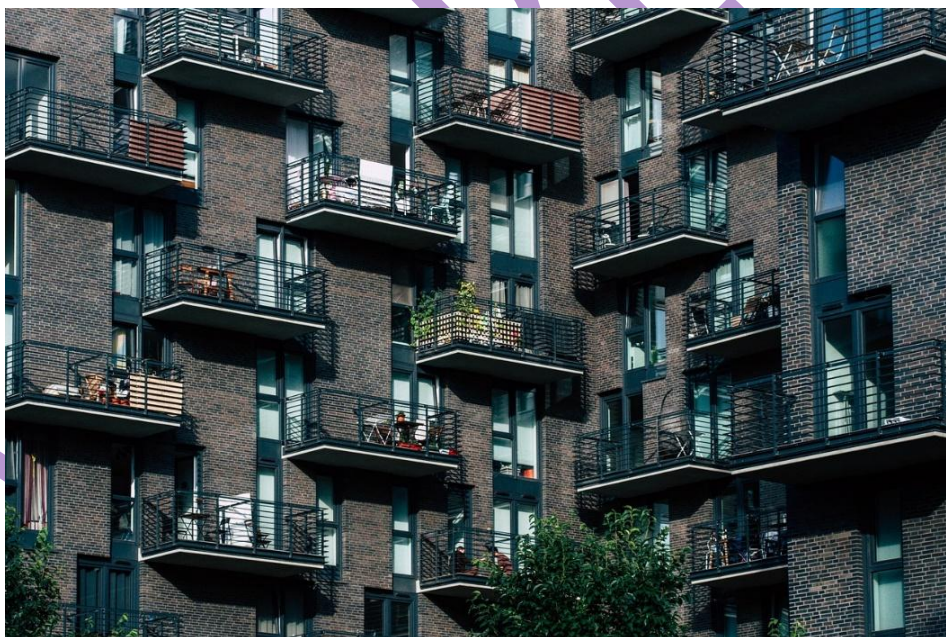


Kascontrole

VvE: De Zonnedreef 10 t/m 30 te Utrecht

Boekjaar: 2024



Uitgevoerd door OIC Kascontrole – Onafhankelijk, transparant en deskundig – Voor zekerheid voor elke VvE

Inhoudsopgave

0. Voorwoord.....	3
1. Inleiding kascontrole	4
1.1 Uitgevoerde controles.....	5
1.2 Bijzonderheden en aandachtspunten	5
2. Advies kascontrole	7
Bijlage 1 Checklist kascontrole	8

VOORBEELD

0. Voorwoord

Allereerst wil ik mijn dank uitspreken voor het vertrouwen dat in mij is gesteld om deze kascontrole te mogen uit te voeren. In het kader van de jaarlijkse kascontrole van de VvE zijn de financiële documenten en administratie van de afgelopen periode gecontroleerd. Hierbij wil ik graag aanmerken dat een kascontrole niet alleen gericht is op de financiële aspecten, maar ook op de juistheid en volledigheid van de administratie, waaronder de naleving van afgesproken procedures en de controle op eventuele risico's. De uitvoering van de controle en de bevindingen worden hieronder samengevat. Vervolgens wordt er een advies gegeven over het al dan niet instemmen met de jaarrekening 2024, op basis van de bevindingen. In de bijlage is een lijst met alle gecontroleerde punten en de bijbehorende checklist terug te vinden.

VOORBEELD

1. Inleiding kascontrole

Voor de uitvoering van de kascontrole is gebruikgemaakt van een uitgebreide checklist. Deze checklist is opgenomen als **Bijlage 1** en vormt de basis voor de uitgevoerde controles.

Uit de controle blijkt dat de administratie van de VvE op hoofdlijnen goed is ingericht. De benodigde documenten waren tijdig en volledig beschikbaar en zijn digitaal toegankelijk gesteld. Dit heeft bijgedragen aan een efficiënte en zorgvuldige controle.

Positieve bevindingen uit de controle zijn onder andere:

- De jaarrekening, begroting, grootboek en bankafschriften zijn volledig en consistent aangeleverd
- De bankrekeningen staan op naam van de VvE en sluiten aan op de administratie
- De bestuurlijke inrichting is op orde, inclusief inschrijving bij de Kamer van Koophandel
- De beheerovereenkomst is aanwezig en wordt in de basis correct toegepast
- Verzekeringen, contracten en notulen zijn grotendeels actueel en goed vastgelegd
- De reserveringen en mutaties in het reservefonds zijn inzichtelijk en aansluiten op de besluiten van de vergadering
- De meeste uitgaven zijn voorzien van geldige facturen en correct geboekt

De checklist laat daarmee zien dat de VvE beschikt over een solide administratieve basis en dat het dagelijks beheer over het algemeen zorgvuldig wordt uitgevoerd.

Tijdens de controle zijn daarnaast een aantal bijzonderheden en aandachtspunten geconstateerd. Deze zijn niet structureel van aard, maar hebben vooral betrekking op administratieve nauwkeurigheid en procesbewaking. Deze punten worden nader toegelicht in het volgende stuk.

1.1 Uitgevoerde controles

In het kader van de kascontrole zijn onder andere de volgende controles uitgevoerd:
Alle inkoopfacturen over het boekjaar 2024 zijn geraadpleegd. Daarnaast is de volledige crediteurenlijst doorgelopen om te beoordelen of er afwijkende of opvallende posten aanwezig waren. Steekproefsgewijs is gecontroleerd of geselecteerde facturen aansluiten bij de activiteiten van de VvE en of de onderliggende facturen en opdrachten aanwezig waren.

Tevens is gecontroleerd op mogelijke dubbele betalingen. Dit is gedaan op basis van gelijke factuurnummers en gelijke factuurbedragen. Hierbij zijn geen dubbele betalingen of onregelmatigheden aangetroffen. Alle gecontroleerde posten zijn logisch verklaarbaar en passen binnen de doelstellingen van de VvE.

De banksaldi zijn afgestemd met de administratie en gecontroleerd op aansluiting met de balans. Er zijn geen ongeboekte of onverklaarbare betalingen geconstateerd.

De splitsingsakte is doorgenomen en vergeleken met de gegevens zoals vastgelegd in Twinq. Hierbij zijn geen tegenstrijdigheden vastgesteld. De verdelingen en uitgangspunten zijn correct verwerkt in de administratie.

De agenda's en notulen van de vergaderingen zijn beoordeeld. Besluiten over de jaarrekening, begroting en reserveringen zijn duidelijk vastgelegd en sluiten aan bij de financiële administratie.

Het taxatierapport is beoordeeld in relatie tot de verzekeringspolis. Het rapport dateert uit 2019 en voldoet nog aan de verzekeringseisen.

Daarnaast is gecontroleerd of essentiële documenten, contracten en overeenkomsten aanwezig en toegankelijk zijn gesteld voor de leden.

1.2 Bijzonderheden en aandachtspunten

Taxatierapport

Het taxatierapport dateert uit 2019. Dit rapport is volgens de huidige verzekeringseisen nog geldig, aangezien een maximale geldigheid van tien jaar wordt gehanteerd. Vanuit risicobeheersing is het echter aan te bevelen om het taxatierapport minimaal eens per vijf jaar te actualiseren, zodat de herbouwwaarde blijft aansluiten bij de actuele situatie en de VvE goed verzekerd blijft.

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

De VvE beschikt niet over een MJOP, maar reserveert wel meer dan 0,5% van de herbouwwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de minimale wettelijke eisen. Het ontbreken van een MJOP wordt echter niet als ideaal beschouwd, omdat hierdoor onvoldoende inzicht bestaat in de toekomstige onderhoudswerkzaamheden en de bijbehorende financiële behoefte. Het opstellen van een MJOP wordt daarom nadrukkelijk aanbevolen.

Verwerkersovereenkomst

Bij aanvang van de controle was de verwerkersovereenkomst niet zichtbaar in Twinq. Na overleg met de beheerder is deze alsnog toegevoegd onder de belangrijke documenten, zodat deze voor alle leden toegankelijk is.

Huishoudelijk Reglement (HHR)

Het Huishoudelijk Reglement is aanwezig en duidelijk gestructureerd. Het bevat heldere basisregels voor het gebruik van het gebouw en het samenleven binnen de VvE. Wel is er ruimte voor verdere aanscherping, onder andere op het gebied van verduurzaming.

Bankrekeningen en spreiding van risico's

De VvE beschikt over meerdere bankrekeningen die allemaal bij dezelfde bank zijn ondergebracht. Hierdoor staat er in totaal meer dan € 100.000 bij één bank. Het saldo boven dit bedrag valt niet onder het depositogarantiestelsel, wat een verhoogd risico met zich meebrengt.

De beheerder heeft aangegeven dat het openen van een rekening bij een andere bank in de praktijk belemmeringen kent. Als vervolgstap zal de beheerder onderzoeken hoe andere VvE-beheerders dit hebben ingericht, om te beoordelen of een betere spreiding van banktegoeden mogelijk is.

Kosten begeleiding schilderwerk

Voor de begeleiding van het schilderwerk is een bedrag van € 13.150,33 in rekening gebracht. Dit bedrag is hoger dan toegestaan op basis van de beheerovereenkomst, waarin voor aanneemsommen boven € 100.000 een tarief van 4% is vastgelegd.

Bij een totale aanneemsom van € 298.266,02 inclusief btw had de vergoeding € 11.930,64 moeten bedragen.

Naar aanleiding van mijn melding heeft de beheerder dit onderzocht en vastgesteld dat bij de berekening een onjuiste btw-verdeling is toegepast. Dit is gecorrigeerd door middel van een creditnota van € 1.219,69.

Facturen en specificaties

Bij enkele facturen voor het schilderwerk ontbraken specificaties van de in rekening gebrachte parkeerkosten. Deze zijn na overleg alsnog aangeleverd, met de toezegging dat hier in de toekomst beter op zal worden gelet.

Daarnaast bleek bij één factuur dat op de opdrachtbon een onjuist adres stond vermeld. De factuur zelf was correct en had betrekking op deze VvE. De afwijking is ontstaan doordat bij het verstrekken van de opdracht per abuis een onjuiste lay-out is gebruikt.

Factuur boven mandaat zonder opdrachtbon

Er is één factuur aangetroffen die boven het mandaatbedrag ligt, terwijl hierbij geen opdrachtbon was toegevoegd. De beheerder heeft aangegeven dat de opdracht wel is verstrekt, maar dat bij ontvangst van de factuur niet is gecontroleerd of de opdrachtbon was bijgevoegd.

De beheerder heeft toegezegd dit proces in de toekomst strakker te bewaken, zodat facturen boven het mandaatbedrag altijd volledig en controleerbaar worden aangeleverd.

2. Advies kascontrole

Op basis van de uitgevoerde kascontrole en de bevindingen zoals opgenomen in hoofdstuk 1.1 en 1.2, kan worden vastgesteld dat de administratie van de VvE over het boekjaar 2024 zorgvuldig is gevoerd en dat de aangeleverde stukken volledig en inzichtelijk zijn.

De gecontroleerde facturen sluiten aan bij de activiteiten van de VvE. Er zijn geen onregelmatigheden, dubbele betalingen of kosten voor derden aangetroffen. Banksaldi sluiten aan op de administratie en de balans. Besluiten uit de vergadering zijn correct verwerkt en vastgelegd.

De geconstateerde aandachtspunten betreffen met name procesmatige en administratieve verbeterpunten. Deze zijn tijdens de controle besproken en waar mogelijk direct opgepakt of gecorrigeerd. De aangetroffen afwijkingen zijn niet van dien aard dat zij leiden tot een onjuist beeld van de financiële positie van de VvE.

Op basis hiervan adviseert de kascommissie de vergadering om het bestuur en de beheerder decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beheer over het boekjaar 2024.

Op basis van de uitgevoerde controle doet de kascommissie de volgende aanbevelingen:

1. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Hoewel wordt voldaan aan de minimale wettelijke reserveringsverplichting, wordt aanbevolen om een MJOP op te stellen. Dit biedt beter inzicht in toekomstige onderhoudswerkzaamheden en helpt om reserveringen structureel af te stemmen op de werkelijke onderhoudsbehoefte.

2. Taxatierapport

Het huidige taxatierapport is nog geldig, maar het wordt aanbevolen dit periodiek, bij voorkeur eens per vijf jaar, te actualiseren. Dit draagt bij aan een correcte herbouwwaarde en een passende verzekering.

3. Huishoudelijk Reglement

Het Huishoudelijk Reglement is op orde, maar kan worden aangescherpt. Het bestuur kan overwegen om bij een toekomstige actualisatie aandacht te besteden aan actuele thema's, zoals verduurzaming en bijbehorende richtlijnen.

4. Bankrekeningen en risicospreiding

Aangezien het totale banksaldo bij één bank hoger is dan het gegarandeerde bedrag, wordt aanbevolen om te blijven onderzoeken of verdere spreiding van banktegoeden mogelijk en wenselijk is.

5. Specificaties bij facturen

Het is wenselijk om bij facturen standaard volledige specificaties op te nemen, zodat kosten direct en transparant zijn te beoordelen.

Bijlage 1 Checklist kascontrole

INVENTARISATIE DOCUMENTEN

Documenten bij aanvang

- ☒ Digitale inzage stukken (bijvoorbeeld via Twinq)
- ☒ Jaarrekening aanwezig
- ☒ Begroting aanwezig
- ☒ Begin balans aanwezig
- ☒ Grootboek aanwezig
- ☒ Debiteuren en crediteuren saldijst aanwezig
- ☒ Inkomende en uitgaande facturen en alle boekingsdocumenten aangeleverd
- ☒ Bankafschriften aanwezig/ Geldstroom bankkoppeling via Twinq
- ☒ Notulen van de laatste twee vergaderingen beschikbaar.
- ☒ Splitsingsakte VvE aanwezig
- ☒ Taxatierapport aanwezig (max. 10 jaar oud, voorkeur max. 5 jaar) en komt de herbouwaarde overeen met de verzekeringspolis?
- n.v.t.** Alle keuringscertificaten (lift e.d.) aanwezig
- ☒ KvK-uittreksel van VvE (t.b.v. bestuursleden) aanwezig (max. 1 jaar oud)

BEHEER en WET- en REGELGEVING

VvE bestuur

- ☒ Beschikt de VvE over een VvE bestuur, benoemd door een vergaderbesluit?
- ☒ Blijkt dat alle benoemde bestuursleden zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- ☒ Wordt het VvE bestuur bij het beheer ondersteund door een VvE beheerorganisatie? Zo ja naam beheerder: **Fictief VvE Beheer**

Veilig omgaan met persoonsgegevens

- ☒ Beschikt de VvE over een verwerkersovereenkomst en is deze toegankelijk voor de leden

Wettelijke regels voor het functioneren van VvE's (Artikel 5:126 BW)

- ☒ Beschikt de VvE over een MJOP of reserveert de VvE jaarlijks 0,5% van de getaxeerde herbouwaarde?
- n.v.t.** Reserveert de Hoofd-VvE volgens de wettelijke richtlijnen en wordt het vermogen afzonderlijk of geconsolideerd beheerd?

Verzekeringen

- ☒ Is de beschikbare verzekeringspolis van de opstalverzekering geldig? (max 1 jaar oud) (verplichte verzekering!)
- ☒ Is er een glasverzekering en staat deze vermeld op de polis?
- n.v.t.** Reserveert de Hoofd-VvE volgens de wettelijke richtlijnen en wordt het vermogen afzonderlijk of geconsolideerd beheerd?
- n.v.t.** Is de ondersplitsing via de Hoofd-VvE voldoende verzekerd?
- n.v.t.** Is de herbouwaarde voor bedrijfsruimten correct vermeld in de polis (incl./excl. btw) en conform het taxatierapport?
- n.v.t.** Beschikt de VvE over een aansprakelijkheidsverzekering (bv algemene aansprakelijkheidsverzekering of bestuurdersaansprakelijkheid)
- n.v.t.** Beschikt de VvE over een rechtsbijstandsverzekering
- n.v.t.** Beschikt de VvE over een vrijwilligers (ongevallen)verzekering

MJOP (n.v.t. reservering 0,5% van herbouwaarde)

- ☐ Is het MJOP gebaseerd op exacte aantallen, eenheden en ingemeten afmetingen om schattingen te voorkomen
- ☐ Is er in de MJOP rekening gehouden met de verdeelsleutels uit de splitsingsakte
- ☐ Is het MJOP jonger dan 5 jaar en bevat het een planning voor minimaal 10 jaar, of wordt er op korte termijn een conditiemeting uitgevoerd?
- ☐ Wordt het MJOP jaarlijks bijgewerkt met de werkelijke uitgaven en exploitatiecijfers van de VvE?
- ☐ Is in het MJOP rekening gehouden met een jaarlijkse kostenindexering voor geplande werkzaamheden?
- ☐ Sluit de reserveringspost in de jaarlijkse begroting aan bij de actuele financieringsbehoefte van het MJOP?
- ☐ Is bij een recente actualisatie van het MJOP melding gemaakt van eventueel achterstallig onderhoud?
- ☐ Heeft de VvE aandacht voor verduurzaming en energiebesparing, en is dit verwerkt in het MJOP?

Installaties met veiligheidsvoorschriften

- n.v.t.** Wanneer er één of meerdere liften zijn, heeft de VvE een lift-onderhoudscontract?
- n.v.t.** Wanneer er een lift is, zijn er keuringscertificaten aanwezig, die niet ouder zijn dan 18 maanden
- n.v.t.** Voldoet de glasbewassinginstallatie aan de keuringsplicht volgens de Arboret, het Warenwetbesluit machines (BWBR0005577) en NEN-EN 1808, en zijn de keuringscertificaten geldig (niet ouder dan 18 maanden)?
- n.v.t.** Worden de droge blusleidingen conform NEN 1594 jaarlijks geïnspecteerd en elke vijf jaar beproefd?

Huishoudelijk Reglement (HHR)

- ☒ Is er een HHR waarin leefregels en bepalingen nader zijn vastgelegd?

Notulen

- ☒ Staat op de notulen de begin- en eindtijd van de vergadering van eigenaars
- ☒ Zijn de vastgestelde notulen door het bestuur ondertekend?
- ☒ Is de jaarrekening vastgesteld in de notulen?
- ☒ Is de begroting vastgesteld in de notulen?
- ☒ Wordt in de notulen het bedrag van de begroting vermeld?
- n.v.t.** Blijkt uit de notulen dat er nog zaken verrekend hadden moeten die niet in de jaarrekening zijn opgenomen?
- ☒ Neemt de VvE jaarlijks een besluit om incassomaatregelen te nemen
- ☒ Neemt de vergadering jaarlijks een besluit m.b.t. appartementsclausule
- ☒ Is er in de notulen een bestemming voor het exploitatieresultaat opgenomen (zoals verrekening met het reservefonds of met de eigenaren?)

Aanwezigheid contracten (Indien van toepassing)

- ☒ Beheerovereenkomst
- ☒ Elektra contract/facturen
 - Is de jaarrekening ontvangen, en indien deze in het nieuwe jaar is ontvangen, is deze dan transitorisch geboekt? ☒
 - Zijn de standen op de jaarrekening opgenomen? ☒
 - Indien er elektrisch wordt opgeladen, bijvoorbeeld voor auto's, scootmobielen, etc. op de algemene meter, wordt dit verbruik dan doorbelast? **N.v.t.**

Zo ja, is er een besluit over de kostenverdeling of is er een aparte meter geplaatst? **N.v.t.**

- ☒ Water contract/facturen
- Is de jaarafrekening ontvangen, en indien deze in het nieuwe jaar is ontvangen, is deze dan transitorisch geboekt? ☒
- Zijn de standen op de jaarafrekening opgenomen? ☒
- n.v.t.** Gas contract
- Is de jaarafrekening ontvangen, en indien deze in het nieuwe jaar is ontvangen, is deze dan transitorisch geboekt? **N.v.t.**
- Zijn de standen op de jaarafrekening opgenomen? **N.v.t.**
- ☒ Schoonmaakcontract
- Blijkt er uit een schema wat men doet: hoe vaak men komt en welke werkzaamheden er worden uitgevoerd? ☒
- ☒ Glasbewassingscontract algemene delen
- Blijkt er uit een schema wat men doet: hoe vaak men komt en welke werkzaamheden er worden uitgevoerd? ☒
- n.v.t.** Tuinonderhouds-contract voor VvE (binnen)tuin
- Blijkt er uit een schema wat men doet: hoe vaak men komt en welke werkzaamheden er worden uitgevoerd? **N.v.t.**
- n.v.t.** Onderhoudscontract collectieve stookinstallatie (in geval van stookkosten-afrekeningen)
n.v.t. Huismeesterovereenkomst
☒ Riool/onstopingscontract
n.v.t. Hydrofoor contract onderhoud
n.v.t. Vuilwaterpomp contract onderhoud
☒ Is er een hygiënecontract voor de algemene waterleidingen afgesloten, waarin het onderhoud en de controle op de waterkwaliteit, inclusief legionellapreventie is opgenomen?
- n.v.t.** Elektrische toegangsdeuren onderhoudscontract
☒ Dak-inspectiecontract
☒ Klim en valbeveiliging- contract
n.v.t. Lift- onderhoudscontract en meldkamercontract (incl. GSM spreekluisterverbinding)
n.v.t. Brand-ventilatoren-contract
n.v.t. Elektrisch toegangshek-contract
n.v.t. Blusmiddelen - controle contract 1x per jaar (indien brandslangen etc. aanwezig)
n.v.t. Overeenkomst juridische dienstverlening t.b.v. VvE advies en het VvE bestuur
n.v.t. Inkomstovereenkomst Zendmast-mobile telefonie

JAARREKENING

Opstelling en toelichting

- ☒ Zijn de balans en resultatenrekening in evenwicht?
nee Roept het verschil tussen het totaalsaldo van de bankrekeningen en het reservefonds vragen op, en zo ja, is er een verklaring vanwege debiteuren, crediteuren, transitorische kosten, of valt het verschil te verklaren door het exploitatieresultaat?
☒ Biedt de jaarrekening inzicht in de het verloop van reservefonds(en) van begin tot einde boekjaar
☒ Komen de begrootte kosten ongeveer overeen met de begroting

Splitssingsakte

- ☒ Komt het boekjaar overeen met de periode vermeld in de akte?
☒ Indien er verschillende verdeelsleutels zijn, zijn er ook verschillende exploitatieresultaten?

Bank

- ☒ Staan alle bankrekeningen op naam van de VvE?

Betaalrekening BANK I.

- ☒ Sluit het saldo van het laatste bankafschrift aan op het saldo van de balans?
☒ Sluit het saldo van het laatste bankafschrift van vorig boekjaar aan bij het beginsaldo van dit jaar?
nee Zijn er uitgaande betalingen opgevallen die niet geboekt zijn in het grootboek?
☒ Is er een controle uitgevoerd op de uitgaande betalingen vanuit het grootboek ten opzichte van de bankafschriften om eventuele verdachte betalingen te identificeren?

Spaarrekening BANK

- ☒ Sluit het saldo van het laatste afschrift van controle jaar aan bij het saldo op de balans?
☒ Sluit het saldo van het laatste bankafschrift van het vorige boekjaar aan bij beginsaldo van dit boekjaar?
☒ Wordt het kapitaal gespreid over verschillende bankinstellingen om ervoor te zorgen dat het maximum van € 100.000 per bankinstelling, in verband met het Garantie Depositostelsel, niet wordt overschreden?

Reservefonds(en)

- ☒ Sluit het beginsaldo aan bij de vorige jaarrekening
☒ Zijn de dotatie - toevoegingen voor de onderhoudsfondsen conform de begroting?
☒ Zijn de exploitatieresultaten verwerkt, conform besluit uit laatste notulen?
☒ Zijn de uitgaven groot onderhoud conform offertes en opdracht?
☒ Heeft de vergadering toestemming verleend voor alle uitgaven?

Algemeen onderhoud

- ☒ Vallen de totale uitgaven voor dagelijks onderhoud binnen de begroting? Zo nee, en indien de overschrijding groter is dan 10%, wat is hier de verklaring voor?
☒ Is er een mandaat ingesteld voor beheerders(bijvoorbeeld voor uitgaven tot €500)? En zo ja wordt dit mandaat strikt nageleefd bij de uitvoering van het onderhoud? Ja €750,00
nee Zijn er specifieke onderhoudsmeldingen opgevallen die regelmatig terugkeren of die ongewoon vaak gemeld worden?

Controle facturen

- nee** Zijn er facturen opgevallen die ten onrechte aan de VvE zijn gefactureerd, bijvoorbeeld voor adressen die buiten de VvE vallen (zoals een onjuist nummer binnen een straat) of gefactureerd aan andere VvE's of derden?
☒ Waren alle uitgaven voorzien van een schriftelijke opdracht en/of opdrachtnummer, zoals vereist door de procedures? En zo nee is er een verklaring waarom hiervan is afgeweken? (bv. Mondelinge opdracht vanwege calamiteit, of instructie vanuit de bestuurder)
☒ Waren alle geboekte uitgaven voorzien van een geldige factuur? Zo nee wat was hiervan de reden? (bv automatische incasso)
nee Zijn er facturen opgevallen waarvan de kosten te claimen waren (bv. garantie of verzekering)

- nee** Zijn er facturen opgevallen die betrekking hebben op privé gedeelten, waarvoor de VvE ten behoeve van privé eigendommen heeft betaald, terwijl dit volgens de splitsingsakte door de betreffende eigenaar(s) gedragen had moeten worden? En zo ja zijn deze kosten doorbelast?
- nee** Zijn er facturen opgevallen die buiten het mandaat vallen waar de ALV nog akkoord op moet geven?
- nee** Zijn er posten die dateren die dateren van voorgaande boekjaren? **(Crediteuren)**
- ☒ **Overig:** Bij 1 factuur stond op de opdrachtbon een adres vermeld die niks met deze VvE te maken heeft.

Schades

- ☒ Komen de uitkeringen van de maatschappij overeen met de kosten?
- nee** Zijn er nog schades te ontvangen, die langer dan een jaar geleden is aangemeld bij de verzekeraar?

Debiteuren

- nee** Zijn er achterstanden in de betalingen van de VvE-leden? Zo ja, is er voldoende actie ondernomen door de beheerder, zoals het sturen van herinneringen, aanmaningen, of het inschakelen van een incassobureau?
- nee** Zijn er eigenaren die structureel te laat betalen?
- nee** Zijn er vorderingen die ouder zijn dan 18 maanden (bijvoorbeeld uit het voorgaande boekjaar en de daarvoor liggende periode) zonder dat er juridische stappen zijn ondernomen of zonder gerechtelijke uitspraak

Stookkosten

- n.v.t.** Komt het stookkosten seizoen overeen met het boekjaar? Zo nee, worden de voorschotten en uitgaven goed verdeeld?
- n.v.t.** Zijn er kosten van vorig jaar die nog niet zijn afgerekend, en zo ja worden die dit jaar meegenomen?
- n.v.t.** Is de jaarafrekening van het meetbedrijf (bv Techem of Ista) aanwezig voor de jaarlijkse kosten, of worden de kosten op een andere manier berekend bij het gebruik van tussenmeters?
- Komt het saldo van de afrekening overeen met de administratie van de VvE? Zo nee is er een verklaring voor het verschil? **n.v.t.**
 - Zijn alle voorschotten afgerekend? **n.v.t.**

Administratie en beheerkosten

- ☒ Worden de beheerkosten op de juiste manier onder de eigenaren verdeeld, waarbij de wettelijke verdeling gelijk is, tenzij het anders vastgelegd in de splitsingsakte (op basis van breukdelen)
- ☒ Klopt de verdeling van de beheerkosten met de bedragen uit de beheerovereenkomst en indien er een indexering is toegepast is deze schriftelijk vastgelegd en conform de voorwaarden uit de beheerovereenkomst?
- ☒ Hebben de overige bestuurs- of verenigingskosten betrekking op het VvE gebouw of het onderhoud?
- n.v.t.** Als er sprake is van kleine giften zijn deze kosten acceptabel en door het bestuur geaccordeerd?