

HANDLEIDING BIJ DE AFREKENING

Aard en vorm van de boekhouding

De financiële administratie van een vereniging van mede-eigenaars gebeurt aan de hand van het dubbel boekhoudsysteem. Dit betekent dat iedere transactie op zijn minst op twee verschillende manieren wordt geadministreerd. Elke transactie wordt hierbij zowel aan de creditkant als aan de debetkant op één of meer grootboekrekeningen geboekt.

Hierbij wordt gebruikgemaakt van dagboeken, zoals kasboek, inkoopboek of verkoopboek, die een automatische tegenrekening kunnen hebben ingesteld. Ieder dergelijke verrichting draagt een uniek referentienummer.

Elke transactie wordt aldus in een journaal vastgelegd.

Dit journaal bevat de complete reeks boekhoudkundige verrichtingen en weerspiegelt op continue wijze de vermogenstoestand in de loop der tijd.

Op periodiek vastgelegde tijdstippen wordt de boekhouding afgesloten en een afrekening van de gedane kosten opgemaakt.

Het vermogen en de herkomst van het geld

Het vermogen van de vereniging bestaat uit twee fondsen : het werkingsfonds en het reservefonds.

Het **werkingsfonds** kan worden samengesteld uit een *vast provisiegedeelte* (= *waarborgfonds*) en een gedeelte provisie via *voorschotten*. De periodieke voorschotten en het vast gedeelte vormen dan samen het totale werkingskapitaal.

- Waarborgfonds

Dit vast gedeelte wordt eigenlijk als een soort waarborg gebruikt. Vooreerst in die zin dat de VME dan steeds een vast bedrag op de rekening heeft staan waarmee kan worden gewerkt. Tevens biedt het een bepaalde zekerheid wanneer een eigenaar die zijn pand wil verkopen tegenover de VME nog schulden heeft. Niet elke vereniging van mede-eigenaars (VME) beschikt over een waarborgfonds.

Bij verkoop en wanneer de overdrager t.o.v. de VME geen schulden meer heeft, wordt dit bedrag aan de verkoper teruggestort. In het ander geval kan het worden aangewend om het in mindering te brengen op de nog openstaande schuld waardoor deze wordt verminderd.

- Periodieke voorschotten

Elke vereniging heeft een werkingsfonds die door het opvragen van periodieke voorschotten samengesteld wordt. De som van al deze provisies/voorschotten vormt het vermogen waarmee gedurende een bepaalde tijd de lopende uitgaven kunnen worden bekostigd. Het bedrag van de voorschotten wordt bepaald op de jaarlijkse algemene vergadering.

Het **reservefonds** dient om de niet-periodieke uitgaven te betalen. Er bestaat niet steeds een reservefonds. De algemene vergadering dient immers tot de oprichting en aanwending daartoe te beslissen.

De afrekening

Eens raakt het beschikbare geld op ... Minstens jaarlijks wordt de boekhouding afgesloten en een afrekening opgemaakt. Het betreft hier een afrekening van de reële kosten. Eenvoudige betaling van de afrekening herstelt het werkingsfonds tot op zijn oorspronkelijk niveau. Zo kunnen de courante uitgaven gedurende de volgende periode opnieuw betaald worden.

Wie betaalt wat in de kosten

De spelregels binnen iedere eigenaarsvereniging staan vervat in de statuten. Daarin staat onder meer welke kosten verdeeld dienen te worden onder de afzonderlijke eigenaars en hoe dit dient te gebeuren.

Aan iedere kavel zijn een aantal aandelen in de gemeenschap toegekend. Volgende verdelingen of een combinatie ervan zijn mogelijk l:

- verdeling op basis van de aandelen in de gemeenschap
- evenredige verdeling – elk een gelijk deel
- verdeling op basis van een reëel verbruik – met een teller (water, verwarming, ...)
- privatieve verdeling – directe doorverrekening aan één mede-eigenaar

Iedere vereniging heeft zo zijn eigen set verdeelsleutels. Elke kavel binnen de vereniging heeft per verdeelsleutel een breukverhouding. Deze breukverhouding bepaalt het te betalen aandeel per sleutel.

Verdeling van de uitgaven

De jaarlijkse afrekening van de kosten behelst volgende stappen :

- **Facturenlijst** : opmaak lijst van alle te verdelen kosten
- **Individueel uittreksel** : verdeling van de bedragen in een verdelingstabel per sleutel en per kavel
 - + toevoeging van de achterstallen uit het verleden
 - + verrekening van reeds betaalde bedragen

Presentatie van de facturenlijst :

Iedere facturenlijst bevat volgende standaardgegevens :

- Naam en ondernemingsnummer van het gebouw
- datum
- periode waarop de afrekening betrekking heeft

VME Zicht op Brugge 0123.456.789 Kassestraat 12 8000 Brugge	FACTURENLIJST - Grootboekrekening Van periode : 01-10-2013 tot 30-09-2014	Uitgave: 10/12/2014 Pagina 1 van 4
---	--	---------------------------------------

- alle kosten gegroepeerd per kostensoort+omschrijving + vermelding onder welke verdeelsleutel deze kosten verrekend zullen worden.
- datum factuur
- omschrijving werken/kosten
- scannummer van het online gearchiveerde document. Hiermee kan u gemakkelijk het desbetreffende document terugvinden op het eigenaarsnet
- leverancier
- journaal/documentnummer
 - aankoopjournaal = AF
 - verkoopjournaal = VF
 - diverse boekingen = DIV
 - bankverrichtingen = BA
 - creditnota's = CN

BTW

totaal incl. BTW

REKENING (VERDEELSLEUTEL)						
DATUM	OMSCHRIJVING	SCAN	BEDRIJF	DOC NR	BTW	TOTAAL
610010 - BRANDBLUSTOESTELLEN (Basis gebouw)						
15/10/2013	jaarlijks nazicht	00001939	Importex NV	AF1/2	27,11	156,22
					TOTAAL :	€ 27,11 156,22
610100 - KEURING LIFTEN (Basis gebouw)						
20/01/2014	nazicht keuringsorg.	00002986	AIB-Vinçotte Belgium	AF1/18	17,89	103,06
25/07/2014	nazicht keuringsorg.	00005143	AIB-Vinçotte Belgium	AF1/47	17,89	103,06
					TOTAAL :	€ 35,78 206,12
610110 - ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN (Basis gebouw)						
01/02/2014	01/01/2014-31/12/2014	00003125	Herbo Liften BVBA	AF1/20	27,29	482,05
					TOTAAL :	€ 27,29 482,05
610220 - OVERIGE KOSTEN ONDERHOUD ELEKTR. INSTALLATIES (Basis gebouw)						
21/05/2014	W788 - herstellen defect	00004572	Elektro Crappé BVBA	AF1/39	2,16	38,16
					TOTAAL :	€ 2,16 38,16
610320 - ONDERHOUD STOOKINSTALLATIES (Basis gebouw)						
13/02/2014	verv. 2 terugslagkleppen warm & koud water	00003319	Warlop BVBA	AF1/24	13,18	232,78
					TOTAAL :	€ 13,18 232,78

Presentatie van de individuele afrekening

Iedere afrekening bevat volgende standaardgegevens :

- Naam en ondernemingsnummer van het gebouw
- volgnummer
- datum afrekening
- periode waarop de afrekening betrekking heeft

 **Kantoor Van Wynsberghe**

VME ZICHT OP BRUGGE
Kassestraat 12
8000 BRUGGE
0897.037.390

Dhr. en Mevr. F. de Goede
Maria van Bourgondiëlaan 45
8000 Brugge

Datum afrekening: 09/12/2014

Geachte heer, mevrouw

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/12/2013 tot 30/11/2014 - Details

- horizontale lijn :
 - kavel
 - sub totaal per kavel
 - totaal van uw aandeel in de kosten voor alle kavels samen
- verticale lijn :
 - kostensoort en omschrijving (vastgelegd in het minimum genormaliseerd rekeningstelsel)
 - totale kost incl. BTW : totaal aandeel over de verlopen periode
 - toegepaste verdeelsleutel, zie facturenlijst
 - uw individueel aandeel in de totale kost incl. BTW
 - BTW van het individueel aandeel

Datum afrekening: 10/12/2014

Geachte heer, mevrouw

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/12/2013 tot 30/11/2014 - Details

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	Uw BTW
KAVEL = A1				
610100 ONDERHOUD, HERST. & KEURING LIFTEN ADONIS	3.494,41	80/996	280,66	17,66
610290 ANDERE KOSTEN ELEKTR. INSTALLATIES	75,10	90/5600	1,21	0,07
610340 ONDERHOUD WATERVERZ. EN WATERBEH.	752,43	80/4996	12,05	1,76
610370 ONDERHOUD AFVOEREN, RIOLERING ADONIS	1.105,51	80/996	88,79	10,72
610392 ONDERHOUD GASWANDKETELS	3.174,71	1/49	64,79	3,67
610393 ONDERHOUD GASWANDKETELS VERW.	55,00	1/50	1,10	0,00
610400 SCHRIJNWERKEN ADONIS	169,60	80/996	13,62	0,77



Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	Uw BTW
KAVEL = KELDER 12A				
610375 ONDERHOUD AFVOEREN, RIOLERING GARAGES	160,93	15/1000	2,41	0,42
610405 SCHRIJNWERKEN GARAGES	613,52	15/1000	9,21	0,52
613001 ERELONEN SYNDICUS GARAGES	1.754,16	15/1000	26,37	0,00
614005 BRANDVERZEKERING GARAGES	989,73	15/1000	14,85	0,00
<i>Subtotaal :</i>	<i>3.518,34</i>		<i>52,84</i>	<i>0,94</i>
Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:			2.974,24	236,97

- **overzicht werkingsfonds** : uw overzicht van het voorbije boekjaar :
 - totaal van uw aandeel in de kosten voor alle kavels samen
 - uw eindsaldo van het vorige boekjaar
 - indien waarborgfonds aanwezig voor uw residentie : verrekening in plus of min van de permanente provisie bij verkoop/aankoop van uw kavel
- detail van uw betalingen verricht *binnen de periode waarop de afrekening betrekking heeft* met vermelding van datum, journaal, de mededeling die u gebruikte op de overschrijving en het bedrag. Deze betalingen worden in min verrekend.

Uw overzicht van het boekjaar 01/12/2013 tot 30/11/2014

Uw aandeel in de kosten:			
Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:			438,10
Eindsaldo van uw vorige afrekening:			0,00
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:			396,63
			<i>Totaal:</i>
			<u>834,73</u>
Detail van uw betalingen:			
30/10/2014	BA1/124	res Canadesen hof	535,71
30/10/2014	BA1/124	res Canadesen hof	16,07
30/10/2014	BA1/124	res Canadesen hof	396,63
			<i>Totaal van uw betalingen:</i>
			<u>948,41</u>
			<i>Uw saldo te betalen:</i>
			<u>-113,68</u>

- **overzicht reservekapitaal** : indien van toepassing voor uw gebouw :
 - totaal van uw aandeel in het reservefonds bij afsluiting van het vorig boekjaar
 - totaal van uw aandeel in het reservefonds in dit boekjaar
- detail van uw betalingen in het reservefonds verricht *binnen de periode waarop de afrekening betrekking heeft* met vermelding van datum, journaal, de eventuele mededeling die u gebruikte en het bedrag. Deze betalingen worden in min van het te betalen reservefonds verrekend.

Totaal reservekapitaal

Te betalen reservekapitaal			
Eindsaldo van uw vorige afrekening:			30,90
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:			30,90
			<i>Totaal:</i>
			<u>61,80</u>
Betaald reservekapitaal:			
16/04/2013	BA1/013		30,90
			<i>Totaal van uw betalingen:</i>
			<u>30,90</u>
			<i>Uw saldo te betalen:</i>
			<u>30,90</u>

- informatief : overzicht van de voor u aangerekende privatieve kosten. Indien niet van toepassing wordt deze tabel niet getoond.

Detail privatieve kosten				
CODE	DATUM	OMSCHRIJVING	BEDRAG	BTW
AF1	27/11/2014	adm.kost opv. priv. werken A5	132,50	0,00
AF1	28/10/2014	herstel lek A5	52,96	3,00
AF1	24/08/2014	lekdetectie A5	387,20	67,20

- informatief : overzicht bewegingen per kavel tijdens het boekjaar van uw aandeel in het reservekapitaal en waarborgfonds

Overzicht reservekapitaal		Overzicht waarborgfonds	
Stand kapitaal bij vorige afrekening (30/11/2013):	0,00	Stand kapitaal bij vorige afrekening (30/11/2013):	396,63
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	0,00	Beweging (opvraging, afboeking, ...):	0,00
Stand kapitaal op 30/11/2014:	0,00	Stand kapitaal op 30/11/2014:	396,63
Stand kapitaal op 30/11/2014 - detail per kavel		Stand kapitaal op 30/11/2014 - detail per kavel	
A10	0,00	A10	396,63
GAR13	0,00	GAR13	0,00
KELDER 2A	0,00	KELDER 2A	0,00