

INHOUD

Jaarstukken 2021 van Vereniging van Eigenaars Appartementencomplex 't Raveleyn Groenlo	2
---	---

JAARSTUKKEN 2021

KAAPVERSLAG

Balance van 31 december 2021	4
Biljet van dekkende en lasten 2021	5
Veranderingen voor waardering en resultaatbepaling	6
Waardering op de balans per 31 december 2021	7
Waardering op de balans van salen en lasten 2021	17

INHOUD

ACCOUNTANTSRAPPORT

Samenstellingsverklaring van de accountant	2
Algemeen	3
Slot	3

JAARSTUKKEN 2021

JAARREKENING

Balans per 31 december 2021	4
Staat van baten en lasten 2021	5
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans per 31 december 2021	9
Toelichting op de staat van baten en lasten 2021	11

Vereniging van Eigenaars
Appartementencomplex 't Raveleyn
T.a.v. het bestuur
Postbus 81
7140 AB GROENLO

Eibergen, 8 april 2022

Behandeld door : R. Droppers RA
Referentie : 626800/KB/3

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2021 met betrekking tot uw vereniging.

OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2021 van uw vereniging, waarin begrepen de balans met tellingen van € 290.578 en de staat van baten en lasten sluitende met een resultaat van positief € 97.861 samengesteld.

SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

De jaarrekening van Vereniging van Eigenaars Appartementencomplex 't Raveleyn te Groenlo is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2021 en de staat van baten en lasten over 2021 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, "Samenstellingsopdrachten". Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met het in de jaarrekening opgenomen stelsel van waardering en resultaatbepaling. Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van Vereniging van Eigenaars Appartementencomplex 't Raveleyn.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen er dan ook van uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

**OP ALLE
PUNTEN
SCHERP.**

ALGEMEEN

Wijziging splitsingsreglement en opheffing ondersplitsingen

Op 25 juni 2021 zijn de ondersplitsingen De Kanteel, De Citadel en De Kazemat opgeheven. Als gevolg daarvan zijn de drie toren-VvE's per die datum ontbonden.

Binnen 't Raveleyn is opnieuw gesplitst en de breukdelen en stemmen zoals deze na wijziging gelden, zijn in de splitsingsakte van 25 juni 2021 vastgelegd.

Het reglement, zoals in akte van 18 oktober 2019 is vastgelegd, blijft afgezien van de breukdelen en de stemmen onverminderd van kracht.

Het actuele Huishoudelijk Reglement is door notariskantoor Roerdink & Stevelink te Groenlo geregistreerd bij het Kadaster.

Bestuur

Tijdens de verslagperiode werd het bestuur van de vereniging gevormd door:

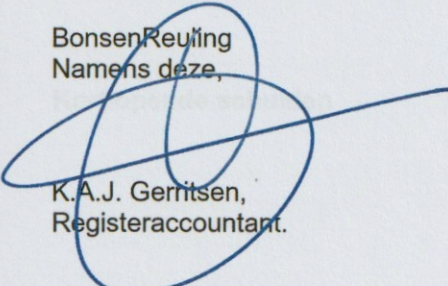
Voorzitter : de heer A.G.M. Scharenborg
Secretaris : mevrouw L. Stöteler
Penningmeester : de heer B.J.M. Tank

SLOT

Wij vertrouwen erop dat wij hiermee aan uw opdracht hebben voldaan.
Tot het geven van nadere informatie zijn wij graag bereid.

Met vriendelijke groet,

BonsenReuling
Namens deze,


K.A.J. Gerritsen,
Registeraccountant.

BALANS PER 31 DECEMBER 2021

			<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	(Toelichting)		€	€
ACTIEF				
Vlottende activa (1)				
Vorderingen			-	4.320
Liquide middelen			<u>290.578</u>	<u>191.399</u>
			<u>290.578</u>	<u>195.719</u>
PASSIEF				
Eigen vermogen				
Algemene reserves	(2)		10.741	16.123
Reservefonds	(3)		201.232	172.989
Bestemmingreserve	(4)		<u>75.000</u>	<u>-</u>
			286.973	189.112
Kortlopende schulden	(5)		<u>3.605</u>	<u>6.607</u>
			<u>290.578</u>	<u>195.719</u>

STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2021

(Toelichting)	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2021	2021	2020
	€	€	€
Baten			
Servicekosten (6)	96.957	96.958	93.841
Terras overeenkomsten	764	716	797
Inkomsten portaaltes	175	129	125
Rente diversen	137	-	-104
Uitkeringen verzekeringen	-	-	8.604
Boetes en dwangsommen	75.000	-	-
Diverse incidentele baten	2.535	-	-
Totaal jaarlijkse inkomsten	175.568	97.803	103.263
Lasten			
<u>Jaarlijkse kosten</u>			
Abonnementen	1.269	1.020	1.372
Accountantskosten	3.600	3.060	3.000
Administratiekosten	411	204	226
Welkom- en afscheidskosten	176	204	108
Cursussen/opleiding	99	204	-
Elektra, Vattenfall en Liander	6.625	7.344	6.375
Externe ondersteuning bestuur	-	1.530	2.292
Externe ondersteuning onderhoud	-	1.530	-
Bankkosten	205	510	235
Schoonmaak	11.958	11.220	11.087
Vergader- en feestkosten	211	510	104
Assuranties	6.646	6.630	6.601
Water, Vitens	351	612	529
Diversen	203	510	595
Totaal jaarlijkse kosten	31.754	35.088	32.524
<u>Reservefonds</u>			
Brandbeveiliging- en keuring en onderhoud	151	202	168
CO-2 luchtbehandeling	808	756	755
Dakbedekkingen	295	-	-
Entredeuren, Boon	919	908	886
Entredeuren vervanging	2.754	-	-
Garagedeur, Voskamp	207	1.009	1.967
Garagedeur vervanging	-	-	12.617
Liftonderhoud	9.029	10.086	11.607
Telefoonkosten	164	8.445	523
Liftkeuringen	1.375	-	-
Opritverwarming	380	504	374
Riolering onderhoud	-	3.026	479
Schilderwerk binnen	51	-	-
Schilderwerk buiten	-	1.500	20.842
Vervanging thermopane ruiten	1.181	2.017	837
Transport	17.314	28.251	51.055

(Toelichting)	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2021	2021	2020
	€	€	€
Transport	17.314	28.251	51.055
Tuinitgaven (commissie)	-	1.009	-
Tuin en/of grasperken extern	5.705	5.547	7.556
Verlichting onderhoud	74	1.009	-
Vloerreparaties	-	504	493
Voegwerk gevels en terrassen	-	-	368
Arbovoorzieningen	9.592	12.000	-
Binnendeuren-Assa Abloy	382	350	-
Bankkosten	219	-	97
Diversen onderhoud	1.754	3.026	-
Externe ondersteuning onderhoud	-	-	2.730
Bijdrage zender eigenaren			-42
Ontvangen vergoeding schade verzekeraar			-266
Totaal reservefonds	35.040	51.898	61.991
<u>Algemene incidentele kosten</u>			
Advocaatkosten	-	-	1.512
Notariskosten	10.357	-	-
Schadekosten	-	-	7.092
Diversen	556	-	-
	<u>10.913</u>	<u>-</u>	<u>8.604</u>
Totaal jaarlijkse uitgaven	<u>77.707</u>		<u>103.119</u>
Saldo	<u>97.861</u>		<u>144</u>
Resultaatbestemming			
Toevoeging reservefonds	63.283		61.441
Onttrekking reservefonds	- 35.040		- 61.991
Onttrekking reserves	- 5.382		694
Toevoeging bestemmingsreserves	75.000		-
Totaal	<u>97.861</u>		<u>144</u>

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens onderstaand stelsel van waardering en resultaatbepaling.

De jaarrekening is opgesteld op basis van historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld, zijn de activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarde.

Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van Vereniging van Eigenaars Appartementencomplex 't Raveleyn zich over verschillende zaken een oordeel vormt en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING ACTIVA EN PASSIVA

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Indien niet anders is vermeld, staan deze ter vrije beschikking.

Reservefonds

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 14 van het splitsingsreglement houdt de vereniging een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Het reservefonds dient om de lasten van periodiek onderhoud gelijkmatig over de jaren te verdelen. Het reservefonds wordt opgenomen tegen nominale waarde. De kosten voor onderhoud worden ten laste van het reservefonds gebracht.

Schulden

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Deze schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Dit is meestal de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Baten

De baten worden met name gevormd uit de opbrengst van servicekosten van de bewoners. De rentebaten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende renteopbrengsten van banktegoeden.

Lasten

De lasten worden bepaald met inachtneming van de genoemde grondslagen en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

	2021	2020
2. Algemeen resultaat		
Stand per 1 januari	15.120	15.420
Resultaatbepalende toevoegingen	2.202	634
Resultaatbepalende onttrekkingen	(1.702)	(634)
Stand per 31 december	15.620	15.420
3. Reserfondo's		
Stand per 1 januari	172.084	171.128
Resultaatbepalende toevoegingen	62.202	61.401
Resultaatbepalende onttrekkingen	(28.141)	(51.981)
Stand per 31 december	206.145	180.548

Deze verslagperiode is een verslagperiode van een zelfstandige stichting. De baten worden voornamelijk uit een Reservefonds van de stichting als onderdeel van de servicekosten die de bewoners verschuldigd zijn. De Reservefonds is gelijk aan 10% van de herbouwwaarde zoals deze geldt onder de opbouwverzekering. Vanaf de 1e van 25 oktober 2021 is betrekking op de toevoegingen aan het Reservefonds vanaf 2021 is de toename van de B.V.O.P. (herbouwwaarde) zoals die is opgenomen met het resultaat van de jaarrekening 2021 tot en met 2020) rekening houdend met het bedrag van de onttrekkingen aan het Reservefonds.

Vanaf 1 januari 2020 wordt de B.V.O.P. op een vooraf vastgesteld bedrag te betalen door de bewoners. Anders dan de gewone dienst van de stichting. De B.V.O.P. dient jaarlijks te worden vastgesteld van de herbouwwaarde van het gebouw van de stichting. De B.V.O.P. wordt de bevestiging 5% gebaseerd op een B.V.O.P. of de eigenaars van de stichting van minimaal 10% hebben om het bedrag van de bevestiging te 10% te verhogen te betalen.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
1. Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	-	2.808
Nog te ontvangen uitkeringen verzekeringen	-	1.512
	<u>-</u>	<u>4.320</u>
<i>Liquide middelen</i>		
Rabobank, rekening-courant	89.337	18.340
Rabobank, reservefonds	126.241	75.018
Regiobank, reservefonds	75.000	98.041
	<u>290.578</u>	<u>191.399</u>
2. Algemene reserves		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Stand per 1 januari	16.123	15.429
Resultaatbestemming toevoegingen	- 5.382	694
Stand per 31 december	<u>10.741</u>	<u>16.123</u>
3. Reservefonds		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Stand per 1 januari	172.989	173.539
Resultaatbestemming toevoegingen	63.283	61.441
Resultaatbestemming onttrekkingen	-35.040	-61.991
Stand per 31 december	<u>201.232</u>	<u>172.989</u>

Voor onderhoud en vervanging is een reservefonds ingericht met een zelfstandige financiering. De baten bestaan voornamelijk uit een toevoeging aan de reserve als onderdeel van de servicekosten, die de eigenaars verschuldigd zijn. De toevoeging is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde zoals deze geldt voor de opstalverzekering. Tijdens de ALV van 25 oktober 2021 is besloten om de toevoeging aan het Reservefonds vanaf 2022 af te stemmen op de MJOP (meerjarenonderhoudsplan) zoals dat is opgesteld voor een periode van 20 jaar (thans 2021 tot en met 2040) rekeninghoudend met het reeds opgebouwde bedrag van het Reservefonds.

Vanaf 1 januari 2018 dient elke VvE jaarlijks op een voorgeschreven wijze een bedrag te reserveren voor "andere dan de gewone jaarlijkse kosten". De VvE dient jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw aan het reservefonds toe te voegen, tenzij de toevoeging is gebaseerd op een MJOP of de eigenaars met een meerderheid van minimaal 80% besloten hebben om het onderhoud en de vervanging op een andere wijze te financieren.

Box 3 vermogen eigenaren

De eigenaren van de appartementen dienen hun aandeel in de VvE op te nemen in de aangifte inkomstenbelasting. Deze waarde dient gebaseerd te zijn op het vermogen van de VvE per 1 januari 2021. Dit vermogen bestaat uit de reserves, reservefonds en bestemmingsreserve.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

4. Bestemmingsreserve

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Stand per 1 januari	-	-
Resultaatbestemming toevoegingen	<u>75.000</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u><u>75.000</u></u>	<u><u>-</u></u>

Door rechterlijke uitspraken in 2020 en 2021 diende een ,inmiddels, oud-bewoner € 75.000 vergoedingen te betalen aan de VvE 't Raveleyn.

5. Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen
Regiobank, reservefonds

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
	<u><u>5</u></u>	<u><u>-</u></u>
<i>Overige schulden</i>		
Accountantskosten	3.600	2.250
Energie	-	361
Overige	<u>-</u>	<u>70</u>
	<u><u>3.600</u></u>	<u><u>2.681</u></u>

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2020

6. Servicekosten

De servicekosten worden geïncasseerd ter dekking van de jaarlijkse kosten van de vereniging en ter reservering van toekomstige kosten voor onderhoud en vervanging.

Jaarlijks wordt de begroting voor het complex als geheel vastgesteld door de ALV van VvE t'Raveleyn. et aandeel van eigenaars wordt vastgesteld op basis van de breukdelen. Het totaal aantal breukdelen is 6.770.

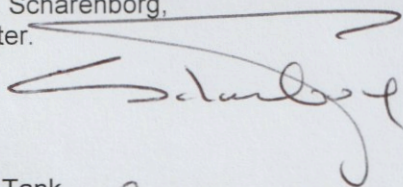
Personeelsleden

Bij de vereniging waren in 2021 geen werknemers in dienst.

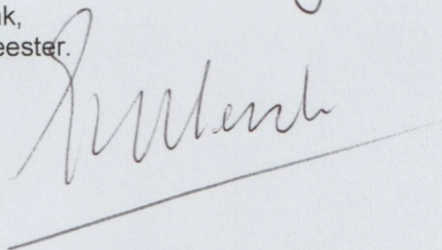
Ondertekening door bestuur voor akkoord

Groenlo, 8 april 2022

A.G.M. Scharenborg,
voorzitter.



B.J.M. Tank,
penningmeester.



V.v.E. 't Raveleyn
Postbus 81
7140 AB Groenlo

Groenlo, 29 maart 2022.

BonsenReuling
T.a.v. de heer K.A.J. Gerritsen
Postbus 130
7150 AC Eibergen

Geachte heer Gerritsen,

In het kader van de aan u verleende opdracht tot het samenstellen van de jaarrekening van V.v.E. 't Raveleyn over 2021, bevestigen wij naar ons beste weten en overtuiging het volgende:

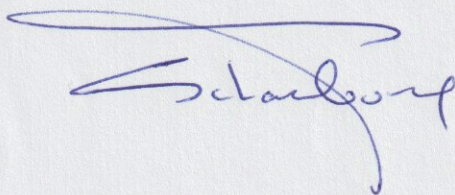
1. Wij erkennen onze verantwoordelijkheid voor het opmaken van de jaarrekening in overeenstemming met de waarderingsgrondslagen zoals uiteengezet in de jaarrekening.
2. Wij hebben u toegang verschaft tot de gehele financiële administratie en daarbij behorende bescheiden.
3. Wij hebben u alle gegevens verschaft met betrekking tot:
 - a. Informatie over eventuele claims en rechtszaken;
 - b. belangrijke schulden of mogelijke of voorwaardelijke activa of passiva die dienen te worden verantwoord of toegelicht;
 - c. gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden na jaareinde en die de huidige financiële positie in belangrijke mate doen afwijken van hetgeen uit de balans van die datum blijkt of die een verandering of toelichting noodzakelijk maken in de jaarrekening;
 - d. verliezen die resulteren uit het al of niet nakomen van verkoopovereenkomsten;
 - e. transacties met verbonden partijen en de daaruit voortvloeiende vorderingen of schulden, met inbegrip van verkopen, aankopen, leningen, betalingen, leaseovereenkomsten en garantieverplichtingen;
 - f. overeenkomsten met financiële instellingen betreffende compensatie van saldi of andere overeenkomsten met beperkende bepalingen betreffende kas- en banksaldi, kredietfaciliteiten of andere overeenkomsten met vergelijkbare strekking;
 - g. overeenkomsten met recht of plicht van terugkoop van eerder verkochte activa.
4. Wij hebben geen voornemens die een invloed van materieel belang zouden kunnen hebben op de huidige boekwaarde van de activa en passiva zoals opgenomen in de jaarrekening, dan wel op de rubricering daarvan.

5. Het economisch eigendom van de activa berust bij de vereniging. Er zijn geen andere pand- of hypotheekrechten gevestigd op de activa van de vereniging, dan die welke zijn vermeld in de toelichting van de jaarrekening.
6. De onderneming heeft voldaan aan alle bepalingen en overeenkomsten die een belangrijke invloed zouden hebben op de jaarrekening.
7. Wij bevestigen dat de in de jaarrekening verwerkte winstverdeling overeenstemt met de afspraken die wij als bestuur hierover met elkaar hebben gemaakt.
8. Wij bevestigen dat de gebeurtenissen als gevolg van het coronavirus COVID-19 géén aanleiding geven om een uiteenzetting hierover in de onderhavige jaarrekening op te nemen. Op het moment van het opmaken van deze jaarrekening is er, naar onze beste inschatting en alle feiten en omstandigheden in ogenschouw nemend, geen sprake van een ernstige onzekerheid van de continuïteit van onze organisatie en derhalve ook niet van onontkoombare discontinuïteit.
9. Wij bevestigen dat wij instemmen met de door u samengestelde jaarrekening over onderhavig boekjaar.

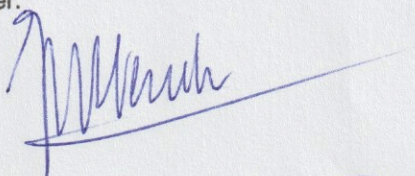
Met vriendelijke groet,

V.v.E. 't Raveleyn
Namens deze,

A.G.M. Scharenborg,
voorzitter.



B.J.M. Tank,
penningmeester.



L. Stöteler,
secretaris.

