

**Jaarstukken 2022 van
Vereniging van Eigenaars
Appartementencomplex 't Raveleyn
Groenlo**

INHOUD

ACCOUNTANTSRAPPORT

Samenstellingsverklaring van de accountant	2
Algemeen	3
Slot	3

JAARSTUKKEN 2022

JAARREKENING

Balans per 31 december 2022	4
Staat van baten en lasten 2022	5
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans per 31 december 2022	9
Toelichting op de staat van baten en lasten 2022	11

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

Eibergen, 14 maart 2023

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

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2022 met betrekking tot uw vereniging.

OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2022 van uw vereniging, waarin begrepen de balans met tellingen van € 319.731 en de staat van baten en lasten sluitende met een resultaat van positief € 25.853 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 2022 en de staat van baten en lasten over 2022 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.

**OP ALLE
PUNTEN
SCHERP.**

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.

ALGEMEEN

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.H.M. Stöteler-Bleumink
Penningmeester : mevrouw J.M. Bleumink-te Braake

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,



R. Droppers,
Registeraccountant.

BALANS PER 31 DECEMBER 2022

		<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	(Toelichting)	€	€
ACTIEF			
Vlottende activa	(1)		
Liquide middelen		<u>319.731</u>	<u>290.578</u>
		<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
		€	€
PASSIEF			
Eigen vermogen			
Algemene reserves	(2)	6.120	10.741
Reservefonds	(3)	231.706	201.232
Bestemmingreserve	(4)	<u>-</u>	<u>75.000</u>
		237.826	286.973
Langlopende schulden	(5)	75.000	-
Kortlopende schulden	(6)	<u>6.905</u>	<u>3.605</u>
		<u>319.731</u>	<u>290.578</u>

STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2022

(Toelichting)	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2022	2022	2021
	€	€	€
Baten			
Servicekosten (7)	98.897	98.898	96.957
Terras overeenkomsten	876	716	764
Inkomsten portaaltes	219	129	175
Overige gebruiksovereenkomsten	119	-	-
Rente diversen	-	-	137
Boetes en dwangsommen	-	-	75.000
Diverse incidentele baten	480	-	2.535
Totaal jaarlijkse inkomsten	100.591	99.743	175.568
Lasten			
<u>Jaarlijkse kosten</u>			
Abonnementen	937	1.000	1.269
Accountantskosten	3.700	3.700	3.600
Administratiekosten	1.138	210	411
Welkom- en afscheidskosten	402	210	176
Cursussen/opleiding	-	210	99
Elektra, Vattenfall en Liander	4.981	7.100	6.625
Externe ondersteuning bestuur	30	1.600	-
Externe ondersteuning onderhoud	600	1.600	-
Bankkosten	44	50	205
Schoonmaak	12.303	12.200	11.958
Vergader- en feestkosten	527	520	211
Assuranties	6.836	6.900	6.646
Water, Vitens	8	620	351
Diversen	-	520	203
Totaal jaarlijkse kosten	31.506	36.440	31.754
<u>Reservefonds</u>			
Brandbeveiliging- en keuring en onderhoud	637	760	151
CO-2 luchtbehandeling	847	780	808
Dakbedekkingen	-	-	295
Entredeuren, Boon	951	940	919
Entredeuren vervanging	-	-	2.754
Garagedeur, Voskamp	699	260	207
Liftonderhoud	9.380	10.500	9.029
Telefoonkosten	7.840	8.400	164
Liftkeuringen	1.406	1.400	1.375
Opritverwarming	386	520	380
Riolering onderhoud	1.603	1.800	-
Schilderwerk binnen	-	-	51
Schilderwerk buiten	5.810	45.100	-
Vervanging thermopane ruiten	1.779	2.100	1.181
Transport	31.338	72.560	17.314

(Toelichting)	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2022	2022	2021
	€	€	€
Transport	31.338	72.560	17.314
Tuinitgaven (commissie)	1.184	1.000	-
Tuin en/of grasperken extern	5.905	5.800	5.705
Verlichting onderhoud	160	-	74
Vloerreparaties	-	520	-
Arbovoorzieningen	429	-	9.592
Binnendeuren-Assa Abloy	362	360	382
Beveiligssystemen	2.120	1.000	-
Rookgaskanalen	1.025	2.100	-
Bankkosten	400	480	219
Diversen onderhoud	309	3.100	1.754
Totaal reservefonds	43.232	86.920	35.040
<u>Algemene incidentele kosten</u>			
Notariskosten	-	-	10.357
Diversen	-	-	556
	-	-	10.913
Totaal jaarlijkse uitgaven	74.738		77.707
Saldo	25.853		97.861
Resultaatbestemming			
Toevoeging reservefonds	73.706		63.283
Onttrekking reservefonds	- 43.232		- 35.040
Onttrekking reserves	- 4.621		- 5.382
Toevoeging bestemmingsreserves	-		75.000
Totaal	25.853		97.861

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

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.

Langlopende schulden

Langlopende 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.

Kortlopende schulden

Kortlopende 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.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
1. Vlottende activa		
<i>Liquide middelen</i>		
Rabobank, rekening-courant	88.027	89.337
Rabobank, reservefonds	156.461	126.241
Regiobank, reservefonds	<u>75.243</u>	<u>75.000</u>
	<u>319.731</u>	<u>290.578</u>
2. Algemene reserves	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Stand per 1 januari	10.741	16.123
Resultaatbestemming toevoegingen	<u>- 4.621</u>	<u>- 5.382</u>
Stand per 31 december	<u>6.120</u>	<u>10.741</u>
3. Reservefonds		
Stand per 1 januari	201.232	172.989
Resultaatbestemming toevoegingen	73.706	63.283
Resultaatbestemming onttrekkingen	<u>- 43.232</u>	<u>- 35.040</u>
Stand per 31 december	<u>231.706</u>	<u>201.232</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.

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.

De toevoeging is in 2021 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 2022 tot en met 2041) rekeninghoudend met het reeds opgebouwde bedrag van het Reservefonds.

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 2022. Dit vermogen bestaat uit de reserves, reservefonds en langlopende schulden.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

4. Bestemmingsreserve

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Stand per 1 januari	75.000	
Resultaatbestemming toevoegingen	-	75.000
Overboeking langlopende schulden	<u>- 75.000</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u><u>-</u></u>	<u><u>75.000</u></u>

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

5. Langlopende schulden

Stand per 1 januari	-	-
Overboeking van bestemmingsreserve	<u>75.000</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u><u>75.000</u></u>	<u><u>-</u></u>

Op de Algemene Ledenvergadering van 25 april 2022 is besloten om de bestemmingsreserve toe te bedelen van de eigenaren die op dat moment een appartementsrecht hadden.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
6. Kortlopende schulden		
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Regiobank, reservefonds	<u>-</u>	<u>5</u>
<i>Overige schulden</i>		
Accountantskosten	3.700	3.600
Overige	<u>3.205</u>	<u>-</u>
	<u><u>6.905</u></u>	<u><u>3.600</u></u>

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2022

7. 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.

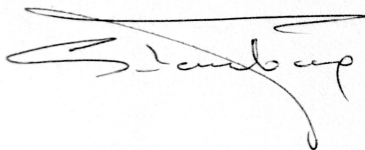
Personeelsleden

Bij de vereniging waren in 2022 geen werknemers in dienst.

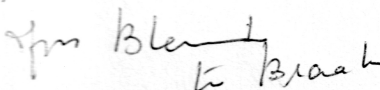
Ondertekening door bestuur voor akkoord

Groenlo, 14 maart 2023

A.G.M. Scharenborg,
voorzitter.



J.M. Bleumink-te Braake,
penningmeester.



L.H.M. Stöteler-Bleumink,
secretaris.

