

**Jaarstukken 2023 van
Vereniging van Eigenaars
Appartementencomplex 't Raveleyn
Groenlo**

INHOUD

ACCOUNTANTSRAPPORT

Samenstellingsverklaring van de accountant	2
Algemeen	3
Slot	3

JAARSTUKKEN 2023

JAARREKENING

Balans per 31 december 2023	4
Staat van baten en lasten 2023	5
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans per 31 december 2023	9
Toelichting op de staat van baten en lasten 2023	11

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

Eibergen, 5 maart 2024

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

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2023 met betrekking tot uw vereniging.

OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2023 van uw vereniging, waarin begrepen de balans met tellingen van € 320.260 en de staat van baten en lasten sluitende met een resultaat van positief € 3.934 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 2023 en de staat van baten en lasten over 2023 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.

ALGEMEEN

Het actuele Huishoudelijk Reglement is door notariskantoor Roerdink Grijzen Notarissen te Groenlo geregistreerd bij het Kadaster.

Bestuur

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

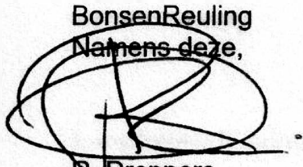
Voorzitter : de heer A.G.M. Scharenborg
Secretaris : mevrouw L.H.M. Stöteler-Bleumink
Penningmeester : mevrouw J.M. Bleumink-te Braake

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 2023

		<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	(Toelichting)	€	€
ACTIEF			
Vlottende activa	(1)		
Liquide middelen		<u>320.260</u>	<u>319.731</u>
		<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		€	€
PASSIEF			
Eigen vermogen			
Algemene reserves	(2)	10.855	6.120
Reservefonds	(3)	<u>230.905</u>	<u>231.706</u>
		241.760	237.826
Langlopende schulden	(4)	50.000	75.000
Kortlopende schulden	(5)	<u>28.500</u>	<u>6.905</u>
		<u>320.260</u>	<u>319.731</u>

STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2023

(Toelichting)	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2023	2023	2022
	€	€	€
Baten			
Servicekosten (6)	109.035	103.842	98.897
Terras overeenkomsten	966	716	876
Inkomsten portaaltes	242	179	219
Overige gebruiksovereenkomsten	129	129	119
Rente diversen	-	-	-
Boetes en dwangsommen	-	-	-
Diverse incidentele baten	299	-	480
Totaal jaarlijkse inkomsten	110.671	104.866	100.591
Lasten			
<u>Jaarlijkse kosten</u>			
Abonnementen	577	1.100	937
Accountantskosten	3.500	3.500	3.700
Administratiekosten	160	300	1.138
Welkom- en afscheidskosten	157	300	402
Cursussen/opleiding	-	300	-
Elektra, Vattenfall en Liander	8.673	6.000	4.981
Externe ondersteuning bestuur	-	1.500	30
Externe ondersteuning onderhoud	-	1.500	600
Bankkosten	31	100	44
Schoonmaak	12.274	12.500	12.303
Vergader- en feestkosten	371	600	527
Assuranties	6.944	7.000	6.836
Water, Vitens	213	500	8
Diversen	335	500	-
Totaal jaarlijkse kosten	33.235	35.700	31.506
<u>Reservefonds</u>			
Brandbeveiliging- en keuring en onderhoud	220	160	637
CO-2 luchtbehandeling	1.118	780	847
Entreedeuken, Boon	1.057	940	951
Garagedeur, Voskamp	1.096	260	699
Gevelreiniging	-	30.000	-
Liftonderhoud	10.307	10.500	9.380
Telefoonkosten	179	100	7.840
Liftkeuringen	866	1.400	1.406
Opritverwarming	405	520	386
Riolering onderhoud	299	-	1.603
Schilderwerk buiten	39.750	40.000	5.810
Stofferingen	1.885	5.500	-
Vervanging thermopane ruiten	220	2.100	1.779
Tuinitgaven (commissie)	845	1.000	1.184
Transport	58.247	93.260	32.522

(Toelichting)	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2023	2023	2022
	€	€	€
Transport	58.247	93.260	32.522
Tuin en/of grasperken extern	9.238	5.800	5.905
Onderhoud ventilatiekanalen	-	2.600	-
Verlichting onderhoud	3.422	5.000	160
Vloerreparaties	-	520	-
Arbovoorzieningen	-	-	429
Binnendeuren-Assa Abloy	391	360	362
Beveiligssystemen	18	-	2.120
Rookgaskanalen	275	-	1.025
Bankkosten	280	480	400
Diversen onderhoud	1.631	3.100	309
Totaal reservefonds	<u>73.502</u>	<u>111.120</u>	<u>43.232</u>
Totaal jaarlijkse uitgaven	<u>106.737</u>		<u>74.738</u>
Saldo	<u>3.934</u>		<u>25.853</u>
Resultaatbestemming			
Toevoeging reservefonds	72.701		73.706
Onttrekking reservefonds	- 73.502		- 43.232
Onttrekking reserves	<u>4.735</u>		<u>- 4.621</u>
Totaal	<u>3.934</u>		<u>25.853</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

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 2023

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
1. Vlottende activa		
<i>Liquide middelen</i>		
Rabobank, rekening-courant	89.354	88.027
Rabobank, reservefonds	155.492	156.461
Regiobank, reservefonds	<u>75.414</u>	<u>75.243</u>
	<u><u>320.260</u></u>	<u><u>319.731</u></u>
2. Algemene reserves	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Stand per 1 januari	6.120	10.741
Resultaatbestemming toevoegingen	<u>4.735</u>	<u>- 4.621</u>
Stand per 31 december	<u><u>10.855</u></u>	<u><u>6.120</u></u>
3. Reservefonds		
Stand per 1 januari	231.706	201.232
Resultaatbestemming toevoegingen	72.701	73.706
Resultaatbestemming onttrekkingen	<u>- 73.502</u>	<u>- 43.232</u>
Stand per 31 december	<u><u>230.905</u></u>	<u><u>231.706</u></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.

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 2023 tot en met 2042) rekening houdend 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 2023. Dit vermogen bestaat uit de reserves, reservefonds en langlopende schulden.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

4. Langlopende schulden

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
	€		€
Stand per 1 januari	75.000	-	-
Overboeking van bestemmingsreserve	<u>-</u>		<u>75.000</u>
Stand per 31 december	75.000		75.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>- 25.000</u>		<u>-</u>
	<u>50.000</u>		<u>75.000</u>

Door rechterlijke uitspraken in 2019 en 2021 diende een, inmiddels, oud-bewoner € 75.000 aan dwangsommen te betalen aan de VvE 't Raveleyn.

	<u>31-12-2023</u>		<u>31-12-2022</u>
	€		€
5. Kortlopende schulden			
<i>Aflossingsverplichting langlopende schulden</i>			
Langlopende lening	<u>25.000</u>		<u>-</u>
<i>Overige schulden</i>			
Accountantskosten	3.500		3.700
Overige	<u>-</u>		<u>3.205</u>
	<u>3.500</u>		<u>6.905</u>

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2023

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 2023 geen werknemers in dienst.

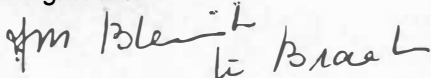
Ondertekening door bestuur voor akkoord

Groenlo, 27 maart 2024

A.G.M. Scharenborg,
voorzitter.



J.M. Bleumink-te Braake,
penningmeester.



L.H.M. Stöteler-Bleumink,
secretaris.

