

**Jaarstukken 2024 van
Vereniging van Eigenaars
Appartementencomplex 't Raveleyn
Groenlo**

INHOUD

ACCOUNTANTSRAPPORT

Samenstellingsverklaring van de accountant	2
Algemeen	3
Slot	3

JAARSTUKKEN 2024

JAARREKENING

Balans per 31 december 2024	4
Staat van baten en lasten 2024	5
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans per 31 december 2024	9
Toelichting op de staat van baten en lasten 2024	11

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

Eibergen, 24 maart 2025

Behandeld door : R. Droppers
Referentie : 626800/NR/1

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2024 met betrekking tot uw vereniging.

OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2024 van uw vereniging, waarin begrepen de balans met tellingen van € 324.084 en de staat van baten en lasten sluitende met een resultaat van positief € 28.888 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 2024 en de staat van baten en lasten over 2024 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 : de heer J.G. Hallers

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 2024

		<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	(Toelichting)	€	€
ACTIEF			
Vlottende activa	(1)		
Liquide middelen		<u>324.084</u>	<u>320.260</u>

		<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
		€	€
PASSIEF			
Eigen vermogen			
Algemene reserves	(2)	11.073	10.855
Reservefonds	(3)	<u>259.575</u>	<u>230.905</u>
		270.648	241.760
Langlopende schulden	(4)	50.002	50.000
Kortlopende schulden	(5)	<u>3.434</u>	<u>28.500</u>
		<u>324.084</u>	<u>320.260</u>

STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2024

(Toelichting)	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2024	2024	2023
	€	€	€
Baten			
Servicekosten (6)	120.510	120.510	109.035
Terras overeenkomsten	1.068	1.068	966
Inkomsten portaaltjes	267	267	242
Overige gebruiksovereenkomsten	142	142	129
Diverse incidentele baten	231	-	299
Totaal jaarlijkse inkomsten	122.218	121.987	110.671
Lasten			
<u>Jaarlijkse kosten</u>			
Abonnementen	647	1.200	577
Accountantskosten	3.432	3.850	3.500
Administratiekosten	135	350	160
Welkom- en afscheidskosten	223	350	157
Cursussen/opleiding	-	350	-
Elektra, Vattenfall en Liander	7.245	8.000	8.673
Externe ondersteuning bestuur	-	500	-
Externe ondersteuning onderhoud	381	600	-
Rente minus kosten bank	- 173	-	31
Schoonmaak	13.867	13.750	12.274
Vergader- en feestkosten	498	650	371
Assuranties	8.166	7.700	6.944
Water, Vitens	180	550	213
Kosten website	4.759	-	-
Diversen	531	550	335
Totaal jaarlijkse kosten	39.891	38.400	33.235
<u>Reservefonds</u>			
Brandbeveiliging- en keuring en onderhoud	267	220	220
CO luchtbehandeling	983	950	1.118
Entredeuren, Boon	-	500	1.057
Garagedeur, Voskamp	250	300	1.096
Gevelreiniging	14.714	12.000	-
Liftonderhoud	10.645	11.900	10.307
Telefoonkosten	221	100	179
Liftkeuringen	1.501	1.600	866
Opritverwarming	423	590	405
Riolering onderhoud	4.366	1.021	299
Schilderwerk buiten	-	-	39.750
Stofferingen	-	-	1.885
Vervanging thermopane ruiten	-	2.400	220
Tuinitgaven (commissie)	434	1.150	845
Transport	33.804	32.731	58.247

(Toelichting)	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2024	2024	2023
	€	€	€
Transport	33.804	32.731	58.247
Tuin en/of grasperken extern	7.354	6.600	9.238
Verlichting onderhoud	45	250	3.422
Vloerreparaties	-	600	-
Binnendeuren-Assa Abloy	685	400	391
Beveiligssystemen	-	200	18
Rookgaskanalen	6.645	3.500	275
Rente minus kosten bank	- 1.562	550	280
Diversen onderhoud	6.468	3.500	1.631
Totaal reservefonds	<u>53.439</u>	<u>48.331</u>	<u>73.502</u>
Totaal jaarlijkse uitgaven	<u>93.330</u>		<u>106.737</u>
Saldo	<u>28.888</u>		<u>3.934</u>
Resultaatbestemming			
Toevoeging reservefonds	82.109		72.701
Onttrekking reservefonds	- 53.439		- 73.502
Toevoeging reservefonds	218		4.735
Totaal	<u>28.888</u>		<u>3.934</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 2024

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
1. Vlottende activa		
<i>Liquide middelen</i>		
Rabobank, rekening-courant	64.466	89.354
Rabobank, reservefonds	183.468	155.492
Regiobank, reservefonds	<u>76.150</u>	<u>75.414</u>
	<u><u>324.084</u></u>	<u><u>320.260</u></u>
2. Algemene reserves	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Stand per 1 januari	10.855	6.120
Resultaatbestemming toevoegingen	<u>218</u>	<u>4.735</u>
Stand per 31 december	<u><u>11.073</u></u>	<u><u>10.855</u></u>
3. Reservefonds		
Stand per 1 januari	230.905	231.706
Resultaatbestemming toevoegingen	82.109	72.701
Resultaatbestemming onttrekkingen	<u>- 53.439</u>	<u>- 73.502</u>
Stand per 31 december	<u><u>259.575</u></u>	<u><u>230.905</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 wordt besloten, op welke bovengenoemde wijze er wordt bijgedragen aan 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 2024. Dit vermogen bestaat uit de reserves, reservefonds en langlopende schulden.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

4. Langlopende schulden

	<u>2024</u>		<u>2023</u>
	€		€
Stand per 1 januari	75.000	-	75.000
Aflossing boekjaar	<u>- 24.998</u>		<u>-</u>
Stand per 31 december	50.002		75.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-</u>		<u>- 25.000</u>
	<u>50.002</u>		<u>50.000</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>31-12-2024</u>		<u>31-12-2023</u>
	€		€
5. Kortlopende schulden			
<i>Aflossingsverplichting langlopende schulden</i>			
Langlopende lening	<u>-</u>		<u>25.000</u>
 <i>Overige schulden</i>			
Accountantskosten	<u>3.434</u>		<u>3.500</u>

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2024

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. Het aandeel van eigenaars wordt vastgesteld op basis van de breukdelen. Het totaal aantal breukdelen is 6.770.

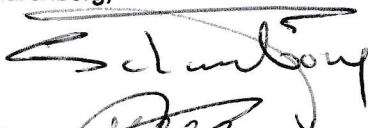
Personeelsleden

Bij de vereniging waren in 2024 geen werknemers in dienst.

Ondertekening door bestuur voor akkoord

Groenlo, 17 maart 2025

A.G.M. Scharenborg,
voorzitter.



J.G. Hallers,
penningmeester.



L.H.M. Stöteler-Bleumink,
secretaris.

