

**Jaarstukken 2025 van  
Vereniging van Eigenaars  
Appartementencomplex 't Raveleyn  
Groenlo**

**INHOUD**

**ACCOUNTANTSRAPPORT**

Samenstellingsverklaring van de accountant	2
Algemeen	3
Slot	3

**JAARSTUKKEN 2025**

**JAARREKENING**

Balans per 31 december 2025	4
Staat van baten en lasten 2025	5
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans per 31 december 2025	9
Toelichting op de staat van baten en lasten 2025	11

Vereniging van Eigenaars  
Appartementencomplex 't Raveleyn  
T.a.v. het bestuur  
Houtwal 35  
7141 AE GROENLO

Eibergen, 23 maart 2026

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

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2025 met betrekking tot uw vereniging.

#### **OPDRACHT**

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2025 van uw vereniging, waarin begrepen de balans met tellingen van € 345.968 en de staat van baten en lasten sluitende met een resultaat van positief € 21.005 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 2025 en de staat van baten en lasten over 2025 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.J. Droppers,  
Registeraccountant.

**BALANS PER 31 DECEMBER 2025**

		<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	(Toelichting)	€	€
<b>ACTIEF</b>			
<b>Vlottende activa</b>	(1)		
Liquide middelen		<u>345.968</u>	<u>324.084</u>
		<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
		€	€
<b>PASSIEF</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Algemene reserves	(2)	17.455	11.073
Reservefonds	(3)	<u>274.198</u>	<u>259.575</u>
		291.653	270.648
<b>Langlopende schulden</b>	(4)	0	50.002
<b>Kortlopende schulden</b>	(5)	<u>54.315</u>	<u>3.434</u>
		<u>345.968</u>	<u>324.084</u>

**STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2025**

(Toelichting)	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2025	2025	2024
	€	€	€
<b>Baten</b>			
Servicekosten (6)	131.357	131.357	120.510
Terras overeenkomsten	1.164	1.164	1.068
Inkomsten portaal-tjes	291	291	267
Overige gebruiksovereenkomsten	181	181	142
Diverse incidentele baten	96	-	231
<b>Totaal jaarlijkse inkomsten</b>	<b>133.089</b>	<b>132.993</b>	<b>122.218</b>
<b>Lasten</b>			
<u>Jaarlijkse kosten</u>			
Abonnementen	982	750	647
Accountantskosten	3.700	3.700	3.432
Administratiekosten	449	350	135
Welkom- en afscheidskosten	45	350	223
Cursussen/opleiding	-	350	-
Elektra, Vattenfall en Liander	7.915	8.500	7.245
Externe ondersteuning bestuur	622	2.000	-
Externe ondersteuning onderhoud	-	550	381
Rente minus kosten bank	-277	100	-173
Schoonmaak	14.699	14.600	13.867
Vergader- en feestkosten	906	700	498
Assuranties	8.071	9.000	8.166
Water, Vitens	225	600	180
Kosten website	525	500	4.759
Diversen	139	600	531
<b>Totaal jaarlijkse kosten</b>	<b>38.001</b>	<b>42.650</b>	<b>39.891</b>
<u>Reservefonds</u>			
Beheer	-	7.150	-
Brandbeveiliging, keuring en onderhoud	2.203	232	267
CO luchtbehandeling	1.054	1.000	983
Entredeuren, Boon	298	550	-
Garagedeur, Voskamp	261	300	250
Gevelreiniging	-	-	14.714
Liftonderhoud	11.361	12.550	10.645
Telefoonkosten	196	100	221
Liftkeuringen	1.721	1.700	1.501
Oprit dekvloer/verwarming	435	3.104	423
Riolering onderhoud	136	1.074	4.366
Schilderwerk buiten	29.297	27.500	-
Vervanging thermopane ruiten	5.265	2.550	-
Tuinuitgaven (commissie)	562	1.200	434
Transport	52.789	59.010	33.804

(Toelichting)	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2025	2025	2024
	€	€	€
Transport	52.789	59.010	33.804
Tuin en/of grasperken extern	8.188	7.300	7.354
Verlichting onderhoud	699	250	45
Vloerreparaties	-	650	-
Binnendeuren-Assa Abloy	446	400	685
Beveiligssystemen	-	200	-
Rookgaskanalen	13.509	15.791	6.645
Rente minus kosten bank	-2.492	600	-1.562
Diversen onderhoud	944	3.700	6.468
<b>Totaal reservefonds</b>	<b>74.083</b>	<b>87.901</b>	<b>53.439</b>
<b>Totaal jaarlijkse uitgaven</b>	<b>112.084</b>		<b>93.330</b>
<b>Saldo</b>	<b>21.005</b>		<b>28.888</b>
<b>Resultaatbestemming</b>			
Toevoeging reservefonds	88.706		82.109
Onttrekking reservefonds	-74.083		-53.439
Toevoeging algemene reserves	6.382		218
Totaal	<b>21.005</b>		<b>28.888</b>

## **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 2025**

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>1. Vlottende activa</b>		
<i>Liquide middelen</i>		
Rabobank, rekening-courant	71.178	64.466
Rabobank, reservefonds	197.889	183.468
Regiobank, reservefonds	<u>76.901</u>	<u>76.150</u>
	<u><u>345.968</u></u>	<u><u>324.084</u></u>
<b>2. Algemene reserves</b>		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Stand per 1 januari	11.073	10.855
Resultaatbestemming toevoegingen	<u>6.382</u>	<u>218</u>
Stand per 31 december	<u><u>17.455</u></u>	<u><u>11.073</u></u>
<b>3. Reservefonds</b>		
Stand per 1 januari	259.575	230.905
Resultaatbestemming toevoegingen	88.706	82.109
Resultaatbestemming onttrekkingen	<u>- 74.083</u>	<u>- 53.439</u>
Stand per 31 december	<u><u>274.198</u></u>	<u><u>259.575</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 2025. Dit vermogen bestaat uit de reserves, reservefonds en langlopende schulden.

**TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025**

**4. Langlopende schulden**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Stand per 1 januari	50.002	75.000
Aflossing boekjaar	<u>-50.002</u>	<u>-24.998</u>
Stand per 31 december	0	50.002
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>50.002</u></u>

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

**5. Kortlopende schulden**

*Aflossingsverplichting langlopende schulden*

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Langlopende lening	<u>50.002</u>	<u>-</u>
<i>Schulden aan leveranciers</i>		
Crediteuren	<u>613</u>	<u>-</u>
<i>Overige schulden</i>		
Accountantskosten	<u>3.700</u>	<u>3.434</u>

## TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2025

### 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 2025 geen werknemers in dienst.

### Ondertekening door bestuur voor akkoord

Groenlo, 23 maart 2026



A.G.M. Scharenborg,  
voorzitter.



J.G. Hallers,  
penningmeester.

L.H.M. Stöteler-Bleumink,  
secretaris.

