

Jaarstukken 2018 van
Vereniging van Eigenaars
Appartementencomplex 't Raveleyn
Groenlo

INHOUD

ACCOUNTANTSRAPPORT

Samenstellingsverklaring van de accountant	2
Algemeen	3
Slot	3

JAARSTUKKEN 2018

JAARREKENING

Balans per 31 december 2018	4
Staat van baten en lasten 2018	5
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans per 31 december 2018	9
Toelichting op de staat van baten en lasten 2018	11

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

Vestiging Eibergen
Nijverheidsstraat 6
Postbus 130 | 7150 AC Eibergen

T +31 (0)545 46 36 26
E eibergen@bonsenreuling.nl
I www.bonsenreuling.nl

Eibergen, 5 september 2019

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

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2018 met betrekking tot uw vereniging.

OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2018 van uw vereniging, waarin begrepen de balans met tellingen van € 223.601 en de staat van baten en lasten sluitende met een resultaat van negatief € 24.346 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 2018 en de staat van baten en lasten over 2018 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 Titel 9 Boek 2 van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek (BW). 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

Vooraf

De onderliggende jaarrekening betreft de jaarrekening van de hoofdsplitsing VVE 't Raveleyn. De voornoemde hoofdsplitsing is administrateur/beheerder van de drie ondersplitsingen (De Kanteel, De Citadel en De Kazemat). In 2001 hebben de eigenaren besloten om een overeenkomst aan te gaan waarin is vastgelegd dat wordt gestreefd zoveel mogelijk op te treden als een gezamenlijke VVE.

Door het bestuur zijn wel financiële verantwoordingen opgesteld per VVE, deze maken echter geen onderdeel uit van deze jaarrekening en zullen als separaat document tezamen met deze jaarrekening ter inzage liggen voor de eigenaren.

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 2018

		<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	(Toelichting)	€	€
ACTIEF			
Vlottende activa (1)			
Vorderingen		149	3.025
Liquide middelen		<u>223.452</u>	<u>237.422</u>
		<u>223.601</u>	<u>240.447</u>

		<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
		€	€
PASSIEF			
Eigen vermogen			
Reserves	(2)	21.122	238.116
Reservefonds groot onderhoud	(3)	192.648	-
Kortlopende schulden	(4)	<u>9.831</u>	<u>2.331</u>
		<u>223.601</u>	<u>240.447</u>

STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2018

(Toelichting)	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2018	2018	2017
	€	€	€
Baten			
Servicekosten (4)	86.350	86.671	84.309
Schadeuitkeringen	5.165	-	-
Terras overeenkomsten	394	-	-
Verzekering meerwaarde eigenaars	340	-	-
Rente diversen	64	-	820
Totaal jaarlijkse inkomsten	92.313	86.671	85.129
Lasten			
<u>Gebruikskosten</u>			
Abonnementen	919	2.000	1.358
Administratiekosten	520	72	760
AED-hulpmiddelen	20	182	-
Beheer/onderhoud gebouwen	-	1.462	5.893
Electra, Nuon en Liander	6.168	6.663	8.666
Klein onderhoud, diversen	430	249	42
Schoonmaak	10.772	10.449	9.674
Vergader- en feestkosten	532	1.246	1.871
Water, Vitens	264	460	206
Diversen	-	-	1.098
Totaal gebruikskosten	19.625	22.783	29.568
<u>Contracten/groot onderhoud</u>			
Accountants- en advieskosten	11.747	2.011	1.919
Brandbeveiliging- en keuring, Hügen	-	213	134
CO-2 detectie, Dräger	-	743	2.281
Entreedeuken, Boon-Edam	843	857	2.070
Garagedeur, Voskamp	1.081	1.051	162
Liften en telefoon	11.091	11.844	9.563
Opritverwarming	358	370	1.334
Rioleringsonderhoud	1.815	1.000	808
Schilderwerk buiten	22.995	19.800	153
Tuinonderhoud groot	5.843	4.100	2.313
Verlichting/onderhoud	623	1.025	86
Assuranties	6.642	5.638	5.901
Diversen	7.140	1.794	3.448
Totaal contracten/groot onderhoud	70.178	50.446	30.172

(Toelichting)	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2018	2018	2017
	€	€	€
<u>Vervangingskosten</u>			
Garagedeur	-	10.050	-
Vervanging lift	13.308	-	-
Reparaties schuifpui	11.664	13.200	-
Thermopane ruiten vervangen	1.884	2.000	-
	<u>26.856</u>	<u>25.250</u>	-
Totaal jaarlijkse uitgaven	<u>116.659</u>		<u>59.470</u>
Saldo	<u>-24.346</u>		<u>25.389</u>
Resultaatbestemming			
Toevoeging reservefonds groot onderhoud	61.595		-
Onttrekking reservefonds groot onderhoud	- 88.947		-
Toevoeging reserves	3.006		<u>25.389</u>
Totaal	<u>-24.346</u>		<u>25.389</u>

De vorderingen worden bij realisatie van de werkzaamheden op de balans van de Vereniging van Eigenaars opgenomen. De vorderingen worden op de balans van de Vereniging van Eigenaars opgenomen tegen de aanspraken van de eigenaars op de nominale waarde. Het bedrag van de vorderingen wordt afgetrokken van de vorderingen.

Liquide middelen

Immone middelen

Wettelijke reserves

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

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

Het reservefonds groot onderhoud dient om de lasten van periodiek groot onderhoud gelijkmatig over de jaren te verdelen. Het reservefonds wordt opgenomen tegen nominale waarde. De kosten voor groot onderhoud worden ten laste van het reservefonds gebracht.

Schulden

Schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde tenzij anders is bepaald.

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 2018

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
1. Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	24	2.900
Rente	125	125
	<u>149</u>	<u>3.025</u>
 <i>Liquide middelen</i>		
Rabobank, rekening-courant	54.162	68.197
Regiobank, reservefonds	98.732	98.683
Rabobank, spaarrekening	70.558	70.542
	<u>223.452</u>	<u>237.422</u>
 2. Eigen vermogen		
<i>Reserves</i>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Stand per 1 januari	238.116	212.727
Herrubricering naar reservefonds groot onderhoud	- 220.000	-
Resultaatbestemming toevoegingen	3.006	25.389
Stand per 31 december	<u>21.122</u>	<u>238.116</u>
 3. Reservefonds groot onderhoud		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Stand per 1 januari	-	-
Herrubricering vanuit reserves	220.000	-
Resultaatbestemming toevoegingen	61.595	-
Resultaatbestemming onttrekkingen	- 88.947	-
Stand per 31 december	<u>192.648</u>	<u>-</u>

Bij besluit in 2017 hebben de gezamenlijke eigenaren besloten om een reservefonds groot onderhoud te vormen bij de hoofdsplitsing VVE 't Raveleyn in verband met het bepaalde in artikel 9 van de hoofd- en ondersplitsingen en vanwege het feit dat deze hoofdsplitsing de administrateur/beheerder is van de drie ondersplitsingen.

Vanaf 1 januari 2018 dient elke VvE jaarlijks op een voorgeschreven wijze een bedrag te reserveren voor het groot onderhoud van het gebouw. De hoogte van deze reservering is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Uit praktische overwegingen kan (en mag) de VvE ook jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw reserveren. De eigenaars hebben gekozen voor deze laatste optie, met de kanttekening dat tot 2021 een wettelijke overgangsmaatregel geldt en dat eigenaars met vier/vijfde meerderheid een afwijkend besluit kunnen nemen.

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 2018. Dit vermogen bestaat uit de reserves en het reservefonds groot onderhoud.

4. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Accountantskosten	1.900	1.900
Advieskosten inzake fusie	7.500	
Energie	361	361
Overige	<u>70</u>	<u>70</u>
	<u>9.831</u>	<u>2.331</u>

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2018

4. Bijdrage servicekosten

De servicekosten worden geïncasseerd ter dekking van de kosten van de vereniging en ter reservering van toekomstige onderhoudskosten.

De servicekosten zijn de afgelopen jaren telkens met een bepaald percentage verhoogd ten opzichte van het voorgaande jaar. Bij oprichting van de VvE's in 2002 heeft Bouwer & Officier Accountants de berekeningen opgesteld voor de servicekosten. Deze berekening is destijds gebaseerd op de toen bekende breukdelen en verdeling van kosten over de diverse VvE's. Deze methode is niet jaarlijks herhaald; uit praktische overwegingen hebben de eigenaars besloten om jaarlijks de oorspronkelijk berekende servicekosten te indexereren.

Over het jaar 2018 heeft het bestuur op basis van de werkelijke cijfers 2018 en op basis van breukdelen en verdeling van kosten over de diverse VvE's opnieuw een berekening uitgevoerd. De in rekening te brengen servicekosten zijn afhankelijk van aannames met betrekking tot de toerekening van de kosten aan de betreffende vier (4) VvE's. De variatie in uitkomsten is minder dan 1% van de in rekening gebrachte servicekosten. Geconcludeerd kan worden dat de servicekosten die de eigenaars in rekening zijn gebracht, voldoende nauwkeurig zijn vastgesteld.

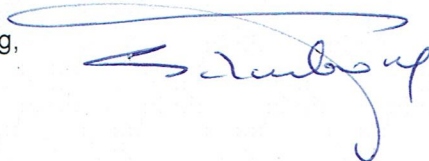
Personeelsleden

Bij de vereniging waren in 2018 geen werknemers in dienst.

Ondertekening door bestuur voor akkoord

Groenlo, 5 september 2019

A.G.M. Scharenborg,
voorzitter.



B.J.M. Tank,
penningmeester.

