

Jaarstukken 2019 van
Vereniging van Eigenaars
Appartementencomplex 't Raveleyn
Groenlo

INHOUD

ACCOUNTANTSRAPPORT

Samenstellingsverklaring van de accountant	2
Algemeen	3
Slot	3

JAARSTUKKEN 2019

JAARREKENING

Balans per 31 december 2019	4
Staat van baten en lasten 2019	5
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans per 31 december 2019	9
Toelichting op de staat van baten en lasten 2019	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 28
E eibergen@bonsenreuling.nl
I www.bonsenreuling.nl

Eibergen, 14 april 2020

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

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2019 met betrekking tot uw vereniging.

OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2019 van uw vereniging, waarin begrepen de balans met tellingen van € 191.649 en de staat van baten en lasten sluitende met een resultaat van negatief € 24.802 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 2019 en de staat van baten en lasten over 2019 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

Wijziging splitsingsreglement

Op 18 oktober 2019 is het splitsingsreglement van VvE 't Raveleyn middels een notariële akte gewijzigd. Het nieuwe reglement is gebaseerd op het modelreglement 2017. De aktes van de drie ondersplitsingen zijn niet gewijzigd. In de ondersplitsingsaktes is bepaald dat in geval van strijdigheid met het reglement van de hoofdsplitsing, het reglement van de hoofdsplitsing voor gaat. Opheffing van de drie ondersplitsingen kan slechts met medewerking van alle eigenaars. Zonodig zal de rechter om machtiging tot opheffing van de ondersplitsingen worden gevraagd. Dit proces wordt in 2020 in gang gezet.

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 2019

		<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	(Toelichting)	€	€
ACTIEF			
Vlottende activa (1)			
Vorderingen		6.883	149
Liquide middelen		<u>184.766</u>	<u>223.452</u>
		<u>191.649</u>	<u>223.601</u>

		<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
		€	€
PASSIEF			
Eigen vermogen			
Reserves	(2)	15.429	21.122
Reservefonds groot onderhoud	(3)	173.539	192.648
Kortlopende schulden	(4)	<u>2.681</u>	<u>9.831</u>
		<u>191.649</u>	<u>223.601</u>

STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2019

	(Toelichting)	Realisatie 2019 €	Begroting 2019 €	Realisatie 2018 €
Baten				
Servicekosten	(4)	90.672	90.668	86.350
Terras overeenkomsten		822	800	394
Inkomsten portaaltes		45	50	-
Verzekering meerwaarde eigenaars		576	550	340
Uitkeringen verzekeringen		11.372	-	5.165
Rente diversen		43	-	64
Totaal jaarlijkse inkomsten		103.530	92.068	92.313
Lasten				
<u>Gebruikskosten</u>				
Accountantskosten		4.428	2.000	4.247
Assuranties		7.052	6.000	6.642
Abonnementen		1.495	1.000	919
Administratiekosten		587	100	520
AED-hulpmiddelen		186	200	20
Beheer/onderhoud gebouwen		-	1.500	-
Electra, Nuon en Liander		6.269	6.830	6.168
Diversen		366	0	-
Schoonmaak		10.495	10.800	10.772
Vergader- en feestkosten		428	500	532
Water, Vitens		450	500	264
Welkom- en rouwkosten		106	100	-
Totaal gebruikskosten		31.862	29.530	30.084
<u>Contracten/groot onderhoud</u>				
Klein onderhoud, diversen		1.326	250	430
Telefoonkosten		798	700	-
Brandbeveiliging- en keuring, Hügen		276	200	-
CO-2 detectie, Dräger		732	750	-
Entreedeuken, Boon-Edam		864	900	843
Garagedeur, Voskamp		171	1.000	1.081
Liften en telefoon		11.392	10.000	11.091
Opritverwarming		365	500	358
Rioleringsonderhoud		4.202	4.000	1.815
Schilderwerk buiten		15.514	24.000	22.995
Tuinonderhoud groot		5.090	4.250	5.843
Verlichting/onderhoud		111	1.000	623
Diversen		4.693	2.000	7.140
Totaal contracten/groot onderhoud		45.534	49.550	52.219

(Toelichting)	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2019	2019	2018
	€	€	€
<u>Vervangingskosten</u>			
Buiten- en binnenverlichting	-	2.000	-
Garagedeur	-	10.050	-
Vervanging lift	32.385	25.000	13.308
Reparaties schuifpui	-	-	11.664
Stofferingen	-	8.500	-
Thermopane ruiten vervangen	-	2.000	1.884
	<u>32.385</u>	<u>47.550</u>	<u>26.856</u>
<u>Algemene incidentele kosten</u>			
Advocaatkosten *	11.347	-	-
Notariskosten	7.204	-	7.500
	<u>18.551</u>	<u>-</u>	<u>7.500</u>
Totaal jaarlijkse uitgaven	<u>128.332</u>		<u>116.659</u>
Saldo	<u>- 24.802</u>		<u>- 24.346</u>
Resultaatbestemming			
Toevoeging reservefonds groot onderhoud	58.810		61.595
Onttrekking reservefonds groot onderhoud	- 77.919		- 88.947
Toevoeging reserves	- 5.693		3.006
Totaal	<u>- 24.802</u>		<u>- 24.346</u>

* De post advocaatkosten bestaat uit:

- € 10.284 welke volledig wordt vergoed door DAS Rechtsbijstandverzekeringen.
- € 998 bouwkundig consult ter beoordeling van de erfscheiding.
- € 65 reiskosten bezoek Rijssenbeek advocaten/B&D juristen.

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 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 2019

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
1. Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	709	24
Rente	125	125
Nog te ontvangen uitkeringen verzekeringen	<u>6.049</u>	<u>-</u>
	<u>6.883</u>	<u>149</u>
 <i>Liquide middelen</i>		
Rabobank, rekening-courant	30.433	54.162
Regiobank, reservefonds	98.768	98.732
Rabobank, spaarrekening	<u>55.565</u>	<u>70.558</u>
	<u>184.766</u>	<u>223.452</u>
 2. Eigen vermogen		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Reserves</i>	€	€
Stand per 1 januari	21.122	238.116
Herrubricering naar reservefonds groot onderhoud	-	- 220.000
Resultaatbestemming toevoegingen	<u>- 5.693</u>	<u>3.006</u>
Stand per 31 december	<u>15.429</u>	<u>21.122</u>
 3. Reservefonds groot onderhoud		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Stand per 1 januari	192.648	-
Herrubricering vanuit reserves	-	220.000
Resultaatbestemming toevoegingen	58.810	61.595
Resultaatbestemming onttrekkingen	<u>- 77.919</u>	<u>- 88.947</u>
Stand per 31 december	<u>173.539</u>	<u>192.648</u>

Bij besluit in 2017 hebben de gezamenlijke eigenaren besloten om een reservefonds groot onderhoud te vormen bij de VVE 't Raveleyn in verband met het bepaalde in artikel 9 van de hoofd- en ondersplitsingen en vanwege het feit dat deze hoofdsplitsing al administrateur/beheerder is van de drie ondersplitsingen. Met ingang van 18 oktober 2019 zijn voor de hoofdsplitsing de regels van het nieuwe splitsingsreglement van toepassing.

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. De eigenaars hebben tevens besloten alleen bij de hoofdsplitsing VvE 't Raveleyn een reserve groot onderhoud op te bouwen.

Bij de VvE's van de ondersplitsingen wordt niet gereserveerd voor onderhoud. Na de wijziging van het splitsingsreglement van de hoofdsplitsing in oktober 2019, is er geen onduidelijkheid meer over de vraag welke eigenaars de kosten van onderhoud en vervanging binnen het complex dragen. VvE 't Raveleyn is voor al deze zaken verantwoordelijk. De overeenkomst die de vier VvE's hebben gesloten om zoveel mogelijk de kosten te delen, heeft aan waarde ingeboet nu het splitsingsreglement grotendeels in deze deling voorziet.

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 2019. Dit vermogen bestaat uit de reserves en het reservefonds groot onderhoud.

4. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Accountantskosten	2.250	1.900
Advieskosten inzake fusie	-	7.500
Energie	361	361
Overige	70	70
	<u>2.681</u>	<u>9.831</u>

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2019

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. Deze methode is niet jaarlijks herhaald; uit praktische overwegingen hebben de eigenaars besloten om jaarlijks de oorspronkelijk berekende servicekosten te indexeren.

Het bestuur heeft met behulp van enkele tools, op basis van de werkelijke cijfers voor de jaren 2004 t/m 2019 en op basis van breukdelen en de reglementaire bepalingen met betrekking tot de aan het parkeren gerelateerde kosten, opnieuw berekeningen uitgevoerd. De in rekening te brengen servicekosten zijn afhankelijk van aannames met betrekking tot de toerekening van de kosten aan de betreffende vier VvE's. De variatie in uitkomsten is gemiddeld minder dan 0,5% van de in rekening gebrachte servicekosten. Geconcludeerd kan worden dat de servicekosten die de eigenaars in rekening zijn gebracht, voldoende nauwkeurig zijn vastgesteld.

In oktober 2019 is de akte van hoofdsplitsing gewijzigd. De wijzigingen hebben gevolgen voor de vaststelling van de servicekosten. De (voorschot-)servicekosten zullen met ingang van 2020 voor de torens als gevolg van de wijzigingen, rechtstreeks afgeleid worden uit de som van de voor het complex vastgestelde servicekosten. Ingewikkelde onderverdelingen zijn dan niet meer nodig. (aandeel servicekosten = eigen oppervlakte / 6770).

Personeelsleden

Bij de vereniging waren in 2019 geen werknemers in dienst.

Ondertekening door bestuur voor akkoord

Groenlo, 14 april 2020

A.G.M. Scharenborg,
voorzitter.



B.J.M. Tank,
penningmeester.



V.v.E. 't Raveleyn
Postbus 81
7140 AB Groenlo

Groenlo, ..03 april 2020

BonsenReuling
T.a.v. de heer K.A.J. Gerritsen
Postbus 130
7150 AC Eibergen

Geachte heer Gerritsen,

In het kader van de aan u verleende opdracht tot het samenstellen van de jaarrekening van V.v.E. 't Raveleyn over 2019, bevestigen wij naar ons beste weten en overtuiging het volgende:

1. Wij erkennen onze verantwoordelijkheid voor het opmaken van de jaarrekening in overeenstemming met de waarderingsgrondslagen zoals uiteengezet in de jaarrekening.
2. Wij hebben u toegang verschaft tot de gehele financiële administratie en daarbij behorende bescheiden.
3. Wij hebben u alle gegevens verschaft met betrekking tot:
 - a. Informatie over eventuele claims en rechtszaken;
 - b. belangrijke schulden of mogelijke of voorwaardelijke activa of passiva die dienen te worden verantwoord of toegelicht;
 - c. gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden na jaareinde en die de huidige financiële positie in belangrijke mate doen afwijken van hetgeen uit de balans van die datum blijkt of die een verandering of toelichting noodzakelijk maken in de jaarrekening;
 - d. verliezen die resulteren uit het al of niet nakomen van verkoopovereenkomsten;
 - e. transacties met verbonden partijen en de daaruit voortvloeiende vorderingen of schulden, met inbegrip van verkopen, aankopen, leningen, betalingen, leaseovereenkomsten en garantieverplichtingen;
 - f. overeenkomsten met financiële instellingen betreffende compensatie van saldi of andere overeenkomsten met beperkende bepalingen betreffende kas- en banksaldi, kredietfaciliteiten of andere overeenkomsten met vergelijkbare strekking;
 - g. overeenkomsten met recht of plicht van terugkoop van eerder verkochte activa.

4. Wij hebben geen voornemens die een invloed van materieel belang zouden kunnen hebben op de huidige boekwaarde van de activa en passiva zoals opgenomen in de jaarrekeningen, dan wel op de rubricering daarvan.
5. Het economisch eigendom van de activa berust bij de vennootschap. Er zijn geen andere pand- of hypotheekrechten gevestigd op de activa van de vennootschap, dan die welke zijn vermeld in de toelichting van de jaarrekening.
6. De onderneming heeft voldaan aan alle bepalingen en overeenkomsten die een belangrijke invloed zouden hebben op de jaarrekening.
7. Wij bevestigen dat de in de jaarrekening verwerkte winstverdeling overeenstemt met de afspraken die wij als het bestuur hierover met elkaar hebben gemaakt.
8. Wij bevestigen dat de gebeurtenissen na balansdatum als gevolg van het coronavirus COVID-19 geen aanleiding geven om een aanvullende uiteenzetting in de onderhavige jaarrekening op te nemen. Op het moment van het opmaken van deze jaarrekening is er, naar onze beste inschatting en alle feiten en omstandigheden in ogenschouw nemend, geen sprake van een ernstige onzekerheid van de continuïteit van onze organisatie en derhalve ook niet van onontkoombare discontinuïteit.

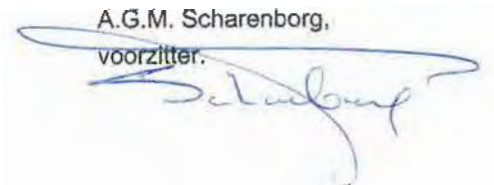
Op basis van de huidige omstandigheden en stand van zaken van de overheidsmaatregelen zien wij op dit moment geen reden om aan de positieve continuïteitsveronderstelling te twijfelen. Wij zijn daarom van mening dat de in de jaarrekening gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd dienen te worden op de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.

9. Wij bevestigen dat wij instemmen met de door u samengestelde jaarrekening over onderhavig boekjaar.

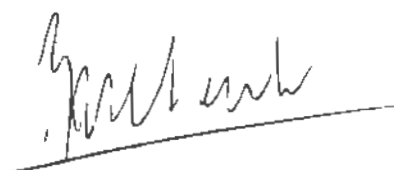
Met vriendelijke groet,

V.v.E. 't Raveleyn
Namens deze,

A.G.M. Scharenborg,
voorzitter.



B.J.M. Tank,
penningmeester.



L. Stöteler,
secretaris.

