



**Jaarstukken 2020 van
Vereniging van Eigenaars
Appartementencomplex 't Raveleyn
Groenlo**

JAARSTUKKEN 2020

JAARREKENING

Staat van de Middelen 2020

Staat van de Middelen 2021

Grondslagen voor waardering en waardering 2020

Toelichting op de Grondslagen 2020

Toelichting op de Staat van de Middelen 2020

INHOUD
ACCOUNTANTSRAPPORT

Samenstellingsverklaring van de accountant	2
Algemeen	3
Slot	3

JAARSTUKKEN 2020
JAARREKENING

Balans per 31 december 2020	4
Staat van baten en lasten 2020	5
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans per 31 december 2020	9
Toelichting op de staat van baten en lasten 2020	11

OPDRACHT

De volgende opdrachtgever heeft de opdracht gegeven aan de accountant om de balans, de staat van baten en lasten, de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling en de toelichting op de balans per 31 december 2020 en de toelichting op de staat van baten en lasten 2020 te maken.

De opdrachtgever heeft de opdracht gegeven aan de accountant om de balans, de staat van baten en lasten, de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling en de toelichting op de balans per 31 december 2020 en de toelichting op de staat van baten en lasten 2020 te maken.

De opdrachtgever heeft de opdracht gegeven aan de accountant om de balans, de staat van baten en lasten, de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling en de toelichting op de balans per 31 december 2020 en de toelichting op de staat van baten en lasten 2020 te maken.

De opdrachtgever heeft de opdracht gegeven aan de accountant om de balans, de staat van baten en lasten, de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling en de toelichting op de balans per 31 december 2020 en de toelichting op de staat van baten en lasten 2020 te maken.

De opdrachtgever heeft de opdracht gegeven aan de accountant om de balans, de staat van baten en lasten, de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling en de toelichting op de balans per 31 december 2020 en de toelichting op de staat van baten en lasten 2020 te maken.

De opdrachtgever heeft de opdracht gegeven aan de accountant om de balans, de staat van baten en lasten, de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling en de toelichting op de balans per 31 december 2020 en de toelichting op de staat van baten en lasten 2020 te maken.

De opdrachtgever heeft de opdracht gegeven aan de accountant om de balans, de staat van baten en lasten, de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling en de toelichting op de balans per 31 december 2020 en de toelichting op de staat van baten en lasten 2020 te maken.

De opdrachtgever heeft de opdracht gegeven aan de accountant om de balans, de staat van baten en lasten, de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling en de toelichting op de balans per 31 december 2020 en de toelichting op de staat van baten en lasten 2020 te maken.

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, 10 maart 2021

Behandeld door : R. Droppers RA
Referentie : 626800/DS/1

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2020 met betrekking tot uw vereniging.

OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2020 van uw vereniging, waarin begrepen de balans met tellingen van € 195.719 en de staat van baten en lasten sluitende met een resultaat van positief € 144 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 2020 en de staat van baten en lasten over 2020 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

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.

De eigenaars van de 4 VvE's van complex 't Raveleyn hebben besloten om de ondersplitsingen op te heffen. Een eigenaar heeft de medewerking aan de opheffing geweigerd. De kantonrechter heeft op 23 februari 2021 een vervangende machtiging afgegeven.

Bestuur

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

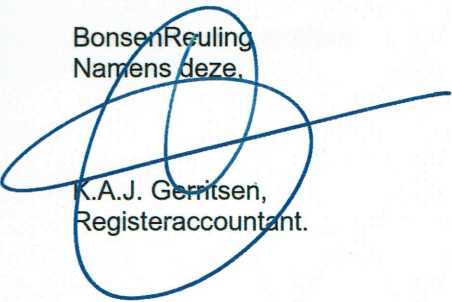
Voorzitter : de heer A.G.M. Scharenborg
Secretaris : mevrouw L. Stöteler
Penningmeester : de heer B.J.M. Tank

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 2020

		<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	(Toelichting)	€	€
ACTIEF			
Vlottende activa	(1)		
Vorderingen		4.320	6.883
Liquide middelen		<u>191.399</u>	<u>184.766</u>
Rente creëten		<u>195.719</u>	<u>191.649</u>
Totaal vlottende activa			
Laaien			
Interkies kosten			
Accountantskosten			
Externe onderhouden van gebouwen			
Assurantie			
Aflossingen			
Administratieve kosten			
AEO-hulpmiddelen			
Balansonderhoud gebouwen		<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
		€	€
PASSIEF			
Eigen vermogen			
Algemene reserves	(2)	16.123	15.429
Reservefonds	(3)	172.989	173.539
Kortlopende schulden	(4)	<u>6.607</u>	<u>2.681</u>
		<u>195.719</u>	<u>191.649</u>
Totaal passief			
Kantoorhuur			
Trasportkosten			
Administratieve kosten			
SGP-kosten 2019			
Externe onderhouden van gebouwen			
Assurantie			
Verzekering gebouwen			
Elektrische kosten			
Verzekering in			
Gedruisverzekering			
Vuurschadeverzekering			
Ruimtesonderhoud			
Schadeverzekering			
Verzekering thermische isolatie			
Tuinsonderhoud groen en recreatie			
Transport			

STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2020

		Realisatie	Begroting	Realisatie
	(Toelichting)	2020	2020	2019
		€	€	€
Baten				
Servicekosten	(4)	93.841	93.841	90.672
Terras overeenkomsten		797	832	822
Inkomsten portaaltes		125	125	45
Verzekering meerwaarde eigenaars		-	587	576
Uitkeringen verzekeringen		8.604	-	11.372
Rente diversen		-104	-	43
Totaal jaarlijkse inkomsten		103.263	95.385	103.530

Lasten

Jaarlijkse kosten

Accountantskosten		3.000	2.000	4.428
Externe ondersteuning bestuur		2.292	1.500	-
Assuranties		6.601	6.500	7.052
Abonnementen		1.372	1.000	1.495
Administratiekosten		226	200	587
AED-hulpmiddelen		-	200	186
Beheer/onderhoud gebouwen		-	1.500	-
Electra, Nuon en Liander		6.375	7.200	6.269
Diversen		95	-	366
Schoonmaak		11.087	11.000	10.495
Vergader- en feestkosten		104	500	428
Water, Vitens		529	600	450
Bankkosten		235	-	-
Rechtsbijstand (eigen risico)		500	-	-
Welkom- en rouwkosten		108	200	106
Totaal jaarlijkse kosten		32.524	32.400	31.862

Reservefonds

Klein onderhoud, diversen		39	1.326	1.326
Telefoonkosten		523	700	798
Brandbeveiliging- en keuring, Hügen		168	200	276
CO-2 detectie, Dräger		755	750	732
Entredeuren, Boon-Edam		886	900	864
Garagedeur, Voskamp		1.967	1.000	171
Vervanging garagedeur		12.617	11.000	-
Liften en telefoon		12.086	11.100	11.392
Vervanging lift		-	-	32.385
Opritverwarming		374	2.500	365
Vloerreparaties		368	-	-
Rioleringsonderhoud		-	4.750	4.202
Schilderwerk buiten		20.842	29.250	15.514
Vervanging thermopane ruiten		837	2.000	-
Tuinonderhoud groot en gereedschap		7.556	4.250	5.090
Transport		59.018	69.726	73.115

	Realisatie 2020 €	Begroting 2020 €	Realisatie 2019 €
(Toelichting)			
Transport	59.018	69.726	73.115
Verlichting/onderhoud	493	3.000	111
Bankkosten	97	-	-
Bijdrage zender eigenaren	-42	-	-
Ontvangen vergoeding schade verzekeraar	-266	-	-
Diversen	2.691	2.000	4.693
Totaal reservefonds	61.991	74.726	77.919
<u>Algemene incidentele kosten</u>			
Advocaatkosten	1.512	-	11.347
Notariskosten	-	-	7.204
Schadekosten	7.092	-	-
	8.604	-	18.551
Totaal jaarlijkse uitgaven	103.119		128.332
Saldo	144		- 24.802
Resultaatbestemming			
Toevoeging reservefonds	61.441		58.810
Onttrekking reservefonds	- 61.991		- 77.919
Toevoeging/onttrekking reserves	694		- 5.693
Totaal	144		- 24.802

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.

Gevolgen coronavirus COVID-19

Er is in Nederland veel onzekerheid over de economische gevolgen van het coronavirus COVID-19. De vereniging merkt op dit moment nog geen gevolgen van het coronavirus COVID-19.

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

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.

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.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

	31-12-2020 €	31-12-2019 €
1. Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	2.808	709
Rente	-	125
Nog te ontvangen uitkeringen verzekeringen	1.512	6.049
	<u>4.320</u>	<u>6.883</u>
<i>Liquide middelen</i>		
Rabobank, rekening-courant	18.340	30.433
Rabobank, reservefonds	75.018	55.565
Regiobank, reservefonds	98.041	98.768
	<u>191.399</u>	<u>184.766</u>
2. Algemene reserves	2020 €	2019 €
Stand per 1 januari	15.429	21.122
Resultaatbestemming toevoegingen	694	-5.693
Stand per 31 december	<u>16.123</u>	<u>15.429</u>
3. Reservefonds	2020 €	2019 €
Stand per 1 januari	173.539	192.648
Resultaatbestemming toevoegingen	61.441	58.810
Resultaatbestemming onttrekkingen	-61.991	-77.919
Stand per 31 december	<u>172.989</u>	<u>173.539</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. De toevoeging is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde zoals deze geldt voor de opstalverzekering. In 2020 geldt nog een overgangsmaatregel, op basis waarvan de toevoeging ongeveer € 1.300 lager is.

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 meerjarenonderhoudsplan (MJOP) of de eigenaars met een meerderheid van minimaal 80% besloten hebben om het onderhoud en de vervanging op een andere wijze te financieren.

De eigenaars hebben gekozen voor de "0,5%-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 besloten alleen bij de hoofdsplitsing VvE 't Raveleyn een reservefonds op te bouwen. Bij de VvE's van de ondersplitsingen wordt niet geserveerd voor onderhoud. Na de wijziging van het splitsingsreglement van de hoofdsplitsing in oktober 2019, behoren het onderhoud en de vervanging binnen het complex tot de verantwoordelijkheid van VvE 't Raveleyn. De overeenkomst die de 4 VvE's hebben gesloten om zoveel mogelijk de kosten te delen, heeft waarde ingeboet nu het splitsingsreglement grotendeels in deze verdeling 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 2020. Dit vermogen bestaat uit de reserves en het reservefonds.

4. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Accountantskosten	3.000	2.250
Energie	-	361
Overige	<u>3.607</u>	<u>70</u>
	<u><u>6.607</u></u>	<u><u>2.681</u></u>

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2020

4. Servicekosten

De servicekosten worden geïncasseerd ter dekking van de jaarlijkse kosten van de vereniging en ter reservering van toekomstige kosten voor onderhoud en vervanging.

De aan de eigenaars in rekening te brengen servicekosten zijn afhankelijk van aannames met betrekking tot de toerekening van de kosten aan de betreffende 4 VvE's. De administratie en het beheer van de toren VvE's is opgedragen aan VvE 't Raveleyn. Jaarlijks wordt de begroting voor het complex als geheel vastgesteld door de ALV van VvE 't Raveleyn; hierin zijn 3 toren VvE's door de besturen vertegenwoordigd. De besturen brengen 170 eensluidende stemmen uit die volgen uit het mandaat van de ALV van de toren VvE inzake de servicekosten.

De directe kosten van de toren VvE's zijn op jaarbasis maximaal € 1.000 per toren. Alle overige kosten zijn kosten die op basis van de breukdelen verdeeld worden over de 8 eigenaars van VvE 't Raveleyn (3 torens plus 5 losse appartementsrechten). De onderlinge verhoudingen tussen de torens verschillen nauwelijks (2239-2228-2238); de extra appartementsrechten hebben samen 65 breukdelen (5 maal 13). Het totaal is 6770. De (voorschot-)servicekosten zullen daarom met ingang van 2020 voor de torens rechtstreeks afgeleid worden uit de som van de voor het complex vastgestelde servicekosten. Het aandeel van de eigenaars wordt vastgesteld op basis van de breukdelen. Zolang de toren VvE's nog niet zijn opgeheven, blijven de verhoudingen (breukdelen) binnen de torens ongewijzigd.

Personeelsleden

Bij de vereniging waren in 2020 geen werknemers in dienst.

Ondertekening door bestuur voor akkoord

Groenlo, 10 maart 2021

A.G.M. Scharenborg,
voorzitter.

B.J.M. Tank,
penningmeester.