

*R. Denninger-van der Wal*

Zonland 67  
9734 BM Groningen

T 050 549 02 60

M 06 105 133 15

E [admirei@home.nl](mailto:admirei@home.nl)

*Banknr* NL87 ABNA 0484 6799 61

*KvK* 01129498

*Btwnr* NL1072.68.516.B01

## Financieel Jaarverslag 2023 VvE De Noorder

## VvE De Noorder

### Inhoudsopgave

Algemene toelichting	2
Exploitatie overzicht 2023	3
Balans per 31 december 2023	4
Toelichting exploitatie overzicht	5
Toelichting op de balans	6
Begroting 2024	7

### **Bijlagen**

Reservering planmatig onderhoud

Overzicht bestuursrekening 2023

Meerjarenonderhoudsplan incl. begroting en stand reservefonds 2024 t/m 2038

Maandbijdragen per 1 januari 2024 en 2025

**VvE De Noorder**

**Algemene toelichting**

VvE de Noorder

Noorderkroonstraat nummers 129 t/m 175 te Groningen.  
Bouwjaar 2003.

Administratie

Het jaarverslag is samengesteld aan de hand van de bankafschriften en facturen en overig door het bestuur verstrekte informatie.

Bijzonderheden

De bestuursrekening, waaronder de kleine kas, valt geheel onder verantwoordelijkheid van het bestuur.

Inschrijfnummer KvK:

**1167875**

## VvE De Noorder

### Exploitatie overzicht 2023

	<u>Exploitatie</u>	<u>Begroting</u>
<b>Baten</b>	<b>37.510,19</b>	<b>37.510</b>
Bijdragen	37.485,60	37.485
Rente	24,59	25
<b>Lasten</b>	<b>37.263,64</b>	<b>37.510</b>
Reservering planmatig onderhoud	16.178,76	-3.560
Uitgaven t.l.v. planmatig onderhoud	0,00	15.500
Klein onderhoud	761,24	5.000
Lift onderhoudscontract, gsm en keuring	5.724,66	5.700
Jaarlijkse keuring dakbedekking	427,53	450
Ontstoppingsfonds	430,66	420
Omgevingsbeheer	1.097,93	1.100
Schoonmaak	2.704,00	2.700
Elektra	2.964,08	3.000
Waterverbruik en afvalwaterheffing	279,25	300
Verzekeringen	3.819,39	3.800
Beheer- en administratiekosten	1.264,45	1.300
Bankkosten Rabo	311,37	300
Bestuursrekening/kleine kas	1.137,91	1.200
AED onderhoud/bijscholing	162,41	300
<b>Resultaat</b>	<b><u>246,55</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

\* bedragen in euro's inclusief btw

## VvE De Noorder

Balans 2022-2023	31-12-2023	31-12-2022
------------------	------------	------------

### Activa

#### *Vorderingen*

Debiteuren [maandelijkse bijdragen]	0,00	0,00
Overlopende activa	5687,00	0,00

#### *Liquide middelen*

Bankrekening 113642423	14.431,71	38.718,64
Spaarrekening 3158714469	115.953,43	80.928,84
Kleine kas bestuur	158,30	157,65

**136.230,44**

**119.805,13**

### Passiva

#### *Eigen vermogen*

Kapitaal	11.402,89	11.156,34
Reservering planmatig onderhoud	124.827,55	108.648,79

#### *Kort vreemd vermogen*

Crediteuren	0,00	0,00
Overlopende passiva	0,00	0,00

**136.230,44**

**119.805,13**

\* bedragen in euro's inclusief btw

VvE De Noorder

## Toelichting exploitatie overzicht

### Baten

Geen bijzonderheden

### Lasten

Storing / klein onderhoud

Betreft reparatie van een daklekkage en reparatie van balkons, de aanschaf van lampen voor de galerij, naambordje, drempelhulp, ongediertebestrijding, batterijen en regeneratiezout.

Bestuursrekening/kleine kas

De opnames van de Raborekening worden verantwoord onder de uitgaven kleine kas. Het bestuur beschikt over de bescheiden van de bestuursrekening en de kasstukken. De kascommissie dient derhalve de bestuursrekening en de kleine kas bij het bestuur te controleren.

## VvE De Noorder

### Toelichting op de balans

#### Activa

##### Debiteuren

Deze post vermeldt het bedrag dat de leden van de VvE nog moeten betalen.

\* Alle leden hebben aan hun betalingsverplichting voldaan.

##### Overlopende activa

Betreft aanbetaling intercomsysteem.

##### Liquide middelen

Betreft het saldo van de bankrekeningen en het saldo van de kleine kas.

#### Passiva

##### Eigen vermogen

Wanneer er verschil is tussen de bijdragen ten opzichte van de kosten ontstaat er een resultaat.

Dit resultaat zal normaliter ten gunste of ten laste worden gebracht van het "Eigen vermogen".

De enige uitzondering hierop betreft de component Planmatig Onderhoud. Een eventueel resultaat hierop komt ten gunste of ten laste van de "Reservering planmatig onderhoud".

##### Reservering planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud wordt uitgevoerd conform een vooraf vastgesteld onderhoudsschema. Om deze over het algemeen grote uitgaven te kunnen financieren betalen de deelnemers in de VvE een bijdrage welke in de voorziening onderhoud terechtkomt.

##### Crediteuren

Deze post vermeldt de bedragen welke de VvE nog dient te betalen.

\* Er zijn geen openstaande posten.

##### Overlopende passiva

Geen openstaande posten.

## Begroting 2024

	<u>Begroting</u>
<b>Baten</b>	<b>40358</b>
Bijdragen	39366
Rente	992
<b>Lasten</b>	<b>40358</b>
Reservering planmatig onderhoud	-14822
Uitgaven t.l.v. planmatig onderhoud	28250
Klein onderhoud	5000
Lift onderhoudscontract, gsm en keuring	6000
Jaarlijkse keuring dakbedekking	450
Ontstoppingsfonds	450
Omgevingsbeheer	1200
Schoonmaak	2800
Elektra	3600
Waterverbruik en afvalwaterheffing	300
Verzekeringen	4100
Beheer- en administratiekosten	1300
Bankkosten Rabo	330
Bestuursrekening/kleine kas	1200
AED onderhoud/bijscholing	200
<b>Resultaat</b>	<u><u>0</u></u>

\* bedragen in euro's inclusief btw



## VvE De Noorder

### Reservering planmatig onderhoud

Stand reservering planmatig onderhoud per 1 januari 2023 € 119.805

Stand reservering planmatig onderhoud per 1 januari 2024 € 136.230

#### Reservering verhoudingsgewijs per appartement:

	<u>opgave</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Huisnummer:			
131, 135, 139, 143, 147, 151, 155, 159, 163, 167, 171	10/269	€ 4.453	€ 5.064
129, 137, 145, 153, 161, 169	12/269	€ 5.344	€ 6.077
133, 141, 149, 157, 165	11/269	€ 4.899	€ 5.570
173	17/269	€ 7.571	€ 8.609
175	15/269	€ 6.680	€ 7.596

Wij wijzen U evenals voorgaande jaren op het volgende:

De bedragen per appartement dienen opgeteld te worden bij uw bezittingen in box 3. Indien uw nettovermogen (bezittingen-schulden) meer bedraagt dan het heffingsvrij vermogen, betaalt u over het meerdere de vermogensrendementsheffing. Voor meer informatie kunt u terecht op de website van de belastingdienst.

De beginstand van betreffend jaar geldt voor opgave, vandaar de opgaven voor zowel 2023 als 2024.  
De belastingopgave is ieders eigen verantwoordelijkheid.

## Inkomsten/Uitgaven

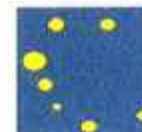
Datum:	Omschrijving:	bonnr.	RABOREKENING		KAS		Opmerkingen
			In	Uit	In	Uit	
1-01-23	SALDO	volgnr.	0,00	0,00	157,65	0,00	
1-02-23	HEMA en graveerbedrijf LUKKEN	N1/23				30,00	
6-02-23	Karwei display bloembollen met korting.	N2/23				100,00	
26-02-23	Best. Verg. 7-22 en 22-3-2023. 2x 25 euro	N3/23				50,00	Bij Jan en Andre.
9-02-23	Opname voor kleine kas	N4/23		200,00	200,00		
1-03-23	Hosting 2 Go jaar contract.	N5/23		84,95			
7-03-23	Cartridges penningmeester	N6/23		52,11			
7-03-23	Cart.en enveloppen voorzitter	N7/23		63,35			
15-03-23	123INKT.tonervulling zwart voorzitter	N8/23		29,45			
30-03-23	Marktslager en Lidl diversen voor jaarverg.	N9/23				61,65	
3-04-23	BSV Paddepoel kosten jaarverg. 31-3-23	N10/23		154,60			
28-04-23	Jaarcontributie vereniging eigen huis	N11/23		72,60			
30-05-23	Kosten bijmaken sleutels.	N12/23				22,25	
31-05-23	Bestuursvergadering 31-5--2023 bij Albert.	N13/23				25,00	
9-06-23	Mash. Bloemen voor fam. Eckhart	N14/23				19,30	
10-10-23	Best. Verg. 10-10-23	N15/23				25,00	Marseille
13-12-23	Opname voor kleine kas	N16/23		300,00	300,00		
13-12-23	Gall & gall cadeaubonnen	N17/23				50,00	
20-12-23	Hema kopieerpapier en enveloppen.	N18/23				21,75	
27-12-23	AH champagne en glazen voor Nieuwj.borrel	N19/23				94,40	
28-12-23	DRUKKOSTEN Enveloppen De Noorder	N20/23		181,50			
			0,00	1.138,56	657,65	499,35	Totaal
			-1.138,56		158,30		-980,26

# Begroting VvE De Noorder vanaf 2024



Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Liftonderhoud/Liftkeuring/GSM spreek/luisterverbinding	6.000	6.120	6.242	6.367	6.495	6.624	6.757	6.892	7.030	7.171	7.314	7.460	7.609	7.762	7.918
Omgevingsbeheer	1.200	1.224	1.248	1.273	1.299	1.325	1.351	1.378	1.406	1.434	1.463	1.492	1.522	1.552	1.583
Ontstoppingfonds	450	459	468	479	487	497	507	517	527	538	549	560	571	582	594
Algemeen Electra	3.600	3.672	3.745	3.820	3.897	3.976	4.054	4.135	4.218	4.302	4.388	4.476	4.566	4.657	4.750
Schoonmaakkosten	2.800	2.856	2.913	2.971	3.031	3.091	3.153	3.216	3.281	3.346	3.413	3.481	3.551	3.622	3.695
Algemeen waterverbruik/verontreinigingsheffing	300	306	312	318	325	331	338	345	351	359	366	373	380	388	396
Verzekeringen (Pakket Allianz)	4.100	4.182	4.266	4.351	4.438	4.527	4.617	4.710	4.804	4.900	4.998	5.098	5.200	5.304	5.410
Jaarlijkse keuring dakbedekking	450	459	468	478	487	497	507	517	527	538	549	560	571	582	594
Beheer en administratie	1.300	1.326	1.353	1.380	1.407	1.435	1.464	1.493	1.523	1.554	1.585	1.616	1.649	1.682	1.715
Algemene kosten/bankkosten	330	337	343	350	357	364	372	379	387	394	402	410	419	427	435
Bestuursrekening/vergaderkosten	1.200	1.224	1.248	1.273	1.299	1.325	1.351	1.378	1.406	1.434	1.463	1.492	1.522	1.552	1.583
Storing lopend onderhoud	5.000	5.100	5.202	5.308	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468	6.597
Onderhoud AED	200	204	208	212	216	221	225	230	234	239	244	249	254	259	264
<b>Exploitatie</b>	<b>26.930</b>	<b>27.489</b>	<b>28.016</b>	<b>28.678</b>	<b>29.180</b>	<b>29.733</b>	<b>30.328</b>	<b>30.934</b>	<b>31.553</b>	<b>32.184</b>	<b>32.828</b>	<b>33.484</b>	<b>34.154</b>	<b>34.837</b>	<b>35.535</b>
<b>Totaal onderhoud volgens MJP</b>	<b>28.250</b>	<b>22.600</b>	<b>12.565</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>20.200</b>	<b>28.200</b>	<b>10.000</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>	<b>18.900</b>	<b>33.600</b>	<b>50.000</b>	<b>30.000</b>	<b>9.000</b>
<b>Totale kosten per jaar</b>	<b>55.180</b>	<b>49.969</b>	<b>40.583</b>	<b>38.578</b>	<b>29.180</b>	<b>49.933</b>	<b>58.528</b>	<b>40.934</b>	<b>34.553</b>	<b>32.184</b>	<b>51.728</b>	<b>67.084</b>	<b>84.154</b>	<b>64.837</b>	<b>44.535</b>
<b>Jaarlijkse VvE bijdrage</b> <i>2% verhoging vanaf 2026</i>	<b>39.356</b>	<b>41.341</b>	<b>42.188</b>	<b>43.011</b>	<b>43.871</b>	<b>44.748</b>	<b>45.643</b>	<b>46.556</b>	<b>47.487</b>	<b>48.457</b>	<b>49.406</b>	<b>50.493</b>	<b>51.452</b>	<b>52.430</b>	<b>53.479</b>
<b>Totaal reservering planmatig onderhoud</b>	<b>-15.814</b>	<b>-8.628</b>	<b>1.585</b>	<b>4.433</b>	<b>14.721</b>	<b>-5.185</b>	<b>-12.885</b>	<b>5.622</b>	<b>12.934</b>	<b>15.273</b>	<b>-2.322</b>	<b>-16.591</b>	<b>-32.702</b>	<b>-12.407</b>	<b>8.944</b>

# Overzicht stand reservefonds t.b.v. "VvE De Noorder" 01-01-2024



Omschrijving:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Stand reserve 01-01-2024 t/m 01-01-2038	136.230	120.416	111.788	113.373	117.806	132.527	127.342	114.458	120.080	133.014	149.287	146.965	130.374	97.673	85.266
Reservering per jaar incl. dakbedekking	-15.814	-8.628	1.685	4.433	14.721	-5.185	-12.885	5.622	12.934	16.273	-2.322	-16.591	-32.702	-12.407	8.944
Subtotaal reservering	120.416	111.788	113.373	117.806	132.527	127.342	114.458	120.080	133.014	149.287	146.965	130.374	97.673	85.266	94.210
Bankrente Nihil	990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal stand reserve per 01-01-2022 t/m 01-01-2038</b>	<b>121.406</b>	<b>111.788</b>	<b>113.373</b>	<b>117.806</b>	<b>132.527</b>	<b>127.342</b>	<b>114.458</b>	<b>120.080</b>	<b>133.014</b>	<b>149.287</b>	<b>146.965</b>	<b>130.374</b>	<b>97.673</b>	<b>85.266</b>	<b>94.210</b>

## Maandelijks VvE-bijdrage 2024 + 2025

			2024	2025
	2024	2025	Totaal p/j	Totaal p/j
Huisnummers:				
131,135,139,143,147,151,155,159,163,167,171	129,00	135,50	11	1.419,00
133,141,149,157,165	135,10	141,90	5	675,50
129,137,145,153,161,169	142,60	149,70	6	855,60
175	159,80	167,80	1	159,80
173	170,60	179,10	1	170,60
			24	3.280,50
				3.445,10

## VvE De Noorder

### Maandelijkse bijdrage 2024-2025

Huisnummer	Naam	2024	2025
129	Nijdam H.	€ 142,60	€ 149,70
131	Hofman H.	€ 129,00	€ 135,50
133	Spekman-Smallenbroek H.J.	€ 135,10	€ 141,90
135	Loning H.	€ 129,00	€ 135,50
137	Koch A.F.	€ 142,60	€ 149,70
139	Kwant H.E.	€ 129,00	€ 135,50
141	Pera-Bos H.	€ 135,10	€ 141,90
143	De Jonge M.	€ 129,00	€ 135,50
145	Meter-Dijkema T.	€ 142,60	€ 149,70
147	Kuin J.	€ 129,00	€ 135,50
149	Hindriks A.	€ 135,10	€ 141,90
151	Masseling J.	€ 129,00	€ 135,50
153	Halsema R.S.F.	€ 142,60	€ 149,70
155	Wiersma P.R.	€ 129,00	€ 135,50
157	Bossenbroek B.A.J.	€ 135,10	€ 141,90
159	Van de Graaff J.	€ 129,00	€ 135,50
161	Meulenbelt E.B. en Boonstra C.A.	€ 142,60	€ 149,70
163	Ester W.M.	€ 129,00	€ 135,50
165	Verweij R.	€ 135,10	€ 141,90
167	Koch-Hoogma A.H.	€ 129,00	€ 135,50
169	Schippers M.	€ 142,60	€ 149,70
171	Timans A.H.J.	€ 129,00	€ 135,50
173	Eckhardt R.	€ 170,60	€ 179,10
175	Olthof J.	€ 159,80	€ 167,80
	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 3.280,50</b>	<b>€ 3.445,10</b>