

Jaarrekening 2023

VvE Sint Maartensresidentie



Namens Vereniging van Eigenaars Sint Maartenslaan, Lage Barakken en Wycker Grachtstraat te Maastricht

Aan het bestuur van VvE Sint Maartensresidentie
p.a. Phidec VvE Diensten BV
Geerstraat 42A
6411 NS HEERLEN

Datum: : 5 april 2024
Ons kenmerk: : EM/EM/ 067
Onderwerp: : Financieel jaarverslag

Geachte bestuur,

Hierbij ontvangt u het financieel jaarverslag van de VvE Sint Maartensresidentie te Maastricht.
Dit financieel jaarverslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de komende algemene ledenvergadering.

Balans

De balans is een overzicht van alle bezittingen, vorderingen, vermogen en schulden van de VvE.
Aan de linkerkant (debetzijde) van de balans staan de bezittingen en vorderingen zoals het banksaldo, het spaarsaldo, vooruitbetaalde bedragen en eventuele nog te ontvangen bedragen zoals achterstallige ledenbijdrage of nog te ontvangen rente op de spaarrekening.
Aan de rechterzijde (creditzijde) van de balans staan het vermogen en de schulden. Daaronder vallen bijvoorbeeld het reservefonds en eventuele betalingen aan leveranciers die nog voldaan moeten worden.
De balans is een momentopname van wat de VvE heeft en wat zij verschuldigd is aan het einde van het boekjaar.

Winst- & Verliesrekening

Op de winst- en verliesrekening staat wat er in het afgelopen jaar is binnengekomen en wat er is uitgegeven.
Bij de opbrengsten staan dus de ledenbijdragen en de rente op de spaarrekening. Bij de uitgaven staan alle kosten die de VvE heeft gemaakt. Deze moeten uitgesplitst worden door het bestuur. Hier staan kosten zoals de verzekeringspremies, klein onderhoud en reserveringen voor het reservefonds benoemd.
Grote uitgaven, zoals een schilderbeurt van tienduizenden euro's of het vervangen van een dak, zijn niet terug te vinden in de winst- en verliesrekening. Dat komt omdat de kosten hiervan volgens de planning in de MJOP ten laste worden gebracht van de reserves voor grootonderhoud. Het gevolg hiervan is dat deze grote onderhoudswerkzaamheden enkel terug te vinden zijn in de toelichting op de balans: het reservefonds staat op de balans en het onderhoud wordt van deze reserve afgetrokken.

Geerstraat 42A, 6411 NS Heerlen

T: 045-7116223

E: vve@phidec.nl

Openingstijden kantoor:
Maandag t/m donderdag tussen 08.30 - 12.30 en 13.30 - 17.00 uur en vrijdag tussen 08.30 - 12.30 uur.

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat (beter bekend als winst of verlies) is het verschil tussen de baten en de lasten. Indien de VvE een positief exploitatieresultaat (winst) heeft, dan kan dit resultaat bijvoorbeeld toegevoegd worden aan de reserves of verrekend worden met de eigenaren. Indien de VvE een negatief exploitatieresultaat (verlies) heeft, dan kan dit door de eigenaren bijbetaald moeten worden (afhankelijk van de Splitsingsakte en Modelreglement van de VvE) of kan het verlies in mindering gebracht worden op de reserves. Het is aan de algemene ledenvergadering om te besluiten wat te doen met het exploitatieresultaat.

ORGANISATIE VAN DE VVE

Kamer van Koophandel:

De VvE is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 14125449.

Bank:

Voor dagelijks betalingsverkeer hanteert de VvE bankrekening NL03 ABNA 0243 4535 31 (ABN-AMRO). Het saldo van de bankrekening(en) bedraagt per 31 december 2023:

12.949,38	NL03 ABNA 0243 4535 31 ABN-AMRO (Bank Betaalrekening)
86.705,91	NL68 ABNA 0411 9211 85 ABN-AMRO (Bank Spaarrekening)

99.655,29	

Kascommissie:

De jaarrekening en de onderliggende stukken zijn gecontroleerd door de in de algemene vergadering benoemde leden.

De kascommissie bestaat uit:

Dhr. E..J.M.M. van de Winkel

Inhoud van het jaarverslag

In het jaarverslag treft u onderstaande onderdelen aan:

1. De balans zoals deze is opgemaakt voor het boekjaar 2023
2. De resultatenrekening zoals deze is opgemaakt voor het boekjaar 2023
3. Een specificatie van het openstaande crediteuren saldo
4. Een specificatie van de mutaties in het reservefonds
5. Het aandeel per appartementsrecht in het reservefonds t.b.v. uw belastingaangifte

Geerstraat 42A, 6411 NS Heerlen

T: 045-7116223

E: vve@phidec.nl

Openingstijden kantoor:

Maandag t/m donderdag tussen 08.30 - 12.30 en 13.30 - 17.00 uur en vrijdag tussen 08.30 - 12.30 uur.

EXPLOITATIERESULTAAT

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering is het exploitatieresultaat over het boekjaar in de jaarrekening opgenomen als "nog te bestemmen exploitatieresultaat".

De resultatenrekening geeft de goedgekeurde begroting van 2023 weer met daarbij de gerealiseerde bedragen in 2023 per begrotingspost.

Het exploitatieresultaat over 2023 is als volgt samengesteld:

4.888,59	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - algemeen
6.432,77	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kost. lift
3.964,52	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kost. PP
14.654,32	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kost. won.

29.940,20	

RESERVES VAN DE VVE

Als onderdeel van het beleid van de VvE worden reserves gevormd voor toekomstig onderhoud.

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering houdt de VvE de volgende reserves aan:

4.687,02	Reservefonds Parkeergarage (B)
60.024,41	Reservefonds Appartementen (F)

64.711,43	

Met vriendelijke groet,

E.W. (Eva) Meijer
Accountmanager VvE

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sint Maartenslaan, Lage Barakken en Wycker Grachtstraat te Maastricht

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	2023 balans	2022 balans
Debiteuren	1.038,10	2.731,42
Nog te ontvangen bedragen	996,37	5.745,88
Vooruit betaalde bedragen	10.433,74	9.920,70
Tussenrekeningen	0,00	97,28
Voorraad tags	500,00	0,00
Liquide middelen	99.655,29	127.674,72
- Bank rekening courant	12.949,38	101.974,09
- Bank spaarrekening	86.705,91	25.700,63
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	112.623,50	146.170,00

Passiva / Schulden / Credit	2023 balans	2022 balans
Crediteuren	15.284,30	11.884,87
Onderhoudsreserve	64.711,43	129.832,01
Nog te betalen bedragen	2.687,57	0,00
Exploitatieresultaat	29.940,20	4.453,12
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	112.623,50	146.170,00

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sint Maartenslaan, Lage Barakken en Wycker Grachtstraat te Maastricht

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2023 Werkelijk	2023 Begroting	2022 Werkelijk
Dotatie onderhoudsreserve	115.500,00	115.500,00	68.850,00
Verzekering	9.733,20	10.500,00	8.895,22
Verenigingskosten	18.020,70	17.500,00	16.276,68
Contracten	6.644,56	8.250,00	4.937,24
Dagelijks onderhoud	10.083,60	14.850,00	14.204,29
Schoonmaakkosten	8.195,70	12.500,00	11.545,93
Nutsvoorzieningen	29.483,69	47.500,00	21.479,42
Aanzuivering exploitatieresultaat vorig boekjaar	0,00	0,00	15.638,20
TOTAAL Kosten / Debet	197.661,45	226.600,00	161.826,98
Opbrengsten / Credit	2023 Werkelijk	2023 Begroting	2022 Werkelijk
Ledenbijdrage	226.600,00	226.600,00	166.280,10
Rente	1.001,65	0,00	0,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	227.601,65	226.600,00	166.280,10

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sint Maartenslaan, Lage Barakken en Wycker Grachtstraat te Maastricht

Resultatenrekening

Exploitatie resultaat	2023 Werkelijk 29.940,20	2023 Begroting 0,00	2022 Werkelijk 4.453,12
Exploitatiieresultaat			
TOTAAL Exploitatie resultaat	29.940,20	0,00	4.453,12

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sint Maartenslaan, Lage Barakken en Wycker Grachtstraat te Maastricht

Toelichting op de Balans

	2023 Werkelijk	2022 Werkelijk
Debiteuren		
Achterstand	2.603,62	3.924,85
Voorstand	-1.565,52	-1.193,43
Totaal	1.038,10	2.731,42

Specificatie: Nog te ontvangen bedragen - Nog te ontvangen bedragen

Beginsaldo	5.745,88	5.581,97
Eneco jaarnota 2022		
IF:2800748066 - WML jaarnota 2022	-163,91	
IF:966991982 - Eneco afrekening 2022	-5.581,97	
Rente spaarrekening 2023	996,37	
WML jaarnota 2022		163,91
Totaal	996,37	5.745,88

Specificatie: Crediteuren - Crediteuren

Armos Schoonmaakservice BV - Economiestraat 13unit 12 - 6433 KC Hoensbroek	181,50	
Centraal Beheer Achmea - Postbus 700 - 7300 HC Apeldoorn	10.232,49	9.733,20
DHG Nederland - Hofdarsweg 17-21 - 6161 DE Geleen	4.071,60	
Dolmans Landscaping Group - Watermolen 26 - 6229 PM Maastricht		2.151,67
Pasmans Gasgarde BV - Watermolen 18 - 6229 PM Maastricht	534,12	
Rob Felix Glas b.v. - Brusselseweg 530 - 6219 NP Maastricht	264,59	
Totaal	15.284,30	11.884,87

Onderhoudsreserve

Reservefonds Parkeergarage

4.687,02

2.687,02

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sint Maartenslaan, Lage Barakken en Wycker Grachtstraat te Maastricht

Toelichting op de Balans

	2023 Werkelijk	2022 Werkelijk
Reservefonds Appartementen	60.024,41	127.144,99
Totaal	64.711,43	129.832,01

Specificatie: Onderhoudsreserve - Tussenrekening groot onderhoud

Boeking groot onderhoud 2022	185.073,70	40.735,99
Boeking groot onderhoud 2023		-1.979,44
IF:F-2022140 - Coenen nieuwe binnenbuisveer		-1.370,33
IF:F-2023700 - Coenen nieuw draaideurautomaat	-3.125,99	-1.370,33
IF:VF230407063 - vd Velden herstel HWA rolpoort	-2.000,84	-423,50
IF:VK2200002 - EPM plaatsing rookmelders (50%)		
IF:VK2200456 - EPM 2e 50% plaatsing rookmelders		
IF:VK2200705 - EPM plaatsen 2 extra rookmelders bergingen		
IF:VK2300141 - EPM herstel intercom + armatuur portiekwoningen	-1.296,95	-1.637,42
IF:02816/07F2201507 - Dolmans zijkanten voortuin aanpassen		
IF:128579 - Pasmans waterafsluiters vervangen	-2.000,24	
IF:20220001 - Eijkerbouw leveren en plaatsen inzetkozijn 85D		-1.210,00
IF:20220002 - Eijkerbouw leveren en plaatsen kozijnen 69E		-2.347,40
IF:20220275 - Eijkerbouw leveren 2 inzetkozijnen nr 67D		-2.543,66
IF:20220868 - Eijkerbouw inzetkozijn monteren		-1.306,80
IF:202221101009 - Oranjedak 1e termijn valbeveiliging		-7.584,89
IF:202221101010 - Oranjedak valbeveiliging 2e termijn		-7.584,89
IF:202221101138 - Oranjedak termijn 3		-10.113,18
IF:2022-473 - Phidec VVE Begeleid dak beveiliging 100%		
IF:202300689 - Brandsma herstel garagedak	-1.084,45	-1.264,15
IF:2023-885 - Phidec VVE PB schilderwerk	-3.630,00	
IF:22306926 - VVE Belang Zonnecoach	-2.595,00	
IF:231016 - Palte inspectie schade betonkolom entree	-907,50	

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sint Maartenslaan, Lage Barakken en Wycker Grachtstraat te Maastricht

Toelichting op de Balans	2023 Werkelijk	2022 Werkelijk
IF:23504564 - De Vries onderhoud blusmiddelen	-1.699,18	
IF:23701164 - GBB asbestinventarisatie nr.83D	-467,06	
IF:23800257 - Heythuysen schilderwerk ter.1	-27.250,00	
IF:23800291 - Heythuysen schilderwerk ter.2	-27.250,00	
IF:23800360 - Heythuysen schilderwerk ter.3	-21.800,00	
IF:23800420 - Heythuysen schilderwerk meerwerk	-5.488,15	
IF:23800421 - Heythuysen termijn 4 schilderwerk	-21.800,00	
IF:23800582 - Heythuysen schilderwerk ter.5	-27.250,00	
IF:23800671 - Heythuysen schilderwerk ter.6	-27.250,00	
IF:323271804 - DHG herstel dakventilator bij strang nr.67	-2.493,51	
IF:323271805 - DHG nazien dakventilatie boven nr.1A17	-224,70	
IF:323271806 - DHG herstel dakventilator nr.75B	-1.353,39	
IF:7205504 - CED bouwtaxatie 2023	-1.698,84	
IF:956088679 - Kone plunjerpakking lift vervangen	-2.407,90	
Totaal	0,00	0,00
Specificatie: Nog te betalen bedragen - Nog te betalen bedragen		
Beginbalans 2022		5.678,05
Eneco jaarnota 2023	1.417,46	
IF:065876 - Tisaco werkzaamheden deurdrangers		-1.363,76
IF:1839262 - MainEnergie jaarnota 2021		-1.155,72
IF:2000172997 - WML jaarnota 2021		-3.158,57
WML jaarnota 2023	1.270,11	
Totaal	2.687,57	0,00
Exploitatieresultaat		
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kost. won.	14.654,32	-1.401,94

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sint Maartenslaan, Lage Barakken en Wycker Grachtstraat te Maastricht

Toelichting op de Balans

Nog te bestemmen exploitatieresultaat - algemeen
 Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kost. PP
 Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kost. lift

	2023	2022
	Werkelijk	Werkelijk
	4.888,59	4.820,49
	3.964,52	77,83
	6.432,77	956,74
Totaal	29.940,20	4.453,12

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sint Maartenslaan, Lage Barakken en Wycker Grachtstraat te Maastricht

Toelichting op de Resultatenrekening

	2023 Werkelijk	2023 Begroting	2022 Werkelijk
Dotatie onderhoudsreserve			
Dotatie reservefonds - Parkeergarage	2.000,00	2.000,00	2.000,04
Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	113.500,00	113.500,00	66.849,96
Totaal	115.500,00	115.500,00	68.850,00
Verzekering			
Verzekering - Pakket	9.733,20	10.500,00	8.895,22
Totaal	9.733,20	10.500,00	8.895,22
Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Administratie en Beheer	16.851,64	15.500,00	15.560,08
Verenigingskosten - Vergaderkosten	752,25	750,00	678,00
Verenigingskosten - Bankkosten	563,54	500,00	558,48
Verenigingskosten - Diverse & Onvoorzien	742,05	750,00	668,87
Bijzondere baten & lasten	-888,78	0,00	-1.188,75
Totaal	18.020,70	17.500,00	16.276,68
Contracten			
Contract - Lift incl. keuring	2.964,05	2.500,00	2.323,34
Contract - Riool / Ontstopping	584,15	550,00	531,04
Contract - Parkeergarage	504,79	500,00	474,78
Contract - Mechanische Ventilatie	0,00	1.350,00	1.299,30
Contract - Vuilwaterpomp	211,75	350,00	308,78
Contract - Groenvoorziening	2.379,82	3.000,00	0,00
Totaal	6.644,56	8.250,00	4.937,24
Dagelijks onderhoud			
Dagelijks onderhoud - Algemeen	5.859,16	9.500,00	8.186,59
Dagelijks onderhoud - Parkeergarage	1.525,49	2.000,00	1.273,30

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sint Maartenslaan, Lage Barakken en Wycker Grachtstraat te Maastricht

Toelichting op de Resultatenrekening

	2023	2023	2022
	Werkelijk	Begroting	Werkelijk
Dagelijks onderhoud - Liftkosten	0,00	500,00	0,00
Dagelijks onderhoud - Groenvoorziening	598,95	750,00	2.644,40
Huismeester	2.100,00	2.100,00	2.100,00
Totaal	10.083,60	14.850,00	14.204,29

Schoonmaakkosten

Schoonmaakkosten - Woningen	8.014,20	8.500,00	8.046,02
Schoonmaakkosten - Glasbewassing	0,00	3.500,00	3.307,52
Schoonmaakkosten - PP	181,50	500,00	192,39
Totaal	8.195,70	12.500,00	11.545,93

Nutsvoorzieningen

Nuts - Elektra won (45,87/100)	6.912,60	14.907,75	3.923,75
Nuts - Elektra lift (36,70/100)	5.530,68	11.927,50	3.139,32
Nuts - Elektra pp (17,43/100)	2.626,70	5.664,75	1.490,96
Nuts - Water	14.413,71	15.000,00	12.925,39
Totaal	29.483,69	47.500,00	21.479,42

Ledenbijdrage

Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	151.000,00	151.000,00	105.029,76
Periodieke bijdrage eigenaars - kosten woningen	49.657,75	49.657,75	33.375,48
Periodieke bijdrage eigenaars - kosten PP	11.014,75	11.014,75	5.818,08
Periodieke bijdrage eigenaars - kosten lift	14.927,50	14.927,50	6.419,40
Eenmalige bijdrage eigenaars - algemeen	0,00	0,00	15.637,38
Totaal	226.600,00	226.600,00	166.280,10

Exploitatieresultaat

Exploitatieresultaat - kosten woningen	14.654,32	0,00	4.820,49
Exploitatieresultaat - algemeen	4.888,59	0,00	-1.401,94

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Sint Maartenslaan, Lage Barakken en Wycker Grachtstraat te Maastricht

Toelichting op de Resultatenrekening

	2023		2022	
	Werkelijk	Begroting	Werkelijk	Werkelijk
Exploitatieresultaat - kosten PP	3.964,52	0,00	77,83	
Exploitatieresultaat - kosten lift	6.432,77	0,00	956,74	
Totaal	29.940,20	0,00	4.453,12	