



Financieel Jaarverslag 2022

VvE Korianderstraat 2-128



Inleiding jaarverslag

Voor u ligt het financieel jaarverslag van VvE Korianderstraat 2-128

In de jaarrekening is uitgegaan van de bepalingen zoals vermeld in de splitsingsakte. De VvE is niet BTW plichtig, alle in de jaarrekening genoemde bedragen zijn daarom inclusief BTW vermeld.

Het boekjaar van de Vereniging van Eigenaren is gelijk aan het kalenderjaar.

Inhoud van het jaarverslag

In het jaarverslag treft u onderstaande onderdelen aan.

1. De balans zoals deze is opgemaakt voor het boekjaar
2. De resultatenrekening zoals deze is opgemaakt voor het boekjaar
3. Een specificatie van het openstaande crediteuren saldo
4. Een specificatie van de mutaties in het reservefonds
5. De begroting van het nieuwe jaar en de begroting en kosten van het boekjaar
6. De nieuwe bijdrage per index
7. Het aandeel per index in het reservefonds
8. De incassoprocedure

Kascontrolecommissie

De kascontrolecommissie controleert de jaarstukken die door de VvE beheerder en/of het bestuur zijn opgemaakt. Daarna brengt de kascommissie advies uit aan de VvE vergadering.

De commissie moet uit minimaal 2 VvE leden bestaan en worden benoemd door de ledenvergadering. De leden kunnen afzonderlijk of gezamenlijk de controle uitvoeren. Bij akkoord wordt er een verklaring getekend.

Naast het controleren van de jaarcijfers heeft de kascontrolecommissie de mogelijkheid om het gehele jaar mee te kijken in de boekhouding.

1. Balans

<i>Rekening</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
	2022		2021	
Algemene reserve	0,00	325.003,45	0,00	290.877,78
Brandveiligheidsreserve	70.527,09	0,00	66.227,85	0,00
Rabobank betaalrekening	48.756,39	0,00	69.855,27	0,00
Rabobank spaarrekening	184.805,73	0,00	185.010,00	0,00
Eigenaar debiteuren	0,00	415,93	0,00	589,10
Crediteuren	0,00	1.835,95	0,00	9.520,06
Nog te betalen bedragen	0,00	197,89	0,00	204,27
Depot stookkosten	18.609,29	0,00	0,00	20.260,38
Onverdeeld resultaat 2021	0,00	358,47-	0,00	0,00
Negatief exploitatieresultaat	4.396,25	0,00	358,47	0,00
Totaal	327.094,75	327.094,75	321.451,59	321.451,59

2. Resultatenrekening

<i>Rekening</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
	2022		2021	
Reservering onderhoud	52.000,00	0,00	52.000,00	0,00
Verzekeringen	9.885,42	0,00	8.253,05	0,00
Verenigingskosten	12.321,71	0,00	10.968,84	0,00
Onderhoud	9.362,68	0,00	11.145,30	0,00
Energie en water	17.077,27	0,00	12.542,57	0,00
Schoonmaakkosten	7.409,97	0,00	7.223,25	0,00
Onderhoud	5.063,52	0,00	4.845,60	0,00
Reiniging	715,55	0,00	696,96	0,00
Huismeester	0,00	0,00	2.126,39	0,00
Opbrengst VvE bijdrage	0,00	109.637,76	0,00	109.637,76
Opbrengst rente	197,89	0,00	194,27	0,00
Negatief exploitatieresultaat	0,00	4.396,25	0,00	358,47
Totaal	114.034,01	114.034,01	109.996,23	109.996,23

3 Specificatie openstaande crediteuren

Crediteur	Openstaand bedrag
Rabobank Nederland	10,60
Liander N.V.	330,51
DeRo Dienstverlening	1.084,55
Hezelaer service	719,25-
Bureau BAS	1.129,54
Totaal crediteuren	1.835,95

Toelichting op crediteuren

- Crediteuren zijn begin 2023 betaald.

4 Specificatie mutaties reservefondsen

Reservefondsen	Bedrag
Algemene reserve	
Beginsaldo	290.877,78
25-04-2022 Energetische werkzaamheden	1.815,00-
24-05-2022 Asbestinventarisatierapport	2.004,97-
28-06-2022 Energetische werkzaamheden	3.244,82-
15-12-2022 100% opname brandveiligheid en verduurzaming	9.680,00-
23-12-2022 Begeleiding 100% opname	1.129,54-
31-12-2022 Reservering onderhoud 2022	52.000,00
Eindsaldo	325.003,45
Brandveiligheidsreserve	
Beginsaldo	66.227,85-
17-03-2022 Voorbereiding mbt brandwerende voorzieningen	1.144,09-
28-06-2022 Brandwerende voorzieningen	1.144,08-
18-07-2022 Brandwerend maken van leidingen nr. 102	475,24-
14-10-2022 Begeleiding brandveiligheid	707,85-
05-12-2022 Begeleiding brandveiligheid	217,80-
08-12-2022 Begeleiding brandveiligheid	610,18-
Eindsaldo	70.527,09-
Totaal reservefondsen	254.476,36

Toelichting reservefonds

- De VvE reserveert door middel van bovenstaande reservefonds(en) voor toekomstig planmatig onderhoud. Zie daarvoor het Meerjaren OnderhoudsPlan (MJOP). In tegenstelling tot de akte worden de gelden uit het reservefonds niet op aparte rekeningen geplaatst, maar wordt daarvoor de reguliere spaarrekening van de VvE gebruikt.

5. Begroting nieuw jaar

Omschrijving	Begroting 2022	Kosten 2022	Begroting 2023
Reservering onderhoud	52.000,00	52.000,00	52.000,00
Reservering onderhoud	52.000,00	52.000,00	52.000,00
Opstalverzekering	5.950,00	7.681,79	8.500,00
Glasverzekering	600,00	800,34	920,00
WA verzekering	450,00	494,12	550,00
Rechtsbijstandverzekering	500,00	579,31	640,00
Bestuursaansprakelijkheid	300,00	289,86	300,00
Ongevallenverzekering	40,00	40,00	40,00
Verzekeringen	7.840,00	9.885,42	10.950,00
Verenigingskosten	200,00	1.699,52	200,00
Administratie- en beheer	9.850,00	10.241,80	11.730,00
MJOP	0,00	0,00	0,00
Vergaderkosten	0,00	303,63	150,00
Bankkosten	150,00	68,90	70,00
Betalingsverschillen	0,00	7,86	0,00
Verenigingskosten	10.200,00	12.321,71	12.150,00
Onderhoud cv installaties	5.000,00	1.518,56	1.600,00
Onderhoud lift	3.100,00	3.216,37	3.300,00
Periodieke keuring lift	500,00	0,00	0,00
Storingen lift	3.000,00	3.804,24	3.000,00
Telefonie lift	500,00	544,86	550,00
Onderhoud brandveiligheid	1.000,00	0,00	1.000,00
Onderhoud hydrofoor	500,00	0,00	500,00
Onderhoud dakbeveiliging	300,00	278,65	300,00
Onderhoud exploitatie	13.900,00	9.362,68	10.250,00
Exploitatiekosten	83.940,00	83.569,81	85.350,00
Elektraverbruik alg. ruim	9.200,00	17.077,27	23.040,00
Energie en water	9.200,00	17.077,27	23.040,00
Schoonmaak alg. ruimten	9.000,00	7.409,97	13.930,00
Schoonmaakkosten	9.000,00	7.409,97	13.930,00
Kleine herstellingen	2.000,00	4.333,84	2.000,00
Onderhoud verlichting	1.000,00	0,00	0,00
Onderhoud intercom	500,00	0,00	0,00
Ongediertebestrijding	1.500,00	729,68	1.000,00
Onderhoud service	5.000,00	5.063,52	3.000,00
Ontstoppen leidingen	1.000,00	715,55	750,00
Reiniging	1.000,00	715,55	750,00
Huismeester	1.500,00	0,00	0,00
Huismeester	1.500,00	0,00	0,00

Servicekosten	25.700,00	30.266,31	40.720,00
Kosten rente	0,00	197,89	0,00
Rente	0,00	197,89	0,00
Totaal begroot 2022	109.640,00		
Totaal begroot 2023	126.070,00		

6. Nieuwe bijdrage per index

Index	Bijdrage oud Per maand	Bijdrage nieuw per maand
Korianderstraat 2	103,99	119,58
Korianderstraat 4	153,16	176,11
Korianderstraat 6	153,16	176,11
Korianderstraat 8	153,16	176,11
Korianderstraat 10	103,99	119,58
Korianderstraat 12	153,16	176,11
Korianderstraat 14	153,16	176,11
Korianderstraat 16	153,16	176,11
Korianderstraat 18	103,99	119,58
Korianderstraat 20	153,16	176,11
Korianderstraat 22	153,16	176,11
Korianderstraat 24	153,16	176,11
Korianderstraat 26	103,99	119,58
Korianderstraat 28	153,16	176,11
Korianderstraat 30	153,16	176,11
Korianderstraat 32	153,16	176,11
Korianderstraat 34	103,99	119,58
Korianderstraat 36	153,16	176,11
Korianderstraat 38	153,16	176,11
Korianderstraat 40	153,16	176,11
Korianderstraat 42	103,99	119,58
Korianderstraat 44	153,16	176,11
Korianderstraat 46	153,16	176,11
Korianderstraat 48	153,16	176,11
Korianderstraat 50	103,99	119,58
Korianderstraat 52	153,16	176,11
Korianderstraat 54	153,16	176,11
Korianderstraat 56	153,16	176,11
Korianderstraat 58	103,99	119,58
Korianderstraat 60	153,16	176,11
Korianderstraat 62	153,16	176,11
Korianderstraat 64	153,16	176,11
Korianderstraat 66	103,99	119,58
Korianderstraat 68	153,16	176,11
Korianderstraat 70	153,16	176,11
Korianderstraat 72	153,16	176,11
Korianderstraat 74	103,99	119,58
Korianderstraat 76	153,16	176,11
Korianderstraat 78	153,16	176,11
Korianderstraat 80	153,16	176,11
Korianderstraat 82	103,99	119,58
Korianderstraat 84	153,16	176,11
Korianderstraat 86	153,16	176,11
Korianderstraat 88	153,16	176,11
Korianderstraat 90	103,99	119,58
Korianderstraat 92	153,16	176,11
Korianderstraat 94	153,16	176,11
Korianderstraat 96	153,16	176,11
Korianderstraat 98	103,99	119,58
Korianderstraat 100	153,16	176,11
Korianderstraat 102	153,16	176,11
Korianderstraat 104	153,16	176,11
Korianderstraat 106	103,99	119,58
Korianderstraat 108	153,16	176,11
Korianderstraat 110	153,16	176,11
Korianderstraat 112	153,16	176,11
Korianderstraat 114	103,99	119,58
Korianderstraat 116	153,16	176,11
Korianderstraat 118	153,16	176,11
Korianderstraat 120	153,16	176,11
Korianderstraat 122	103,99	119,58
Korianderstraat 124	153,16	176,11
Korianderstraat 126	153,16	176,11
Korianderstraat 128	153,16	176,11
Berging 65	1,89	2,17
Berging 66	1,89	2,17

Berging 67	1,89	2,17
Berging 68	1,89	2,17
Berging 69	1,89	2,17
Berging 70	1,89	2,17
Berging 71	1,89	2,17
Berging 72	1,89	2,17
Berging 73	1,89	2,17
Berging 74	1,89	2,17
Berging 75	1,89	2,17
Berging 76	1,89	2,17
Berging 77	1,89	2,17
Berging 78	1,89	2,17
Berging 79	1,89	2,17
Berging 80	1,89	2,17
Berging 81	1,89	2,17
Berging 82	1,89	2,17
Berging 83	1,89	2,17
Berging 84	1,89	2,17
Berging 85	1,89	2,17
Berging 86	1,89	2,17
Berging 87	1,89	2,17
Berging 88	1,89	2,17
Berging 89	1,89	2,17
Berging 90	1,89	2,17
Berging 91	1,89	2,17
Berging 92	1,89	2,17
Berging 93	1,89	2,17
Berging 94	1,89	2,17
Berging 95	1,89	2,17
Berging 96	1,89	2,17
Berging 97	1,89	2,17
Berging 98	1,89	2,17
Berging 99	1,89	2,17
Berging 100	1,89	2,17
Berging 101	1,89	2,17
Berging 102	1,89	2,17
Berging 103	1,89	2,17
Berging 104	1,89	2,17
Berging 105	1,89	2,17
Berging 106	1,89	2,17
Berging 107	1,89	2,17
Berging 108	1,89	2,17
Berging 109	1,89	2,17
Berging 110	1,89	2,17
Berging 111	1,89	2,17
Berging 112	1,89	2,17
Berging 113	1,89	2,17
Berging 114	1,89	2,17
Berging 115	1,89	2,17
Berging 116	1,89	2,17
Berging 117	1,89	2,17
Berging 118	1,89	2,17
Berging 119	1,89	2,17
Berging 120	1,89	2,17
Berging 121	1,89	2,17
Berging 122	1,89	2,17
Berging 123	1,89	2,17
Berging 124	1,89	2,17
Berging 125	1,89	2,17
Berging 126	1,89	2,17
Berging 127	1,89	2,17
Berging 128	1,89	2,17
Totaal	9.136,48	10.505,44

7. Aandeel in het reservefonds per index

Index	Aandeel reservefonds
Korianderstraat 2	2.896,57
Korianderstraat 4	4.265,85
Korianderstraat 6	4.265,85
Korianderstraat 8	4.265,85
Korianderstraat 10	2.896,57
Korianderstraat 12	4.265,85
Korianderstraat 14	4.265,85
Korianderstraat 16	4.265,85
Korianderstraat 18	2.896,57
Korianderstraat 20	4.265,85
Korianderstraat 22	4.265,85
Korianderstraat 24	4.265,85
Korianderstraat 26	2.896,57
Korianderstraat 28	4.265,85
Korianderstraat 30	4.265,85
Korianderstraat 32	4.265,85
Korianderstraat 34	2.896,57
Korianderstraat 36	4.265,85
Korianderstraat 38	4.265,85
Korianderstraat 40	4.265,85
Korianderstraat 42	2.896,57
Korianderstraat 44	4.265,85
Korianderstraat 46	4.265,85
Korianderstraat 48	4.265,85
Korianderstraat 50	2.896,57
Korianderstraat 52	4.265,85
Korianderstraat 54	4.265,85
Korianderstraat 56	4.265,85
Korianderstraat 58	2.896,57
Korianderstraat 60	4.265,85
Korianderstraat 62	4.265,85
Korianderstraat 64	4.265,85
Korianderstraat 66	2.896,57
Korianderstraat 68	4.265,85
Korianderstraat 70	4.265,85
Korianderstraat 72	4.265,85
Korianderstraat 74	2.896,57
Korianderstraat 76	4.265,85
Korianderstraat 78	4.265,85
Korianderstraat 80	4.265,85
Korianderstraat 82	2.896,57
Korianderstraat 84	4.265,85
Korianderstraat 86	4.265,85
Korianderstraat 88	4.265,85
Korianderstraat 90	2.896,57
Korianderstraat 92	4.265,85
Korianderstraat 94	4.265,85
Korianderstraat 96	4.265,85
Korianderstraat 98	2.896,57
Korianderstraat 100	4.265,85
Korianderstraat 102	4.265,85
Korianderstraat 104	4.265,85
Korianderstraat 106	2.896,57
Korianderstraat 108	4.265,85
Korianderstraat 110	4.265,85
Korianderstraat 112	4.265,85
Korianderstraat 114	2.896,57
Korianderstraat 116	4.265,85
Korianderstraat 118	4.265,85
Korianderstraat 120	4.265,85
Korianderstraat 122	2.896,57
Korianderstraat 124	4.265,85
Korianderstraat 126	4.265,85
Korianderstraat 128	4.265,85
Berging 65	52,66
Berging 66	52,66
Berging 67	52,66

Berging 68	52,66
Berging 69	52,66
Berging 70	52,66
Berging 71	52,66
Berging 72	52,66
Berging 73	52,66
Berging 74	52,66
Berging 75	52,66
Berging 76	52,66
Berging 77	52,66
Berging 78	52,66
Berging 79	52,66
Berging 80	52,66
Berging 81	52,66
Berging 82	52,66
Berging 83	52,66
Berging 84	52,66
Berging 85	52,66
Berging 86	52,66
Berging 87	52,66
Berging 88	52,66
Berging 89	52,66
Berging 90	52,66
Berging 91	52,66
Berging 92	52,66
Berging 93	52,66
Berging 94	52,66
Berging 95	52,66
Berging 96	52,66
Berging 97	52,66
Berging 98	52,66
Berging 99	52,66
Berging 100	52,66
Berging 101	52,66
Berging 102	52,66
Berging 103	52,66
Berging 104	52,66
Berging 105	52,66
Berging 106	52,66
Berging 107	52,66
Berging 108	52,66
Berging 109	52,66
Berging 110	52,66
Berging 111	52,66
Berging 112	52,66
Berging 113	52,66
Berging 114	52,66
Berging 115	52,66
Berging 116	52,66
Berging 117	52,66
Berging 118	52,66
Berging 119	52,66
Berging 120	52,66
Berging 121	52,66
Berging 122	52,66
Berging 123	52,66
Berging 124	52,66
Berging 125	52,66
Berging 126	52,66
Berging 127	52,66
Berging 128	52,66

Totaal	254.476,16
---------------	-------------------

Let op! Het bovenstaande aandeel in het reservefonds hoort bij de aangifte die u in **2024** doet.
U ontvangt van ons jaarlijks een overzicht van het reservefonds voor uw belastingaangifte in februari.

8. Incasso procedure VvE Korianderstraat 2-128

De VvE bijdragen vormen voor VvE's doorgaans de enige inkomstenbron. Een niet betalende eigenaar heeft invloed op de jaarcijfers en uiteindelijk gevolgen voor andere eigenaren. Wij hanteren onderstaande incasso procedure. Deze procedure voegen we jaarlijks toe aan de jaarcijfers en komt ter sprake in de ledenvergadering. Zo bent u op de hoogte van de gevolgen bij het niet of niet volledig betalen van uw bijdrage.



VvE bijdrage

De VvE bijdrage wordt jaarlijks vastgesteld in de ledenvergadering. Uw bijdrage is afhankelijk van de totale begroting en uw eigen breukdeel (vastgesteld in de splitsingsakte).

De periodieke VvE bijdrage wordt maandelijks in rekening gebracht en is een voorschotbijdrage. Een voorschotbijdrage moet vooraf betaald worden. Voorbeeld: de maandelijks bijdrage voor de maand mei moet worden voldaan uiterlijk op 1 mei.

Eigen verantwoordelijkheid tijdig betalen

De VvE bijdrage worden door NederWoon zoveel mogelijk via automatische incasso geïncasseerd. Dit gebeurt standaard op de 1^e werkdag van de maand. Zo heeft u geen omkijken naar de betalingen. Ook wijzigingen in de VvE bijdrage (na een besluit van de vergadering) worden automatisch door ons doorgevoerd.

Maakt u geen gebruik van automatische incasso, dan bent u zelf verantwoordelijk voor een tijdige betalingen.

Wat gebeurt er als u vergeet tijdig te betalen?

Herinnering

Bij het uitblijven van een betaling ontvangt u een herinnering. U krijgt dan alsnog de tijd om de betaling binnen enkele werkdagen te voldoen, zonder bijkomende kosten.

14-dagenbrief

Mocht na de herinnering een reactie uitblijven, dan sturen wij u een 14-dagenbrief. In deze brief geven wij aan dat dit de laatste herinnering is en dat we daarna de vordering uit handen zullen geven aan een incassobureau. Tevens worden de kosten vermeld die u extra kwijt bent als we de vordering uit handen geven.

Incassotraject

Mocht er na bovenstaande 2 brieven nog geen gehele betaling zijn ontvangen of betalingsregeling zijn getroffen die na wordt gekomen, dan neemt het incassobureau de vordering over. In dat geval komen de buitengerechtelijke incassokosten voor uw rekening. De hoogte van de bijkomende kosten zijn vastgesteld in de wet 'maximering incassokosten'.

Wat doet een incassobureau?

Het incassobureau zal de eigenaar aanschrijven en alsnog proberen het achterstallige bedrag te incasseren. Lukt dat niet, dan zal een deurwaarder worden ingeschakeld die aan de rechter zal vragen de wanbetaler in een vonnis te veroordelen tot betaling. Met dat vonnis kan een deurwaarder desnoods beslag leggen op het appartement om op die manier alsnog betaling te verkrijgen, zonder dat daarvoor de medewerking van de wanbetaler noodzakelijk is. In uiterste gevallen zal het appartement uiteindelijk geveild worden.

Voorkom een achterstand

We hopen natuurlijk dat het niet zover hoeft te komen. Heeft u een achterstand neemt u dan altijd zelf contact op met het bestuur/NederWoon en kom met een betalingsvoorstel.