

***Vereniging van Eigenaars  
van het flatgebouw  
Meerstraat I te Beverwijk***

**Jaarverslag 2023**

Jaarstukken 2023  
VvE Flatgebouw Meerstraat  
Beverwijk

## **INHOUDSOPGAVE**

Pagina

### Rapport

1. Algemene gegevens	1
----------------------	---

### Jaarrekening 2023

1. Balans per 31 december 2023	3
2. Staat van baten en lasten over 2023	4
3. Algemene toelichting	5
4. Toelichting op de balans	6
5. Toelichting op de staat van baten en lasten	7
6. Begroting 2024	8

### Overige gegevens

Eigen vermogen per eigenaar (inkomen box 3 inkomstenbelasting 2023)	9
---	---

## **1. ALGEMENE GEGEVENS**

### **1.1 Opdracht**

Conform uw opdracht is de jaarrekening 2023 van Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw Meerstraat I te Beverwijk bestaande uit de balans per 31 december 2023 en de staat van baten en lasten over 2023 met de toelichting samengesteld.

Kenmerkend voor een samenstellingsopdracht is het zich baseren op de door het bestuur van de VVE verstrekte gegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van die gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarekening berust bij het bestuur van de VVE.

Op basis van de verstrekte gegevens is de jaarrekening samengesteld onder toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving.

### **1.2 Belangrijke gegevens**

Naam	:	VvE Flatgebouw Meerstraat (VvE Meerstraat I)
KvK dossiernr	:	34392210
Adres / postcode / plaats	:	Meerstraat 32 t/m 38 B
Postcode	:	1941 JC
Plaats	:	Beverwijk
Aantal appartementsrechten	:	12 waarvan 9 appartementen en 1 bedrijfsruimte
Oppervlakte eigen grond	:	2 are en 20 centiare
Kadastrale gegevens	:	Gemeente Beverwijk, sectie A nummer 9057 A1 t/m A10
Verzekerde som	:	
Opstal incl glasverzekering en milieuschadeverzekering	:	€ 1.721.180
AVB	:	€ 2.500.000
		verz waarde AVB en Opstal incl garantie tegen onderverzekering
Administratief beheer	:	A. Kling, als een-koppig bestuurder
Datum van oprichting	:	2 juni 1980
Voorzitter en penningmeester	:	A. Kling
Secretaris	:	vacature
Verwarmingssysteem	:	De appartementen zijn voorzien van individueel gestookte. c.v. ketels.
Veiligheid	:	Trappenhuis en galerijen met brandslanghaspels
Watervoorziening	:	Aangesloten op het regionale waterleidingnet
Vervreemding	:	Geen toestemming van de vergadering vereist alvorens appartement in gebruik genomen kan worden
Huur en verhuur	:	Toegestaan
Brandweer/poitie	:	Alarmnummer 112
Schademelding	:	Binnen 24 uur door bestuur aan ASR Schadeverzekering (polisnummer 54863542)

### 1.3 Onderhoud gebouw

2.

Schade meldingen	:	ASR Schadeverzekering tel 030-2780330 / email: <a href="mailto:betalingscentrum.schade@asr.nl">betalingscentrum.schade@asr.nl</a>
C.V. onderhoud	:	Gas Service Kennermerland Tel. 0251 - 245454
Schoonmaak	:	Knijn en Damsma te Heemskerk
Financieel Beheer	:	A. Kling
Jaarrekening	:	Financial Services ALBA te Beverwijk Contactpersoon: J. Selva Lopez <a href="mailto:finadmservicesalba@hotmail.nl">finadmservicesalba@hotmail.nl</a>

### 1.4 Resultaatvergelijking

Voor de resultaatvergelijking is gebruik gemaakt van de exploitatierekening over de boekjaren 2023 en 2022.

Tevens is een vergelijking tussen het werkelijke resultaat en de begroting over 2023 gemaakt.

### 1.5 Gegevens bewoners

Zie de telefoonlijst onder beheer van het bestuur.

Administrateur: A. Kling

**1. BALANS PER 31 DECEMBER 2023**

(na verwerking resultaat)

ACTIVA	31 december 2023		31 december 2022	
(in euro's)				
<b><i>Vlottende activa</i></b>				
Te vorderen van eigenaren		210		210
<b><i>Liquide middelen</i></b>				
ABN-AMRO 41.79.77.352	972		2.143	
ABN-AMRO 48.77.60.077	<u>48.550</u>		<u>43.391</u>	
		49.522		45.534
		<hr/>		<hr/>
		49.732		45.744
		<hr/>		<hr/>

PASSIVA	31 december 2023	31 december 2022
<i>Eigen vermogen</i>		
Onderhoudsreserve	48.702	44.920
<i>Kortlopende schulden</i>		
Overige schulden en overlopende passiva	1.030	824
	<hr/>	<hr/>
	49.732	45.744

**2. STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2023**

	2023		2022	
(in euro's)				
<u>Verzekeringen</u>				
AVB+Opstal incl. glas (waarde verhoogd)	3.695		3.542	
Bestuursaansprakelijkheid			303	
		3.695		3.845
<u>Verbruik</u>				
Water	75		124	
Electra	613		484	
		688		608
<u>Onderhoud</u>				
Gebouw			840	
Schoonmaak trappenhal en entree	725		844	
		725		1.684
<u>Overige kosten</u>				
Administratie en onkosten bestuur	861		762	
Algemene kosten	338		1.350	
		1.199		2.112
Totale kosten		6.307		8.249
Ontvangen rente		9		1
Totaal		6.298		8.248
Onttrekking van- / Toevoeging aan reserve		3.782		1.832
Totaal		10.080		10.080

### **3. ALGEMENE TOELICHTING**

#### **GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

##### **Algemeen**

Voorzover niet anders is vermeld zijn de activa en passiva opgenomen tegen de nominale waarde.

##### **Vlottende activa**

De vlottende activa worden opgenomen tegen nominale waarde, rekening houdend met het risico van oninbaarheid.

De liquide middelen worden opgenomen tegen nominale waarden.

#### **GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

##### **Algemeen**

Baten en lasten worden toegekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben en worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

##### **Kosten**

De kosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

**4. TOELICHTING OP DE BALANS**

(in euro's)

**VLOTTENDE ACTIVA****Eigenaars**

De specificatie is als volgt:

Saldo per 1 januari 2023		210
Afloop beginsaldo		-210
Bijdrage volgens exploitatie appartementen	7.560	
Bijdrage volgens exploitatie bedrijfsruimte	2.520	
		<u>10.080</u>
		10.080
Ontvangen van eigenaars 2023		-9.870
Saldo per 31 december 2023		<u><u>210</u></u>

De vordering ultimo boekjaar ad. € 210,- bestaat uit nog te ontvangen servicekosten van bewoners.

**EIGEN VERMOGEN****Onderhoudsreserve**

De specificatie is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Stand per 1 januari	44.920	43.088
Toevoeging/onttrekking	3.782	1.832
Balanswaarde per 31 december	<u><u>48.702</u></u>	<u><u>44.920</u></u>

**KORTLOPENDE SCHULDEN****Overige schulden en overlopende passiva**

De specificatie is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Crediteuren en vooruitbetaalde huur	1.030	824
Balanswaarde per 31 december	<u><u>1.030</u></u>	<u><u>824</u></u>



**5. TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN**

(in euro's)

**Onderhoud**

De specificatie is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Buitenlamp en timer	31	-
Aqua installatie	145	-
Slotenservice	-	537
Riool werkzaamheden	-	303
	<hr/>	<hr/>
Totaal onderhoud	<b>176</b>	<b>840</b>

**Algemene kosten**

De specificatie is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Onkostenvergoeding Bestuur	70	70
Bankkosten	162	137
E-control	-	-
Afboeking vordering	-	826
Overige kosten	-	317
	<hr/>	<hr/>
Totaal algemene kosten	<b>232</b>	<b>1.350</b>

**6. BEGROTING 2024**

	<i><b>Begroot</b></i>		<i><b>Werkelijk</b></i>	<i><b>Begroot</b></i>
	<b>2024</b>		<b>2023</b>	<b>2023</b>
(in euro's)				
<u>Verzekeringen</u>				
AVB en Opstal	3.700		3.695	3.500
Bestuursaansprakelijkheid	305		0	305
	4.005		3.695	3.805
<u>Verbruik</u>				
Water	100		75	125
Electra	625		613	500
	725		688	625
<u>Onderhoud</u>				
Groot onderhoud	3.300		0	3.500
Schoonmaak	800		725	850
	4.100		725	4.350
<u>Overige kosten</u>				
Administratie en onkosten	850		861	850
Algemene kosten	400		338	550
	1.250		1.199	1.400
Totale kosten	10.080		6.307	10.180
Ontvangen rente	0		9	0
Totaal	10.080		6.298	10.180
Toevoeging / onttrekking aan reserve	0		3.782	0
Totaal	<b>10.080</b>		<b>10.080</b>	<b>10.180</b>

Per 1 januari 2015:

Bijdrage per appartement p.mnd. € 70

Bijdrage bedrijfsruimte p.mnd. € 210

Over 2023 is een positief resultaat behaald van € 3.782,- Dit bedrag is aan de onderhoudsreserve toegevoegd. In de begroting 2024 is maar voor een deel rekening gehouden met onderhoudskosten. Voor 2023 waren plannen gemaakt voor het inzetten van (groot) onderhoud aan het pand.

**Overige gegevens****EIGEN VERMOGEN PER EIGENAAR V.V.E.**

Inzake de nieuwe wetgeving voor verenigingen dient het eigen vermogen van een vereniging van eigenaren verdeeld te worden per eigenaar. Iedere eigenaar dient zijn/haar aandeel in de vereniging op te geven in zijn/haar aangifte inkomstenbelasting bij het box 3 vermogen.

Het saldo van het totale eigen vermogen per 31 december 2022 bedraagt:	€ 44.920
Het saldo van het totale eigen vermogen per 31 december 2023 bedraagt:	€ 48.702

**Aandeel vermogen VVE per eigenaar appartement**

Waarde per 31 december 2022:	€ 3.743
Waarde per 31 december 2023:	€ 4.058

**Aandeel vermogen VVE eigenaar bedrijfsruimte (= 3 keer het aandeel appartement)**

Waarde per 31 december 2022:	€ 11.230
Waarde per 31 december 2023:	€ 12.175