

Jaarrekening 2023

Vereniging van Eigenaars "GROENHOVEN"
te Amsterdam



Poelwijck Sweers Vastgoedmanagement BV / Rappange Administratie BV
Prinsengracht 255-259
1016 GV te Amsterdam

Inhoudsopgave jaarrekening

1	Balans 2023
2	Exploitatie 2023
3	Toelichting balans 2023
4	Toelichting exploitatie 2023
5	Aandeel in de bestemmingsreserves

GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGLEGGING

ALGEMEEN:

Voor zover niet anders vermeld zijn bezittingen en schulden gewaardeerd op nominale waarde.

BESTEMMINGSRESERVES:

De bestemmingsreserves worden aangehouden conform artikel 18.1 van het Reglement van Splitsing en dienen om de uitgaven te bestrijden die veroorzaakt worden door groot onderhoud en de vernieuwing van de installaties. Voor de bepaling van de hoogte van de bestemmingsreserves wordt uitgegaan van een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). In het MJOP wordt rekening gehouden met de volgende factoren:

- jaar waarin vervanging of groot onderhoud verwacht wordt;
- hoogte van het bedrag dat in dat jaar betaald zal worden;
- niveau van de bestemmingsreserves gedurende de planningstermijn teneinde onverwachte uitgaven conform artikel 18.1 van het Reglement van Splitsing te kunnen financieren zonder eenmalige dotaties van de leden;
- de dotatie aan de bestemmingsreserves te stabiliseren over een langere periode.

Het mag duidelijk zijn dat hierbij wordt uitgegaan van schattingen omtrent de te verwachten uitgaven.

Deze schattingen zullen regelmatig worden aangepast aan nieuwe feiten en ontwikkelingen die zich voordoen.

- 3 -

	Werkelijk 2023 €	Begroting 2023 €	Werkelijk 2022 €
BATEN			
Interest	10.960	10	0
Bijdragen leden	892.687	909.350	709.389
Diverse baten	410	0	213
	<u>904.057</u>	<u>909.360</u>	<u>709.602</u>
Totaal BATEN	904.057	909.360	709.602
LASTEN			
Schoonmaken	76.687	76.800	72.103
Overige kosten	23.465	18.978	18.676
Huismeester	71.483	68.460	62.524
Elektra	104.297	224.053	94.131
Verzekeringen	51.599	47.916	45.634
Onderhoud	118.988	135.350	128.626
Dotatie bestemmingsreserves	209.775	209.775	205.662
Dotatie reserve upgrade	9.808	9.808	9.808
Dotatie voorziening dubieuze vorderingen	15.000	0	0
Dotatie reserve eigen risico	15.000	15.000	15.000
Diverse commissies	1.599	6.000	4.520
Beheer- en administratiekosten	97.219	97.220	92.589
	<u>794.920</u>	<u>909.360</u>	<u>748.494</u>
Totaal LASTEN	794.920	909.360	749.273
Resultaat	<u>109.137</u>	<u>0</u>	<u>-39.671</u>

ACTIVA**Vlottende activa***Overige vorderingen*

Groenhoven 650 Stichting Collectief	14.661	14.661
-------------------------------------	--------	--------

Vooruitbetaalde kosten / nog te ontvangen

Interest	7.680	
Nieuwjaarsreceptie 2024	1.307	
KPN januari 2024	424	
Schade	2.665	
		12.076

Vooruitbetaald stookseizoen

Gas	746.676	
TTB	-458.244	
Water	23.684	
Elektra cv/ww	54.384	
Opnamekosten	13.133	
Overige kosten	-1	
Dotatie reserve cv/ww-installatie	48.210	
Interest t.g.v. stookseizoen	-421	
		427.421

Liquide middelen*Banken, rekening-courant*

Rabobank, rekening-courant	62.322	
ABN-AMRO, rekening-courant	3.471	
ING, rekening-courant	1.305	
ING, rekening-courant	1.257	
		68.355

Spaarrekeningen

Rabobank, BedrijfsSpaarRekening	594.650	
ABN-AMRO, Zakelijk Flexibel Sparen	299.373	
ABN-AMRO, Vermogens Spaarrekening	275.025	
ING, Zakelijke Oranje Spaarrekening	386.816	
ING, Zakelijke Oranje Spaarrekening	340.555	
		1.896.419

PASSIVA**Eigen vermogen****Bestemmingsreserves*****Gebouwen en technische installaties***

Beginsaldo		1.023.035
<i>Bij</i>		
Dotatie t.l.v. exploitatie	209.775	209.775

Af

Liften	-6.390	
NEN inspectie	-6.159	
Asbestsanering	-8.821	
Herstel NEN punten	-28.849	
Dak aanpassing GH 650	-2.546	
Vuilwaterpomp	-1.004	
Betonherstel gevels	-3.246	
Schoonmaak lifthallen	-2.928	
Budget verduurzamen	-192.567	
Exploitatiesaldo 2022	-39.671	
		-292.181
		940.629

Verduurzaming		
Beginsaldo		84.014
<i>Bij</i>		
Budget verduurzamen	192.567	192.567
<i>Af</i>		
Communicatie info leden	-806	
Asbest onderzoek	-3.587	
Begeleiding verduurzaming	-33.789	
Onderzoek beton	-12.862	
MJOP verduurzaming	-1.180	
Flora en Fauna onderzoek	-6.991	
Legplan zonnepanelen	-2.130	
Onderzoek warmteopwekking	-31.460	
Vooroverleg Welstand	-15.125	
Bouwfysisch onderzoek	-1.815	
- in samenwerking met Goudeleeuw		
		-109.745
		166.836
CV/WW-installatie		
Beginsaldo		19.478
<i>Bij</i>		
Dotatie t.l.v. stookseizoen	48.210	48.210
<i>Af</i>		
Vervanging leidingen	-7.205	
Circulatiepomp	-13.084	
Besturing print	-2.225	
		-22.514
		45.174
Verhuurde ruimtes		
Beginsaldo		3.796
<i>Bij</i>		
Opbrengst verhuurde ruimtes	2.150	2.150
<i>Af</i>		
Afrekening stook 2022 Groenhoven 700	-3.462	
		-3.462
		2.484
Upgrade		
Beginsaldo Upgrade		28.852
<i>Bij</i>		
Dotatie t.l.v. exploitatie	9.808	9.808
		38.660
Eigen risico schade		
Beginsaldo		12.694
<i>Bij</i>		
Dotatie t.l.v. exploitatie	15.000	15.000
<i>Af</i>		
Schadeherstel	-1.669	
		-1.669
		26.025
		1.219.808

Voorzieningen*Voorziening dubieuze vorderingen*

Beginsaldo		51.424
<i>Bij</i>		
Dotatie t.l.v. exploitatie	15.000	
		15.000
		66.424

Kortlopende schulden*Overige schulden / te betalen bedragen*

Naamplaatjes	95	
VvE Belang inzake TTB	3.715	
Bankkosten	135	
Groenhoven 600 verhuurde ruimte	1	
		3.946

Voorschotten stookseizoen

Voorschotten verhuurde ruimtes	13.500	
Voorschotten leden	1.316.649	
		1.330.149

BATEN*Interest*

Interest ABN AMRO	1.627	
Interest ING	4.208	
Interest Rabobank	5.546	
Interest t.g.v. stookseizoen	-421	

10.960

Diverse baten

Sleutels	410	
----------	-----	--

410

LASTEN*Schoonmaken*

Glasbewassing	6.461	
Schoonmaken	70.226	

76.687

Overige kosten

Bankkosten	1.704	
Erfpachtcanon	29	
OZB-aanslag	1.779	
Ongediertebestrijding	6.936	
Overige algemene kosten		
VvE Belang	520	
Nieuwjaarsreceptie	1.900	
Diversen	264	
Vereniging Eigen Huis	73	

2.757

Overige externe advieskosten	3.297	
------------------------------	-------	--

Vergaderkosten	6.861	
----------------	-------	--

Waterschapslasten	102	
-------------------	-----	--

23.465

Huismeester

Loonheffingen huismeester	-2	
Onkostenvergoeding huismeester	1.742	
Overige kosten huismeester	10.922	
Pensioenpremie en WAO-gat verzekering	7.212	
Salariskosten huismeester	41.182	
Sociale lasten huismeester	6.655	
Telefoonkosten huismeester	952	
Ziektewetverzekering huismeester	2.820	

71.483

Elektra

Doorbelasting elektra cv/ww	-54.385	
Elektra	162.000	
Elektravergoeding hoogspanningsruimten	-3.318	

104.297

Verzekeringen

Glasverzekering	7.286	
Opstalverzekering	38.574	
Rechtsbijstandverzekering	2.482	
W.A.-verzekering	3.257	

51.599

Onderhoud

Brandblusapparaten	1.427	
CV - contract	11.308	
CV - storingen	26.719	
Daken	411	
Electra / verlichting / intercom	880	
Gevels	1.490	
Hydrofoorinstallatie - contract	2.491	
Inbraakbeveiliging	1.200	
Liften - contract	30.020	
Liften - storingen	1.136	
Liften - telefoonkosten	4.293	
Liftkeuring	2.883	
Noodstroomaggregaten	3.030	
Riolering	5.930	
Sleutels	325	
Timmerwerk / deuren / ramen / kozijnen	10.501	
Tuinpatio's	9.825	
Ventilatie	192	
Waterleidingen	4.927	
		118.988

Diverse commissies

Buurt / bewoners activiteiten / barbecue	476	
Communicatiecommissie	671	
Secretariaat	452	
		1.599

5 kamer appartement	€ 3.843
2 kamer appartement	€ 2.306