VERENIGING VAN EIGENAREN VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD
TE EGMOND AAN ZEE

Rapport inzake jaarstukken 2022

17 maart 2023

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ACCOUNTANTSRAPPORT

1 Samenstellingsverklaring van de accountant 3

1 BESTUURSVERSLAG OVER 2022 4

JAARREKENING

1 Balans per 31 december 2022 7
2 Overzicht van de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten over 2022 8
3 Grondslagen voor waardering en verrekenen gezamenlijke kosten en lasten 9
4 Toelichting op de balans per 31 december 2022 12
5 Toelichting op de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten over 2022 18

OVERIGE GEGEVENS

BIJLAGEN

1 Overzicht eigenaren per 31 december 2022
2 Staat ter verdeling van de algemene kosten 2022
3 Begroting servicekosten, verwarmingskosten en dotatie reserve 2022 en 2023

Aan de leden van
Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw Kennedy
Boulevard
Postbus 16, 1930 AA
Egmond aan Zee

Geachte dames en heren,

Hierbij brengen wij verslag uit over het boekjaar 2022 met betrekking tot uw vereniging van eigenaren.

1 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

De jaarrekening van Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw Kennedy Boulevard te Egmond aan Zee is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2022 en het overzicht van de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten over 2022 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, "Samenstellingsopdrachten". Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving. Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw Kennedy Boulevard. Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen dan ook ervan uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Heerhugowaard, <Vul datum in>

Goed Geregeld Accountants & Belastingadviseurs B.V.

Drs. L. den Otter RA

BESTUURSVERSLAG OVER 2022

Algemeen

De administratie wordt intern gevoerd met behulp van een computersysteem. Aan de hand van de op deze wijze gevoerde administratie en aanvullend verstrekte informatie is vervolgens de jaarrekening opgesteld. De in dit rapport ter vergelijking opgenomen cijfers over 2021 zijn ontleend aan het rapport van jaarrekening 2021.

Oprichting en activiteiten

De vereniging is opgericht bij notariële akte d.d. 15 februari 1965. Bij benoemde akte is de eigendomssplitsing van het gebouw in appartementen geregeld en is het reglement vastgesteld. De vereniging heeft ten doel het voeren van het beheer over het gebouw, dat 74 etage- en parterrewoningen omvat, alsmede negen garages en een PEN transformatorstation. De aan de opstallen grenzende parkeerstrook (groot vijf aren) werd in 1968 door de vereniging in eigendom verworven. De opbrengsten uit verhuur van de parkeerstrook zijn in het overzicht van de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten opgenomen en worden in mindering op de exploitatiekosten gebracht.

De verzekerde waarde van de opstallen Kennedyboulevard 42 tot en met 190 (even) bedraagt per 1 januari 2023 € 15.273.300 (2022: € 13.582.300).

Reserve ex artikel 19 van het reglement

De reserve is bedoeld voor onvoorziene uitgaven, alsmede om de uitgaven waarvoor de reserve is gevormd te bestrijden. Dit is onderbouwd met een meerjaren onderhoudsplan.

Aan de reserve werd in 2022 voor huidige en toekomstige onderhoud € 91.052 toegevoegd. Een specificatie van de reserve is opgenomen in de jaarrekening.

Bestuur

De samenstelling van het bestuur gedurende 2022 was als volgt:

Voorzitter: De heer A.J. van Stigt
Vervangend voorzitter: Mevrouw T.L. Hamann
Secretaris: De heer C.P. van Gilst
Vervangend secretaris: Mevrouw G.G.van Zadelhoff
Penningmeester: Mevrouw G. Gordon

De ledenvergadering werd gehouden op 29 april 2022, met een tweede vergadering op 3 juni 2022.

Het bestuur heeft als taak toezicht houden op de staat van onderhoud van het appartementencomplex, en het voeren van dagelijks bestuur. Het bestuur handelt binnen de door de leden vastgestelde meerjarenbegroting en exploitatiebegrotingen. Verantwoording wordt afgelegd aan de leden tijdens de jaarvergaderingen. Het bestuur handelt te allen tijde in het belang van de vereniging en niet vanuit eigenbelang van bestuursleden.

De bestuursbesluiten 2022 waren vooral gericht op benodigde onderhoud en de wijze van afrekening van energie zoals besproken tijdens de jaarvergadering. Daarnaast is een enquête gehouden over mogelijke verkoop van een aantal parkeerplaatsen, waarover de bevindingen zullen worden gebracht in de ledenvergadering. Begin 2023 zijn de begrotingen bijgewerkt ter voorbereiding van de jaarvergadering 2023.

2022

Gedurende 2022 zijn geen woningen van eigenaar verwisseld.

In het kader van de maatschappelijke discussie over verduurzaming heeft de vereniging een positieve bijdrage geleverd door de in 2020 en 2021 uitgevoerde verduurzamingsinvesteringen. Het jaar 2022 heeft voor de VvE met name in het teken gestaan van rust na de uitvoering van de grote werkzaamheden ten behoeve van de verduurzaming van het verwarmingssysteem in combinatie met benodigde onderhoud in 2021. Een ieder beseft des temeer het belang van de werkzaamheden gezien de stijgende energieprijzen in 2022. Terwijl een groot deel van Nederland te maken heeft met diverse prijsstijgingen zijn wij binnen begroting gebleven. De VvE zal blijven verduurzamen in de toekomst waar mogelijk binnen begroting.

De exploitatie over 2022 is € 9.000 lager dan begroot, met name door lagere onderhoudskosten. In de exploitatie is meegerekend een aanvullende bijdrage aan de reserve van circa € 15.000 in verband met lagere energiekosten dan begroting. Dit vooral ter voorkoming van teruggaven over 2022 terwijl de reserve alle middelen nodig heeft voor toekomstige onderhoud en investeringen. De exploitatie is zoals verwacht € 27.500 lager dan 2021 in verband met eenmalige kosten in 2021.

Ultimo 2022 is de reserve ex artikel 19 van het reglement weer positief indien dit samen met de lening van Stichting Nationaal Warmtefonds wordt gezien. De negatieve reserve in de jaarrekening betreft de wijze van presentatie van de lening als schuld, gezien de langlopende verplichting. Er zijn voldoende liquide middelen beschikbaar om de benodigde groot onderhoud voort te zetten, zoals onderbouwd in ons meerjaren onderhoudsplan. Het meerjaren onderhoudsplan houdt rekening met de aflossing van de lening van Stichting Nationaal Warmtefonds en de maandelijkse vergoeding inzake de warmtepompen

Toekomst

De korte vleugel moet vanwege vergaan van de leidingen helemaal van het gas af, óók voor privé faciliteiten. Per 31 december 2023 zijn deze gasleidingen volgens Liander niet meer veilig om te gebruiken. Deze eigenaren zullen dus, op eigen kosten, over moeten schakelen naar een gasloos alternatief voor warm water en koken. Dit staat los van de voltooide transitie naar gasloos verwarming.

Verdere groot onderhoud zal naar behoefte worden uitgevoerd zoals aangegeven in de meerjaren onderhoudsplanning.

Begroting 2023

De begroting 2023 is als bijlage toegevoegd.

17 maart 2023

Bestuur

JAARREKENING

Balans per 31 december 2022
Overzicht van de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten over 2022
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2022
Toelichting op de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten over 2022

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022

		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Materiële vaste activa	(1)				
Gebouwen en -terreinen		5.068		5.068	
Zonnepanelen		85.838		97.412	
			90.906		102.480
Vlottende activa					
Vorderingen	(2)				
Met eigenaren te verrekenen bijdrage		-		51.480	
Overige vorderingen en overlopende activa		17.168		15.213	
			17.168		66.693
Liquide middelen	(3)		111.849		63.695
			219.923		232.868

		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Reserve ex artikel 19 van het reglement	(4)		-480.329		-573.815
Langlopende schulden	(5)				
Schulden aan kredietinstellingen			559.790		607.422
Kortlopende schulden	(6)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		47.632		46.883	
Crediteuren		4.380		66.510	
Met eigenaren te verrekenen voorschotten		82.374		75.450	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		-		1.101	
Overige schulden en overlopende passiva		6.076		9.317	
			140.462		199.261
			219.923		232.868

2 OVERZICHT VAN DE TE VERREKENEN GEZAMENLIJKE KOSTEN EN LASTEN OVER 2022

		Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021
		€	€	€
Baten				
Huur parkeerplaatsen	(7)	4.025	4.000	3.850
Lasten				
Kosten van beheer en administratie				
Personeelslasten	(8)	51.982	52.900	51.544
Huisvestingslasten	(9)	116.761	125.507	127.593
Algemene lasten	(10)	21.739	21.280	20.952
Lift	(11)	4.044	2.555	2.457
Verwarmingskosten	(12)	72.201	73.461	100.464
		266.727	275.703	303.010
Saldo uit gewone bedrijfsuitoefening		-262.702	-271.703	-299.160
Per saldo te verdelen volgens artikel 14	(13)	262.702	271.703	299.160
Saldo		-	-	-

3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN VERREKENEN GEZAMENLIJKE KOSTEN EN LASTEN

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw Kennedy Boulevard, statutair gevestigd te Egmond aan Zee, bestaan voornamelijk uit het door de eigenaren gezamenlijk beheren van het complex VvE van het flatgebouw Kennedy Boulevard gevestigd te Egmond aan Zee en het voeren van het gezamenlijke klein en groot onderhoud aan het complex.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw Kennedy Boulevard is feitelijk en statutair gevestigd op Kennedyboulevard 42-190 te Egmond aan Zee en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 37157825.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw Kennedy Boulevard zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de algemeen aanvaardbare grondslagen in combinatie met de grondslagen uit het vaststelling Reglement van de Vereniging van Eigenaren.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Leasing

Financiële leasing

De vereniging least sinds 2020 zonnepanelen; hierbij heeft de vereniging grotendeels de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van deze activa. Deze activa worden geactiveerd in de balans bij aanvang van het leasecontract tegen de reële waarde van het actief of de lagere contante waarde van de minimale leasetermijnen. De te betalen leasetermijnen worden op annuïtaire wijze verdeeld in een aflossings- en een rentecomponent. De leaseverplichtingen worden exclusief de rentecomponent opgenomen onder de langlopende schulden.

De rentecomponent wordt gedurende de looptijd van het contract direct ten laste gebracht van de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten met een vast rentepercentage over de gemiddelde resterende aflossingscomponent. De relevante activa worden afgeschreven over de resterende gebruiksduur of, indien korter, de looptijd van het contract.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar de desbetreffende paragraaf.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

De gerelateerde interest met betrekking tot de lening Stichting Nationaal Warmtefonds wordt direct ten laste gebracht van de reserve ex. artikel 19 van het reglement. De gerelateerde interest met betrekking tot de Lease Zonnepanelen wordt ten laste van de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten gebracht.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN DE TE VERREKENEN GEZAMENLIJKE KOSTEN EN LASTEN

Algemeen

De per saldo te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten volgens artikel 14 van het reglement wordt bepaald door het totaal van de gezamenlijke kosten en lasten (conform artikel 15 en 16 van het reglement) voor o.a. algemene kosten, lift en verwarmingskosten over het jaar (de jaarlijks te delen variabele kosten).

Jaarlijks wordt door de penningmeester een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Aan het einde van het boekjaar wordt door de penningmeester een exploitatierekening opgemaakt over het afgelopen boekjaar ter berekening van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd.

Personeelslasten

Huismeester

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de zonnepanelen worden opgenomen in de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten.

Bedrijfslasten

De per saldo te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten volgens artikel 14 van het reglement wordt bepaald door het totaal van de gezamenlijke kosten en lasten (conform artikel 15 en 16 van het reglement) voor o.a. huisvestingslasten, algemene lasten, lift en verwarmingskosten over het jaar (de jaarlijks te delen variabele kosten).

Deze lasten worden toegerekend aan het boekjaar, ongeacht of zij tot uitgaven in het boekjaar hebben geleid. Verliezen en risico's die hun oorsprong hebben voor het einde van het boekjaar, worden in de jaarrekening verwerkt, indien zij bekend zijn op het moment van opmaken van de jaarrekening.

Belastingen

De vereniging van eigenaren is niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting, derhalve bedragen de belastingen nihil.

4 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Materiële vaste activa

	Gebouwen en -terreinen	Zonnepanelen	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2022			
Aanschaffingswaarde	5.068	115.737	120.805
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-18.325	-18.325
	5.068	97.412	102.480
Mutaties			
-	-	-	-
Afschrijvingen	-	-11.574	-11.574
	-	-11.574	-11.574
Boekwaarde per 31 december 2022			
Aanschaffingswaarde	5.068	115.737	120.805
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-29.899	-29.899
Boekwaarde per 31 december 2022	5.068	85.838	90.906

De verzekerde waarde van de opstallen bedraagt per 1 januari 2023 € 15.273.300 (2022: € 13.582.300).

De grond parkeerstrook wordt in de balans opgenomen tegen verkrijgingsprijs. Op grond wordt niet afgeschreven.

De Zonnepanelen zijn gefinancierd middels een financial lease overeenkomst. De lease is aangegaan voor een periode van 10 jaar. Er is een optieprijs na 10 jaar afgesproken van 1% van de aanschafwaarde, zijnde € 1.157,37. Het onderhoud van de Zonnepanelen is voor rekening van de vereniging.

De Zonnepanelen worden in 10 jaar afgeschreven gelijk aan het aflossingstermijn van de financiering. De jaarlijkse afschrijving alsmede de rente zijn opgenomen in de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten.

Afschrijvingspercentages

	%
Gebouwen en -terreinen	0
Zonnepanelen	10

2. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar, tenzij anders vermeld. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter van de vorderingen (looptijd korter dan 1 jaar) en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Met eigenaren te verrekenen bijdrage		
Met eigenaren te verrekenen bijdrage 2022, resp. 2021, zie bijlage 2	-	51.480
	-	51.480
Overige vorderingen en overlopende activa		
Voorschot waterverbruik	1.822	1.689
Rente bankrekening	18	-
Antenne vergoeding	-	57
PostNL	289	278
Centraal Beheer	8.531	7.547
Eteck	3.938	3.892
Verzekering Arbo en verzuim	1.048	41
Meerwerk, betaalregeling eigenaar	855	1.709
Oud eigenaar incasso kosten	667	-
	17.168	15.213

3. Liquide middelen

ING Bank rekening-courant	173	31
ING Bank deposito	5.490	5.790
Rabobank telerekening	70.910	5.968
Rabobank rekening-courant	35.276	51.906
	111.849	63.695

De liquide middelen bij de ING Bank en Rabobank staan volledig ter vrije beschikking van de vereniging.

PASSIVA

4. Reserves en fondsen

Reserve ex artikel 19 van het reglement	-480.329	-573.815
	-480.329	-573.815

	2022	2021
	€	€
Reserve ex artikel 19 van het reglement		
Stand per 1 januari	-573.815	236.398
Dotatie groot onderhoud (bijdrage leden)	91.052	87.550
Vergoeding zendinstallaties	16.223	15.994
Energie tarief (prijsplafond)	4.009	-
Bijdrage t.b.v. energie-investeringen	14.800	-
Duurzaamheid	-	-726.851
Afwerking	8.816	-162.224
Afschrijving zonnepanelen en RVO subsidie	-	-3.849
Rente	-11.623	-10.902
Eteck lease warmte voorziening	-29.791	-9.931
Stand per 31 december	-480.329	-573.815

De reserve ex artikel 19 is het niet vrij besteedbaar vermogen. De reserve is bestemd voor toekomstige voorziene en onvoorziene uitgaven, alsmede om de lasten en uitgaven waarvoor de reserve is gevormd te bestrijden. Het doel van deze reserve is het in stand houden van het complex VvE van het flatgebouw Kennedy Boulevard voor de gezamenlijke eigenaren gemeten naar de maatstaven van de tijd.

Het ontstane tekort van de reserve wordt verklaard door de verduurzaming van de appartementen in 2020 en 2021. In alle appartementen is het verwarmingssysteem inclusief de leidingen en de afwerking vervangen. De financiering hiervan heeft deels plaatsgevonden door eigen middelen, maar voor het grootste deel extern. Er is hiervoor een lening afgesloten bij Stichting Nationaal Warmtefonds. Deze lening is gepresenteerd onder de langlopende schulden, maar moet wel gezien worden in het kader van de hoogte van de reserve. Het saldo van de reserve samen met de uitstaande lening ultimo 2022 bedraagt € 41.255, ten opzichte van € 16.922 negatief ultimo 2021. De verwachting -conform het Meer Jaren Onderhoudsplan 2023-2037 van het bestuur is dat vanaf het boekjaar 2032 weer sprake is van een overschot (saldo van de reserve en de dan uitstaande lening).

Voor de komende jaren zijn voldoende liquide middelen beschikbaar vanuit de vaste bijdragen van de eigenaren en de opbrengst van de zendmast. Deze bijdragen zijn voldoende voor de financiering van de huur van de warmtepomp installatie, aflossing en rente van de lening van Stichting Nationaal Warmtefonds en gepland groot onderhoud, zoals onderbouwd in het Meer Jaren Onderhoudsplan 2023-2037.

De zonnepanelen zijn extern gefinancierd. De zonnepanelen worden in 10 jaar afgeschreven gelijk aan het aflossingstermijn van de externe financiering. De jaarlijkse afschrijving alsmede de rente werden in 2021 rechtstreeks ten laste gebracht van de reserve. De opbrengsten van de zonnepanelen alsmede een deel van de vaste bijdrage van de eigenaren dienden ter dekking van deze jaarlijkse onttrekkingen. Vanaf 2022 wordt de opbrengst van de zonnepanelen, RVO subsidie en rente en afschrijving van de zonnepanelen ten laste van de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten gebracht. Dit is een andere verwerking dan in 2021. In totaal werd toen een bedrag van € 7.475 ten laste van de reserve ex artikel 19 gebracht. Dit wordt niet meer aangepast.

5. Langlopende schulden

	2022	2021
	€	€
Lening Stichting Nationaal Warmtefonds		
Stand per 1 januari	556.893	591.469
Aflossing	-35.309	-34.576
Stand per 31 december	521.584	556.893
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-36.058	-35.309
Langlopend deel per 31 december	485.526	521.584

Deze lening ad € 600.000 is per 3 augustus 2020 aangegaan en is verstrekt en uitsluitend bedoeld ter financiering van de investering in energiebesparende maatregelen. Aflossing vindt plaats over een periode van 15 jaar. Het rentepercentage bedraagt 2,1%. De maandelijkse annuïteit bedraagt € 3.889. Van het restant van de lening per 31 december 2022 heeft een bedrag van € 333.485 een looptijd langer dan vijf jaar.

De rente zal direct ten laste van de reserve ex. artikel 19 van het reglement worden gebracht gedurende de looptijd van de lening.

Lease zonnepanelen		
Stand per 1 januari	97.412	108.986
Aflossing	-11.574	-11.574
Stand per 31 december	85.838	97.412
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-11.574	-11.574
Langlopend deel per 31 december	74.264	85.838

Deze financial lease ad € 115.737 is per 13 mei 2020 aangegaan en is verstrekt ter financiering van de zonnepanelen. Aflossing vindt plaats over een periode van 10 jaar. De maandelijkse aflossing bedraagt € 965, aan rente wordt maandelijks € 302 betaald. Van het restant van de financiering per 31 december 2022 heeft een bedrag van € 27.970 een looptijd langer dan vijf jaar.

De rente wordt ten laste van de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten gebracht gedurende de looptijd van de lening (in 2021 via de reserve ex. artikel 19 van het reglement).

6. Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de kortlopende schulden.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Crediteuren		
Crediteuren	4.380	66.510
Met eigenaren te verrekenen voorschotten		
Te verrekenen bijdrage 2022, resp. 2021, zie bijlage 2	7.559	-
Voorschot bijdragen	74.815	75.450
	82.374	75.450
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing	-	1.101
Overige schulden en overlopende passiva		
Vakantiegeld huismeester	1.837	1.759
Vattenfall-Liander	4.239	6.344
ISTA	-	1.154
Rente	-	60
	6.076	9.317

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN EN VORDERINGEN

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Meerjarige financiële verplichtingen

Terbeschikkingstelling duurzame warmtevoorziening

Er is door de vereniging een overeenkomst getekend voor de installatie en gebruik van een duurzame warmtevoorziening. De energiebesparende maatregel zal ter beschikking worden gesteld aan de Vereniging voor 15 jaar vanaf ingebruikname (in 2021). De jaarlijkse lasten bedragen vanaf het moment van ingebruikname € 29.791 incl.btw. Jaarlijks wordt de termijnen geïndexeerd met 4%. De indexatie start vanaf september 2022. De totale verplichting (inclusief indexering) op balansdatum bedraagt € 556.412 incl. btw (2021 € 586.600 incl. btw) voor de komende 14 jaar. De Vereniging heeft aan het einde van de overeenkomst de optie om de duurzame warmtevoorziening te kopen tegen een bedrag van € 70.000 (€ 84.700 incl. btw).

Deze toekomstige verplichting is in jaarlijkse termijnen meegenomen in het meerjaren onderhoudsplan, waarbij de financiering voornamelijk plaats zal vinden vanuit de vaste eigen bijdragen van de eigenaren.

Daarnaast is de Vereniging een contract aangegaan voor de verplichting van meetdiensten en onderhoud van de duurzame warmtevoorziening voor een periode van 15 jaar vanaf september 2021. De totale verplichting (inclusief indexering) voor het onderhoud en meetdiensten op balansdatum bedraagt € 269.413 incl. btw. (2021: € 286.617 incl. btw) voor de komende 14 jaar.

De kosten voor de meetdiensten en het onderhoud verlopen via de exploitatie en worden verrekend bij de afrekening van de gezamenlijke kosten en lasten.

5 TOELICHTING OP DE TE VERREKENEN GEZAMENLIJKE KOSTEN EN LASTEN OVER 2022

	Realisatie 2022	Begroting 2022	Verschil 2022	Realisatie 2021
	€	€	€	€
7. Huur parkeerplaatsen				
Huur parkeerplaatsen	4.025	4.000	25	3.850
8. Personeelslasten				
Lonen en salarissen	51.982	52.900	-918	51.544

De personeelslasten bestaan uit de loonkosten van de huismeester, verzuimverzekering, kosten assistentie (vrijwilligersvergoeding) en een telefoonabonnement van de huismeester.

Overige bedrijfslasten

9. Huisvestingslasten

Waterverbruik	10.392	10.288	104	9.892
Stroomverbruik gemeenschappelijke ruimte	-	-	-	4.500
Opstal en glasverzekering	6.303	6.303	-	5.792
Verzekering zonnepanelen	1.168	1.744	-576	1.677
Algemeen onderhoud	7.846	16.120	-8.274	18.182
Reserve onderhoud ex art. 19	91.052	91.052	-	87.550
	116.761	125.507	-8.746	127.593

De huisvestingslasten ten opzichte van voorgaand jaar en de begroting zijn lager uitgevallen als gevolg van lager algemeen onderhoud dan verwacht. De lasten voor algemeen onderhoud waren in 2021 hoog door het verwijderen van en onderzoek met rapportering inzake asbest.

10. Algemene lasten

Accountantslasten	3.919	3.398	521	3.267
Administratielasten, drukwerk en post	668	578	90	859
Administrateurs- en bestuursvergoeding	14.630	14.850	-220	14.486
Bestuur- en vergaderlasten	1.279	1.210	69	1.163
W.A. en rechtsbijstandsverzekering	1.243	1.244	-1	1.177
	21.739	21.280	459	20.952

De algemene lasten liggen in lijn met voorgaand jaar en de begroting.

	Realisatie 2022	Begroting 2022	Verschil 2022	Realisatie 2021
	€	€	€	€
11.Lift				
Onderhoudsabonnement	1.534	1.542	-8	1.483
Onderhoudskosten	2.510	621	1.889	597
Keuringskosten	-	392	-392	377
	4.044	2.555	1.489	2.457
12.Verwarmingskosten				
Inkoop gas, incl. vastrecht (2021: 20 maanden)	-	-	-	54.588
Inkoop elektra, incl. vastrecht	39.586	40.800	-1.214	17.687
Meetdiensten	6.263	6.279	-16	7.039
Contract onderhoud Eteck	11.152	11.182	-30	3.610
Eenmalige kosten afsluiting gas/aansluiting elektra	-	-	-	17.540
Afschrijving en rente lease zonnepanelen	15.200	15.200	-	-
	72.201	73.461	-1.260	100.464

Daling van de verwarmingskosten wordt verklaard doordat afrekening in 2022 over een heel jaar is gedaan. In 2021 was een inhaalslag gemaakt en afgerekend over de periode van 1 mei 2020 tot en met 31 december 2021. Daarnaast was in 2021 eenmalig kosten gemaakt voor de afsluiting van het gas en de aansluiting van elektra. Vanaf huidig boekjaar wordt de afschrijving en rente over de lease van de zonnepanelen jaarlijks via de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten afgerekend.

13.Per saldo te verdelen volgens artikel 14

Per saldo te verdelen volgens artikel 14	262.702	271.703	-9.001	299.160

De exploitatie over 2022 is € 9.001 lager dan begroot. Dit wordt met name verklaard door een lager algemeen onderhoud. Ten opzichte van voorgaand jaar is de exploitatie € 36.458 lager. Dit wordt veroorzaakt door lagere verwarmingskosten en lager algemeen onderhoud.

Ondertekening bestuur voor akkoord

Egmond aan Zee, 17 maart 2023

G. Gordon (Penningmeester)

A.J. van Stigt (Voorzitter)

T.L. Hamann (Vervangend voorzitter)

C.P. van Gilst (Secretaris)

G.G. van Zadelhoff (Vervangend secretaris)

OVERIGE TOELICHTING

Verrekening van de gezamenlijke kosten en lasten

Uit de als bijlage 2 opgenomen staat ter verdeling van de gezamenlijke kosten en lasten over 2022 blijkt de verdeling € 262.702 over de eigenaren en ex-eigenaren.

Gespecificeerd per woning en garage wordt op deze staat aangegeven:
- Het aandeel van de algemene kosten (inclusief water per flat) uitgedrukt in het aantal delen van 702, conform het artikel 14 van het reglement;
- Het aandeel in de kosten van de lift installatie, verdeeld in de verhoudingscijfers conform artikel 16, lid 4 van het reglement;
- Het verbruik van de verwarmingskosten over de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 alsmede de kosten door deze vereniging in rekening gebracht;
- Het totaal van bovengenoemde kosten;
- Doorberekening huur parkeerplaatsen;
- De per 1 januari 2022 per saldo door eigenaren te weinig of te veel betaalde bedragen;
- De stortingen door eigenaren in 2022;
- De per 31 december 2022 per saldo door eigenaren te veel of te weinig betaalde bedragen.

Goedkeuring jaarrekening 2021

De ledenvergadering inzake goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening 2021 en overige financiële stukken werd gehouden op 29 april 2022 en op 3 juni 2022. Door een te lage opkomst op 29 april 2022 is de jaarrekening 2021 tijdens de tweede vergadering op 3 juni 2022 goedgekeurd.

BIJLAGEN

1 OVERZICHT EIGENAREN PER 31 DECEMBER 2022

Nr	Naam	Woonplaats	Land
42	AJA Modderman / mw MCA Verheul	Nuenen	
44	N.Koppedraaijer	Egmond aan Zee	
46	SDS Codrington	Egmond aan Zee	
48	DJ Doeksen / pa J Vitali	Egmond aan Zee	
50	R. Beekwilder	Amsterdam	
52	G. Contant	Putten	
54	A van Stigt	Amsterdam	
56	B Zijlstra	Vallabrix	Frankrijk
58	K. Schoo	Egmond aan Zee	
62	Mw J Hallebeek	Driebergen	
64	DE Drewke	Weyhe-Leeste	Duitsland
66	C Hoogerwerf en mw EM Rooker	Egmond aan Zee	
68	mw MA Castricum	Egmond aan Zee	
70	A.A. Jonas	Amstelveen	
72	mw YS Liefting-Posch	Egmond aan Zee	
74	mw PTA Hanke	Dusseldorf	Duitsland
76	G. de Haan	Emmen	
78	GH Spanninga	Amsterdam	
80	R.J. Visser en mw C.P.M. Briefjes	Egmond aan de Hoef	
82	Mw CH Brinkman	Egmond aan Zee	
84	AJ Broek	Egmond aan Zee	
86	J. Geerlof	Zwammerdam	
88	C.P.M. de Wit	Bovenkarspel	
90	Mw AM Teeling	Egmond aan Zee	
92	V. Han	Amsterdam	
94	W. Kan	Zaandam	
96	Mw D. Sarlui	Amsterdam	
98	Dhr A van der Pol en Mw H.P Gravemaker	Egmond aan Zee	
100	Mw J Scheper	Amsterdam	
102	Mw QRM Strooij	De Bilt	
104	Mw M Fopma	Zaandam	
106	mw J. A. Fopma-Bonjernoor, P/a dhr P.A. Fopma	Amsterdam	
108	Mw B. Peter/ Dhr S.C. Vaders	Dusseldorf	Duitsland
110	J. Urbscheit	Dusseldorf	Duitsland
112	C.P. Dubbeldam	Marknesse	
114	G Wüst	Leverkusen	Duitsland
116	GPM Sloothaak	Breda	
118	Egmond Verhuur VOF, Dekker	Egmond Binnen	
120	Mw E. Neven	Almelo	
122	Mw RA van Doleweerd	Egmond aan Zee	
124	Mw G Gordon	Egmond aan Zee	
126	CGB Zubani en Mw CM Zubani-Holtman	Bergen	

Nr	Naam	Woonplaats	Land
128	P. Schuette	Bottrop	Duitsland
130	Mw A.C.Blommestein - Lie	Nieuwegein	
132	A Kransse	Papendrecht	
134	Verhuur& Bemiddeling Dekker&Dekker	Egmond Binnen	
136	mw H Frischauf	Erkrath	Duitsland
138	E Kochs	Nettetal	Duitsland
140	R Blok	Egmond aan Zee	
142	B van den Heuvel	Egmond aan Zee	
144	AM Slot en JM Slot-de Lange	Zwolle	
146	B. Gunther	Seevetal	Duitsland
148	F Olling/ J Rijnsewijn	Egmond aan Zee	
150	M Dahlmann	Bremen	Duitsland
152	P. Langerijs	Ermelo	
154	N. Hagtingius	Koedijk	
156	Mw AJ Clements-Kan	Alblasserdam	
158	Mw J. Rep	Purmerend	
160	APM de Wit	Egmond aan Zee	
162	TJ Min	Egmond aan Zee	
164	Dr J Rutt	Frenchen	Duitsland
166	B.J. Kraakman	Egmond aan Zee	
168	H. Biesboer	Egmond aan Zee	
170	Mw G.G. van Zadelhoff	Egmond aan Zee	
172	ME Huiberts en mevr AJ Raterink	Heerhugowaard	
174	Mw S Effert	Koblenz	Duitsland
176	Mw Thea Hamann	Egmond aan Zee	
178	E.M. Timmer	Oosterbeek	
180	M Krumscheid	Bonn-Oberkassel	Duitsland
182	R.P. Gul	Egmond aan Zee	
184	Dhr M. Ludwig en mw A Ludwig-Miesen	Niederkassel	Duitsland
186	P.J. Bes	Egmond aan Zee	
188	MW TAC Schoehuijs	Alkmaar	
190	F.A.M. Bruggemann	Egmond aan Zee	
G67	JC van der Burg	Utrecht	
G68	L.J. Dekker	Egmond aan Zee	
G69	D. Kalis	Egmond aan Zee	
G70	J Dekker-Zonneveld	Egmond Binnen	
G72	R.J. Visser / Mw CPM Visser-Briefjes	Egmond aan de Hoef	
G73	ACJ Sloot	Egmond aan Zee	

2 STAAT TER VERDELING VAN DE ALGEMENE KOSTEN 2022

Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw Kennedy Boulevard

flatnummer datum verk.	deel algem. kosten	algemene kosten	liftkosten	verwarmings-kosten **2022**	totaal kosten	parkeerpl. huur 2022	diverse kosten / correcties	saldi eigenaren te weinig/te veel (-) 1-1-2022	voorschot-bijdragen 2022	saldi eigenaren te weinig / te veel (-) 31-12-2022
42	11	2.899,34	16,91	1.088,21	4.004,46			1.458,92	5.538,92-	75,54-
44	9	2.397,72	16,91	1.197,76	3.612,39	115,00		916,22	4.576,22-	67,39
46	9	2.397,72	16,91	760,03	3.174,66			398,24	3.943,24-	370,34-
48	9	2.397,72	16,91	869,58	3.284,21	115,00		106,95	3.766,95-	260,79-
50	9	2.397,72	16,91	816,73	3.231,36	115,00		473,58	4.133,58-	313,64-
52	9	2.397,72	16,91	819,49	3.234,12			407,31	3.952,31-	310,88-
54	9	2.397,72	16,91	899,13	3.313,76			379,59	3.924,59-	231,24-
56	9	2.397,72	16,91	797,75	3.212,38			636,41	4.181,41-	332,62-
58	9	2.397,72	16,91	1.076,92	3.491,55	115,00		857,40	4.517,40-	53,45-
62	13	3.400,96	33,81	761,59	4.196,36			568,16	5.168,16-	403,64-
64	9	2.397,72	33,81	776,97	3.208,50			152,84	3.697,84-	336,50-
66	9	2.397,72	33,81	915,35	3.346,88			315,02	3.821,02-	159,12-
68	9	2.397,72	33,81	745,02	3.176,55	115,00		182,92	3.842,92-	368,45-
70	9	2.397,72	33,81	733,97	3.165,50			554,91	4.099,91-	379,50-
72	9	2.397,72	33,81	651,44	3.082,97	115,00		47,18	3.707,18-	462,03-
74	9	2.397,72	33,81	1.035,47	3.467,00			350,18	3.895,18-	78,00-
76	9	2.397,72	33,81	833,07	3.264,60			163,34	3.708,34-	280,40-
78	9	2.397,72	33,81	1.398,12	3.829,65	115,00		594,00	4.253,94-	284,71
80	9	2.397,72	33,81	1.101,54	3.533,07			428,96	3.973,96-	11,93-
82	10	2.648,53	33,81	1.502,75	4.185,09	115,00		1.792,32	5.717,32-	375,09
84	13	3.400,96	50,72	949,47	4.401,15			794,28	5.394,28-	198,85-
86	9	2.397,72	33,81	1.160,16	3.591,69			557,02	4.102,02-	46,69
88	9	2.397,72	33,81	676,19	3.107,72			173,50	3.718,50-	437,28-
90	9	2.397,72	33,81	861,18	3.292,71	115,00		585,82	4.185,82-	192,29-
92	9	2.397,72	33,81	970,49	3.402,02			675,97	4.220,97-	142,98-
94	9	2.397,72	33,81	1.206,77	3.638,30			2.530,75	6.025,75-	143,30

96	9	2.397,72	50,72	813,25	3.261,69		144,77	3.689,77-	283,31-
98	9	2.397,72	50,72	1.182,50	3.630,94		384,35	3.929,35-	85,94
100	9	2.397,72	50,72	1.095,17	3.543,61	115,00	1.319,99	4.979,99-	1,39-
102	9	2.397,72	50,72	1.204,97	3.653,41	115,00	862,31	4.522,31-	108,41
104	9	2.397,72	50,72	1.147,07	3.595,51		906,06	4.451,06-	50,51
106	9	2.397,72	50,72	778,29	3.226,73	115,00	339,05	3.999,05-	318,27-
108	9	2.397,72	50,72	808,80	3.257,24		429,60	3.974,60-	287,76-
110	9	2.397,72	50,72	796,19	3.244,63		336,49	3.881,49-	300,37-
112	9	2.397,72	50,72	1.054,93	3.503,37		615,05	4.160,05-	41,63-
114	10	2.648,53	50,72	1.125,32	3.824,57		589,63	4.399,63-	14,57
116	13	3.400,96	67,63	1.274,04	4.742,63	115,00	1.661,13	6.376,13-	142,63
118	9	2.397,72	50,72	1.307,55	3.755,99		824,10	4.369,10-	210,99
120	9	2.397,72	50,72	715,47	3.163,91	115,00	254,43	3.914,43-	381,09-
122	9	2.397,72	50,72	866,58	3.315,02	115,00	443,89	3.752,19-	121,72
124	9	2.397,72	50,72	922,92	3.371,36	115,00	316,21	3.976,21-	173,64-
126	9	2.397,72	50,72	838,35	3.286,79		191,42	3.736,42-	258,21-
128	9	2.397,72	67,63	791,26	3.256,61	115,00	512,34	4.172,34-	288,39-
130	9	2.397,72	67,63	791,38	3.256,73	115,00	590,51	4.250,51-	288,27-
132	9	2.397,72	67,63	673,18	3.138,53	115,00	306,87	3.966,87-	406,47-
134	9	2.397,72	67,63	1.109,59	3.574,94	115,00	819,89	4.479,89-	29,94
136	9	2.397,72	67,63	858,05	3.323,40	115,00	149,78	3.809,78-	221,60-
138	9	2.397,72	67,63	664,78	3.130,13	115,00	82,33	3.742,33-	414,87-
140	9	2.397,72	67,63	885,44	3.350,79	115,00	416,93	4.076,93-	194,21-
142	9	2.397,72	67,63	1.122,92	3.588,27	115,00	1.840,64	5.500,64-	43,27
144	9	2.397,72	67,63	962,44	3.427,79		698,37	4.243,37-	117,21-
146	10	2.648,53	67,63	855,53	3.571,69	115,00	602,33	4.527,33-	238,31-
148	13	3.400,96	84,54	1.171,93	4.657,43	115,00	1.403,83	6.118,83-	57,43
150	9	2.397,72	67,63	888,92	3.354,27	115,00		3.660,00-	190,73-
152	9	2.397,72	67,63	944,18	3.409,53	115,00	370,79	4.030,79-	135,47-
154	9	2.397,72	67,63	977,45	3.442,80	115,00	301,83	3.961,83-	102,20-
156	9	2.397,72	67,63	843,16	3.308,51		483,18	4.028,18-	236,49-
158	9	2.397,72	67,63	932,89	3.398,24	115,00	940,83	4.600,83-	146,76-
160	9	2.397,72	84,54	1.408,57	3.890,83	115,00	1.565,95	5.225,95-	345,83

162	9	2.397,72	84,54	1.022,02	3.504,28		902,22	4.447,22-	40,72-
164	9	2.397,72	84,54	1.229,59	3.711,85	115,00	380,68	4.040,68-	166,85
166	9	2.397,72	84,54	1.143,58	3.625,84		644,94	4.189,94-	80,84
168	9	2.397,72	84,54	1.122,56	3.604,82		843,53	4.388,53-	59,82
170	9	2.397,72	84,54	1.041,00	3.523,26	115,00	988,92	4.648,92-	21,74-
172	9	2.397,72	84,54	972,77	3.455,03		644,34	4.189,34-	89,97-
174	9	2.397,72	84,54	1.198,12	3.680,38		611,18	3.545,00-	746,56
176	10	2.648,53	84,54	887,48	3.620,55		744,99	4.554,99-	189,45-
178	11	2.899,34	84,54	996,79	3.980,67	115,00	1.606,27	5.801,27-	99,33-
180	13	3.400,96	101,45	877,03	4.379,44		433,74	5.033,74-	220,56-
182	9	2.397,72	84,54	1.086,16	3.568,42		680,80	4.225,80-	23,42
184	9	2.397,72	84,54	1.011,45	3.493,71		1.232,79	4.777,79-	51,29-
186	9	2.397,72	84,54	1.159,92	3.642,18		443,05	3.988,05-	97,18
188	9	2.397,72	84,54	1.102,62	3.584,88	115,00	1.166,28	4.826,28-	39,88
190	9	2.397,72	84,54	932,29	3.414,55		937,24	4.482,24-	130,45-
Garage 67	1	250,81			250,81		0,45	265,45-	14,19-
Garage 68	1	250,81			250,81		0,46	265,46-	14,19-
Garage 69	1	250,81			250,81		0,46	265,46-	14,19-
Garage 70	1	250,81			250,81		0,46	265,46-	14,19-
Garage 72	2	501,62			501,62		4,08-	525,92-	28,38-
Garage 73	2	501,62			501,62		4,08-	525,92-	28,38-
Delen	150								

2020

26/2	80	9				-	480,80		480,80
14/10	98	9				-	290,02-	290,02	-
23/12	98	9				-	468,44	468,44-	-
5/6	144	9				-	749,40	749,40-	-

2021

6/10	96	9					0,01-		124,57	124,56-	-
3/12	150	9					-		885,53	885,53-	-
Totaal			186.460,44	4.040,84	72.201,60	262.702,87	4.025,00	-	51.480,03	325.767,28-	7.559,38-

3 BEGROTING SERVICEKOSTEN, VERWARMINGSKOSTEN EN DOTATIE RESERVE 2022 EN 2023

Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw Kennedy Boulevard

	Begroting 2022 inflatie 4%	**Begroting 2023 inflatie 8%**
ALGEMENE KOSTEN		
Accountantskosten	€ 3.398	€ 4.235
Administratiekosten, incl loonadministratie	€ 579	€ 725
Administrateurs- en bestuursvergoeding	€ 14.850	€ 15.470
Bestuurs- en vergaderkosten	€ 1.210	€ 1.380
Huismeester	€ 52.900	€ 56.160
Algemeen onderhoud en buiten schilderwerk	€ 16.120	€ 11.000
Reserve onderhoud ex art. 19 *)	€ 91.052	€ 98.400
Opstalverzekering	€ 6.303	€ 7.160
Verzekering zonnepanelen	€ 1.744	€ 530
Wa, rechtsbijstand, bestuursaanspr.verz.	€ 1.244	€ 1.370
	€ 189.399	€ 196.430
BATEN		
Huur parkeerplaatsen	-€ 4.000	-€ 8.400
WATERVERBRUIK	€ 10.288	€ 11.225
PER SALDO TE VERDELEN VLGS ART 14	€ 195.687	€ 199.255

LIFT		
Onderhoudsabbonnement	€ 1.542	€ 1.650
Onderhoudskosten	€ 621	€ 1.000
Keuringskosten	€ 392	€ 425
	€ 2.555	€ 3.075
VERWARMINGSKOSTEN		
Stroomverbruik totaal, incl vastrecht en teruglevering	€ 40.800	€ 39.390
Bijdage tbv investeringen	€ 0	€ 0
Lease Zonel(Activum Rentals)(10 jaar annuiteit)	€ 15.200	€ 15.200
Contract onderhoud Eteck	€ 11.182	€ 13.070
Warmtemeter contract	€ 6.279	€ 7.340
	€ 73.461	€ 75.000
TOTAAL GENERAAL	**€ 271.703**	**€ 277.330**

VOORSCHOTTEN (INDICATIE)

Toelichting begroting voorschotbijdragen:

De persoonlijke voorschotnota kan van het vorenstaande afwijken door hogere of lagere ingeschatte verwarmingskosten.

Totaal 702 deelfactoren

1	€ 387	€ 395
2	€ 774	€ 790
9	€ 3.483	€ 3.556
10	€ 3.870	€ 3.951
11	€ 4.257	€ 4.346
13	€ 5.032	€ 5.136