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

Rapport inzake jaarstukken 2023

1 maart 2024

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
ACCOUNTANTSRAPPORT		
1	Samenstellingsverklaring van de accountant	3
1	**BESTUURSVERSLAG OVER 2023**	4
JAARREKENING		
1	Balans per 31 december 2023	8
2	Overzicht van de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten over 2023	9
3	Grondslagen voor waardering en verrekenen gezamenlijke kosten en lasten	10
4	Toelichting op de balans per 31 december 2023	13
5	Toelichting op de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten over 2023	19
OVERIGE GEGEVENS		
BIJLAGEN		
1	Overzicht eigenaren per 31 december 2023	
2	Staat ter verdeling van de algemene kosten 2023	
3	Begroting servicekosten, verwarmingskosten en dotatie reserve 2023 en 2024	

Goed Geregeld
accountants & belastingadviseurs

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 2023 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 2023 en het overzicht van de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten over 2023 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, 1 maart 2024

Goed Geregeld Accountants & Belastingadviseurs B.V.

ValidSigned door Leendert den Otter
op 01-03-2024

Drs. L. den Otter RA

BESTUURSVERSLAG OVER 2023

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 2022 zijn ontleend aan het rapport van jaarrekening 2022.

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 parterre woningen 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 2024 € 15.734.600 (2023 € 15.273.300).

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 2023 voor huidige en toekomstige onderhoud € 171.400 toegevoegd, dit is inclusief een extra bijdrage van € 73.000. Zie ook onderstaand toelichting inzake voorgenoemd aanvulling vanuit de exploitatie van 2023. Een specificatie van de reserve is opgenomen in de jaarrekening.

Bestuur

De samenstelling van het bestuur gedurende 2023 was als volgt:

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

De ledenvergadering werd gehouden op 28 april 2023, met een tweede vergadering op 2 juni 2023. De wisseling van functies in 2023 binnen voorgenoemde bestuur werd in de ledenvergadering aangenomen. 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 2023 waren vooral gericht op de planning van benodigde onderhoud in de komende jaren, rekening houdend met beschikbare liquide middelen. Daarnaast heeft evaluatie van het nieuwe verwarmingssysteem plaatsgevonden, waarbij wij concluderen dat tevredenheid overheerst, hoewel er geluidsklachten zijn bij stil en koud weer door trillingen die onder garantie worden opgelost. De subsidie Tijdelijke Tegemoetkoming Blokverwarming (TTB) is, met bemiddeling van VVE-Belang, aangevraagd en in december toegekend en in januari ontvangen. Dit geeft ruimte in de exploitatie van 2023. Met succes zijn, op eigen rekening van geïnteresseerde eigenaren, energielabels gezamenlijk aangevraagd. Binnen de begroting van algemene onderhoud heeft een proefreiniging van de gevel van de hoekflats plaatsgevonden, waarbij naast uiterlijke verfraaiing ook een coating op de gevel is gebracht ter bescherming. De heer Krumscheid heeft op eigen kosten de trappenhuis voorzien van natuursteen en een natuursteen bord geschonken bij de lift. Begin 2024 zijn de begrotingen bijgewerkt ter voorbereiding van de jaarvergadering 2024.

2023

Gedurende 2023 zijn twee 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 2023 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 en in mindere mate in 2023. De VvE zal blijven verduurzamen in de toekomst waar mogelijk binnen begroting en in combinatie met (groot) onderhoud. De uitkomst van de energie-labels bij deelnemende eigenaren (veelal A of beter) laat zien dat wij al grote stappen hebben gemaakt.

De exploitatie over 2023 is circa € 7.000 lager dan begroot, de meeste kosten liggen in lijn met de begroting. Door de ontvangst van de TTB zijn de verwarmingskosten negatief € 1.559 ten opzichte van begroting van € 75.000. Er is echter gekozen om € 73.000 extra dotatie in de reserve te plaatsen ten behoeve van benodigde groot onderhoud. De exploitatie is circa € 7.000 hoger dan 2022 vooral in verband met inflatie, de verhoging is echter minder dan verwacht zoals hiervoor toegelicht.

Ultimo 2023 is de reserve ex artikel 19 van het reglement 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. Liander kan helaas op dit moment geen duidelijkheid geven over het moment dat deze gasleidingen niet meer veilig zijn om te gebruiken, eerder werd aangegeven tot 31 december 2023. Uiteraard heeft het bestuur om opheldering gevraagd bij Liander en wij zijn in afwachting op een correcte reactie. De eigenaren van de korte vleugel zullen dus binnen korte termijn, 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 2024

De begroting 2024 is als bijlage toegevoegd.

1 maart 2024

Bestuur

JAARREKENING

Balans per 31 december 2023
Overzicht van de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten over 2023
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2023
Toelichting op de te verrekenen gezamenlijke kosten en lasten over 2023

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023

		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Materiële vaste activa	(1)				
Gebouwen en -terreinen		5.068		5.068	
Zonnepanelen		74.264		85.838	
			79.332		90.906
Vlottende activa					
Vorderingen	(2)				
Overige vorderingen en overlopende activa			105.650		17.168
Liquide middelen	(3)		133.227		111.849
			318.209		219.923

		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Reserve ex artikel 19 van het reglement	(4)		-332.433		-480.329
Langlopende schulden	(5)				
Schulden aan kredietinstellingen			511.395		559.790
Kortlopende schulden	(6)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		48.396		47.632	
Crediteuren		8.394		4.380	
Met eigenaren te verrekenen voorschotten		70.245		82.374	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		1.334		-	
Overige schulden en overlopende passiva		10.878		6.076	
			139.247		140.462
			318.209		219.923

2 OVERZICHT VAN DE TE VERREKENEN GEZAMENLIJKE KOSTEN EN LASTEN OVER 2023

		Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
		€	€	€
Baten				
Huur parkeerplaatsen	(7)	8.400	8.400	4.025
Lasten				
Kosten van beheer en administratie				
Personeelslasten	(8)	55.870	56.160	51.982
Huisvestingslasten	(9)	200.836	128.315	116.761
Algemene lasten	(10)	21.019	23.180	21.739
Lift	(11)	2.069	3.075	4.044
Verwarmingslasten	(12)	-1.559	75.000	72.201
		278.235	285.730	266.727
Saldo uit gewone bedrijfsuitoefening		-269.835	-277.330	-262.702
Per saldo te verdelen volgens artikel 14	(13)	269.835	277.330	262.702
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 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Materiële vaste activa

	Gebouwen en -terreinen	Zonnepanelen	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023			
Aanschaffingswaarde	5.068	115.737	120.805
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-29.899	-29.899
	5.068	85.838	90.906
Mutaties			
-	-	-	-
Afschrijvingen	-	-11.574	-11.574
	-	-11.574	-11.574
Boekwaarde per 31 december 2023			
Aanschaffingswaarde	5.068	115.737	120.805
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-41.473	-41.473
Boekwaarde per 31 december 2023	5.068	74.264	79.332

De verzekerde waarde van de opstallen bedraagt per 1 januari 2024 € 15.734.600 (2023: € 15.273.300).

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.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige vorderingen en overlopende activa		
Voorschot waterverbruik	1.927	1.822
Rente bankrekening	1.276	18
PostNL	-	289
Centraal Beheer	8.947	8.531
Eteck	4.283	3.938
Verzekering Arbo en verzuim	1.438	1.048
Meerwerk, betaalregeling eigenaar	-	855
Oud eigenaar incasso kosten	-	667
Nog te ontvangen inzake energielabels	7.650	-
Nog te ontvangen subsidie Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen	79.315	-
Divers werk (te ontvangen van verzekering)	814	-
	105.650	17.168

3. Liquide middelen

ING Bank rekening-courant	146	173
ING Bank deposito	5.332	5.490
Rabobank telerekening	94.928	70.910
Rabobank rekening-courant	32.821	35.276
	133.227	111.849

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

PASSIVA

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
4. Reserves en fondsen		
Reserve ex artikel 19 van het reglement	-332.433	-480.329
	-332.433	-480.329

	2023	2022
	€	€
Reserve ex artikel 19 van het reglement		
Stand per 1 januari	-480.329	-573.815
Dotatie groot onderhoud (bijdrage leden)	98.400	91.052
Vergoeding zendinstallaties	17.259	16.223
Energie tarief (prijsplafond)	-	4.009
Extra bijdrage eigenaren	73.000	14.800
Afwerking	-	8.816
Rente	-9.878	-11.623
Eteck lease warmte voorziening	-30.885	-29.791
Stand per 31 december	-332.433	-480.329

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 2023 bedraagt € 153.094, ten opzichte van € 41.255 ultimo 2022. De verwachting -conform het Meer Jaren Onderhoudsplan 2024-2036 van het bestuur is dat vanaf het boekjaar 2031 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 2024-2036.

5. Langlopende schulden

	2023	2022
	€	€
Lening Stichting Nationaal Warmtefonds		
Stand per 1 januari	521.584	556.893
Aflossing	-36.057	-35.309
Stand per 31 december	485.527	521.584
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-36.822	-36.058
Langlopend deel per 31 december	448.705	485.526

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 2023 heeft een bedrag van € 293.439 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	85.838	97.412
Aflossing	-11.574	-11.574
Stand per 31 december	74.264	85.838
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-11.574	-11.574
Langlopend deel per 31 december	62.690	74.264

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 2023 heeft een bedrag van € 16.396 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.

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.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Crediteuren		
Crediteuren	8.394	4.380
Met eigenaren te verrekenen voorschotten		
Te verrekenen bijdrage 2023, resp. 2022, zie bijlage 2	7.968	7.559
Voorschot bijdragen	62.277	74.815
	70.245	82.374
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing	1.334	-
Overige schulden en overlopende passiva		
Vakantiegeld huismeester	1.951	1.837
Vattenfall-Liander	5.271	4.239
VVE-Belang inzake subsidie Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluiting	638	-
Correctie RVO	3.018	-
	10.878	6.076

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 € 525.016 incl. btw (2022: € 556.412 incl. btw) voor de komende 13 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 € 251.909 incl. btw. (2022: € 269.413 incl. btw) voor de komende 13 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 2023

	Realisatie 2023	Begroting 2023	Verschil 2023	Realisatie 2022
	€	€	€	€
7. Huur parkeerplaatsen				
Huur parkeerplaatsen	8.400	8.400	-	4.025
8. Personeelslasten				
Lonen en salarissen	55.870	56.160	-290	51.982

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

Overige bedrijfslasten

9. *Huisvestingslasten*

Waterverbruik	11.284	11.225	59	10.392
Opstal en glasverzekering	7.159	7.160	-1	6.303
Verzekering zonnepanelen	517	530	-13	1.168
Algemeen onderhoud	10.476	11.000	-524	7.846
Reserve onderhoud ex art. 19	171.400	98.400	73.000	91.052
	200.836	128.315	72.521	116.761

De huisvestingslasten zijn ten opzichte van voorgaand jaar en de begroting voornamelijk gestegen als gevolg van een besluit voor een extra dotatie van € 73.000 aan de reserve ten behoeve van toekomstig noodzakelijk onderhoud, zoals het herstel van de riolering en reiniging/ coating van de gevel.

10. *Algemene lasten*

Accountantslasten	3.594	4.235	-641	3.919
Administratielasten, drukwerk en post	867	725	142	668
Administrateurs- en bestuursvergoeding	13.782	15.470	-1.688	14.630
Bestuur- en vergaderlasten	1.404	1.380	24	1.279
W.A. en rechtsbijstandsverzekering	1.372	1.370	2	1.243
	21.019	23.180	-2.161	21.739

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

	Realisatie 2023	Begroting 2023	Verschil 2023	Realisatie 2022
	€	€	€	€
11. *Lift*				
Onderhoudsabonnement	1.649	1.650	-1	1.534
Onderhoudskosten	-	1.000	-1.000	2.510
Keuringskosten	420	425	-5	-
	2.069	3.075	-1.006	4.044
12. *Verwarmingslasten*				
Subsidie TTB	-78.678	-	-78.678	-
Inkoop elektra, incl. vastrecht	41.748	39.390	2.358	39.586
Meetdiensten	7.254	7.340	-86	6.263
Contract onderhoud Eteck	12.917	13.070	-153	11.152
Afschrijving en rente lease zonnepanelen	15.200	15.200	-	15.200
	-1.559	75.000	-76.559	72.201

De verwarmingslasten zijn ten opzichte van voorgaand jaar en de begroting gedaald vanwege de ontvangen subsidie "Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen". Deze subsidie is ontvangen omdat huishoudens met een blokaansluiting onvoldoende tot geen voordeel genieten van het prijsplafond. De toerekening aan de eigenaren heeft plaatsgevonden naar rato van het verbruik plus de vaste kosten conform de subsidieregeling.

13. *Per saldo te verdelen volgens artikel 14*

Per saldo te verdelen volgens artikel 14	269.835	277.330	-7.495	262.702

De exploitatiestaat over 2023 is € 7.495 lager dan begroot. De meeste exploitatielasten liggen in lijn met de begroting. Door de ontvangst van de TTB zijn de verwarmingskosten negatief € 1.559 t.o.v. de begroting van € 75.000. Er is echter gekozen om € 73.000 extra dotatie in de reserve te plaatsen ten behoeve van benodigde groot onderhoud. Zowel de TTB bijdrage als de extra dotatie waren niet meegenomen in de begroting 2023. Dit verklaard dus met name de lagere exploitatiestaat.

Ten opzichte van voorgaand jaar is de exploitatie € 7.133 hoger. Dit wordt met name veroorzaakt door hogere personeels- en huisvestingslasten als gevolg van de inflatie.

Ondertekening bestuur voor akkoord

Egmond aan Zee, 1 maart 2024

G. Gordon (Penningmeester)

T.L. Hamann (Voorzitter)

A.J. van Stigt (Vervangend voorzitter)

G.G. van Zadelhoff (Secretaris)

C.P. van Gilst (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 2023 blijkt de verdeling € 269.835 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 2023 tot en met 31 december 2023 alsmede de kosten door deze vereniging in rekening gebracht;
- Het totaal van bovengenoemde kosten;
- Doorberekening huur parkeerplaatsen;
- De per 1 januari 2023 per saldo door eigenaren te weinig of te veel betaalde bedragen;
- De stortingen door eigenaren in 2023;
- De per 31 december 2023 per saldo door eigenaren te veel of te weinig betaalde bedragen.

Goedkeuring jaarrekening 2022

De ledenvergadering inzake goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening 2022 en overige financiële stukken werd gehouden op 28 april 2023 en op 2 juni 2023. Door een te lage opkomst op 28 april 2023 is de jaarrekening 2022 tijdens de tweede vergadering op 2 juni 2023 goedgekeurd.

BIJLAGEN

1 OVERZICHT EIGENAREN PER 31 DECEMBER 2023

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	Zeist	
64	J.E.K. Han / mw C.J. Credo	Amsterdam	
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	Fam. Scheper	Amsterdam	
102	Mw QRM Strooij	De Bilt	
104	Mw M Fopma	Huizen	
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	Egmond aan de Hoef	
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	

128	P. Schuette	Bottrop	Duitsland
130	Mw A.C.Blommestein - Lie	Nieuwegein	
132	G.C. van Uitert/ mw V. van Uitert-Zoet	Voorschoten	
134	Egmond Verhuur VOF	Egmond aan de Hoef	
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/ mw D Dekker	Egmond aan de Hoef
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 2023

Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw Kennedy Boulevard

flatnummer datum verk.	deel algem. kosten	algemene kosten	liftkosten	verwarmings- kosten **2023**	totaal kosten	parkeerpl. huur 2023	diverse kosten / correcties	saldi eigenaren te weinig/te veel (-) 1-1-2023	voorschot- bijdragen 2023	saldi eigenaren te weinig / te veel (-) 31-12-2023
42	11	4.195,92	8,65	22,41-	4.182,16			75,54-	4.079,46-	27,16
44	9	3.460,74	8,65	246,34-	3.223,05	240,00		67,39	3.927,39-	396,95-
46	9	3.460,74	8,65	238,30	3.707,69			370,34-	3.249,66-	87,69
48	9	3.460,74	8,65	225,51	3.694,90	240,00		260,79-	3.599,21-	74,90
50	9	3.460,74	8,65	248,61	3.718,00	240,00		313,64-	3.546,36-	98,00
52	9	3.460,74	8,65	8,16	3.477,55			310,88-	3.309,12-	142,45-
54	9	3.460,74	8,65	132,20	3.601,59			231,24-	3.388,76-	18,41-
56	9	3.460,74	8,65	140,91	3.610,30			332,62-	3.287,38-	9,70-
58	9	3.460,74	8,65	270,33-	3.199,06	240,00		53,45-	3.806,55-	420,94-
62	13	4.931,07	17,28	339,43	5.287,78			403,64-	4.286,36-	597,78
64	9	2.595,56	12,94	209,51	2.818,01			-	2.695,00-	123,01
66	9	3.460,74	17,28	7,62	3.485,64			159,12-	3.460,88-	134,36-
68	9	3.460,74	17,28	297,31	3.775,33	240,00		368,45-	3.491,55-	155,33
70	9	3.460,74	17,28	262,12	3.740,14			379,50-	3.240,50-	120,14
72	9	3.460,74	17,28	492,98	3.971,00	240,00		462,03-	3.397,97-	351,00
74	9	3.460,74	17,28	111,45-	3.366,57			78,00-	3.542,00-	253,43-
76	9	3.460,74	17,28	429,71	3.907,73			280,40-	3.339,60-	287,73
78	9	3.460,74	17,28	434,72-	3.043,30	240,00		284,71	4.144,68-	576,67-
80	9	3.460,74	17,28	299,30-	3.178,72			11,93-	3.608,07-	441,28-
82	10	3.828,32	17,28	838,15-	3.007,45	240,00		375,09	4.500,09-	877,55-
84	13	4.931,07	25,93	417,98	5.374,98			198,85-	4.491,15-	684,98
86	9	3.460,74	17,28	254,34-	3.223,68			46,69	3.666,69-	396,32-
88	9	3.460,74	17,28	292,69	3.770,71			437,28-	3.182,72-	150,71
90	9	3.460,74	17,28	205,60	3.683,62	240,00		192,29-	3.667,71-	63,62
92	9	3.460,74	17,28	62,22-	3.415,80			142,98-	3.477,02-	204,20-
94	9	3.460,74	17,28	78,00	3.556,02			143,30	3.763,30-	63,98-

96	9	3.460,74	25,93	95,42	3.582,09		283,31-	3.336,69-	37,91-
98	9	3.460,74	25,93	208,13-	3.278,54		85,94	3.705,94-	341,46-
100	9	3.460,74	25,93	205,64-	3.281,03	240,00	1,39-	3.808,61-	288,97-
102	9	3.460,74	25,93	94,53	3.581,20	240,00	108,41	3.968,41-	38,80-
104	9	3.460,74	25,93	377,32-	3.109,35		50,51	3.670,51-	510,65-
106	9	3.460,74	25,93	310,28	3.796,95	240,00	318,27-	3.541,73-	176,95
108	9	3.460,74	25,93	26,82	3.513,49		287,76-	3.332,24-	106,51-
110	9	3.460,74	25,93	313,48	3.800,15		300,37-	3.319,63-	180,15
112	9	3.460,74	25,93	52,41	3.539,08		41,63-	3.578,37-	80,92-
114	10	3.828,32	25,93	378,92-	3.475,33		14,57	3.899,57-	409,67-
116	13	4.931,07	34,59	696,68-	4.268,98	240,00	142,63	5.072,63-	421,02-
118	9	3.460,74	25,93	432,59-	3.054,08		210,99	3.830,99-	565,92-
120	9	3.460,74	25,93	443,75	3.930,42	240,00	381,09-	3.478,91-	310,42
122	9	3.460,74	25,93	19,00	3.505,67	240,00	121,72	3.978,06-	110,67-
124	9	3.460,74	25,93	155,49	3.642,16	240,00	173,64-	3.686,36-	22,16
126	9	3.460,74	25,93	221,10-	3.265,57		258,21-	3.361,79-	354,43-
128	9	3.460,74	34,59	93,82	3.589,15	240,00	288,39-	3.571,61-	30,85-
130	9	3.460,74	34,59	345,29	3.840,62	240,00	288,27-	3.571,73-	220,62
132	9	3.460,74	34,59	464,01	3.959,34	240,00	406,47-	3.453,53-	339,34
134	9	3.460,74	34,59	591,12-	2.904,21	240,00	29,94	3.889,94-	715,79-
136	9	3.460,74	34,59	288,24	3.783,57	240,00	221,60-	3.638,40-	163,57
138	9	3.460,74	34,59	494,75	3.990,08	240,00	414,87-	3.445,13-	370,08
140	9	3.460,74	34,59	108,75	3.604,08	240,00	194,21-	3.665,79-	15,92-
142	9	3.460,74	34,59	244,92-	3.250,41	240,00	43,27	3.903,27-	369,59-
144	9	3.460,74	34,59	119,80-	3.375,53		117,21-	3.502,79-	244,47-
146	10	3.828,32	34,59	94,00	3.956,91	240,00	238,31-	3.886,69-	71,91
148	13	4.931,07	43,24	269,98-	4.704,33	240,00	57,43	4.987,43-	14,33
150	9	3.460,74	34,59	218,04	3.713,37	240,00	190,73-	3.669,27-	93,37
152	9	3.460,74	34,59	42,28	3.537,61	240,00	135,47-	3.724,53-	82,39-
154	9	3.460,74	34,59	96,52-	3.398,81	240,00	102,20-	3.757,80-	221,19-
156	9	3.460,74	34,59	220,18	3.715,51		236,49-	3.383,51-	95,51
158	9	3.460,74	34,59	130,64-	3.364,69	240,00	146,76-	3.713,24-	255,31-
160	9	3.460,74	43,24	630,57-	2.873,41	240,00	345,83	4.205,83-	746,59-

	162	9	3.460,74	43,24	191,42-	3.312,56		40,72-	3.579,28-	307,44-
	164	9	3.460,74	43,24	520,38-	2.983,60	240,00	166,85	4.026,85-	636,40-
	166	9	3.460,74	43,24	82,84-	3.421,14		80,84	3.700,84-	198,86-
	168	9	3.460,74	43,24	99,90-	3.404,08		59,82	3.679,82-	215,92-
	170	9	3.460,74	43,24	30,94-	3.473,04	240,00	21,74-	3.838,26-	146,96-
	172	9	3.460,74	43,24	10,33-	3.493,65		89,97-	3.530,03-	126,35-
	174	9	3.460,74	43,24	429,03-	3.074,95		746,56	4.366,56-	545,05-
	176	10	3.828,32	43,24	174,68	4.046,24		189,45-	3.695,55-	161,24
	178	11	4.195,92	43,24	160,46	4.399,62	240,00	99,33-	4.295,67-	244,62
	180	13	4.931,07	51,89	107,89-	4.875,07		220,56-	4.469,44-	185,07
	182	9	3.460,74	43,24	293,26-	3.210,72		23,42	3.643,42-	409,28-
	184	9	3.460,74	43,24	420,33-	3.083,65		51,29-	3.568,71-	536,35-
	186	9	3.460,74	43,24	260,56-	3.243,42		97,18	3.717,18-	376,58-
	188	9	3.460,74	43,24	222,17-	3.281,81	240,00	39,88	3.899,88-	338,19-
	190	9	3.460,74	43,24	10,64	3.514,62		130,45-	3.489,55-	105,38-
Garage	67	1	367,59			367,59		14,19-	255,81-	97,59
Garage	68	1	367,59			367,59		14,19-	255,81-	97,59
Garage	69	1	367,59			367,59		14,19-	255,81-	97,59
Garage	70	1	367,59			367,59		14,19-	255,81-	97,59
Garage	72	2	735,18			735,18		28,38-	511,62-	195,18
Garage	73	2	735,18			735,18		28,38-	511,62-	195,18
Delen		702								
	2022									
3/4	64	9	865,19	4,32		869,51		336,50-	925,00-	392,00-
	2020									
26/2	80	9				-		480,80	480,79-	0,01
Totaal			269.327,81	2.066,36	1.559,28-	269.834,89	8.400,00	- 7.559,38-	278.643,42-	7.967,91-

3 BEGROTING SERVICEKOSTEN, VERWARMINGSKOSTEN EN DOTATIE RESERVE 2023 EN 2024

Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw Kennedy Boulevard

	Begroting 2023 inflatie 8%	Begroting 2024 inflatie 4%
ALGEMENE KOSTEN		
Accountantskosten	€ 4.235	€ 3.740
Administratiekosten, incl loonadministratie en port	€ 725	€ 905
Administrateurs- en bestuursvergoeding	€ 15.470	€ 15.220
Bestuurs- en vergaderkosten	€ 1.380	€ 1.460
Huismeester	€ 56.160	€ 58.105
Algemeen onderhoud en buiten schilderwerk	€ 11.000	€ 11.000
Reserve onderhoud ex art. 19 *)	€ 98.400	€ 106.270
Opstalverzekering	€ 7.160	€ 6.712
Verzekering zonnepanelen	€ 530	€ 540
Wa, rechtsbijstand, bestuursaanspr.verz.	€ 1.370	€ 2.235
	€ 196.430	€ 206.186
BATEN		
Huur parkeerplaatsen	-€ 8.400	-€ 8.750
WATERVERBRUIK	€ 11.225	€ 11.735
PER SALDO TE VERDELEN VLGS ART 14	€ 199.255	€ 209.172

LIFT		
Onderhoudsabbonnement	€ 1.650	€ 1.790
Onderhoudskosten	€ 1.000	€ 3.000
Keuringskosten	€ 425	€ 0
	€ 3.075	€ 4.790
VERWARMINGSKOSTEN		
Stroomverbruik totaal, incl vastrecht en teruglevering	€ 39.390	€ 43.000
Tijdelijk Tegemoetkoming Blokaansluitingen (TTB)	€ 0	€ 0
Lease Zonel(Activum Rentals)(10 jaar annuiteit)	€ 15.200	€ 15.200
Contract onderhoud Eteck	€ 13.070	€ 12.838
Overig contracten	€ 7.340	€ 8.128
	€ 75.000	€ 79.165
TOTAAL GENERAAL	**€ 277.330**	**€ 293.127**

VOORSCHOTTEN (INDICATIE)

Toelichting begroting voorschotbijdragen:

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

Totaal 702 deelfactoren

1	€ 395	€ 418
2	€ 790	€ 835
9	€ 3.556	€ 3.758
10	€ 3.951	€ 4.176
11	€ 4.346	€ 4.593
13	€ 5.136	€ 5.428

toename 5% tov begroting 2023