

# JAARREKENING 2022

Concept

**Vereniging van Eigenaars Mangoweg 1 tot en met 169 (oneven) en  
Abrikozenweg 15 te Leiden**



## **Inhoudsopgave**

1. INLEIDING
2. BALANS - ALGEMENE TOELICHTING
3. BALANS 2022
4. BALANS - TOELICHTING
5. EXPLOITATIEREKENING - ALGEMENE TOELICHTING
6. EXPLOITATIEREKENING 2022
7. EXPLOITATIEREKENING - TOELICHTING
8. KASCOMMISSIE VERKLARING

## Inleiding

De jaarrekening geeft een overzicht van de financiële situatie van uw VvE en laat zien waaraan het geld van de VvE in het afgelopen boekjaar is uitgegeven.

De jaarrekening bestaat uit:

- De balans (momentopname van bezittingen en schulden)
- De exploitatierekening
- De toelichtingen op balans en exploitatierekening
- Verloop reservefondsen

Aan de inkomstenkant worden de ledenbijdragen, de rente op de spaarrekening en eventuele andere inkomsten opgenomen. Aan de uitgavenkant staan alle kosten welke uw VvE heeft gemaakt zoals verzekeringspremies, klein onderhoud en reserveringen voor het reservefonds.

De leden in de ALV kunnen (eventueel na advies van de kascommissie) de jaarrekening wel of niet goedkeuren en décharge verlenen aan het Bestuur. Décharge verlenen betekent dat het Bestuur ontlast wordt van aansprakelijkheid voor het gevoerde (financiële) beleid voor het betreffende boekjaar.

## Balans - Algemene toelichting

De balans geeft een overzicht van de financiële situatie van uw VvE aan het eind van het desbetreffende boekjaar (meestal 31 december) en betreft dus een momentopname.

De balans bestaat uit activa en passiva. De activa zijn de bezittingen (zoals geldtegoeden en vorderingen) en de passiva worden gevormd door de schulden en het vermogen waarmee de activa gefinancierd zijn (zoals het reservefonds). De balansposten zijn samengevat weergegeven. In de toelichting op de balans zijn ze waar nodig verder uitgesplitst.

1. **Banken** betreft het saldo van alle bankrekeningen van uw VvE op de betreffende balansdatum.
2. **Overige vorderingen / Debiteuren** betreft de VvE-bijdrage van leden die een betalingsachterstand hebben indien opgenomen aan de debetzijde en een vooruitbetaling indien opgenomen aan de creditzijde. Overige vorderingen kan ook bijvoorbeeld de nog te ontvangen rente betreffen welke nog niet is bijgeschreven per balansdatum.
3. **Tussenrekening** betreft boekingen waar nog iets mee moet gebeuren zoals een schade-uitkering of een nog niet bestemd begrotingsoverschot.
4. **Reserves** betreft het eigen vermogen van de VvE. Indien het niet omschreven is als Algemeen is dit voor toekomstig onderhoud met een specifiek doel.
5. **Schulden aan leveranciers** betreft alle facturen welke ontvangen zijn en geboekt maar nog niet betaald op balansdatum.
6. **Overige schulden** betreft alles wat de VvE nog moet betalen maar waarvoor nog geen factuur ontvangen is, bijvoorbeeld kosten voor schadeherstel.
7. **Onverdeeld resultaat** betreft het verschil tussen de opbrengsten (VvE-bijdrage en overige inkomsten) en de (exploitatie)kosten. Dit kan positief of negatief zijn. Dit wordt ook wel het exploitatieresultaat genoemd.

**Balans**

	<b>31-12-2022</b>	
<b>ACTIVA</b>	€	€
<b>Banken RC</b>		
1105 NL67 ABNA 0109 4511 47	54.403,16	
		<u>54.403,16</u>
<b>Banken Spaar</b>		
1200 NL23 ABNA 0109 4511 63		
<b>Kortlopende vorderingen</b>		
1300 Debiteuren	45,18	
		<u>45,18</u>
<b>Overige vorderingen</b>		
1310 Overlopende activa	1.674,59	
		<u>1.674,59</u>
	<b>Totaal</b>	<b>56.122,93</b>

	<b>31-12-2022</b>	
<b>PASSIVA</b>	€	€
<b>Reserves</b>		
0100 Reservefonds - algemeen	33.374,99	
		<u>33.374,99</u>
<b>Overige schulden</b>		
1750 Nog te ontvangen	-102,12	
		<u>-102,12</u>
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Saldo resultaat	22.850,06	
		<u>22.850,06</u>
	<b>Totaal</b>	<b>56.122,93</b>

## Balans - Toelichting

### Banken

De saldi van de bankrekeningen komen overeen met de eindsaldi op de bankafschriften.

.....

### Debiteuren

Geen bijzonderheden.

.....

### Nog te ontvangen

Per abuis is een factuur betaald vanuit de VvE die voor de buur-VvE was bestemd door een onjuiste tenaamstelling in de factuur. De VvE ontvangt dit bedrag retour in 2023.

.....

### Overlopende activa

Betreft de voorschotnota van Qustom Energy voor elektra periode januari 2023 die reeds is geïncasseerd.

.....

### Reservefonds - algemeen

Er is een positief resultaat van € 22.850,06 en het voorstel is om het resultaat ten gunste van het reservefonds te brengen.

.....

**Balans specificatie**

		<b>31-12-2022</b>	
		<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
<b>Verenigingsbijdrage</b>			
Te ontvangen		234,22	
Vooruit ontvangen			189,04
	<b>Totaal</b>	<b>45,18</b>	
<b>0100 Reservefonds - algemeen</b>			
Dotaties			33.375,00
Afboeking kleine verschillen			0,01
	<b>Totaal</b>		<b>33.374,99</b>

## **Exploitatierkening - Algemene toelichting**

De exploitatierkening (ook wel resultaatrekening of staat van baten en lasten genoemd), is een overzicht van alle kosten en opbrengsten van het desbetreffende boekjaar.

De kosten zijn gegroepeerd als uitgaven en inkomsten. Verdere verdeling is op basis van de begroting waarbij een eventuele uitsplitsing is naar aanleiding van afwijkende kostenverdeelsleutels uit uw splitsingsakte.

De uitgaven zijn onderverdeeld in Algemene kosten, Huisvestingskosten, Exploitatiekosten, Klein onderhoud, Reservefonds en eventuele uitgaveposten welke een afwijkende kostenverdeling (breukdeel) hebben in uw VvE. De uitgaven op de exploitatierkening zijn verder onderverdeeld op basis van de begroting van het betreffende boekjaar.

De inkomsten zijn de Verenigingsbijdragen, Renteopbrengsten en eventuele overige inkomsten.

De Reserve geeft de reservefondsen weer van uw VvE. Reservefondsen zijn bestemd voor de toekomstige uitgaven voor groot onderhoud. De dotaties en onttrekkingen zijn meestal op basis van een door de ALV goedgekeurd Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP).



**Exploitatierkening**

<b>2022</b>			
<b>OPBRENGSTEN</b>	Begroot	Werkelijk	Vershil
Verenigingsbijdrage	111.213,00	92.678,00	-18.535,00
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>111.213,00</b>	<b>92.678,00</b>	<b>-18.535,00</b>

<b>2022</b>			
<b>KOSTEN</b>	Begroot	Werkelijk	Vershil
<b>Algemene kosten</b>			
Kosten - algemeen	1.000,00	83,35	916,65
Kosten - bank	150,00	373,28	-223,28
Kosten - beheervergoeding	9.693,00	8.097,68	1.595,32
Kosten - bouwkundige begeleiding	2.500,00	2.764,85	-264,85
Kosten - opstellen MJOP	2.500,00		2.500,00
<b>Totaal categorie</b>	<b>15.843,00</b>	<b>11.319,16</b>	<b>4.523,84</b>

<b>Exploitatiekosten</b>			
Onderhoudscontract automatische deuren	1.000,00		1.000,00
Onderhoudscontract hydrofoor	550,00		550,00
Onderhoudscontract lift	3.500,00	1.087,45	2.412,55
Onderhoudscontract noodverlichting	650,00		650,00
Telefoonkosten lift (Ziggo)	500,00	484,23	15,77
<b>Totaal categorie</b>	<b>6.200,00</b>	<b>1.571,68</b>	<b>4.628,32</b>

<b>Huisvestingskosten</b>			
Elektra	10.725,00	5.776,49	4.948,51
Glasbewassing	7.500,00		7.500,00
Reguliere schoonmaak	11.795,00	784,08	11.010,92
Verzekeringen - aansprakelijkheid	1.235,00	647,22	587,78

Verzekeringen - glas	2.145,00	1.294,43	850,57
Verzekeringen - opstal	8.050,00	5.663,14	2.386,86
Verzekeringen - rechtsbijstand	1.395,00		1.395,00
Water	375,00	35,10	339,90
<b>Totaal categorie</b>	<b>43.220,00</b>	<b>14.200,46</b>	<b>29.019,54</b>

**Klein onderhoud**

Klein Onderhoud - lift		7.028,76	-7.028,76
Klein Onderhoud - dagelijks	5.900,00	2.332,88	3.567,12
<b>Totaal categorie</b>	<b>5.900,00</b>	<b>9.361,64</b>	<b>-3.461,64</b>

**Reservefonds algemeen**

Reservefonds - algemeen	40.050,00	33.375,00	6.675,00
<b>Totaal categorie</b>	<b>40.050,00</b>	<b>33.375,00</b>	<b>6.675,00</b>

<b>Totaal kosten</b>	<b>111.213,00</b>	<b>69.827,94</b>	<b>41.385,06</b>
----------------------	-------------------	------------------	------------------

<b>Resultaat</b>		<b>22.850,06</b>	
------------------	--	------------------	--

## **Exploitatierkening - Toelichting**

De begroting is ingegaan per maart 2022, hierdoor is er een groot verschil tussen de begrote en werkelijke inkomsten en uitgaven.

.....

**Exploitatierkening specificatie**

Boeknr.	Omschrijving	Debet	Credit
<b>4110 Water</b>			
B22-1131	03-05-2022/30-09-2022-Voorschot	17,55	
B22-1150	01-10-2022/31-12-2022-Voorschot	17,55	
	<b>Totaal</b>	<b>35,10</b>	
	<b>Saldo</b>	<b>35,10</b>	
<b>4115 Elektra</b>			
C22-1015	04994342 SEPTEMBER 2022	696,26	
C22-1015	20222947 19-09-2022 t/m 18-12-2022	24,14	
C22-1016	05047526 OKTOBER 2022	1.740,65	
C22-1020	05126715 NOVEMBER 2022	1.740,65	
C22-1024	05209120 DECEMBER 2022	1.550,65	
C22-1029	20224250 19-12-2022 t/m 18-03-2023	24,14	
	<b>Totaal</b>	<b>5.776,49</b>	
	<b>Saldo</b>	<b>5.776,49</b>	
<b>4125 Reguliere schoonmaak</b>			
C22-1007	2022-0977 5 juli 2022	706,32	
C22-1008	2022-0979 5 juli 2022	784,08	
C22-1010	2022-0978 5 juli 2022		706,32
	<b>Totaal</b>	<b>1.490,40</b>	<b>706,32</b>
	<b>Saldo</b>	<b>784,08</b>	
<b>4140 Verzekeringen - opstal</b>			
C22-1001	3222756 11-03-2022 tot 01-01-2023	5.663,14	
	<b>Totaal</b>	<b>5.663,14</b>	
	<b>Saldo</b>	<b>5.663,14</b>	

**4145 Verzekeringen - glas**

C22-1001	3222756 11-03-2022 tot 01-01-2023	1.294,43	
			<b>Totaal</b>
			<b>1.294,43</b>
			<b>Saldo</b>
			<b>1.294,43</b>

**4150 Verzekeringen - aansprakelijkheid**

C22-1001	3222756 11-03-2022 tot 01-01-2023	647,22	
			<b>Totaal</b>
			<b>647,22</b>
			<b>Saldo</b>
			<b>647,22</b>

**4230 Onderhoudscontract lift**

C22-1018	955655389 12.09.2022 - 31.12.2022	1.087,45	
			<b>Totaal</b>
			<b>1.087,45</b>
			<b>Saldo</b>
			<b>1.087,45</b>

**4231 Telefoonkosten lift (Ziggo)**

B22-1056	Restitutie Ziggo Services BV. Je klantnummer 18130308-1	16,61	
B22-1090	Maandelijks termijnen	547,94	
B22-1120	Restitutie Ziggo Services BV. Je klantnummer 18130308-1	47,10	
			<b>Totaal</b>
			<b>547,94</b>
			<b>63,71</b>
			<b>Saldo</b>
			<b>484,23</b>

**4500 Kosten - algemeen**

C22-1003	222116754 Inschrijving KvK	51,95	
C22-1044	Declaratie drankjes ALV	15,25	
C22-1017	Aangetekende post #143 (sleutel complex)	8,75	
C22-1019	Declaratie parkeerkosten 18-10-2022	7,40	
			<b>Totaal</b>
			<b>83,35</b>
			<b>Saldo</b>
			<b>83,35</b>

**4610 Kosten - bank**

B22-1000	Bankkosten	152,88	
M22-1016	Negatieve rente depot notaris	222,40	
	<b>Totaal</b>	<b>373,28</b>	
	<b>Saldo</b>	<b>373,28</b>	

**4700 Kosten - beheervergoeding**

C22-1005	Beheervergoeding per 8 februari 2022	8.097,68	
	<b>Totaal</b>	<b>8.097,68</b>	
	<b>Saldo</b>	<b>8.097,68</b>	

**4710 Kosten - bouwkundige begeleiding**

C22-1044	VB2200144 1e fase	2.420,00	
C22-1044	VB2200399 Schouw opleverlijsten (3 uur x 95 euro)	344,85	
	<b>Totaal</b>	<b>2.764,85</b>	
	<b>Saldo</b>	<b>2.764,85</b>	

**4850 Klein Onderhoud - dagelijks**

C22-1009	2022-0980 Leveren van gesloten containers voor bouw en sloop afval	1.839,20	
C22-1011	22.067 Deurdranger afgesteld	78,65	
C22-1044	2022-0059 Onderzoek en noodherstel lekkage #164	254,10	
C22-1027	18602913 Deuropener hersteld	399,17	
C22-1028	18601021 Credit op factuur 18602913		238,24
	<b>Totaal</b>	<b>2.571,12</b>	<b>238,24</b>
	<b>Saldo</b>	<b>2.332,88</b>	

**4861 Klein Onderhoud - lift**

C22-1044	VF22-0206 Het aanbrengen van liftbescherming en het afdekken van vloerbedekking	5.544,99	
C22-1006	955192765 Storing lift 08-06-2022	256,82	
C22-1021	955202802 Storing lift 30-10-2022	466,46	
C22-1044	955205576 Storing lift 22.11.2022	760,49	

---

**Totaal 7.028,76**

---

**Saldo 7.028,76****4900 Dotatie - Reservefonds - algemeen**M22-  
1009 Dotatie Reservefonds - algemeen 33.375,00

---

**Totaal 33.375,00**

---

**Saldo 33.375,00****8500 Verenigingsbijdrage (Totaal)**

---

**Totaal 41.000,00 133.678,00**

---

**Saldo 92.678,00**

## Kascommissieverklaring

Ondergetekenden verklaren hierbij alle stukken en bescheiden, betrekking hebbende op de exploitatie over de periode 2022 en de balans per 31-12-2022, te hebben gecontroleerd.

Hierbij verklaren zij geen onvolkomenheden in de stukken te hebben aangetroffen en adviseren zij de vergadering de jaarrekening 2022 vast te stellen en décharge te verlenen aan het Bestuur.

Plaats .....

Datum .....

KASCOMMISSIE HANDTEKENING(EN)

Naam:

Naam:

Naam: