

Financieel jaarverslag 2022

VvE Victoria



Aan het bestuur van VvE Victoria
p.a. De heer J.R. Wierda
Kwaakhaven 87
2341 NX OEGSTGEEST

Roelofarendsveen, 16 januari 2023

VvE Victoria

Betreft : Financieel jaarverslag
Beh. door : Tamara Straathof

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij ontvangt u het financieel jaarverslag van de VvE Victoria te Oegstgeest.
Dit financieel jaarverslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de komende vergadering van
eigenaars.

Opdracht

Conform uw opdracht hebben wij de jaarrekening boekjaar 2022 van VvE Victoria te Oegstgeest
bestaande uit de balans per 31 december 2022, de resultatenrekening over 2022 en de concept
begroting voor het volgende boekjaar samengesteld.

Basisgegevens van de VvE

Reglementen van de VvE

De officiële naam van de Vereniging van Eigenaars volgens de akte is: Vereniging van Eigenaars gebouw "Victoria" aan de Kwaakhaven te Oegstgeest.

De reglementen van de Vereniging van Eigenaars worden gevormd door de Akte van Splitsing, notarieel opgemaakt d.d. 7 juli 2005, het Modelreglement 1992 en het Huishoudelijk Reglement zoals vastgesteld in de vergadering van eigenaars.

Kamer van Koophandel

De VvE is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 27357909.

Bankrekeningen

Voor dagelijks betalingsverkeer hanteert de VvE bankrekening NL36 RABO 0140 1270 62 (Rabobank).

Alle overeenkomsten van de bankrekeningen zijn afgesloten op naam van de VvE.

Het saldo van de bankrekening(en) bedraagt per 31 december 2022:

19.170,91	NL36 RABO 0140 1270 62 Rabobank (Bank Betaalrekening)
68.300,00	NL80 RABO 1095 4630 71 Rabobank (Bank Spaarrekening)

87.470,91	

Bestuur

Het beleid van de Vereniging van Eigenaars wordt bepaald door de leden. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevormd door:

Dhr. J.R. Wierda (Voorzitter VvE bestuur)
Dhr. C.M. de Wijs (Secretaris)
Dhr. R.M. Hankart (Penningmeester)
Dhr. T.J.M. Slingerland (Bestuurslid technische zaken)

Kascommissie

Het jaarverslag en de onderliggende stukken zijn gecontroleerd door de in de vergadering van eigenaars benoemde leden.

De commissie bestaat uit:

Dhr. J.C. Visser
Dhr. R.T. Meijer

Beheer van de VvE

Onder verantwoordelijkheid van het bestuur wordt het dagelijks beheer van de VvE uitgevoerd door JWA Beheer.

Het team voor dagelijks beheer bestaat uit:

Geert-Jan de Jong
Tamara Straathof

Verdeelsleutels

Conform de Akte van Splitsing zijn er 3 verdeelsleutels.

- **Verdeelsleutel Algemeen**, heeft betrekking op alle de algemene kosten waar alle eigenaren aan mee betalen.

- **Verdeelsleutel Kosten 1**, heeft betrekking op de kosten t.b.v. lift en trappenhuis

- **Verdeelsleutel Kosten 2**, heeft betrekking op de kosten t.b.v. parkeerkelder, hellingbaan en toegangsdeur.

Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Exploitatieresultaat

Vooruitlopend op de vaststelling van het jaarverslag door de vergadering van eigenaars is het exploitatieresultaat over het boekjaar in de jaarrekening opgenomen als "nog te bestemmen exploitatieresultaat".

De resultatenrekening geeft de goedgekeurde begroting van 2022 weer met daarbij de gerealiseerde bedragen in 2022 per begrotingspost. Het exploitatieresultaat over 2022 is als volgt samengesteld:

3.959,03	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - algemeen
-1.483,95	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kosten1
113,33	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kosten2

2.588,41	

Reservefondsen van de VvE

Als onderdeel van het beleid van de VvE worden de reservefondsen gevormd voor toekomstig onderhoud. Vooruitlopend op de vaststelling van het jaarverslag door de vergadering van eigenaars houdt de VvE de volgende reservefondsen aan:

37.450,14	Reservefonds groot onderhoud (A)
42.107,45	Reservefonds lift en trappenhuis (B)
6.645,99	Reservefonds parkeerkelder (C)

86.203,58	

Meerjaren onderhoudsbegroting

Ten behoeve van het toekomstig groot onderhoud en de reserveringen heeft de VvE een Meerjaren onderhoudsbegroting vastgesteld. De uitgaven uit het reservefonds staan opgenomen in de Meerjaren onderhoudsbegroting.

Deze hebben allemaal een verschillende verdeelsleutel (gebaseerd op A. oppervlakte appartement; B. aantal appartementen; C. aantal parkeerplaatsen).

Aandeel onderhoudsreserve

Indien uw pand privé bezit is dient u uw aandeel in de onderhoudsreserve van de VvE op te geven in box 3 in uw jaarlijkse aangifte inkomstenbelasting. U kunt dit aandeel vinden op de VvE-website onder "Mijn pagina" bij "Mijn aandeel in het reservefonds" of bij JWA Beheer opvragen.

Met vriendelijke groet,

JWA Beheer

Financieel jaarverslag

VvE Victoria

Balans

Activa / Bezittingen / Debet

	2021 balans	2022 balans
Rekening Courant	16.449,24	19.170,91
Spaarrekening	41.900,00	68.300,00
Debiteuren	0,00	0,00
Bijdrage Centrale Voorziening Oplaadpunten	0,00	-5.801,50
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	58.349,24	81.669,41

Passiva / Schulden / Credit

	2021 balans	2022 balans
A. Reserve Groot onderhoud	13.949,92	37.450,14
A: Resultaat voorgaande boekjaren groot onderhoud	0,00	-1.679,73
B. Reserve Lift	32.785,23	42.107,45
B: Resultaat voorgaande boekjaren lift en trappenh	0,00	-892,35
C. Reserve Parkeerkelder	9.739,68	6.645,99
C: Resultaat voorgaande boekjaren parkeerkelder	0,00	-639,41
Crediteuren	5.085,90	-3.911,09
A. Resultaat boekjaar algemeen	-1.679,73	3.959,03
B. Resultaat boekjaar liftkosten	-892,35	-1.483,95
C. Resultaat boekjaar parkeerkelder	-639,41	113,33
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	58.349,24	81.669,41

Financieel jaarverslag

VvE Victoria

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2021 Werkelijk	2022 Begroting	2022 Werkelijk	Vershil	2023 Begroting
A: Algemene kosten	50.879,54	52.452,00	48.495,54	3.956,46	57.219,00
A: Beheervergoeding	7.164,40	7.350,00	7.357,88	-7,88	8.020,00
A. Verenigingskosten	661,77	500,00	710,38	-210,38	700,00
A. Bankkosten	182,41	250,00	229,07	20,93	250,00
A. Verzekering	7.295,63	7.215,00	7.426,05	-211,05	8.015,00
A. Elektrakosten	110,10	100,00	89,84	10,16	110,00
A. Waterkosten	103,98	150,00	75,52	74,48	150,00
A. Klein onderhoud	2.863,56	2.500,00	145,20	2.354,80	2.500,00
A. Schoonmaakkosten	2.714,29	2.720,00	692,36	2.027,64	855,00
A. Witte gevel schoonmaak	0,00	0,00	0,00	0,00	1.645,00
A. Reiniging 3e/4e verdieping vlonders	0,00	0,00	0,00	0,00	486,00
A. Onderhoud brandblusmid./noodverl.	617,72	800,00	881,17	-81,17	900,00
A. Onderhoud hydrofoor	518,92	520,00	531,89	-11,89	600,00
A. Ontstoppingsovereenkomst	459,99	500,00	475,68	24,32	500,00
A: Internet camera's abonnement	570,00	600,00	582,00	18,00	600,00
A: Tuinonderhoud	2.912,39	3.000,00	3.051,50	-51,50	3.000,00
A: Onderhoud dak	287,38	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Reservering groot onderhoud	24.417,00	26.247,00	26.247,00	0,00	28.888,00
B. Liftkosten	23.775,39	24.914,00	26.397,39	-1.483,39	31.549,00
B. Elektrakosten lift/trappenhuis	1.651,47	1.500,00	1.347,71	152,29	1.570,00
B. Schoonmaak lift/trappenhuis	4.621,42	5.380,00	5.538,76	-158,76	7.384,00
B. Glasbewassing buiten	0,00	0,00	2.469,67	-2.469,67	2.231,00
B. Onderhoud Lift	1.235,17	1.900,00	1.535,33	364,67	1.700,00
B. Onverwachte kosten lift	1.948,10	800,00	276,03	523,97	800,00
B. Onderhoud automatische deuren	1.188,23	1.400,00	1.295,89	104,11	1.400,00
B. Reservering lift	13.131,00	13.934,00	13.934,00	0,00	16.464,00
C. Kosten parkeergarage	6.653,21	6.114,00	5.999,11	114,89	7.659,00
C. Elektrakosten parkeergarage	440,39	400,00	359,39	40,61	420,00
C. Schoonmaak parkeergarage	577,68	580,00	692,34	-112,34	855,00
C. Onderhoud ventilatiesysteem parkeergarage	1.574,88	1.600,00	1.653,62	-53,62	1.700,00
C. Onderhoud hellingbaan	0,00	250,00	0,00	250,00	250,00
C. Onderhoud garagedeur/speedgate	1.116,26	250,00	259,76	-9,76	300,00
C. Reservering parkeergarage	2.944,00	3.034,00	3.034,00	0,00	4.134,00
A: Exploitatieresultaat	-1.679,73	0,00	3.959,03	-3.959,03	0,00
B: Exploitatieresultaat	-892,35	0,00	-1.483,95	1.483,95	0,00
C: Exploitatieresultaat	-639,41	0,00	113,33	-113,33	0,00
TOTAAL Kosten / Debet	78.096,65	83.480,00	83.480,45	-0,45	96.427,00

Financieel jaarverslag

VvE Victoria

Resultatenrekening

Opbrengsten / Credit	2021 Werkelijk	2022 Begroting	2022 Werkelijk	Verschil	2023 Begroting
Ledenbijdrage algemeen	49.197,96	52.452,00	52.450,80	1,20	57.219,00
Ledenbijdrage lift	22.883,04	24.914,00	24.913,44	0,56	31.549,00
Ledenbijdragen parkeergarage	6.013,80	6.114,00	6.112,44	1,56	7.659,00
Rente opbrengsten	1,85	0,00	3,77	-3,77	0,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	78.096,65	83.480,00	83.480,45	-0,45	96.427,00

Financieel jaarverslag

VvE Victoria

<i>Toelichting op de Balans</i>	2021 Werkelijk	2022 Werkelijk
A. Reserve Groot onderhoud		
Reservefonds groot onderhoud (zie specificatie)	13.949,92	37.450,14
Totaal	13.949,92	37.450,14

<i>Specificatie: A. Reserve Groot onderhoud - Reservefonds groot onderhoud</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
01-01-2022 Correctie dubbele factuur 2020		1.755,11
01-01-2022 Beginsaldo		13.949,92
17-01-2022 Herstel deur containerruimte	4,65	
30-03-2022 Brandveiligheidsscan garage	1.597,20	
13-04-2022 Ankers om druppelslangen vast te zetten	9,81	
26-04-2022 Opslagkast technische ruimte	159,00	
17-05-2022 Deurbeslag tbv deur container ruimte	22,85	
19-05-2022 Gardena battery system snellader	71,99	
06-06-2022 Muurverf containerruimte + schuurpapier	34,24	
30-06-2022 Nieuwe accu grasmaaier	199,99	
27-09-2022 Div. werkz. m.b.t. brandpreventie	671,86	
18-10-2022 Onderhoud hout balkonhekken 1e etage	490,05	
25-10-2022 Herstel voegwerk gevel nr. 85+lakken balkonhekken	695,75	
08-11-2022 Nazien doorhangende schuifpui	544,50	
Dotaties Reservefonds groot onderhoud		26.247,00
Totaal	4.501,89	41.952,03

A: Resultaat voorgaande boekjaren groot onderhoud		
Resultaat voorgaande boekjaren groot onderhoud (zie s	0,00	-1.679,73
Totaal	0,00	-1.679,73

<i>Specificatie: A: Resultaat voorgaande boekjaren groot onderhoud - Resultaat voorgaande boekjaren groot onderhoud</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
24-03-2022 Exploitatieresultaat 2021		1.679,73
Totaal		1.679,73

B. Reserve Lift		
Reservefonds lift en trappenhuis (zie specificatie)	32.785,23	42.107,45
Totaal	32.785,23	42.107,45

<i>Specificatie: B. Reserve Lift - Reservefonds lift en trappenhuis</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
01-01-2022 Correctie liftfactuur		3.311,77
01-01-2022 Beginsaldo		32.785,23
22-03-2022 Rookmelder voor omvormerkast tbv zonnepanelen	11,99	
29-03-2022 Vervangen accu's en omvormer	2.828,98	
14-04-2022 Aanschaf klok entreehal	14,99	

Financieel jaarverslag

VvE Victoria

Toelichting op de Balans	2021 Werkelijk	2022 Werkelijk	
Specificatie: B. Reserve Lift - Reservefonds lift en trappenhuis		Debet	Credit
08-06-2022 Schoonmaakazijn t.b.v onkruid op stenen		92,26	
03-07-2022 Vervangen armaturen noodverlichting		2.562,43	
21-07-2022 Vervangen accu's noodverlichting		1.695,20	
15-11-2022 Aluminium oprijplaten met ondersteuning		701,20	
01-12-2022 Extra sleutels voor schoonmaakbedrijf		16,50	
31-12-2022 Dotatie reservefonds			-0,04
Dotaties Reservefonds lift en trappenhuis			13.934,04
Totaal		7.923,55	50.031,00
B: Resultaat voorgaande boekjaren lift en trappenh			
Resultaat voorgaande boekjaren lift en trappenhuis (zie	0,00	-892,35	
Totaal	0,00	-892,35	
Specificatie: B: Resultaat voorgaande boekjaren lift en trappenh - Resultaat voorgaande boekjaren lift en trappenhuis		Debet	Credit
24-03-2022 Exploitatieresultaat 2021		892,35	
Totaal		892,35	
C. Reserve Parkeerkelder			
Reservefonds parkeerkelder (zie specificatie)	9.739,68	6.645,99	
Totaal	9.739,68	6.645,99	
Specificatie: C. Reserve Parkeerkelder - Reservefonds parkeerkelder		Debet	Credit
01-01-2022 Beginsaldo			9.739,68
31-01-2022 Voorrijkosten n.a.v. lekkage pg		78,65	
01-02-2022 Vrijmaken betonconstructie i.v.m. waterleiding		759,88	
01-02-2022 Herstel scheur in parkeergarage		1.210,20	
07-02-2022 Herstel kapotte waterleiding in garage		290,40	
02-03-2022 Herstel Garagedeur / speedgate 1-3-22		273,76	
04-04-2022 Herstel plafond en wand n.a.v. lekkage		469,72	
02-05-2022 Restant betaling factuurnr. 2022024		827,06	
11-05-2022 Credit conform afspraak		0,00	
12-05-2022 DAS uitkering conform vaststellingsovereenkomst			973,22
30-06-2022 Vervangen roller garagedeur d.d. 28-06-2022		264,25	
26-09-2022 Vervangen UPS tijdens onderhoud		385,99	
13-12-2022 Leveren + plaatsen rookmelders		2.541,00	
Dotaties Reservefonds parkeerkelder			3.034,00
Totaal		7.100,91	13.746,90

Financieel jaarverslag

VvE Victoria

<i>Toelichting op de Balans</i>	2021 Werkelijk	2022 Werkelijk
C: Resultaat voorgaande boekjaren parkeerkelder		
Resultaat voorgaande boekjaren parkeerkelder (zie spe	0,00	-639,41
Totaal	0,00	-639,41

<i>Specificatie: C: Resultaat voorgaande boekjaren parkeerkelder - Resultaat voorgaande boekjaren parkeerkelder</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
24-03-2022 Exploitatieresultaat 2021	639,41	
Totaal	639,41	

Crediteuren		
Crediteuren (zie specificatie)	5.085,90	-3.911,09
Totaal	5.085,90	-3.911,09

<i>Specificatie: Crediteuren - Crediteuren</i>	<i>Saldo</i>
Dunea Duin & Water - Plein vd Verenigde Naties 11-15 - 2700AT Zoetermeer	21,76
Greenchoice Zakelijk N.V. - Kruisplein 15 - 3014 DB Rotterdam	-4.589,27
De heer J.R. Wierda / Mevrouw R.H. Wierda-Doeven - Kwaakhaven 87 - 2341 NX	98,55
Zwaan Totaalreiniging - Gabriël Metzstraat 56 E - 2316 AJ Leiden	557,87
Totaal	-3.911,09

Financieel jaarverslag

VvE Victoria

<i>Toelichting op de Resultatenrekening</i>	2021 Werkelijk	2022 Begroting	2022 Werkelijk	2023 Begroting
A. Verenigingskosten				
Vergaderkosten (zie specificatie)	0,00	0,00	318,50	350,00
Additionele kosten (zie specificatie)	0,00	0,00	17,20	0,00
Verenigingskosten - Overig (zie specificatie)	661,77	500,00	374,68	350,00
Totaal	661,77	500,00	710,38	700,00

<i>Specificatie: A. Verenigingskosten - Vergaderkosten</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
30-03-2022 <i>Huur zaal + consumpties d.d. 24-03-2022</i>	318,50	
Totaal	318,50	

<i>Specificatie: A. Verenigingskosten - Additionele kosten</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
06-05-2022 <i>Toesturen van vergaderstukken + portiekosten</i>	17,20	
Totaal	17,20	

<i>Specificatie: A. Verenigingskosten - Verenigingskosten - Overig</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
03-01-2022 <i>E-learning - VvE kascommissie</i>	89,00	
06-01-2022 <i>Jaarbijdrage VvE-belang 2022</i>	107,50	
17-05-2022 <i>lidmaatschap 2022 Vereniging Eigen Huis, Contributie Eigen Huis 1</i>	64,80	
09-06-2022 <i>Boodschappen t.b.v. klusdag</i>	14,83	
20-12-2022 <i>Kerstkransen ivm bedankje schoonmaak 2022</i>	98,55	
Totaal	374,68	

A. Elektrakosten

Op de elektrakosten zal nog een verrekening plaatsvinden vanuit de leverancier.

Elektrakosten	110,10	100,00	89,84	110,00
Totaal	110,10	100,00	89,84	110,00

A. Klein onderhoud

Credit van 0,00 opgenomen i.v.m. onjuist totaal bedrag van de originele factuur Ervas. De factuur heeft betrekking op het herstel van de scheur in de parkeergarage.

Klein onderhoud woningen (zie specificatie)	2.863,56	2.500,00	145,20	2.500,00
Totaal	2.863,56	2.500,00	145,20	2.500,00

<i>Specificatie: A. Klein onderhoud - Klein onderhoud woningen</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
17-06-2022 <i>Herstel storing intercom nr. 35</i>	145,20	
Totaal	145,20	

Financieel jaarverslag

VvE Victoria

<i>Toelichting op de Resultatenrekening</i>	2021 Werkelijk	2022 Begroting	2022 Werkelijk	2023 Begroting
A: Tuinonderhoud				
Onderhoud tuin (zie specificatie)	2.912,39	3.000,00	3.051,50	3.000,00
Totaal	2.912,39	3.000,00	3.051,50	3.000,00

<i>Specificatie: A: Tuinonderhoud - Onderhoud tuin</i>		<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
25-03-2022 Onderhoud KW1-2022		665,50	
30-04-2022 Zaad, mest en kalk tbv het grasveld		134,94	
05-05-2022 Vuilniszakken voor grasmaaien		10,50	
14-05-2022 Nieuwe planten t.b.v. plantenbak uitgang garage		9,32	
05-07-2022 Onderhoud KW2-2022		665,50	
03-10-2022 Onderhoud KW3-2022 + extra boomschors		900,24	
19-12-2022 Onderhoud KW4-2022		665,50	
Totaal		3.051,50	

B. Onderhoud Lift				
Onderhoud lift (zie specificatie)	1.235,17	1.900,00	1.535,33	1.700,00
Totaal	1.235,17	1.900,00	1.535,33	1.700,00

<i>Specificatie: B. Onderhoud Lift - Onderhoud lift</i>		<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
20-01-2022 Onderhoud lift 2022		1.535,33	
Totaal		1.535,33	

B. Onverwachte kosten lift				
Storingen lift (zie specificatie)	1.948,10	800,00	276,03	800,00
Totaal	1.948,10	800,00	276,03	800,00

<i>Specificatie: B. Onverwachte kosten lift - Storingen lift</i>		<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
11-05-2022 Herstel liftstoring d.d. 02-05-2022		118,57	
04-07-2022 Herstel liftstoring d.d. 22-06-2022		157,46	
Totaal		276,03	

C. Onderhoud garagedeur/speedgate				
Onderhoud garagedeur/speedgate (zie specificatie)	1.116,26	250,00	259,76	300,00
Totaal	1.116,26	250,00	259,76	300,00

<i>Specificatie: C. Onderhoud garagedeur/speedgate - Onderhoud garagedeur/speedgate</i>		<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
03-01-2022 Onderhoud garagedeur 2022		259,76	
Totaal		259,76	