

Jaarverslag 2024
VvE Boschflat te Noordwijk

Aan VvE Boschflat
p.a. T&T Vastgoed en VvE Beheer
Postbus 119
2660 AC Bergschenhoek

Betreft: Financieel jaarverslag 2024
Datum: 22 mei 2025

Inleiding

Hierbij ontvangt u het financieel jaarverslag van VvE Boschflat te Noordwijk. Dit financieel jaarverslag is samengesteld door T&T Vastgoed en VvE Beheer en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de komende algemene ledenvergadering.

De jaarrekening is samengesteld overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot het opstellen van jaarrekeningen zijnde, in hoofdzaak het verzamelen, het verwerken, het rubriceren en het samenvatten van de financiële gegevens.

Kamer van Koophandel

De VvE is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer: 27368233.

Doelstelling

De vereniging heeft ten doel het bevorderen en behartigen van de belangen van haar leden met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Inhoud van het jaarverslag

In het jaarverslag treft u onderstaande onderdelen aan.

1. De balans zoals deze is opgemaakt voor het boekjaar
2. De resultatenrekening zoals deze is opgemaakt voor het boekjaar
3. Een specificatie van het openstaande crediteuren saldo
4. Een specificatie van de mutaties in het reservefonds
5. De begroting van het nieuwe jaar en de begroting en kosten van het boekjaar
6. De nieuwe bijdrage per index
7. Het aandeel per index in het reservefonds

Samenstelling bestuur

Onderstaand treft u de samenstelling van het bestuur en commissies aan van VvE Boschflat te Noordwijk

T&T Vastgoed en VvE Beheer

Bestuurder

M. Schoonmade
F.S. Ransijn

Voorzitter ALV
Vice-voorzitter ALV

H.J. ten Kate
M. Schoonmade

Kascommissie
Kascommissie

1. Balans

Debetzijde	2024	2023
Reserve CV	0,00	134.956,54
Rabobank betaal	44.202,13	54.119,34
Rabobank sparen	157.966,51	160.000,00
ING betaal	0,00	4.675,25
ING sparen	0,00	8,92
ASN sparen	1.832,44	1.914,92
Eigenaar debiteuren	14.943,33	126.222,44
Overlopende posten	30.980,29	725,97
Schades	6.727,60	5.474,39
Stookkosten	109.060,02	81.953,97
Afrekening stookkosten	1.092,77	1.092,77
Negatief exploitatieresultaat	0,00	21.815,66
Totaal	366.805,09	592.960,17
Creditzijde	2024	2023
Reservefonds onderhoud	0,00	133.177,28
Reserve algemeen	116.934,08	83.631,86
Reserve dak	48.550,44	290.417,71
Reserve schilderwerk	22.728,12	10.000,00
Reserve lift	17.752,88	12.752,88
Crediteuren	36.279,33	10.952,49
Borg huurder Wantveld 3	1.100,00	0,00
Voorschot verwarming	101.614,23	51.527,95
Borg stookkosten verkopers	1.750,00	500,00
Positief exploitatieresultaat	20.096,01	0,00
Totaal	366.805,09	592.960,17

Diverse posten zijn met elkaar verrekend, daar er enkele doublures stonden, dan wel gespecificeerde balansposten. De balanspost 'Reserve CV' is verrekend met de post voor het 'Reserve Algemeen'. Tevens is de post 'Reservefonds Onderhoud' toegevoegd aan de balanspost 'Reserve Algemeen', deze post dateerde nog uit de periode van de vorige beheerder. Dit ligt uiteraard in lijn met de Akte van Splitsing.

2. Resultatenrekening

Debetzijde	2024	2023
Algemene kosten VvE	17.272,34	16.600,34
Verzekeringen	29.543,57	29.208,62
Kosten gas/water/electra	8.373,44	14.931,88
Schoonmaakkosten	14.155,36	13.243,20
Lift onderhoud	5.555,98	3.908,96
Dagelijks(klein)onderhoud	9.404,89	7.434,80
Groot onderhoud	110.000,00	82.500,00
Positief exploitatieresultaat	20.096,01	0,00
Totaal	214.401,59	167.827,80
Creditzijde	2024	2023
Opbrengst VvE bijdrage	201.799,44	144.984,73
Opbrengst huur	11.500,00	0,00
Eenmalige opbrengsten	1.102,15	1.027,41
Negatief exploitatieresultaat	0,00	21.815,66
Totaal	214.401,59	167.827,80

De VvE Bijdrage is in het voorgaande jaar relatief sterk gestegen. Dit was ook noodzakelijk, gelet op de negatieve resultaten in de voorgaande boekjaren en de beperkte reservering voor het groot onderhoud. De VvE heeft onder andere een positief exploitatiesaldo gerealiseerd wegens de opbrengsten van verhuur.

Voor 2025 wordt deze post meegenomen in de bijdrage berekening, waardoor de maandelijkse VvE bijdrage voor het nieuwe jaar lager uitvalt.

3 Specificatie openstaande crediteuren

Crediteur	Openstaand bedrag
Eneco Services B.V.	1.014,76
Meijers Assurantiën B.V.	28.841,39
Eneco Zakelijk	7.174,62
Liander N.V.	473,01
Parkingware Nederland	1.224,45-
Totaal crediteuren	36.279,33

4 Specificatie mutaties reservefondsen

Reservefondsen	Bedrag
Reservefonds onderhoud	
Beginsaldo	133.177,28
01-01-2024 Exploitatiesaldo 2023	7.271,89-
10-01-2024 Henk Oost Renovatie - Volledig herstel schuifdeur	2.540,52-
23-01-2024 Energie A-Label - Energielabel huismeesterwoning	240,00-
05-03-2024 Dirk Schaap - Onderzoek vervangen afvoer bergingen.	58,69-
21-03-2024 Prevent - Onderhoud en herstel brandkranen + afpersen	2.747,72-
21-03-2024 Prevent - Plaatsen schuimblussers en vervangen rookmelders	3.526,93-
27-03-2024 Begeleidingskosten groot onderhoud	176,35-
27-03-2024 Begeleidings- en directiekosten	137,38-
01-06-2024 Afboeken debiteurensaldo.	0,30-
04-07-2024 Begeleidingskosten groot onderhoud	298,49-
04-07-2024 Begeleidingskosten groot onderhoud	2.367,12-
31-07-2024 Prevent Brandbeveiliging - Werkzaamheden brandkranen	1.579,38-
12-08-2024 AB Lekdetectie - Onderzoek oude lekkage	502,15-
16-08-2024 Dirk Schaap - Vervangen gietijzeren leiding	3.355,20-
22-08-2024 Begeleidingskosten groot onderhoud	167,75-
14-11-2024 Dijkhof - Brandtrap tweede termijn	6.278,42-
20-12-2024 Begeleidingskosten groot onderhoud	62,50-
31-12-2024 Samenvoegen balansposten algemeen reservefonds	101.866,49-
Eindsaldo	0,00
Reserve algemeen	
Beginsaldo	83.631,86
01-01-2024 Exploitatiesaldo 2023	7.271,89-
01-01-2024 Dotatie groot onderhoud algemeen	6.250,00
01-02-2024 Dotatie groot onderhoud algemeen	6.250,00
01-03-2024 Dotatie groot onderhoud algemeen	6.250,00
01-04-2024 Dotatie groot onderhoud algemeen	6.250,00
01-05-2024 Dotatie groot onderhoud algemeen	6.250,00
01-06-2024 Dotatie groot onderhoud algemeen	6.250,00
01-07-2024 Dotatie groot onderhoud algemeen	6.250,00
01-08-2024 Dotatie groot onderhoud algemeen	6.250,00
01-09-2024 Dotatie groot onderhoud algemeen	6.250,00
01-10-2024 Dotatie groot onderhoud algemeen	6.250,00
01-11-2024 Dotatie groot onderhoud algemeen	6.250,00
01-12-2024 Dotatie groot onderhoud algemeen	6.250,00
31-12-2024 Samenvoegen balansposten algemeen reservefonds	101.866,49
31-12-2024 Verrekening balanspost CV	136.292,38-
Eindsaldo	116.934,08

Reserve dak

	Beginsaldo	290.417,71
01-01-2024	Dotatie groot onderhoud dak	833,33
01-02-2024	Dotatie groot onderhoud dak	833,33
02-02-2024	DakTeam - Eerste 30% bij opdracht dakrenovatie	71.013,69-
07-02-2024	Begeleidingskosten groot onderhoud	3.550,68-
01-03-2024	Dotatie groot onderhoud dak	833,33
01-04-2024	Dotatie groot onderhoud dak	833,33
01-05-2024	DakTeam - Tweede termijn 30% renovatie dak.	71.013,69-
01-05-2024	Dotatie groot onderhoud dak	833,33
07-05-2024	Begeleidingskosten groot onderhoud	3.550,68-
21-05-2024	DakTeam - Dakrenovatie termijn 3	35.506,85-
01-06-2024	Dotatie groot onderhoud dak	833,33
17-06-2024	Blauwdruk - Inspectie spouwmuur n.a.v. brand 13-06-2024	373,89-
19-06-2024	Begeleidings- en directiekosten	37,39-
19-06-2024	Bouwmeester - Vrijwilligersvergoeding werkzaamheden dak	575,00-
01-07-2024	Dotatie groot onderhoud dak	833,33
04-07-2024	Begeleidingskosten groot onderhoud	1.775,34-
04-07-2024	DakTeam - Vierde termijn dakrenovatie.	47.342,46-
10-07-2024	Bouwmeester - Uren t.b.v. renovatie dak	150,00-
25-07-2024	DakTeam - Meerwerk i.v.m. wijzigen daktrim	3.611,85-
25-07-2024	DakTeam - Termijn 5: werk gereed	11.835,62-
26-07-2024	Begeleidingskosten groot onderhoud	180,59-
26-07-2024	Begeleidingskosten groot onderhoud	591,77-
01-08-2024	Dotatie groot onderhoud dak	833,33
07-08-2024	Begeleidingskosten groot onderhoud	78,96-
22-08-2024	Kiwa - Oplevering dakwerkzaamheden	1.357,62-
27-08-2024	Dakteam - Creditering 50% eindrapportage KIWA/BDA	678,81
01-09-2024	Dotatie groot onderhoud dak	833,33
01-10-2024	Dotatie groot onderhoud dak	833,33
01-11-2024	Dotatie groot onderhoud dak	833,33
01-12-2024	Dotatie groot onderhoud dak	833,37
	Eindsaldo	48.550,44

Reserve schilderwerk

	Beginsaldo	10.000,00
01-01-2024	Exploitatiesaldo 2023	7.271,88-
01-01-2024	Dotatie groot onderhoud schilderwerk	1.666,67
01-02-2024	Dotatie groot onderhoud schilderwerk	1.666,67
01-03-2024	Dotatie groot onderhoud schilderwerk	1.666,67
01-04-2024	Dotatie groot onderhoud schilderwerk	1.666,67
01-05-2024	Dotatie groot onderhoud schilderwerk	1.666,67
01-06-2024	Dotatie groot onderhoud schilderwerk	1.666,67
01-07-2024	Dotatie groot onderhoud schilderwerk	1.666,67
01-08-2024	Dotatie groot onderhoud schilderwerk	1.666,67
01-09-2024	Dotatie groot onderhoud schilderwerk	1.666,67
01-10-2024	Dotatie groot onderhoud schilderwerk	1.666,67
01-11-2024	Dotatie groot onderhoud schilderwerk	1.666,67
01-12-2024	Dotatie groot onderhoud schilderwerk	1.666,63
	Eindsaldo	22.728,12

Reserve lift

	Beginsaldo	12.752,88
01-01-2024	Dotatie groot onderhoud lift	416,67
01-02-2024	Dotatie groot onderhoud lift	416,67
01-03-2024	Dotatie groot onderhoud lift	416,67
01-04-2024	Dotatie groot onderhoud lift	416,67
01-05-2024	Dotatie groot onderhoud lift	416,67
01-06-2024	Dotatie groot onderhoud lift	416,67
01-07-2024	Dotatie groot onderhoud lift	416,67
01-08-2024	Dotatie groot onderhoud lift	416,67
01-09-2024	Dotatie groot onderhoud lift	416,67
01-10-2024	Dotatie groot onderhoud lift	416,67
01-11-2024	Dotatie groot onderhoud lift	416,67
01-12-2024	Dotatie groot onderhoud lift	416,63
	Eindsaldo	17.752,88

Reserve CV

	Beginsaldo	134.956,54-
06-11-2024	Putman - Vervangen afsluiters CV	1.272,23-
08-11-2024	Begeleidingskosten groot onderhoud	63,61-
31-12-2024	Verrekening balanspost CV	136.292,38
	Eindsaldo	0,00

Totaal reservefondsen**205.965,52**

5. Begroting nieuw jaar

Omschrijving

	Begroting 2024	Kosten 2024	Begroting 2025
Vergaderkosten	1.000,00	913,00	1.000,00
Administratiekosten	13.500,00	15.241,76	15.000,00
Verzendkosten	200,00	70,35	50,00
Bank kosten	600,00	622,25	600,00
Overige algemene kosten	1.000,00	424,98	750,00
Totaal Algemene kosten	16.300,00	17.272,34	17.400,00
Opstalverzekering	25.000,00	27.843,70	28.000,00
Aansprakelijkheids verz.	3.000,00	0,00	1.200,00
Bestuursaansprakelijkheid	1.200,00	302,50	500,00
Rechtsbijstand	1.150,00	1.331,86	1.400,00
Eigen risico	0,00	65,51	250,00
Totaal verzekeringen	30.350,00	29.543,57	31.350,00
Kosten gas	2.000,00	0,00	2.000,00
Kosten water	400,00	17,39-	400,00
Kosten electra	5.300,00	8.390,83	7.500,00
Totaal gas/water/electra	7.700,00	8.373,44	9.900,00
Schoonmaak	12.750,00	14.155,36	15.000,00
Glasbewassing	8.000,00	0,00	8.000,00
Totaal schoonmaak	20.750,00	14.155,36	23.000,00
Onderhoudscontract lift	4.000,00	5.000,48	4.000,00
Telefoonkosten lift	200,00	191,84	200,00
Onderhoud lift	500,00	363,66	500,00
Totaal lift	4.700,00	5.555,98	4.700,00
Klein onderhoud	10.000,00	8.696,60	10.000,00
Toegangssysteem parkeren	2.000,00	708,29	2.000,00
Totaal klein onderhoud	12.000,00	9.404,89	12.000,00
Reserve onderhoud alg	75.000,00	75.000,00	75.000,00
Reserve dak	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Reserve schilderwerk	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Reserve lift	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Totaal groot onderhoud	110.000,00	110.000,00	110.000,00
Totaal kosten	201.800,00	194.305,58	208.350,00
Opbrengsten diversen huur	0,00	0,00	15.000,00-
Totaal VvE bijdrage	0,00	0,00	0,00
Eenmalige baten & lasten	0,00	575,67-	0,00
Totaal eenmalige opbr.	0,00	575,67-	15.000,00-
Totaal opbrengsten	0,00	575,67-	15.000,00-

6. Nieuwe bijdrage per index

Index	Bijdrage oud Per maand	Bijdrage nieuw	
		per maand	per jaar
Vuurtorenplein 54	303,11	291,23	3.494,76
Vuurtorenplein 52	303,11	291,23	3.494,76
Vuurtorenplein 50	302,46	290,61	3.487,32
Vuurtorenplein 48	302,46	290,61	3.487,32
Vuurtorenplein 46	302,46	290,61	3.487,32
Vuurtorenplein 44	202,63	194,69	2.336,28
Vuurtorenplein 18	292,61	281,14	3.373,68
Vuurtorenplein 16	289,66	278,31	3.339,72
Vuurtorenplein 14	289,66	278,31	3.339,72
Vuurtorenplein 12	292,61	281,14	3.373,68
Vuurtorenplein 66	303,11	291,23	3.494,76
Vuurtorenplein 64	302,46	290,61	3.487,32
Vuurtorenplein 62	302,46	290,61	3.487,32
Vuurtorenplein 60	302,46	290,61	3.487,32
Vuurtorenplein 58	303,11	291,23	3.494,76
Vuurtorenplein 56	202,37	194,44	2.333,28
Vuurtorenplein 26	299,39	287,66	3.451,92
Vuurtorenplein 24	289,41	278,06	3.336,72
Vuurtorenplein 22	289,41	278,06	3.336,72
Vuurtorenplein 20	300,93	289,13	3.469,56
Vuurtorenplein 78	302,46	290,61	3.487,32
Vuurtorenplein 76	302,46	290,61	3.487,32
Vuurtorenplein 74	302,46	290,61	3.487,32
Vuurtorenplein 72	303,11	291,23	3.494,76
Vuurtorenplein 70	303,11	291,23	3.494,76
Vuurtorenplein 68	202,37	194,44	2.333,28
Vuurtorenplein 34	289,41	278,06	3.336,72
Vuurtorenplein 32	289,41	278,06	3.336,72
Vuurtorenplein 30	300,93	289,13	3.469,56
Vuurtorenplein 28	289,41	278,06	3.336,72
Vuurtorenplein 90	308,74	296,63	3.559,56
Vuurtorenplein 88	308,74	296,63	3.559,56
Vuurtorenplein 86	308,74	296,63	3.559,56
Vuurtorenplein 84	302,60	290,73	3.488,76
Vuurtorenplein 82	302,60	290,73	3.488,76
Vuurtorenplein 80	202,37	194,44	2.333,28
Vuurtorenplein 42	289,41	278,06	3.336,72
Vuurtorenplein 40	300,93	289,13	3.469,56
Vuurtorenplein 38	289,41	278,06	3.336,72
Vuurtorenplein 36	289,41	278,06	3.336,72
Vuurtorenplein 102	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 100	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 98	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 96	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 94	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 92	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 112	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 110	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 108	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 106	148,73	142,91	1.714,92
Vuurtorenplein 104	148,73	142,91	1.714,92
Vuurtorenplein 124	148,73	142,91	1.714,92
Vuurtorenplein 122	148,73	142,91	1.714,92
Vuurtorenplein 120	148,73	142,91	1.714,92
Vuurtorenplein 118	148,73	142,91	1.714,92

Vuurtorenplein 116	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 114	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 134	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 132	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 130	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 128	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 126	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 146	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 144	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 142	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 140	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 138	147,97	142,17	1.706,04
Vuurtorenplein 136	148,73	142,91	1.714,92
Vuurtorenplein 156	148,73	142,91	1.714,92
Vuurtorenplein 154	148,73	142,91	1.714,92
Vuurtorenplein 152	148,73	142,91	1.714,92
Vuurtorenplein 150	148,73	142,91	1.714,92
Vuurtorenplein 148	148,73	142,91	1.714,92
Garage index A74	21,68	18,12	217,44
Garage index A75	30,79	25,74	308,88
Garage index A76	21,68	18,12	217,44
Garage index A77	30,79	25,74	308,88
Garage index A78	21,68	18,12	217,44
Garage index A79	30,79	25,74	308,88
Garage index A80	21,68	18,12	217,44
Garage index A81	30,79	25,74	308,88
Garage index A82	24,81	20,74	248,88
Garage index A83	26,79	22,39	268,68
Garage index A84	36,13	30,21	362,52
Garage index A85	26,79	22,39	268,68
Garage index A86	36,13	30,21	362,52
Totaal	16.816,62	16.112,53	193.350,36

7. Aandeel in het reservefonds per index

Index	Aandeel reservefonds
Vuurtorenplein 54	3.585,00
Vuurtorenplein 52	3.585,00
Vuurtorenplein 50	3.577,44
Vuurtorenplein 48	3.577,44
Vuurtorenplein 46	3.577,44
Vuurtorenplein 44	2.396,57
Vuurtorenplein 18	3.460,86
Vuurtorenplein 16	3.426,04
Vuurtorenplein 14	3.426,04
Vuurtorenplein 12	3.460,86
Vuurtorenplein 66	3.585,00
Vuurtorenplein 64	3.577,44
Vuurtorenplein 62	3.577,44
Vuurtorenplein 60	3.577,44
Vuurtorenplein 58	3.585,00
Vuurtorenplein 56	2.393,55
Vuurtorenplein 26	3.541,10
Vuurtorenplein 24	3.423,02
Vuurtorenplein 22	3.423,02
Vuurtorenplein 20	3.559,28
Vuurtorenplein 78	3.577,44
Vuurtorenplein 76	3.577,44
Vuurtorenplein 74	3.577,44
Vuurtorenplein 72	3.585,00
Vuurtorenplein 70	3.585,00
Vuurtorenplein 68	2.393,55
Vuurtorenplein 34	3.423,02
Vuurtorenplein 32	3.423,02
Vuurtorenplein 30	3.559,28
Vuurtorenplein 28	3.423,02
Vuurtorenplein 90	3.651,63
Vuurtorenplein 88	3.651,63
Vuurtorenplein 86	3.651,63
Vuurtorenplein 84	3.578,95
Vuurtorenplein 82	3.578,95
Vuurtorenplein 80	2.393,55
Vuurtorenplein 42	3.423,02
Vuurtorenplein 40	3.559,28
Vuurtorenplein 38	3.423,02
Vuurtorenplein 36	3.423,02
Vuurtorenplein 102	1.750,11
Vuurtorenplein 100	1.750,11
Vuurtorenplein 98	1.750,11
Vuurtorenplein 96	1.750,11
Vuurtorenplein 94	1.750,11
Vuurtorenplein 92	1.750,11
Vuurtorenplein 112	1.750,11
Vuurtorenplein 110	1.750,11
Vuurtorenplein 108	1.750,11
Vuurtorenplein 106	1.759,20
Vuurtorenplein 104	1.759,20
Vuurtorenplein 124	1.759,20
Vuurtorenplein 122	1.759,20
Vuurtorenplein 120	1.759,20
Vuurtorenplein 118	1.759,20

Vuurtorenplein 116	1.750,11
Vuurtorenplein 114	1.750,11
Vuurtorenplein 134	1.750,11
Vuurtorenplein 132	1.750,11
Vuurtorenplein 130	1.750,11
Vuurtorenplein 128	1.750,11
Vuurtorenplein 126	1.750,11
Vuurtorenplein 146	1.750,11
Vuurtorenplein 144	1.750,11
Vuurtorenplein 142	1.750,11
Vuurtorenplein 140	1.750,11
Vuurtorenplein 138	1.750,11
Vuurtorenplein 136	1.759,20
Vuurtorenplein 156	1.759,20
Vuurtorenplein 154	1.759,20
Vuurtorenplein 152	1.759,20
Vuurtorenplein 150	1.759,20
Vuurtorenplein 148	1.759,20
Garage index A74	681,27
Garage index A75	967,40
Garage index A76	681,27
Garage index A77	967,40
Garage index A78	681,27
Garage index A79	967,40
Garage index A80	681,27
Garage index A81	967,40
Garage index A82	779,68
Garage index A83	841,75
Garage index A84	1.135,46
Garage index A85	841,75
Garage index A86	1.135,46
Totaal	205.965,36