

2024



Jaarrekening 2024 VvE Cassandraplein / Muzenlaan

FINANCIËLE VERANTWOORDING VVE CASSANDRAPLEIN5 2024
CHR. VAN KAMMEN

8 MAART 2025

Algemeen

Deze jaarrekening is opgesteld volgens het kasstelsel, hetgeen inhoudt dat inkomsten en uitgaven worden weergegeven. Balansposten (kosten, opbrengsten, vermogen) worden derhalve even apart vermeld.

Met de overdracht beheer naar BFM zal het factuurstelsel worden gevolgd. Voor de eigenaren heeft dit geen gevolgen. Voor enkele posten zullen de bedragen volgens factuurstelsel worden genoteerd.

De ontvangen erfpacht bedragen in 2024 €124.433,47 (factuurstelsel 2024 €124.076,16)

De betaalde erfpachtkosten in 2024 €113.726,47, waarbij op 2 januari 2025 de canon voor de maand januari €10.696,49 is overgemaakt. (Erfpacht factuurstelsel 2024 €124.422,96)

Voor de appartementen/eigenaren-bewoners gelden voor de **IB2024** de volgende aftrekbare bedragen:

- **€3.828 breukdeel 171 met garage;**
- **€3.156 breukdeel 141 zonder garage 5-09 en 5-11 t/m 5-15 en 5-17 t/m 5-20**
- **€ 111 rente over de maanden sept.-dec. 2024**

Er is geen openstaande post debiteuren. Complimenten aan de eigenaren voor het bijna continu tijdig zorgen voor voldoende saldo op hun rekening.

We hebben nu dertien appartementen met commerciële huur, acht appartementen met familiebewoning, dus 17 eigenaren die het appartement zelf bewonen. Dit jaar zijn er drie appartementen verkocht (5-18, 5-21, 5-31)

Het groot onderhoud van de afgelopen 15 jaar is voor het merendeel schilderwerk (65%) geweest met daarnaast dak reparaties (17%) en renovatie ramen 2^e verdieping (7%). De duurzaamheidsinvesteringen (5%) is de isolatie van de zijmuren.

Voor 2024 zijn er geen uitgaven voor groot onderhoud geweest, wel zijn hier de kosten voor de voorbereiding van de kozijnrenovatie in 2025 opgenomen €23.836,66. Daartegenover staan de ontvangen voorschotten subsidie van €48.339,95. *Na controle van de kascommissie zijn e 2 posten verplaatst: bestuurskosten => renovatie € 25.141,04; beheerskosten => klein onderhoud € 1045,19*

Het saldo op de lopende rekeningen bedraagt €39.132,76 Het fonds voorzieningen kent een saldo van € 200.000,00 hetgeen per 31 december een saldo voorziening per eigenaar betekent van €5.263,16. De service kosten inclusief voorzieningsreservering zijn met ingang van de lening van het Warmtefonds gestegen, met de in de ALV van 27 maart goedgekeurde bedragen. De servicekosten bedroegen per september 2024 €179,50. De samenstelling van de servicekosten voor 2025 volgt uit de bijgaande begroting.

Door deze verschuiving in de administratieve/bestuurs- en beheerskosten is het exploitatieresultaat 488,63 positief. De ontvangen rente is hoger dan verwacht €1881,49, waarbij de rente 2024 van de RABO rekening en december 2024 van de ASN rekening in januari zullen worden bijgeschreven. Tevens is er, na betaling aan Grondvermogen op 1 januari, een positief resultaat op de erfpacht canon van €10,01, waarvan de oorzaak ligt in de afronding van de bedragen in de afgelopen jaren.

Doordat de lening van het Warmtefonds nog niet is aangesproken hebben we vanaf okt. alleen aflossing betaald €4.377,54. Eigenaren hebben vanaf september hun bijdrage betaald. De betaalde rente €4.196,12 is verrekend met de creditrente €4.201,16 hetgeen betekent dat we hier een positief resultaat zien van €10.835,83 (per eigenaar ca. €285) In de ALV zal worden voorgesteld dit bedrag toe te voegen aan de reserves en te benutten voor extra investeringen. Het uitstaande saldo van de lening bedraagt per 31 december €695.622,46

Het ontvangen bedrag aan subsidie € 48.339,95 zal, in verband met nieuwe aanvraag met subsidie 2025, worden teruggestort naar het RVO

Financiële Gegevens Balans per 31 december 2024

De VvE hanteert het kasstelsel en 'balans' geeft overlopende posten weer

ACTIVA

Liquide middelen

RABO rekening 738 € 3.132,76

RABO rekening 633 € 36.000,00

RABO rekening 397 € 100.000,00

ASN rekening 826 € 100.000,00

Kas € 0

Vorderingen

Debiteuren € 0

Nog te ontvangen rente € 1489,36

Overlopende posten erfpacht €

PASSIVA

Voorzieningen

Groot Onderhoud € 200.000,00

Schulden

Vooruit betaald eigenaren jan. € 17.346,61(erfpacht en service)

Nota Grondvermogen jan. € 10.696,49 (erfpacht)

Overlopende passiva € 30,58 (bankkosten)

Lening NWF € 695.622,46

LIQUIDITEITSREKENING PER 31 DECEMBER

VvE Cassandraplein /Muzenlaan

	2024	2023
Saldo Liquide Middelen 1 januari		
RABO rekening 738	€ 1.144,77	€ 1.287,75
RABO rekening 633	€ 3.150,57	€ 2.000,00
Kas		
Saldo lopende rekening	€ 4.295,34	€ 3.287,75
RABO rekening 397	€ 80.000,00	€ 60.000,00
ASN voorziening rekening	€ 90.323,72	€ 89.972,76
Saldo Voorzieningen rekening	€ 170.323,72	€ 149.972,76
Banksaldo Financiële Middelen	€ 174.619,06	€ 153.260,51
INKOMSTEN	2024	2023
Erfpacht	€ 124.433,47	€ 124.168,02
Operationele Service kosten	€ 16.788,80	€ 14.998,00
NWF Aflossing + rente (sept- dec)	€ 15.208,33	
Voorzieningsreservering	€ 19.283,33	€ 20.000,00
Storneringen	€ -1.530,22	€ -1.860,70
Betaling Achterstand	€ 1.530,22	€ 1.860,70
Ontvangen verz./ eigen bijdrage CV /uitkering		€ 1.251,90
Teruggave energie /derden	€ 506,66	€ 1.148,30
NWF Creditrente	€ 4.201,16	
Subsidie	€ 48.339,95	
Ontvangen rente	€ 1.881,49	€ 478,74
Totaal inkomsten	€ 230.643,19	€ 162.044,96
UITGAVEN	2024	2023
Algemeen		
Administratieve/bestuurs/beheers kosten	€ 4.888,13	€ 2.866,62
Verzekeringspremies	€ 3.094,70	€ 3.094,70
Bankkosten	€ 482,47	€ 470,38
Energie	€ 1.200,00	€ 958,07
Hoofdsplitsing VvE kosten	€ 442,34	€ 413,48
Retour betaald eigenaren	€ 0,50	€ 393,30
Onderhoud		
Schoonmaakkosten	€ 5.849,78	€ 4.696,92
Klein onderhoud/Verzekeringsschades	€ 1.045,19	€ 1.338,83
Onderhoudscontracten	€ 1.685,21	€ 1.580,74
Operationele kosten	€ 18.688,32	€ 15.813,04
Exploitatie resultaat operationeel	€ 488,63	€ 2.063,90
Lening Warmte fonds Saldo 31 dec.	€ 695.622,46	
Aflossing Lening	€ 4.377,54	
Rente lening	€ 4.196,12	
Exploitatie resultaat lening NWF	€ 10.835,83	

LIQUIDITEITSREKENING PER 31 DECEMBER

VvE Cassandraplein /Muzenlaan

	2024	2023
Groot Onderhoud		
Renovatie kozijnen voorbereiding	€ 23.836,66	
Project Renovatie kozijnen	€ 1.304,38	
Schilderwerk		
Dak reparaties / Renovatie		€ 716,93
Verlichting		
Intercom		
Hydrofoor		
Betaling CV ketel voor eigenaren		
Totaal onttrokken uit voorziening	€ 25.141,04	€ 716,93
Erfpacht betalingen		
Betaling Erfpacht Grondvermogen	€ 113.726,47	€ 124.156,44
Exploitatie Resultaat Erfpacht	€ 10.706,50	€ 11,58
Banksaldo Financiële Middelen 1 januari	€ 174.619,06	€ 153.260,51
Totaal inkomsten	€ 230.643,19	€ 162.044,96
Totaal uitgaven	€ 166.129,49	€ 140.686,41
Eindsaldo Financiële Middelen 31 dec.	€ 239.132,76	€ 174.619,06
Saldo Bankafschrift 31 december		
RABO rekening 738	€ 3.132,76	€ 1.144,77
RABO rekening 633	€ 36.000,00	€ 3.150,57
Kas		
Saldo lopende rekening	€ 39.132,76	€ 4.295,34
RABO rekening 397	€ 100.000,00	€ 80.000,00
ASN voorziening rekening 826	€ 100.000,00	€ 90.323,72
Saldo Voorzieningen rekening	€ 200.000,00	€ 170.323,72
Totaal Banksaldo financieel jaaroverzicht	€ 239.132,76	€ 174.619,06
Verschil Banksaldo met Liq rekening	€ 0,00	€ 0,00
Voorziening per eigenaar	€ 5.263,16	€ 4.482,20
Mutatie RABO rekening 738 + 633	€ 34.837,42	€ 1.007,59
Mutatie RABO 397 + ASN 826	€ 29.676,28	€ 20.350,96
Overlopende posten balans	2024	2023
Totaal saldo vordering bijdragen per 31 december		
Vooruit betaalde erfpacht januari		€ 10.338,77
Vooruitbetaalde administratiekosten		
Nog te ontvangen rente bankrekening	€ 1.489,36	€ 797,45
Nog te ontvangen van		
Ontvangen erfpacht service bijdrage januari	€ 17.346,61	€ 13.360,62
Nog te betalen erfpachtcanon januari	€ 10.696,49	
Nog te betalen bankkosten december	€ 30,58	€ 29,15

Onderwerp Financieel Jaaroverzicht 2024
Datum 04-01-2025

Betalen

*De tegoeden op de rekeningen in deze rubriek vallen onder het depositogarantiestelsel.
Kijk voor meer informatie op www.rabobank.nl/dgs.*

NL34 RABO 0106 2406 33 EUR Zakelijke rekening

Saldo 01-01-2024	3.150,57	C
Saldo 31-12-2024	36.000,00	C
Door u ontvangen rente in 2024	0,00	
Door u betaalde rente in 2024	0,00	

NL49 RABO 0149 4417 38 EUR Zakelijke rekening

Saldo 01-01-2024	1.144,77	C
Saldo 31-12-2024	3.132,76	C
Door u ontvangen rente in 2024	0,00	
Door u betaalde rente in 2024	0,04	

Sparen

*De tegoeden op de rekeningen in deze rubriek vallen onder het depositogarantiestelsel.
Kijk voor meer informatie op www.rabobank.nl/dgs.*

NL31 RABO 3289 8223 97 EUR Rabo BedrijfsSparRekening

Saldo 01-01-2024	80.000,00	C
Saldo 31-12-2024	100.000,00	C
Door u ontvangen rente in 2024	713,91	
U heeft de rente opgebouwd in 2023		

Kies je rekening

ASN Sparen Zakelijk
NL60 ASNB 8821 0008 26

€ 100.109,43

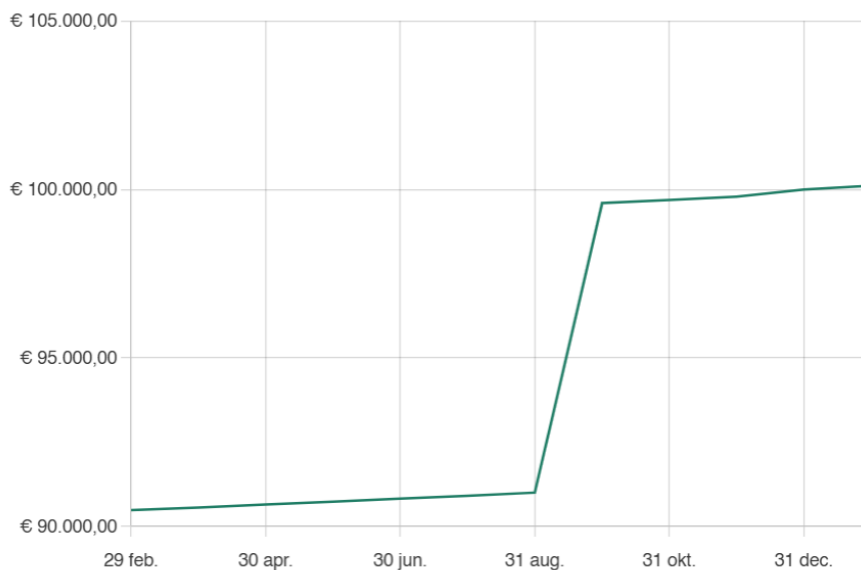
1 week

1 maand

kwartaal

half jaar

1 jaar



Financieel overzicht 2024

asn bank

Februari 2025, blad 1/1

Papier is voorzien van FSC-keurmerk



50389 - 1 / 1
9995599

Valutasoort EUR		Kenmerk 9426876			
		Saldo 1-1-2024	Saldo 31-12-2024	Door u betaalde rente	Door u ontvangen rente
NL60 ASNB 8821 0008 26	Sparen				
	ASN Sparen Zakelijk *	90.323,72	100.000,00	0,00	1.167,58
	Totaal Sparen	90.323,72	100.000,00	0,00	1.167,58

* Op deze rekening(en) is het depositogarantiestelsel van toepassing. Meer informatie leest u in het Informatieblad Depositogarantiestelsel op asnbank.nl/depositogarantiestelsel. Op uw verzoek sturen we u het Informatieblad Depositogarantiestelsel per post toe.
































VvE Cassandraplein/Muzenlaan
te Eindhoven
SMIDSEIND 6
5531 AN BLADEL

ASN Bank
Postbus 93514
2509 AM Den Haag

Toelichting

De op het overzicht vermelde rente en saldi kunt u gebruiken voor uw aangifte inkomstenbelasting 2024. Op dit overzicht zijn de gegevens van de beleggingsfondsen niet vermeld. Hiervan ontvangt u een separate mededeling, indien voor u van toepassing. Voor vragen of opmerkingen over deze opgave kunt u contact opnemen met uw bank. De rente is de rente die u heeft betaald of ontvangen in belastingjaar 2024.

I www.asnbank.nl
T 070 - 356 93 35

Hoofdrubriek	Kleur	Bedrag bij	Bedrag af	Totaal	Percentage	Aantal transacties
Algemene kosten			7.982,83	-7.982,83	4,96%	16
Administratieve kosten			448,35	-448,35	0,27%	1
Beheerskosten			1.807,42	-1.807,42	1,11%	9
Bestuurskosten			879,60	-879,60	0,54%	2
Verzekeringen			3.094,70	-3.094,70	1,89%	1
VvE Vergaderkosten			1.752,76	-1.752,76	1,07%	3
Bank		1.881,49	482,47	1.399,02	0,62%	50
Bankkosten			482,47	-482,47	0,30%	37
Rente inkomsten		1.881,49		1.881,49	0,83%	13
Energie		356,66	1.200,00	-843,34	0,52%	13
Essent		356,66	1.200,00	-843,34	0,52%	13
Erfpacht Service		177.244,15	1.530,72	175.713,43	77,89%	23
Erfpacht Service		175.713,93	0,50	175.713,43	77,08%	14
Incasso Indiv.Eigenaar		1.530,22		1.530,22	0,67%	5
Storno incasso			1.530,22	-1.530,22	0,94%	4
Erfpachtcanon			113.726,47	-113.726,47	70,60%	11
Erfpachtcanon Grondvermoge			113.726,47	-113.726,47	69,58%	11
Groot Onderhoud			25.141,04	-25.141,04	15,61%	17
Bestuurskosten renovatie			1.304,38	-1.304,38	0,80%	8
Renovatie project			23.836,66	-23.836,66	14,58%	9
Hsp VvE kosten			442,34	-442,34	0,27%	2
VvE Algemeen			442,34	-442,34	0,27%	2
Inkomsten		48.489,95		48.489,95	21,49%	4
Subsidies		48.339,95		48.339,95	21,20%	2
Van derden		150,00		150,00	0,07%	2
Klein Onderhoud			8.580,18	-8.580,18	5,33%	17
Abonnementen			1.685,21	-1.685,21	1,03%	6
Klein onderhoud			1.045,19	-1.045,19	0,64%	6
Schoonmaak			5.849,78	-5.849,78	3,58%	5
NWF Renovatie project			4.372,50	-4.372,50	2,71%	2
Aflossing			4.372,50	-4.372,50	2,67%	2
		€ 227.972,25	€ 163.458,55	€ 64.513,70		155