

JAARVERSLAG 2023



multigenerationeel betaalbaar werken zorgen duurzaam



locatie: Majoor Fransweg, Kolenkitbuurt Zone Noord, Amsterdam

Eureka Coöperatieve Vereniging U.A

Sint Antoniesbreestraat 35H (postadres)

1011HB Amsterdam

info@eurekaamsterdam.nl

kvk:82471118

Inhoud

Visie	3
Missie	3
Voorwoord van de voorzitter	3
De locatie!	4
1. Verslag van het bestuur terugblik 2023	4
2 De commissies	6
3. Vooruitblik 2024	8
4. De bouwfase	9
5. Activiteiten	9
6. Organisatie	10
7. Het Bestuur	10
8. De Leden	11
9. Financieel verslag	12
10. Het grotere financieel plaatje	13
11. Gedeponeerde Jaarrekening 2023	14

Visie

Eureka! gelooft dat het samen wonen en leven volgens de pijlers multigenerationeel, duurzaam, betaalbaar, zorgzaam en werken, bijdraagt aan een 'rijker' leven.

Missie

Een wooncomplex te bouwen en vervolgens te bewonen, waar samengeleefd wordt volgens de vijf pijlers:
multigenerationeel, duurzaam, betaalbaar, zorgzaam en werken.

Voorwoord van de voorzitter

Een al jaren bestaande wens om meer invloed te hebben op de woning, waar je oud wilt worden, dat vormde toch wel het belangrijkste uitgangspunt voor de mensen, die het initiatief namen voor de oprichting van Eureka!. De wens om dat met een aantal mensen samen te doen, waarbij de woonvorm ook de gelegenheid gaf tot de ontmoeting met elkaar. "Er is altijd wel iemand om koffie mee te drinken" werd een belangrijke zin. Het delen van allerlei voorzieningen en activiteiten, de mogelijkheid om door dat delen ook veel dingen goedkoper en bewuster te doen. Een plek maken, waar je elkaar kunt uitnodigen en kunt aanspreken. Op een schaal, die niet beklemmend werkt, maar juist ruimte schept en maakt.

Zo kwam Eureka! tot stand en via enkele tenders en via veel inzet kwam uiteindelijk de mogelijkheid om aan de Majoor Fransweg in Amsterdam een eigen gebouw te ontwikkelen met 100 woningen, variërend van 40 m² tot ongeveer 90 m². Met gemeenschappelijke plekken en met ruimte voor maatschappelijke en buurtgerichte activiteiten waar mensen tussen 0 en 100 kunnen wonen en op een aangename manier oud kunnen worden. Waar de zeggenschap over dat wonen weer bij de mensen zelf berust via de organisatie van een coöperatie. Waar gelegenheid is om actief te blijven en een bijdrage te leveren aan de samenleving en de buurt, waar een zo duurzaam mogelijke plek kan ontstaan, waar de gelegenheid is om weer de regie over de eigen zorg terug te nemen.

Dat is in een notendop de bedoeling van Eureka!

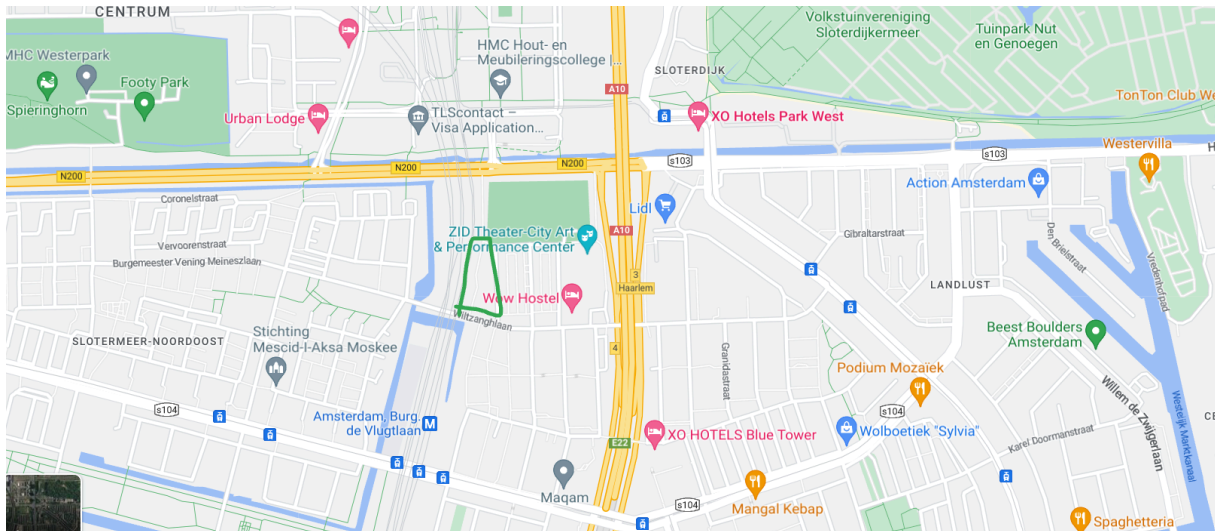
Han de Jong, voorzitter

De locatie!

Eureka! is onderdeel van het stadsvernieuwingsplan 'Ringspoorzone-Noord' dat ligt tussen het ringspoor, de Wiltzanghlaan, de Majoor Fransweg en de Roos van Dekemaweg.

De locatie van het te realiseren woonproject Eureka!

Hoek Wiltzanghlaan/ Majoor Fransweg, Kolenkitbuurt zone Noord, Amsterdam



1. Verslag van het bestuur terugblik 2023

25 januari 2022 is de coöperatieve vereniging eureka u.a. opgericht (hierna te noemen Eureka!)

Op 3 mei 2022 is de optieovereenkomst met de gemeente Amsterdam getekend voor de zelfbouwkavel aan de Majoor Fransweg, Kolenkitbuurt zone Noord in Amsterdam.

Januari 2024 wordt gestart met het bouwrijp maken van de kavel.

27 februari 2024 wordt de definitieve erfpachtovereenkomst getekend.

Sinds de oprichting zijn de ontwikkelingen voorspoedig te noemen. Neemt niet weg dat ook Eureka! te maken heeft met de uitdagingen van de gestegen bouwkosten en hoe hier mee om te gaan. Daarnaast zal dit jaar de financiering rond moeten komen en ook daar ligt nog een hele uitdaging.

Op het perceel moesten tachtig bomen gekapt worden. Door de inspanningen van Eureka! is het gelukt om het gekapte hout terug te verkrijgen en het te verwerken in en om het pand.

Met inmiddels ruim zeventig leden (met als doel 100 leden in 2024 en 135 in 2025) vormt Eureka! een hechte groep mensen met allemaal hetzelfde doel voor ogen: wonen in Eureka!

Met vereende kracht zijn we ervan overtuigd dat we de uitdagingen het hoofd kunnen bieden.

Maandelijks komen de leden bijeen in de algemene ledenvergadering en ook het bestuur vergadert maandelijks. Daarnaast komt het projectteam tweewekelijks bijeen, waarin leden van het bestuur van Eureka! en de architecten van Xoomlab, de voortgang van het project bespreken en bewaken. Nu zaken steeds concreter worden, zijn er regelmatig werksessies waarin er meegedacht wordt over voorstellen, ideeën en woonwensen.



De Ringspoorzone Noord Projectoverleggen tussen Stadsdeel West, Xoomlab en Eureka! hebben ertoe geleid dat het Definitief Ontwerp inmiddels is goedgekeurd en de omgevingsvergunning aangevraagd kan worden.

2 De commissies

Door het oprichten van verschillende commissies is er effectief gewerkt en is er al veel werk verzet. De kennis en ervaringen van de leden komen hier goed te pas en vergroot de draagkracht en samenwerking in het geheel.

De nieuwe leden commissie

Houdt zich bezig met de toelating van nieuwe leden. Zij bewaakt dat de verhouding tussen 50% vijftig plus en 50% vijftig min, op het juiste niveau blijft. Er zal een ledenstop komen wanneer er in een bepaalde categorie voldoende inschrijvingen zijn.

Communicatie commissie

Beheert de website, social media en de overige media. De website is vaak de eerste stap die een geïnteresseerde bezoekt voor informatie. Er is een FAQ toegevoegd en voor de leden is er toegang tot een smoeienboek van alle leden.

De Nieuwsbrief is gegroeid van 235 lezers (2022) naar 517 lezers (2023)

Fondsen commissie

In 2023 is een subsidie van €175,000,- toegekend door Stimuleringsfonds Ontmoetingsruimte Ouderen t.b.v. de bouwkosten.

Ontvangen bijdrage van het Rabo Coöperatiefonds: €25.000

Financiële commissie

De financiële cie. is schatbewaarder van- en beheert de financiën van Eureka! en doet hiervan verslag naar het bestuur en de ALV. Stelt samen met de ALV de jaarbegroting op en levert het financieel jaarverslag (zie verder in dit jaarverslag) dat in samenwerking met de boekhouder is opgesteld.

Het bewaken van de business case is een voortdurend proces dat door de financiële commissie bewaakt wordt.

Kascommissie

Controleert, namens de leden, de jaarrekening en het financiële jaarverslag.

Bouwcommissie

In overleg met de leden en de architecten van Xoomlab, speelt de bouwcie een belangrijke rol in de ontwikkeling en de te maken keuzes m.b.t. de bouw.

In november 2023 was er een werksessie 'woningen'. Er wordt verder gewerkt aan voorstellen aan de leden m.b.t. de keuzes die gemaakt moeten gaan worden over de afwerking van het gebouw, de collectieve ruimtes en de appartementen. De duurzaamheidscommissie is samengevoegd bij de bouwcommissie.

Commissie Werken

Eureka! gelooft dat je fijner oud wordt wanneer je actief kan blijven. Werken is zo een manier om actief te zijn en te blijven. Er wordt door de cie. werken onderzocht of hiervoor een bepaalde beloning komt of dat dit zal gaan op basis van wederkerigheid.

Commissie Zorg

Omdat Eureka! ervan overtuigd is dat zorg beter en goedkoper kan wanneer je er zelf de regie over hebt, onderzoekt de zorg cie. de mogelijkheden om de zorg (deels) in eigen beheer te doen. Hierover zijn gesprekken gaande met zorgverzekeraars en de gemeente en wordt er onderzocht hoe dit in andere woongemeenschappen wordt toegepast.

Activiteitencommissie

Organiseert activiteiten als crowdfunddiner, excursies, buurtwandeling etc. Nu het ledenaantal groeit, is het van belang dat iedereen elkaar kent of leert kennen. De activiteitencommissie organiseert daarom activiteiten die hier aan bijdragen en de groep verbindt.

Commissie Huren

Geeft inzicht in de regelgeving m.b.t. de verhuur van de woningen en werkt procedures uit m.b.t. toewijzing woningen, etc.

Commissie buurtparticipatie

Er wordt gewerkt aan kennismaking en samenwerking met de buurt, de toekomstige burens van Eureka! door proactief het contact en de ontmoeting aan te gaan.



3. Vooruitblik 2024

Februari 2024 Vaststellen Definitief Ontwerp ALV. Indienen omgevingsvergunning.

Overleg met gemeente over het groen rondom het gebouw en welke rol Eureka! daarin kan spelen.

Januari start bouwrijp maken van de kavel (is reeds gestart)

Het hout van de gekapte bomen komt terug naar Eureka! die we vervolgens willen verwerken in het pand en het buitengebied.

Inventarisatie wie waar wil wonen/toewijzing woningen

werksessie collectieve ruimtes

werksessie Zorg

werksessie besluitvorming (extern bureau)

Boekhoudprogramma

werksessie verkoop obligaties

obligatie campagne

financiering

begin 2025 start bouw

medio 2026 klaar voor bewonen

Het streven is om in 2026 te gaan wonen in Eureka! Dat er op de weg daar naartoe nog de nodige hobbels genomen moeten worden is evident. Het gaat er vooral om hoe we daarmee om gaan. Daarom zal er ook in 2024 veel overleg zijn. De maandelijkse ALV's, bestuursoverleggen en het tweewekelijkse projectteam overleg, zullen ook nu weer op de agenda staan. Thema's als werk, zorg en diversiteit zullen een terugkerend onderwerp zijn op de agenda. We willen graag meer diversiteit in de groep, want we vinden onszelf als groep nog wel erg wit. Daarmee zijn we zeker geen afspiegeling van de stad en haar bewoners. We gaan de Kolenkitbuurt in om te horen hoe we de buurt kunnen betrekken bij ons initiatief, welke samenwerking mogelijk is en welke initiatieven vanuit Eureka! bij de buurt kunnen aansluiten.

M.b.t. het ontwerp en de bouw is de expertise van de architecten van Xoomlab van groot belang. De samenwerking is nauw en het enthousiasme is bij beiden hoog. Xoomlab en Eureka! zijn voortdurend in overleg en in contact met de diverse belanghebbende afdelingen van de gemeente. Iedere stap wordt nauwgezet genomen.

In het najaar van 2024 zal er een grote campagne gestart worden voor de verkoop van de obligaties.

De betrokkenheid van de leden is van belang en het hele proces vraagt veel tijd en inzet van de leden en van het bestuur. Dat niet iedereen even actief kan zijn wordt begrepen en gedragen door de groep.

4. De bouwfase

Het Definitief Ontwerp is inmiddels vastgesteld en in februari wordt de Definitieve Erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Amsterdam en Eureka! ondertekend. Vervolgens wordt de Omgevingsvergunning aangevraagd. Eind 2024 wordt de kavel bouwrijp opgeleverd en kan de bouw begin 2025 starten. Er wordt uitgegaan van een bouwperiode van ongeveer anderhalf jaar.

5. Activiteiten

Om de begroting sluitend te krijgen is veel geld nodig. Een belangrijk deel komt via een lening bij de bank, een lening bij de gemeente Amsterdam en de bijdrage van fondsen . Daarnaast is er een eigen inbreng van de leden d.m.v. een vastgestelde inleg en de maandelijkse contributie. In 2022 is er gestart met de verkoop (reservering) van obligaties en de mogelijkheid om te doneren (zie voor details het financieel jaaroverzicht). Najaar 2024 staat in het teken van de obligatie- en donatiecampagne.

In de plint van Eureka! komt het Huis van de Wijk en een jongerencentrum. Deze organisaties worden door de gemeente geëxploiteerd.

Eureka! wil graag het beheer van het groen rondom het gebouw samen met de buurt onderhouden en is daarover met de gemeente in gesprek.

6. Organisatie

Coöperatieve Vereniging Eureka U.A

Postadres: H. de Jong, Sint Antoniesbreestraat 35H, 1011HB Amsterdam

KvK: 82471118

bankrekening NL12RABO0377951900

De coöperatie heeft geen ANBI-status

Aangesloten bij: Platform Wooncoöperaties Amsterdam, de Landelijke Vereniging

Groepswonen voor Ouderen en bij Cooplink

info@eurekaamsterdam.nl

www.eurekaamsterdam.nl



7. Het Bestuur

In oktober 2024 zal er een nieuwe voorzitter gekozen worden en een vervangend algemeen lid voor Els van Poppel.

Voorzitter:	Han de Jong
Penningmeester:	Ineke Jansen
Secretaris:	Marina Slabbers
Algemeen Bestuurslid:	Els van Poppel
Algemeen Bestuurslid:	Arjen Veldt
Algemeen Bestuurslid:	Julius Schrijvers
Adviseur vanuit Xoomlab:	Joost Vorstenbosch

8. De Leden

Het streven is dat ieder lid deelneemt aan een commissie. In de praktijk blijkt dat niet altijd haalbaar. De betrokkenheid van de leden is van groot belang en ieder zal, naar eigen vermogen, een bijdrage moeten leveren.

Ieder bestuurslid is ook onderdeel van een commissie.

Mei 2023 telt Eureka! uit 47 leden. Eind 2024 moeten dat er minimaal 135 zijn.



9. Financieel verslag

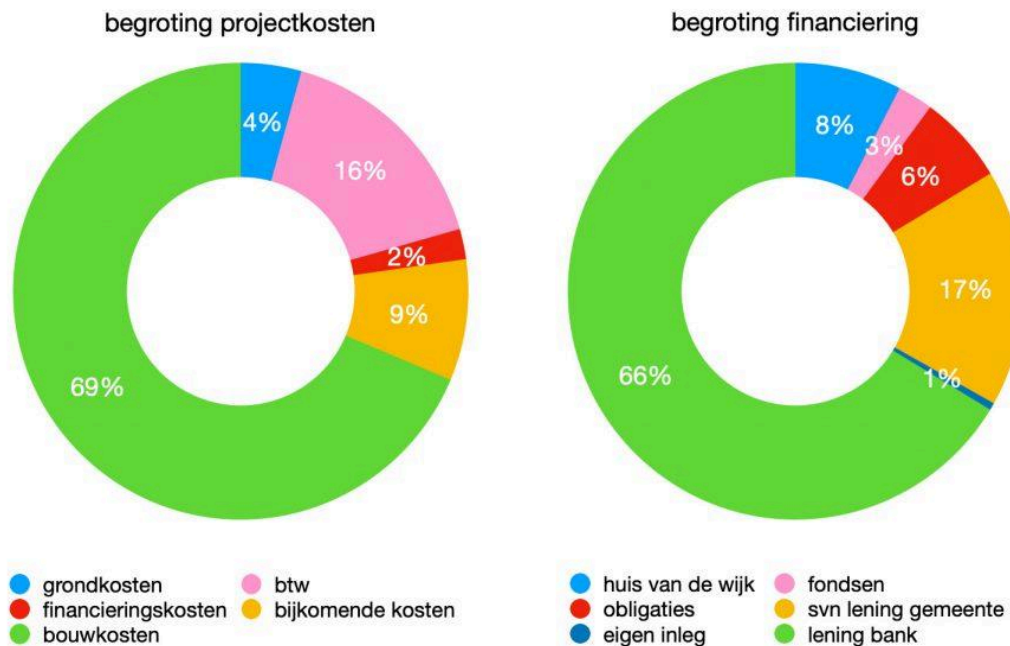
De Kascommissie heeft op 26 april 2024 de financiële stukken goedgekeurd.

Onder voorbehoud van vaststelling op de ALV 21 mei 2024

Uitgaven													
Datum	Bouwkosten	rente SVN	Website	Notaris	Lidmaatschap	Drukkosten	Bankkosten	Advocaat	Boekhouding	Verzekering	Crowdfund diner	Uren declaratie	Overigen
12/31/2023	€ 208.193,67	€ 2.610,85	€ 2.908,62	€ 2.771,14	€ 242,20	€ 2.622,00	€ 665,32	€ 3.085,50	€ 1.942,00	€ 1.715,18	€ 3.748,50	€ 3.841,12	€ 1.372,86
Inkomsten													
	Inleggelden	Subsidies	Obligaties	Schenkeningen	Contributie	Lening SVN	HvdW+JC	Crowdfund diner					
	€ 69.251,00	€ 34.250,00	€ 1.500,00	€ 12.410,93	€ 9.040,00	€ 86.076,88	€ 132.832,00	€ 4.976,07					
Totaal Inkomsten	€ 350.336,88												
Totaal Uitgaven	€ 235.718,96												
Saldo	€ 114.617,92												
Inkomsten Eureka!	€ 26.427,00	Uitgaven Eureka!	€ 24.914,44										
Inkomsten Bouw	€ 323.909,88	Uitgaven Bouw	€ 210.804,52										

10. Het grotere financieel plaatje

De totale begroting is op dit moment 23,3 miljoen euro. Naast ons eigen geld, lening van de bank, lening van de gemeente Amsterdam en bijdragen van fondsen, gaan wij ons netwerk aanspreken om ons financieel te ondersteunen. Dat doen we door obligaties uit te geven. De rente en de lening worden afbetaald met de huurinkomsten vanaf het moment van bewoning van Eureka!



Gedeponeerde Jaarrekening 2023

Hieronder de jaarrekening zoals hij in juni 2024 bij de Kamer van Koophandel gedeponeerd is.

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM

2.1 Balans per 31 december 2023

(Na resultaatbestemming)

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
PASSIVA				
<i>Vrij besteedbaar vermogen</i>				
Overige reserves	-3.599		-3.541	
		3.599-		3.541-
Langlopende schulden				
[4]				
Andere obligatie- en onderhandse leningen	1.500		1.500	
Schulden aan kredietinstellingen	343.762		-	
Overige schulden	69.251		32.751	
		414.513		34.251
Kortlopende schulden				
[5]				
Aflossingsverplichtingen	-		111.000	
Handelscrediteuren	-		15.483	
Overlopende passiva	5.261		1.120	
		5.261		127.603
Totaal passivazijde		416.175		158.313

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM

2.2 Staat van baten en lasten over 2023

		2023	2022
		€	€
Baten als tegenprestatie voor leveringen	[6]	5.720	2.530
Giften en baten uit fondsenwerving	[7]	1.449	10.962
Baten		<u>7.169</u>	<u>13.492</u>
Bruto exploitatieresultaat		<u>7.169</u>	<u>13.492</u>
Verkoopkosten	[8]	-1.228	-
Kantoorkosten	[9]	583	5.190
Algemene kosten	[10]	7.290	10.908
Beheerslasten		<u>6.645</u>	<u>16.098</u>
Exploitatieresultaat		<u>524</u>	<u>-2.606</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten	[11]	-582	-935
Som der financiële baten en lasten		<u>-582</u>	<u>-935</u>
Resultaat		<u>-58</u>	<u>-3.541</u>
Bestemming resultaat:			
Overige reserve		-58	-3.541
		<u>-58</u>	<u>-3.541</u>



Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM

2.3 Toelichting op de jaarrekening

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

De activiteiten van Coöperatie vereniging Eureka U.A., statutair gevestigd te Amsterdam, bestaan voornamelijk uit:

- het in erfpacht verwerven van een stuk (bouw-)grond plaatselijk bekend te Amsterdam, aan de Majoor Fransweg, het daarop ontwikkelen en realiseren van een wooncomplex, omvattende ongeveer honderd woningen en een publieke ruimte en het beheren en exploiteren van het wooncomplex, onder meer door het uitsluitend als sociale- dan wel middel dure huurwoningen te verhuren aan leden van de vereniging. De feitelijke activiteiten worden uitgevoerd aan de Sint Antoniesbreestraat 35-H te AMSTERDAM.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Coöperatie vereniging Eureka U.A., statutair gevestigd te Amsterdam is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 82471118.

ALGEMENE GRONDSLAGEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving, mede op basis van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 'Organisaties zonder winststreven'.

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 winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragrafen.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot het resultaat uit de normale, niet-incidentele bedrijfsactiviteiten, maar die omwille van de vergelijkbaarheid apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

Bedrijfsgebouwen en terreinen 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 de 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 toelichting.

Overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Subsidies op investeringen worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM**2.3 Toelichting op de jaarrekening****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. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen**Vrij besteedbaar vermogen**

Het vrij besteedbaar vermogen is dat gedeelte van het eigen vermogen waarover de daartoe bevoegde organen zonder belemmering door wettelijke of statutaire bepalingen kunnen beschikken voor het doel waarvoor de stichting is opgericht.

Langlopende schulden

Langlopende 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.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

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.

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM

2.3 Toelichting op de jaarrekening

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen, de onder de vlottende activa opgenomen effecten en afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

Baten

Onder baten wordt verstaan de bedragen voor de in het verslagjaar geleverde goederen of diensten na aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen, alsmede de baten uit hoofde van giften, subsidies, sponsorbijdragen en overige ontvangsten.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper. De kostprijs van deze goederen wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Opbrengstverantwoording

Algemeen

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten en gerealiseerde projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

Verkoop van goederen

Opbrengsten uit de verkoop van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Verlenen van diensten

Verantwoording van opbrengsten uit de levering van diensten geschiedt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Kosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post.

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM



2.3 Toelichting op de jaarrekening

Overheidssubsidies

Exploitatiesubsidies worden als bate verantwoord in de winst- en verliesrekening in het jaar waarin de gesubsidieerde kosten zijn gemaakt of opbrengsten zijn gederfd, of wanneer een gesubsidieerd exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De baten worden verantwoord als het waarschijnlijk is dat deze worden ontvangen.

Subsidies met betrekking tot investeringen in materiële vaste activa worden in mindering gebracht op het desbetreffende actief en als onderdeel van de afschrijvingen verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM

2.4 Toelichting op de balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa [1]

Het verloop van de materiële vaste activa wordt als volgt weergegeven:

	Vooruitbetaald op materiële vaste activa	Totaal 2023	Totaal 2022
	€	€	€
Aanschafwaarde	67.221	67.221	-
Boekwaarde per 1 januari	67.221	67.221	-
Investeringen	234.186	234.186	67.221
Mutaties 2023	234.186	234.186	67.221
Aanschafwaarde	301.407	301.407	67.221
Boekwaarde per 31 december	301.407	301.407	67.221

Afschrijvingspercentages:

Vooruitbetaald op mat. vaste activa 0 %

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen [2]

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overlopende activa	150	60
Liquide middelen [3]		
Rabobank NL12 RABO 0377 9519 00	114.618	91.032

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM



2.4 Toelichting op de balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Vrij besteedbaar vermogen

	2023	2022
	€	€
Overige reserve		
Stand per 1 januari	-3.541	-
Bestemming resultaat boekjaar	-58	-3.541
Stand per 31 december	-3.599	-3.541

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Voor de verwerking van het saldo over het boekjaar 2023 wordt verwezen naar de staat van baten en lasten.

Het ingehouden deel van het resultaat over 2023 bedraagt € 0.

LANGLOPENDE SCHULDEN [4]

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Andere obligatie- en onderhandse leningen		
Andere obligatie- en onderhandse leningen	1.500	1.500

Het deel van de andere obligatie- en onderhandse leningen met een looptijd van langer dan 5 jaar bedraagt € 0.

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM



2.4 Toelichting op de balans

	2023	2022
	€	€
<i>Andere obligatie- en onderhandse leningen</i>		
Hoofdsom	112.500	-
Aflossing voorgaande boekjaren	-	-
Stand per 1 januari	112.500	-
Gestort	-	112.500
Aflossing	-111.000	-
Stand per 31 december	1.500	112.500
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-111.000
Langlopend deel per 31 december	1.500	1.500

Door het uitgeven van obligaties voorziet de Coöperatie Vereniging Eureka U.A. in een substantieel gedeelte van het geld dat nodig is voor de voorbereiding van de bouw van de woningen en de werkruimtes in Amsterdam.

De ingangsdatum van de Obligaties is 1 januari 2022, dit is ook de startdatum voor alle vergoedingen (waaronder rente). Bij aanschaf van de Obligatie na 1 januari 2022 start (het recht op) de vergoeding vanaf de eerste dag van het eerstvolgende kwartaal nadat de Uitgevende Instelling het bedrag van de nominale waarde van de Obligatie (conform artikel 3.1: EUR 250) zal hebben ontvangen. Over de periode dat u eigenaar bent van de Obligatie, maar de nominale waarde daarvan (ofwel de koopprijs) nog niet hebt betaald ontvangt u dus geen rente. Nadat u een Obligatie hebt gekocht ontstaat op het moment dat de Uitgevende Instelling deze Obligatie aan u uitgeeft (minimaal 14 dagen na aankoop) de verplichting tot betaling van de nominale waarde. Deze verplichting is uitgesteld tot het moment waarop de Uitgevende Instelling u schriftelijk verzoekt om te betalen. Als u eerder betaalt dan het moment waarop de Uitgevende Instelling u hierom verzoekt zal het betaalde bedrag worden teruggestort. De Uitgevende Instelling blijft dan wel gerechtigd om op een later moment alsnog om betaling te verzoeken en u blijft verplicht om de nominale waarde te betalen.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Hypothecaire leningen	343.762	-
Hypothecaire leningen		
Bouwdpot Stimuleringsfonds Volkshuisvesting SVn	343.762	-



Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM

2.4 Toelichting op de balans

	2023	2022
	€	€
<i>Bouwdepot Stimuleringsfonds Volkshuisvesting SVn</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Beschikbaar leenbedrag	1.200.000	-
Afsluitkosten	-12.000	-
Beschikbaar per 31 december	-844.238	-
Besteed in het boekjaar	343.762	-

Deze lening is verstrekt ter financiering van planfase van avel aan de Wiltzanghlaan/Majoor Fransweg in Amsterdam. Het rentepercentage bedraagt 1,5%. Tijdens de planfase is de lening aflossingsvrij. Na de planfase volgt derealisatiefase, deze gaat in uiterlijk 01-07-2025. In deze fase zal ook de aflossing starten. Deze bedraagt € 1.500 per maand , voor het laatst op uiterlijk 01-07-2024.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige schulden		
Ontvangen inleggelden	69.251	32.751

	2023	2022
	€	€
<i>Ontvangen inleggelden</i>		
Stand per 1 januari	32.751	-
Mutaties	36.500	32.751
Stand per 31 december	69.251	32.751

KORTLOPENDE SCHULDEN [5]

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Aflossingverplichtingen komend boekjaar		
Andere obligaties en onderhandse lening	-	111.000

Handelscrediteuren		
Crediteuren	-	15.483

Overlopende passiva		
Nog te betalen rente obligaties	851	726
Nog te betalen administratiekosten	-	394
Vooruit ontvangen contributie	940	-
Nog te betalen advieskosten	3.228	-
Nog te betalen kosten	242	-
	5.261	1.120

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM



2.4 Toelichting op de balans

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum bedraagt de niet in de balans opgenomen investeringsverplichting voor de bouw van een appartementen-complex met 80 middeldure woningen en 20 vrije sector woningen, op een in erfpacht te verkrijgen bouwkaai aan de Wiltzanghlaan/Majoor Fransweg in Amsterdam € 1.951.178. Dit project zal gefinancierd worden door middel van een SVn Stimuleringslening ad € 1.200.000 het restant ad € 751.178 zal uit eigen middelen komen.

Urendecararar

Per 1 augustus 2022 zijn de financiën overgedragen aan de penningmeester, Ineke Jansen door Han de Jong, voorzitter. Tot die tijd was er geen onderscheid gemaakt in inkomsten/uitgaven Vereniging en inkomsten /uitgaven Project bouw. De financiële commissie is toen begonnen dit onderscheid te maken. Het bleek dat ongeveer 9.000,- euro teveel gebruikt was voor kosten van de Vereniging. Daarop is een groep leden begonnen met het organiseren van een crowdfunding diner, uitgaven Vereniging tot het minimum te beperken en de urendecararar van Han de Jong werden vanaf augustus niet meer vergoed. Op de Algemene Ledenvergadering van 26 november 2022 is met een grote meerderheid besloten dat de urendecararar van Han de Jong bevroren zouden worden vanaf augustus 2022 t/m 31 december 2022. Tot uitbetaling wordt overgegaan als er voldoende dekking is. Het gaat om een bedrag van 3.227,50 euro.

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM



2.5 Toelichting op de staat van baten en lasten

	2023	2022
	€	€
Baten als tegenprestatie voor leveringen [6]		
Abonnementsgelden	5.720	2.530
Giften en baten uit fondsenwerving [7]		
Donaties	1.449	10.962
Verkoopkosten [8]		
Dinner	3.748	-
	3.748	-
Crowdfunding dinner	-4.976	-
	-1.228	-
Kantoorkosten [9]		
Drukwerk	289	2.333
Internetkosten	131	2.777
Contributies en abonnementen	163	80
	583	5.190
Algemene kosten [10]		
Administratiekosten	1.549	2.356
Advieskosten	4.036	3.841
Juridische kosten	-	3.086
Zakelijke verzekeringen	853	862
Overige algemene kosten	852	763
	7.290	10.908

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM

2.5 Toelichting op de staat van baten en lasten

Financiële baten en lasten

Rentelasten en soortgelijke kosten [11]

Rente obligaties

Bankkosten en provisie

126	726
456	209
<u>582</u>	<u>935</u>

AMSTERDAM, <Datum vaststelling huidig jr>
Coöperatie vereniging Eureka U.A.

J.C.M.C. de Jong, Voorzitter

W.J.M. Jansen, Penningmeester

M.J. Slabbers, Secretaris

P.J.T.M. van Poppel

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te AMSTERDAM



3. Overige gegevens

3.1 Wettelijke vrijstelling

De stichting heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid tot vrijstelling van deskundigenonderzoek op grond van artikel 2:396 lid 7 BW.

3.2 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de bestuursvergadering gehouden op 13 mei 2023. Het bestuur heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Rapportdatum: 5 april 2024

