

JAARVERSLAG 2024



multigenerationeel betaalbaar werken zorgen duurzaam



locatie: Majoor Fransweg, Kolenkitbuurt Zone Noord, Amsterdam

Eureka Coöperatieve Vereniging U.A

Jupiter 13 (postadres)

1115TK Duivendrecht

secretaris.eurekaamsterdam@gmail.com

kvk:82471118

Inhoud

Visie	3
Missie	3
Voorwoord van de voorzitter	3
De locatie!	4
1. Verslag van het bestuur terugblik 2024	4
2. Organigram Eureka!	7
3. Het bestuur	8
4. De commissies	8
4. De bouwfase	11
5. Activiteiten	11
6. XoomLab	11
7. Vooruitblik 2025	11
8. Organisatie	12
9. Financieel verslag	13

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 bouwen en vervolgens bewonen, waar samengeleefd wordt volgens de vijf pijlers van Eureka!:
multigenerationeel, duurzaam, betaalbaar, zorgzaam en werken.

Voorwoord van de voorzitter

Het afgelopen jaar is 'alles Eureka!' in een stroomversnelling geraakt. En met goede reden, want rond de zomer van 2025 worden de eerste fysieke stenen gelegd van het bouwwerk waar we met z'n allen al jaren aan werken. Met (relatief) recente toevoegingen als de commissie besluitvorming en commissie digitale zaken meegerekend, zijn er momenteel zo'n twintig commissies actief binnen de vereniging. Allemaal zullen ze het komende jaar de vruchten gaan zien van al dat harde werk. Een bijzondere vermelding waard is de buitengewone en ongelooflijk toegewijde inzet van onze bouwcommissie het afgelopen jaar. Wij stoomwalsen met Eureka! dwars door vele onbetreden paden; dan is het niet altijd makkelijk om het hoofd koel te houden en informatie toegankelijk bij de leden te krijgen. Maar dat is ze, ondanks tegenslagen en vele uitdagingen, wel gelukt.

Een andere grote uitdaging in 2024 was het rondbreien van het financiële plaatje; de begroting. Met z'n allen moet er meer dan €2 miljoen bijeengebracht worden aan eigen inleg, een niet-geringe opgave voor de +/- 120 leden van de coöperatie. Maar we hebben gezien hoeveel mensen Eureka! een warm hart toedragen en het project willen zien slagen. Bijna 500 mensen kochten (na enig aandringen) obligaties; Eureka!-leden renden zich (soms letterlijk) een ongeluk tijdens de sponsorloop in september; en we wisten verder zelfs nog maatschappelijk investeerders en andere financierders aan ons te binden. Hierbij noem (en roem) ik graag nog de tomeloze inzet van onze fondsen- en financiële commissie, én het nodige kunst-en-vliegwerk van Harvey.

Als Eureka! prijzen we ons verder nog gelukkig met de fantastische samenwerking met Xoomlab's Joost, Dirk Jan en hun collega's, zonder welke we het simpelweg niet zouden redden. Ook hebben we een toegewijde aannemer aan ons weten te binden, Vink Bouw, en

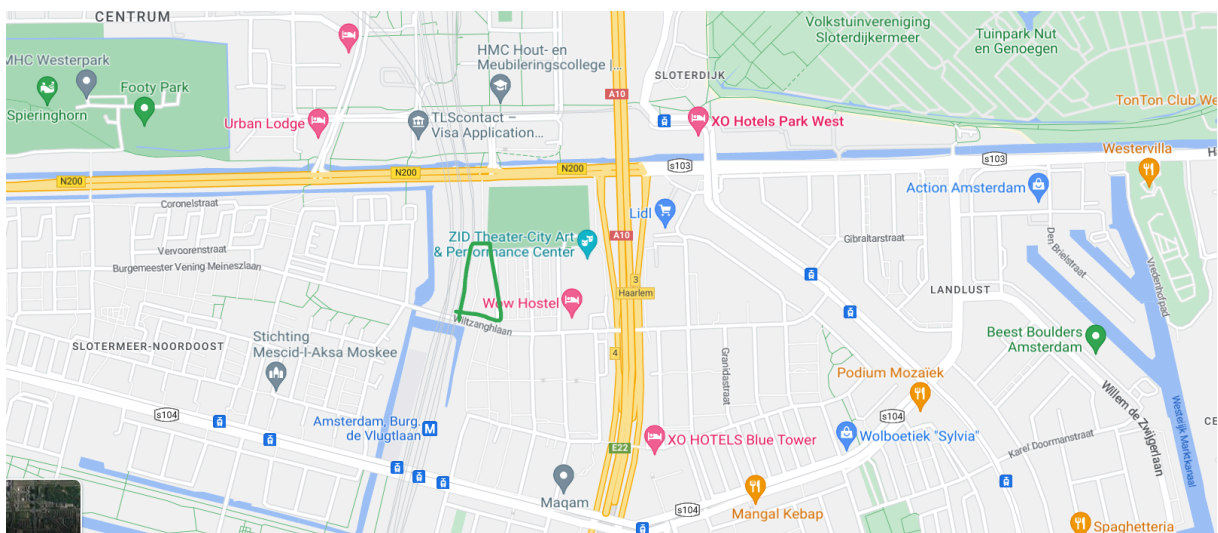
zetten we momenteel de laatste stappen om tot een overeenkomst te komen met de Rabobank, voor financiering van het leeuwendeel van de onzaglijke begroting van circa €30 miljoen. In gezelschap van deze bonte stoet gaan de leden van Eureka! de uitdaging aan: in 2025 beginnen we met bouwen en nóg groter dromen. Nog even geduld dus, maar ik zeg het alvast: tot op de overloop!

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 2024

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 is er gestart met het bouwrijp maken van de kavel.

27 februari 2024 werd de erfpachtovereenkomst ondertekend.

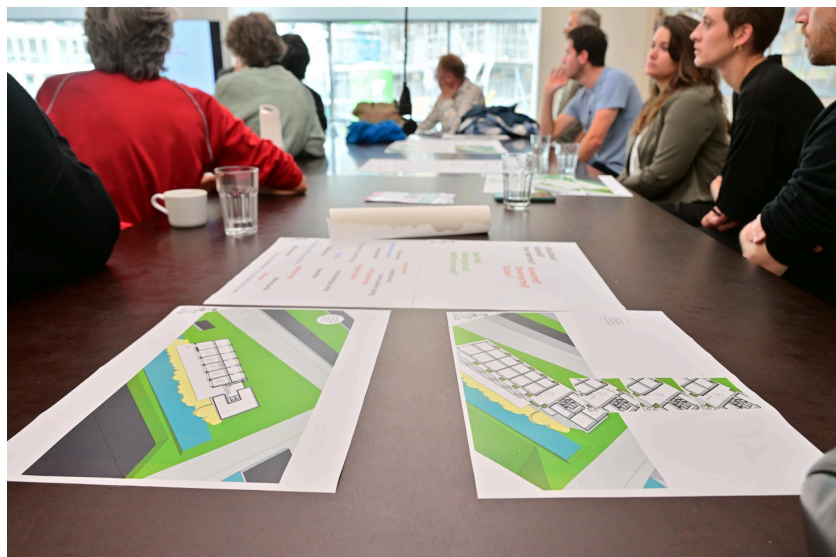
Sinds de oprichting zijn de ontwikkelingen voorspoedig te noemen. Neemt niet weg dat ook Eureka! te maken heeft met de uitdagingen van de gestegen bouwkosten en hoe hier mee om te gaan. Het voorbereidend werk is gedaan aan het tot stand komen van financiering en de overeenkomst met de aannemer.

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

Met inmiddels ruim honderd leden vormt Eureka! een hechte groep mensen met allemaal hetzelfde doel voor ogen: wonen in Eureka!

Kwartaal 1, 2025 zullen alle woningen geopteerd zijn.

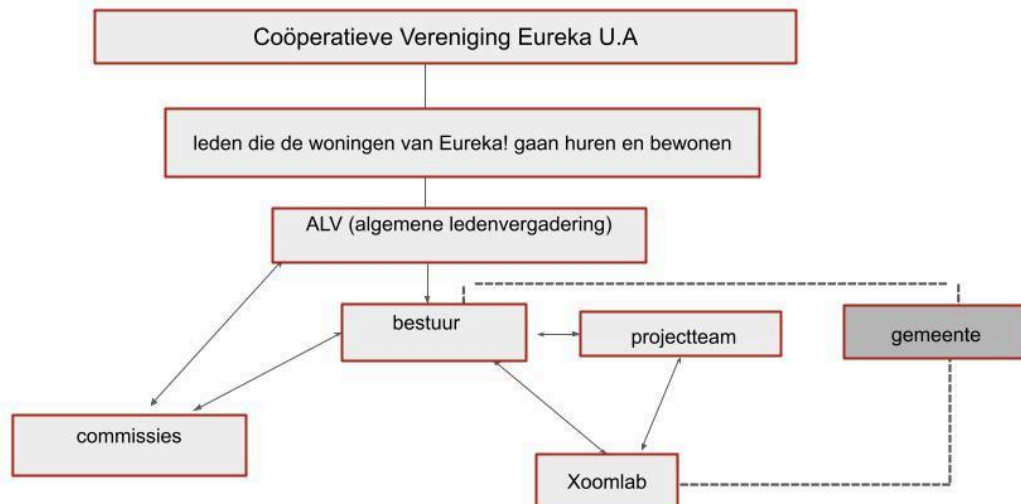
Maandelijks komen de leden bijeen in de algemene ledenvergadering en ook het bestuur vergadert maandelijks. Daarnaast komt het projectteam tweewekelijks bijeen, waarin leden van het bestuur van Eureka! en de architecten van Xoomlab, de voortgang van het project bespreken en bewaken. Er zijn regelmatig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



De omgevingsvergunning is verleend. Het terrein is door de gemeente bouwrijp gemaakt en wordt in kwartaal 1, 2025 overgedragen aan Eureka!. In mei 2025 start de bouw.



2. Organigram Eureka!



toelichting organigram structuur Eureka!

- 1) **Coöperatieve Vereniging Eureka U.A**
Uitgesloten van Aansprakelijkheid is een rechtsvorm waarbij leden zich verenigen voor gezamenlijke activiteiten zonder persoonlijke aansprakelijkheid.
- 2) De leden denken en werken mee en hebben stemrecht.
- 3) 10 maal per jaar is er een Algemene Leden Vergadering.
- 4) +/- 17 commissies met ieder een eigen portefeuille en doen voorstellen aan de ALV.
- 5) Het bestuur overlegt maandelijks. Het hele proces van Eureka! staat op de agenda.
- 6) Het Projectteam is een tweewekelijks overleg tussen XoomLab en leden bestuur en bouwcie waarin de ontwikkelingen ontwerp en bouwproces besproken worden.
- 7) Gemeente overleg is tussen Eureka!, XoomLab en betrokken afdelingen van de gemeente.

3. Het bestuur

Op 13 oktober is er een wijziging in het bestuur geweest.

vertrekkend voorzitter - nieuwe gekozen voorzitter (was algemeen lid)

1 x vertrekkend algemeen bestuurslid - 1 nieuw algemeen bestuurslid

Voorzitter:	Julius Schrijvers
Penningmeester:	Ineke Jansen
Secretaris:	Marina Slabbers
Algemeen Bestuurslid:	Arjen Veldt
Algemeen Bestuurslid:	Jurriaan van Seters

4. De commissies

Er wordt gewerkt met diverse commissies met ieder hun eigen portefeuille. 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. Er is voor verschillende leeftijdscategorieën een quotum vastgesteld waarmee de diversiteit in leeftijd bewaakt blijft.

categorie	71-100 jaar	51-70 jaar	31-50 jaar	18-30 jaar	buurtbewoners met niet westerse migratieachtergrond
max aantal personen	24	36	36	12	12
huidige aantal kinderen 14					

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 smoelenboek van alle leden.

De Nieuwsbrief is gegroeid van 235 lezers (2022) naar 880 lezers (2024)

Obligatiecommissie

13 oktober is de obligatiecampagne afgetrapt. Het doel is om door de verkoop van obligaties 2.2. miljoen op te halen. Dit zal in gedeelten gaan waarvan 1.5 miljoen voor 31 januari 2025 behaald moet zijn (hetgeen inmiddels is gelukt).

Fondsen commissie

Samenwerking aangegaan met MC advisory voor Europese subsidies welke in 2025 worden aangevraagd.

Fonds voor West voor een fotografie buurtinitiatief €1.500,-

Financiële commissie (in samenwerking met de penningmeester)

De financiële cie. is, in samenwerking met de penningmeester, 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.

In 2024 is de verwerking van de administratie overgegaan naar een digitaal boekhoudprogramma.

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.

Eind december hebben de leden een keuze gemaakt over de plattegrond van hun woning.

Commissie Verbinding en Zorg

Omdat Eureka! ervan overtuigd is dat zorg beter en goedkoper kan wanneer je er zelf de regie over hebt, onderzoekt deze commissie 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.

Er wordt gewerkt aan een procedure 'vertrouwenspersoon' in samenwerking met andere wooncoöperaties.

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 besluitvorming

De leden zijn in de gelegenheid gesteld om een workshop 'besluitvorming' bij te wonen die georganiseerd werd door Bureau Viertel. De commissie werkt verder aan het verbeteren van de totstandkoming van de besluitvorming. Er wordt inmiddels, bij de ALV, gewerkt met een facilitator en een tijdsbewaker.

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.



5. 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 zal de bouw in september 2025 starten. Er wordt uitgegaan van een bouwperiode van ongeveer anderhalf jaar.

6. 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.

7. XoomLab

XoomLab heeft Eureka! geleid bij het tot stand komen van het voorlopige ontwerp, het definitief ontwerp, aanvraag van de omgevingsvergunning en de contacten met de gemeente, de Rabobank en Vlnkbouw, de businesscase en alle andere zaken waar Eureka! geen expertise in heeft.

8. Vooruitblik 2025

De woning zullen allemaal in optie staan, de plattegronden van de woningen zijn door de leden gekozen. In mei luiden we de bouw in en direct na de bouwvak gaat de bouw van start.

Het streven is om medio 2027 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 2025 veel overleg zijn. De maandelijkse ALV's, bestuursoverleggen en het tweewekelijkse projectteam overleg, zullen ook nu weer op de agenda staan. Het projectteam overleg zal vervangen gaan worden door het bouwteam.

Agenda 2025

- 15 mei officieel moment bouw
- aftrap start bouw september
- overeenkomst lening Rabobank ondertekenen
- overeenkomst Vinkbouw ondertekenen
- instellen Bouwteam
- leden gaan overeenkomst aan m.b.t. indeling woning met Vinkbouw
- obligatiecampagne doel totaal 2.2 miljoen eind 2025

8. Organisatie

Coöperatieve Vereniging Eureka U.A

Postadres: Jupiter 13, 1115TK Duivendrecht

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



9. Financieel verslag

De Kascommissie heeft op 14-02-2025 de financiële stukken goedgekeurd.

**Onder voorbehoud van vaststelling op de
ALV 24 maart 2025**

concept Jaarrekening 2024

Coöperatie vereniging Eureka U.A.
T.a.v. Het bestuur
Jupiter 13
1115 TK DUIVENDRECHT

Jaarrekening 2024

INHOUDSOPGAVE	Pagina
1.	
1.1 NOAB-Samenstellingsverklaring	2
2. Jaarrekening	
2.1 Balans per 31 december 2024	5
2.2 Staat van baten en lasten over 2024	7
2.3 Toelichting op de jaarrekening	8
2.4 Toelichting op de balans	12
2.5 Toelichting op de staat van baten en lasten	17
3. Overige gegevens	
3.1 Wettelijke vrijstelling	20
3.2 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023	20

Amstelgade 28 H
1078 AE Amsterdam
Tel: 020 5 277 377
Fax: 020 5 277 379

Kleverlaan 192
2023 JM Haarlem
Tel: 023 5 275 277
Fax: 023 5 266 727

E-mail: info@abpartners.nl
ABN AMRO: NL65 ABNA 0802036643
ING BANK: NL18 INGB 0007228912
K.v.K. Adans: 33261021
Becnummer: 402503



Coöperatie vereniging Eureka U.A.
T.a.v. Het bestuur
Jupiter 13
1115 TK DUIVENDRECHT

Referentie: 14133900JR24
Betreft: Jaarrekening 2024

Amsterdam, 5 maart 2024

Geacht bestuur,

Hiermede brengen wij u verslag uit van onze werkzaamheden omtrent de jaarrekening 2024 van uw stichting.

De balans per 31 december 2024, de staat van baten en lasten over 2024 en de toelichting, welke tezamen de jaarrekening 2024 vormen, alsmede de overige gegevens zijn in dit rapport opgenomen.

1.1 NOAB-Samenstellingsverklaring

De jaarrekening van Coöperatie vereniging Eureka U.A. te Amsterdam is door ons samengesteld op basis van de van u verkregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2024 en de winst- en verliesrekening over 2024 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichtingen is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan.

Wij hebben deze samenstellingsopdracht uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht en volgens richtlijnen en werkschema's, welke gebaseerd zijn op het NOAB kwaliteitssysteem (NKS). Dit houdt onder meer in dat wij ons gehouden hebben aan de voor ons geldende voorschriften in de verordeningen van de Nederlandse Orde van Administratie en Belastingdeskundigen (NOAB). Daardoor mag u er van uit gaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Op grond van bovenstaande wordt van ons verwacht dat wij de jaarrekening samenstellen in overeenstemming met algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving. Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het verzamelen, het verwerken, het rubriceren, vergelijken, onderling aansluiten en het samenvatten van financiële gegevens ten behoeve van de jaarrekening en of kredietrapportage. Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.



- 2 -

LID VAN DE NEDERLANDSE ORDE VAN ADMINISTRATIE- EN BELASTINGDESKUNDIGEN

Voor al onze diensten en/of leveringen gelden de NOAB-voorwaarden als gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te 't-Hertogenbosch



Wij vertrouwen hiermee aan uw opdracht te hebben voldaan. Tot het geven van nadere toelichting zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

A & B Partners
H. Gravestein



2. JAARREKENING

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te DUIVENDRECHT

2.1 Balans per 31 december 2024

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa [1]				
Vooruitbetaald op materiële vaste activa	691.561		301.407	
		691.561		301.407
Vlottende activa				
Vorderingen [2]				
Handelsdebiteuren	40		-	
Overlopende activa	-		150	
		40		150
Liquide middelen [3]		1.234.027		114.618
Totaal activazijde		<u>1.925.628</u>		<u>416.175</u>

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te DUIVENDRECHT

2.1 Balans per 31 december 2024

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
<i>Vrij besteedbaar vermogen</i>				
Overige reserves	18.027	18.027	-3.599	3.599-
Langlopende schulden	[4]			
Andere obligatie- en onderhandse leningen	1.000.500		1.500	
Schulden aan kredietinstellingen	710.734		343.762	
Overige schulden	194.892	1.908.126	69.251	414.513
Kortlopende schulden	[5]			
Handelscrediteuren	214		-	
Overlopende passiva	1.261	1.475	5.261	5.261
Totaal passivazijde		<u>1.925.628</u>		<u>418.175</u>

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te DUIVENDRECHT



2.1 Balans per 31 december 2024

(Na resultaatbestemming)

	31 december 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
PASSIVA				
<i>Vrij besteedbaar vermogen</i>				
Overige reserves	18.027	18.027	-3.599	3.599-
Langlopende schulden				
[4] <i>Andere obligatie- en onderhandse leningen</i>	1.000.500		1.500	
Schulden aan kredietinstellingen	710.734		343.762	
Overige schulden	194.892	1.906.126	69.251	414.513
Kortlopende schulden				
[5] <i>Handelscrediteuren</i>	214		-	
Overlopende passiva	1.261	1.475	5.261	5.261
Totaal passivazijde		<u>1.925.628</u>		<u>416.175</u>

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te DUIVENDRECHT



2.2 Staat van baten en lasten over 2024

		2024	2023
		€	€
Baten als tegenprestatie voor leveringen	[6]	10.580	5.720
Giften en baten uit fondsenwerving	[7]	22.500	1.449
Baten		33.080	7.169
Bruto exploitatieresultaat		33.080	7.169
Bestuurskosten	[8]	5.355	-
Verkoopkosten	[9]	-	-1.228
Kantoorkosten	[10]	-	583
Algemene kosten	[11]	5.440	7.290
Beheerslasten		10.795	6.645
Exploitatieresultaat		22.285	524
Rentelasten en soortgelijke kosten	[12]	-659	-582
Som der financiële baten en lasten		-659	-582
Resultaat		21.626	-58
Resultaat		21.626	-58
Bestemming resultaat:			
Overige reserve		21.626	-58
		21.626	-58

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te DUIVENDRECHT**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 Jupiter 13 te DUIVENDRECHT.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijffnummer 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 DUIVENDRECHT



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 DUIVENDRECHT**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 DUIVENDRECHT

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 DUIVENDRECHT



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 2024	Totaal 2023
	€	€	€
Aanschafwaarde	301.407	301.407	67.221
Boekwaarde per 1 januari	301.407	301.407	67.221
Investeringen	390.154	390.154	234.186
Mutaties 2024	390.154	390.154	234.186
Aanschafwaarde	691.561	691.561	301.407
Boekwaarde per 31 december	691.561	691.561	301.407

Afschrijvingspercentages:

Vooruitbetaald op mat. vaste activa 0 %

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen [2]

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	40	-

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

Overlopende activa

Overlopende activa	-	150
--------------------	---	-----

Liquide middelen [3]

Rabobank NL12 RABO 0377 9519 00	1.234.027	114.618
---------------------------------	-----------	---------

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te DUIVENDRECHT



2.4 Toelichting op de balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Vrij besteedbaar vermogen

	2024	2023
	€	€
Overige reserve		
Stand per 1 januari	-3.599	-3.541
Bestemming resultaat boekjaar	21.626	-58
Stand per 31 december	<u>18.027</u>	<u>-3.599</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Voor de verwerking van het saldo over het boekjaar 2024 wordt verwezen naar de staat van baten en lasten.

Het ingehouden deel van het resultaat over 2024 bedraagt € 21.626.

LANGLOPENDE SCHULDEN [4]

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Andere obligatie- en onderhandse leningen		
Andere obligatie- en onderhandse leningen	<u>1.000.500</u>	<u>1.500</u>

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 DUVENDRECHT



2.4 Toelichting op de balans

	2024	2023
	€	€
Andere obligatie- en onderhandse leningen		
Hoofdsom	1.500	112.500
Aflossing voorgaande boekjaren	-	-
Stand per 1 januari	1.500	112.500
Gestort	1.000.500	-
Aflossing	-1.500	-111.000
Stand per 31 december	1.000.500	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 vereniging houdt een obligaties register bij.

Via de site <https://www.eurekaamsterdam.nl/obligaties/> kunnen de obligaties worden aangeschaft. Hier is ook het reglement te vinden.

Uit dit reglement artikel 3

De obligatie heeft een nominale waarde van € 250 (tweehonderd-en-vijftig euro) en is ondeelbaar. De waarde van de obligatie is door de obligatiehouder niet opeisbaar.

De obligatie heeft een looptijd van 5, 10, 15 of 20 jaar.

De rente van de obligaties is:

- 1,70 % bij 5 jaar looptijd
- 2,00 % bij 10 jaar looptijd
- 2,25 % bij 15 jaar looptijd
- 2,50 % bij 20 jaar looptijd.

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 uitkeert (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.

De rente betalen wij uit in januari van het volgende jaar, voor de eerste keer een jaar na oplevering van de bouw, waarbij dan de rente over alle afgelopen jaren ook wordt betaald. Wij maken rentevergoedingen altijd over naar het bankrekeningnummer dat u aan ons heeft opgegeven.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Hypothecaire leningen	710.734	343.782
Hypothecaire leningen		
Bouwdop Stimuleringsfonds Volkshuisvesting SVn	710.734	343.782

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te DUIVENDRECHT



2.4 Toelichting op de balans

	2024	2023
	€	€
<i>Bouwdepot Stimuleringsfonds Volkshuisvesting SVn</i>		
Beschikbaar per 1 januari	1.188.000	-
Aflossing voorgaande boekjaren	-	-
Stand per 1 januari	1.188.000	-
Beschikbaar leenbedrag	-	1.200.000
Afsluitkosten	-	-12.000
Beschikbaar per 31 december	-477.266	-844.238
Besteed ultimo het boekjaar	710.734	343.762

Deze lening is verstrekt ter financiering van planfase van kavel aan de Wiltzanghlaan/Majoor Fransweg in Amsterdam. Het rentepercentage bedraagt 1,5%. Tijdens de planfase is de lening aflossingsvrij. Na de planfase volgt de realisatiefase, deze gaat uiterlijk op 1 juli 2025 in. In deze fase zal ook de aflossing starten. Deze bedraagt € 1.500 per maand, voor het laatst op uiterlijk 1 juli 2040.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige schulden		
Ontvangen inleggelden	101.501	69.251
Ontvangen legaten en erfenissen	79.852	-
Ontvangen giften	13.539	-
	194.892	69.251

	2024	2023
	€	€
<i>Ontvangen inleggelden</i>		
Stand per 1 januari	69.251	32.751
Mutaties	32.250	36.500
Stand per 31 december	101.501	69.251

	2024	2023
	€	€
<i>Ontvangen legaten en erfenissen</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Mutaties	79.852	-
Stand per 31 december	79.852	-

	2024	2023
	€	€
<i>Ontvangen giften</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Mutaties	13.539	-
Stand per 31 december	13.539	-

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te DUIVENDRECHT



2.4 Toelichting op de balans

KORTLOPENDE SCHULDEN [5]

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Handelscrediteuren		
Crediteuren	214	-
Overlopende passiva		
Nog te betalen rente obligaties	641	851
Vooruit ontvangen contributie	620	940
Nog te betalen advieskosten	-	3.228
Nog te betalen kosten	-	242
	<u>1.261</u>	<u>5.261</u>

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 bouwkaavel 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 restand ad € 751.178 zal uit eigen middelen komen.

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te DUIVENDRECHT



2.5 Toelichting op de staat van baten en lasten

	2024	2023
	€	€
Baten als tegenprestatie voor leveringen [6]		
Abonnementsgelden	10.580	5.720
Giften en baten uit fondsenwerving [7]		
Donaties	22.500	1.449
Bestuurs- en commissiekosten [8]		
Bestuurskosten	3.353	-
Nieuwe leden commissie	1.633	-
Activiteiten commissie	197	-
Communicatie commissie	172	-
	5.355	-
Verkoopkosten [9]		
Dinner	-	3.748
	-	3.748
Crowdfunding dinner	-	-4.976
	-	-1.228
Kantoorkosten [10]		
Drukwerk	-	289
Internetkosten	-	131
Contributies en abonnementen	-	163
	-	583
Algemene kosten [11]		
Administratiekosten	2.664	1.549
Advieskosten	-	4.036
Zakelijke verzekeringen	1.877	853
Overige algemene kosten	899	852
	5.440	7.290

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te DUIVENDRECHT



2.5 Toelichting op de staat van baten en lasten

Financiële baten en lasten

	2024	2023
	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten [12]		
Rente obligaties	-210	126
Bankkosten en provisie	869	456
	<u>859</u>	<u>582</u>

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

J. Schrijvers, Voorzitter

W.J.M. Jansen, Penningmeester

M.J. Slabbers, Secretaris



3. OVERIGE GEGEVENS

Coöperatie vereniging Eureka U.A. te DUIVENDRECHT



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 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld en goed gekeurd door de Algemene ledenvergadering gehouden op 21 mei 2024. Tevens is de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Rapportdatum: 5 maart 2024

