

Jaarrekening 2025

VvE Woningen Belgrano Alphen aan den Rijn.



Aan het bestuur van VvE Woningen Belgrano
Alphen aan den Rijn.
p.a. Bestuur VvE Belgrano Woningen
Postbus 104
2810 AC REEUWIJK

Datum
20 mei 2026

Ons kenmerk
A.G./J

Behandeld door
Arjen van der Giesen

Betreft
Financieel jaarverslag

Reeuwijk, 20 mei 2026
Betreft: Financieel jaarverslag boekjaar 2025

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u het financieel jaarverslag van de VvE Woningen Belgrano Alphen aan den Rijn. te Alphen aan den Rijn.
Dit financieel jaarverslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de komende algemene ledenvergadering.

SAMENSTELLINGSVERKLARING BIJ EEN JAARREKENING.

Opdracht:

Conform uw opdracht hebben wij de jaarrekening boekjaar 2025 van VvE Woningen Belgrano Alphen aan den Rijn. te Alphen aan den Rijn bestaande uit de balans per 31 december 2025 en de resultatenrekening over 2025 samengesteld.

Verantwoordelijkheid bestuur:

Kenmerkend voor een samenstellingsopdracht is, dat wij ons baseren op de door het bestuur van de VvE verstrekte gegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van die gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur van de VvE.

Verantwoordelijkheid beheerder:

Het is onze verantwoordelijkheid als beheerder om de door u verstrekte opdracht uit te voeren in overeenstemming met Nederlands recht.

ORGANISATIE VAN DE VVE

Kamer van Koophandel:

De VvE is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 27369186.

Bank:

Voor dagelijks betalingsverkeer hanteert de VvE bankrekening NL18 INGB 0002 1294 28 (ING Bank).

Het saldo van de bankrekening(en) bedraagt per 31 december 2025:

124.140,61	NL18 INGB 0002 1294 28 ING Bank (Bank Betaalrekening)
99.259,72	NL86 INGB 6021 9768 19 ING Bank (Bank Spaarrekening)

223.400,33	

Bestuur:

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

Dhr. R. Salentijn (Voorzitter VvE bestuur)
Mevr. C.H. Duijzer (Penningmeester)
Dhr. P.P.J. Schmitz (Bestuurslid technische zaken)
Mevr. C.M.A. van Dormolen (Pl. voorzitter VvE bestuur)

Kascommissie:

De jaarrekening en de onderliggende stukken zijn gecontroleerd door de in de algemene vergadering benoemde leden.

De commissie bestaat uit:

Dhr. C.J. van Dormolen
Dhr. F. Quak

Beheer van de VVE:

Onder verantwoordelijkheid van het bestuur wordt het dagelijks beheer van de VvE uitgevoerd door Servus VVE en Vastgoedbeheer.

Het team voor dagelijks beheer bestaat uit:

Arjen van der Giesen (VvE-beheerder / Accountmanager)
Joyce van der Giesen - Schouten (Accountmanager)
Arjen van der Giesen (Medewerker crediteurenadministratie)

EXPLOITATIERESULTAAT

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

De resultatenrekening geeft de goedgekeurde begroting van 2025 weer met daarbij de gerealiseerde bedragen in 2025 per begrotingspost.

Het exploitatieresultaat over 2025 is als volgt samengesteld:

-7.722,31	Nog te bestemmen exploitatieresultaat
-----------	---------------------------------------

RESERVES VAN DE VVE

Als onderdeel van het beleid van de VvE worden reserves gevormd voor toekomstig onderhoud.

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering houdt de VvE de volgende reserves aan:

284.032,76	Reservefonds groot onderhoud (A)
-19.800,77	Reservefonds algemeen (F)

264.231,99	

Met vriendelijke groet,

Servus VVE en Vastgoedbeheer
Arjen van der Giesen

Jaarrekening

VvE Woningen Belgrano Alphen aan den Rijn., gevestigd te Alphen aan den Rijn

Balans

Activa / Bezittingen / Debet **2025
balans**

1. Debiteuren	7.075,24
3. Tussenrekeningen	2.084,85
4. Liquide middelen	223.400,33
Overige grootboekrekeningen	96,44

TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet **232.656,86**

Passiva / Schulden / Credit **2025
balans**

6. Algemene reserve	-27.523,08
7. Onderhoudsreserve	262.402,10
9. Crediteuren	307,84
Berekend exploitatie resultaat	-2.530,00

TOTAAL Passiva / Schulden / Credit **232.656,86**

Jaarrekening

VvE Woningen Belgrano Alphen aan den Rijn., gevestigd te Alphen aan den Rijn

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2025 Begroting	2025 Werkelijk	Verschil	2026 Begroting
13. Dotatie onderhoudsreserve	41.757,00	41.757,00	0,00	43.845,00
14. Onderhoudskosten	5.340,00	7.941,38	-2.601,38	7.396,00
16. Verenigingskosten	28.184,00	28.047,53	136,47	29.296,00
17. Overige exploitatiekosten	6.311,00	6.521,84	-210,84	6.733,00
Berekend exploitatieresultaat	0,00	-2.530,00	2.530,00	0,00
TOTAAL Kosten / Debet	81.592,00	81.737,75	-145,75	87.270,00
Opbrengsten / Credit	2025 Begroting	2025 Werkelijk	Verschil	2026 Begroting
11. Ledenbijdrage	80.342,00	80.342,64	-0,64	85.520,00
12. Overige ontvangsten	1.250,00	1.395,11	-145,11	1.750,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	81.592,00	81.737,75	-145,75	87.270,00

Jaarrekening

VvE Woningen Belgrano Alphen aan den Rijn., gevestigd te Alphen aan den Rijn

Toelichting op de Balans

2025
Werkelijk

1. Debiteuren

Achterstand	13.940,22
Voorstand	-6.864,98
Totaal	7.075,24

4. Liquide middelen

Bank rekening courant	124.140,61
Bank spaarrekening	99.259,72
Totaal	223.400,33

6. Algemene reserve

Reservefonds algemeen	-19.800,77
Nog te bestemmen exploitatieresultaat	-7.722,31
Totaal	-27.523,08

7. Onderhoudsreserve

Reservefonds groot onderhoud	284.032,76
Tussenrekening groot onderhoud (zie specificatie)	-21.630,66
Totaal	262.402,10

Specificatie: 7. Onderhoudsreserve - Tussenrekening groot onderhoud

		Debet	Credit
01-01-2025	Beginsaldo		457,90
24-04-2025	IF:2025-0082 - vervangen kozijn d.m.v. intrekk kozijn	2.760,62	
24-04-2025	IF:2025-0083 - Herstel Onderhoud/renovatie Ko 19-11-24 (11054-1	6.821,98	
05-06-2025	IF:2025-0108 - Herstel Reparatie divers 31-07-25 (11879-1)	2.821,12	
24-07-2025	IF:2025-140 - vervangen kopgevel kozijn na lekkage melding no.65	9.684,84	
Totaal		22.088,56	457,90

9. Crediteuren

Crediteuren	307,84
Totaal	307,84

Jaarrekening

VvE Woningen Belgrano Alphen aan den Rijn., gevestigd te Alphen aan den Rijn

Toelichting op de Resultatenrekening

	2025 Begroting	2025 Werkelijk	2026 Begroting
13. Dotatie onderhoudsreserve			
Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	41.757,00	41.757,00	43.845,00
Totaal	41.757,00	41.757,00	43.845,00
14. Onderhoudskosten			
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	750,00	3.086,46	750,00
Dagelijks onderhoud - Installaties	1.215,00	1.083,01	1.317,00
Dagelijks onderhoud -Glasbewassing woningen	3.375,00	3.771,91	5.329,00
Totaal	5.340,00	7.941,38	7.396,00
16. Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Vergaderkosten	350,00	180,90	350,00
Verenigingskosten - Administratie en beheer	4.205,00	4.205,76	4.375,00
Verenigingskosten - Bankkosten	365,00	346,23	365,00
Verenigingskosten - Bijdrage hoofd VVE	23.142,00	23.141,64	24.080,00
Verenigingskosten - Overig	122,00	173,00	126,00
Totaal	28.184,00	28.047,53	29.296,00
17. Overige exploitatiekosten			
Dagelijks onderhoud - Schoonmaak	6.311,00	6.521,84	6.733,00
Totaal	6.311,00	6.521,84	6.733,00
11. Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars - alg 1	43.882,00	43.882,92	47.424,00
Periodieke bijdrage eigenaars - alg 2	36.460,00	36.459,72	38.096,00
Totaal	80.342,00	80.342,64	85.520,00
12. Overige ontvangsten			
Rente	1.250,00	1.395,11	1.750,00
Totaal	1.250,00	1.395,11	1.750,00