

Jaarverslag 2025

Vereniging van Eigenaars Les Acasias Blok 2 te Eindhoven



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Leeshulp Jaarrekening	3
Balans	4
Toelichtingen op de balans	5
Winst & verlies	7
Toelichtingen op winst & verlies	8
Begroting	10
Aandelen in de reserves	12

Leeshulp Jaarrekening

Balans

De balans is een overzicht van alle bezittingen, vorderingen, vermogen en schulden van de VvE. Aan de linkerkant (debetzijde) van de balans staan de bezittingen en vorderingen zoals het banksaldo, het spaarsaldo, vooruitbetaalde bedragen en eventuele nog te ontvangen bedragen zoals achterstallige ledenbijdrage(n) of nog te ontvangen rente op de spaarrekening. Aan de rechterzijde (creditzijde) van de balans staan het vermogen en de schulden. Daaronder vallen bijvoorbeeld het reservefonds en eventuele betalingen aan leveranciers die nog voldaan moeten worden.

De balans is een momentopname van wat de VvE heeft en wat zij verschuldigd is aan het einde van het boekjaar.

Winst- & verliesrekening

Op de winst- en verliesrekening staat wat er in het afgelopen jaar is binnengekomen en wat er is uitgegeven. Bij de opbrengsten staan dus de ledenbijdragen, de rente op de spaarrekening en eventuele boetes die aan leden zijn opgelegd. Bij de uitgaven staan alle kosten die de VvE heeft gemaakt. Deze moeten uitgesplitst worden door het bestuur. Hier staan kosten zoals de verzekeringspremies, klein onderhoud en reserveringen voor het reservefonds benoemd.

Grote uitgaven, zoals een schildersbeurt van tienduizenden euro's of het vervangen van een dak, zijn niet terug te vinden in de winst- en verliesrekening. Dat komt omdat de kosten hiervan in de voorgaande jaren al gemaakt zijn: dat is de reservering groot onderhoud. Het gevolg hiervan is dat deze grote onderhoudswerkzaamheden enkel terug te vinden zijn in de toelichting op de balans: het reservefonds staat op de balans en het onderhoud wordt van deze reserve afgetrokken.

In het overzicht wordt per kostensoort (regel) het volgende getoond:

- Wat er begroot (gepland) was voor het huidige boekjaar
- Het verschil tussen begroot en gerealiseerd
- Wat er werkelijk gerealiseerd is in het huidige boekjaar
- Wat er begroot (gepland) is voor het aankomende boekjaar

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat (beter bekend als winst of verlies) is het verschil tussen de baten en de lasten. Indien de VvE een positief exploitatieresultaat (winst) heeft, dan kan dit resultaat bijvoorbeeld toegevoegd worden aan de reserves of verrekend worden met de eigenaren. Indien de VvE een negatief exploitatieresultaat (verlies) heeft, dan kan dit door de eigenaren bijbetaald moeten worden (afhankelijk van de statuten van de VvE) of kan het verlies in mindering gebracht worden op de reserves. Het is aan de algemene ledenvergadering om te besluiten wat te doen met het exploitatieresultaat.

De Kascommissie

Elke VvE moet verplicht een kascommissie hebben. De kascommissie controleert of de jaarstukken aan de vereisten voldoen en of deze kloppen. De kascommissie is er dus verantwoordelijk voor om vast te stellen dat de posten in de jaarstukken alles bevatten wat daar moet staan en of de hoogte ervan de juiste is.

De kascommissie moet uit minimaal twee leden van de VvE bestaan die geen bestuurder zijn. Indien de VvE hier niet aan voldoet dienen de jaarstukken gecontroleerd te worden door een accountant.

In de vergadering doet de kascommissie haar verslag. De Algemene Ledenvergadering verleent het bestuur op basis van de jaarstukken alsmede de bevindingen van de kascommissie decharge voor het gevoerde beleid bij akkoordbevinding hiervan.

Balans

Debet	Balans				Credit
	31-12-2025	31-12-2024		31-12-2025	31-12-2024
Debiteuren	€ 705,00	€ 215,00	Reserves	€ 57.251,27	€ 42.254,83
			<i>Reserve Groot Onderhoud</i>	- 56.746,52	- 41.865,89
Vlottende Activa	€ 8.530,08	€ 7.121,41	<i>Rente reserve rekeningen</i>	- 504,75	- 388,94
<i>Nog te ontvangen bedragen</i>	- 864,06	- 0,00	Vreemd Vermogen Kort	€ 7,08	€ 877,89
<i>Nog te ontvangen rente</i>	- 53,05	- 36,96	<i>Nog te betalen bedragen</i>	- 7,08	- 39,20
<i>Vooruitbetaalde bedragen</i>	- 7.612,97	- 7.084,45	<i>Exploitatiesaldo</i>	- 0,00	- 838,69
Liquide middelen	€ 56.176,65	€ 43.231,61	Crediteuren	€ 7.853,61	€ 7.435,30
<i>Bank rekening courant</i>	- 5.906,12	- 7.449,74			
<i>Spaarrekening</i>	- 50.270,53	- 35.781,87	Exploitatieresultaat	€ 299,77	€ 0,00
Totaal	€ 65.411,73	€ 50.568,02	Totaal	€ 65.411,73	€ 50.568,02

Toelichtingen op de balans

Op de balans staan de bezittingen en de schulden van de vereniging per 31 december 2025 vermeld. Aan de debetzijde worden de bezittingen en aan de creditzijde worden het vermogen, de mandaten in het meerjarenplan alsmede de schulden vermeld.

Het gemeenschappelijke belang bestaat natuurlijk uit het pand. De herbouwwaarde voor de opstalverzekering bedraagt € 5.084.000,- en is geïndexeerd.

Vorderingen:

Administratief gezien bezit de vereniging op het einde van het boekjaar het geld dat zij nog moet ontvangen van leden ter zake van de eigenaarsbijdragen van dat jaar. Hetzelfde geldt ook voor rekeningen die betrekking hebben op het nieuwe boekjaar, maar alreeds in het oude boekjaar betaald werden.

Debiteuren	31-12-2025	31-12-2024
Achterstand	€ 705,00	€ 215,00
Voorstand	€ 0,00	€ 0,00
	€ 705,00	€ 215,00

Nog te ontvangen bedragen	Debet
Hezelaer afrekennota verbruik -319 kWh	€ 496,91
ASSA ABLOY Teveel betaald	€ 367,15
Eindbalans	€ 864,06

Nog te ontvangen rente	Debet
Rente december 2025	€ 53,05
Eindbalans	€ 53,05

Vooruitbetaalde bedragen	Debet
Otis B.V. Onderhoudscontract liftinstallatie 2026	€ 7.481,28
Aon Risk Solutions Milieuschadeverzekering t/m 05-05-2026	€ 131,69
Eindbalans	€ 7.612,97

Vermogen:

Het vermogen van de vereniging van eigenaars is financieel technisch gezien meer een voorziening voor in de toekomst te verwachten onderhoudskosten.

Reserve Groot Onderhoud	Credit
Beginbalans	€ 41.865,89
Dotatie 2025	€ 13.653,00
Exploitatiesaldo 2024	€ 838,69
Overboeking rente 2024	€ 388,94
Eindbalans	€ 56.746,52

Rente reserve rekeningen	Credit
Creditrente 2025	€ 504,75
Eindbalans	€ 504,75

Schulden korte termijn:

De schulden op korte termijn betreffen slechts zogenaamde overlopende posten (facturen die in het nieuwe boekjaar worden betaald maar die nog betrekking hebben op het oude boekjaar).

Nog te betalen bedragen		Credit
Bankkosten december 2025	€	7,08
Eindbalans	€	7,08

Crediteuren	31-12-2025	31-12-2024
Otis B.V.	€ 7.481,28	€ 7.084,45
van der steen	€ 337,26	€ 315,78
Diverse Crediteuren	€ 35,07	€ 35,07
	€ 7.853,61	€ 7.435,30

Winst & verlies

Kosten	2024		2025		
	Gerealiseerd		Begroot	Verschil	Gerealiseerd
Dotatie reserves	€ 10.297,00	€	13.653,00	€ 0,00	€ 13.653,00
Dotatie Reserve Groot Onderhoud	- 10.297,00	-	13.653,00	- 0,00	- 13.653,00
Verenigingskosten	€ 580,85	€	700,00	€ -221,10	€ 478,90
Verenigingskosten	- 580,85	-	700,00	- -221,10	- 478,90
Administratiekosten	€ 3.505,08	€	3.716,00	€ -0,68	€ 3.715,32
Administratiekosten	- 3.505,08	-	3.716,00	- -0,68	- 3.715,32
Verzekeringskosten	€ 4.823,15	€	4.144,00	€ -128,75	€ 4.015,25
Verzekeringskosten	- 4.823,15	-	4.144,00	- -128,75	- 4.015,25
Nutsvoorzieningen	€ 3.285,95	€	4.186,00	€ -496,40	€ 3.689,60
Energieverbruik	- 3.199,52	-	4.096,00	- -497,73	- 3.598,27
WATERverbruik	- 86,43	-	90,00	- 1,33	- 91,33
Schoonmaakkosten	€ 5.829,21	€	6.226,00	€ -0,34	€ 6.225,66
Poetskosten	- 5.829,21	-	6.226,00	- -0,34	- 6.225,66
Onderhoudskosten	€ 9.061,03	€	9.810,00	€ -657,02	€ 9.152,98
Lift Contract	- 6.565,82	-	7.085,00	- -0,55	- 7.084,45
Dagelijks Onderhoud	- 2.016,66	-	2.000,00	- -404,74	- 1.595,26
Tuinonderhoud	- 34,48	-	50,00	- -50,00	- 0,00
Onderhoud garagepoort	- 0,00	-	200,00	- -200,00	- 0,00
Keuring lift	- 444,07	-	475,00	- -1,73	- 473,27
Totaal	€ 37.382,27	€	42.435,00	€ -1.504,29	€ 40.930,71
Opbrengsten	2024		2025		
	Gerealiseerd		Begroot	Verschil	Gerealiseerd
Opbrengsten	€ 38.220,96	€	42.435,00	€ -1.204,52	€ 41.230,48
Eigenaarsbijdragen	- 38.220,96	-	42.435,00	- -1.204,52	- 41.230,48
Totaal	€ 38.220,96	€	42.435,00	€ -1.204,52	€ 41.230,48
Exploitatieresultaat	2024		2025		
	Gerealiseerd		Begroot	Verschil	Gerealiseerd
Totale lasten	€ 37.382,27	€	42.435,00	€ -1.504,29	€ 40.930,71
Totale opbrengsten	€ 38.220,96	€	42.435,00	€ -1.204,52	€ 41.230,48
Resultaat	€ 838,69	€	0,00	€ 299,77	€ 299,77

Toelichtingen op winst & verlies

Dotatie Reserve Groot Onderhoud		Debet
Begroot	€	13.653,00
Dotatie 2025	€	13.653,00
Resultaat	€	13.653,00

Verenigingskosten		Debet
Begroot	€	700,00
	Bankkosten 2025	€ 181,11
Lumens	ALV d.d. 06-05-2025	€ 118,91
VvE Belang	jaarbijdrage 2025	€ 89,00
Advies- & VvE-Managementbureau Vertommen	Afrekening bureau- en portikosten 2025	€ 64,93
Saenen, fam. W.M.	Handboek voor de VvE	€ 24,95
Resultaat	€	478,90

Administratiekosten		Debet
Begroot	€	3.716,00
Advies- & VvE-Managementbureau Vertommen	Beheerkosten 2025	€ 3.715,32
Resultaat	€	3.715,32

Verzekeringskosten		Debet
Begroot	€	4.144,00
Aon Nederland C.V.	pakketpremie 2025	€ 3.762,39
Aon Risk Solutions	premie milieuschadeverzekering vanaf 6-5-2025	€ 252,86
Resultaat	€	4.015,25

Energieverbruik		Debet
Begroot	€	4.096,00
Hezelaer Energy C&KZ	voorschotten elektra 2025	€ 4.095,18
Hezelaer Energy C&KZ	afrekennota elektraverbruik -319 kWh	€ -496,91
Resultaat	€	3.598,27

Waternverbruik		Debet
Begroot	€	90,00
Brabant Water N.V.	Voorschotten water 2025	€ 85,00
Brabant Water N.V.	afrekennota 2025 waternverbruik 1 m3	€ 6,33
Resultaat	€	91,33

Poetskosten		Debet
Begroot	€	6.226,00
van der steen	Schoonmaak 2025	€ 4.384,38
van der steen	4x glasbewassing 2025	€ 1.841,28
Resultaat	€	6.225,66

Lift Contract		Debet
Begroot		€ 7.085,00
Otis B.V.	onderhoudscontract 2025	€ 7.084,45
Resultaat		€ 7.084,45

Dagelijks Onderhoud		Debet
Begroot		€ 2.000,00
ASSA ABLOY	onderhoudscontract deurautomaten 2025	€ 561,20
Taurus riooltechniek	ontstoppingscontract 2025	€ 363,18
Duijvelaar Pompen	onderhoudscontract hydrofoor 2025	€ 297,31
Duijvelaar Pompen	onderhoudscontract vuilwaterpomp 2025	€ 234,72
Chubb Fire & Security B.V.	onderhoud brandblusser 11-9-2025	€ 138,85
Resultaat		€ 1.595,26

Tuinonderhoud		Debet
Begroot		€ 50,00
Resultaat		€ 0,00

Onderhoud garagepoort		Debet
Begroot		€ 200,00
Resultaat		€ 0,00

Keuring lift		Debet
Begroot		€ 475,00
Liftinstituut	Keuring liftinstallatie d.d. 18-07-2025	€ 473,27
Resultaat		€ 473,27

Voorstel Exploitatieresultaat

Het Bestuur stelt voor om het positief exploitatieresultaat van € 299,77 toe te voegen aan de Reservering Groot Onderhoud.

Begroting

De verwachtingen betreffende de ontwikkelingen in de kosten van dagelijks beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen zijn verwerkt in de begroting 2026.

De informatie die onze verwachtingen voedt komt uit de onderhoudsovereenkomsten, algemene prijsontwikkelingen en andere voorkomende berichten en ervaringen elders. In de begroting wordt tevens de reservering terzake het groot onderhoud op termijn opgenomen. De reserveringen worden jaarlijks gedoteerd aan de voorziening i.v.m. groot onderhoud.

Teneinde een lastenverzwaring voor de eigenaars op een verantwoorde wijze in de hand te houden c.q. te voorkomen, tracht het bestuur zo precies mogelijk te prognosticeren, maar het blijft een prognose, die in enig jaar wellicht toch niet helemaal wordt gehaald.

Begroting		2026				2025					
Grootboekrekening	Verdeling		Uitgaven		Inkomsten		Verschil		Uitgaven		Inkomsten
Dotatie Reserve Groot Onderhoud	Algemeen breukdeel	€	16.605,00	€	0,00	€	-2.952,00	€	13.653,00	€	0,00
Verenigingskosten	Algemeen breukdeel	-	555,00	-	0,00	-	145,00	-	700,00	-	0,00
Administratiekosten	Algemeen breukdeel	-	3.910,00	-	0,00	-	-194,00	-	3.716,00	-	0,00
Verzekeringskosten	Algemeen breukdeel	-	4.300,00	-	0,00	-	-156,00	-	4.144,00	-	0,00
Energieverbruik	Algemeen breukdeel	-	3.452,00	-	0,00	-	644,00	-	4.096,00	-	0,00
Lift Contract	Algemeen breukdeel	-	7.482,00	-	0,00	-	-397,00	-	7.085,00	-	0,00
Waterverbruik	Algemeen breukdeel	-	100,00	-	0,00	-	-10,00	-	90,00	-	0,00
Poetskosten	Algemeen breukdeel	-	6.531,00	-	0,00	-	-305,00	-	6.226,00	-	0,00
Dagelijks Onderhoud	Algemeen breukdeel	-	2.000,00	-	0,00	-	0,00	-	2.000,00	-	0,00
Tuinonderhoud	Algemeen breukdeel	-	50,00	-	0,00	-	0,00	-	50,00	-	0,00
Onderhoud garagepoort	Algemeen breukdeel	-	200,00	-	0,00	-	0,00	-	200,00	-	0,00
Keuring lift	Algemeen breukdeel	-	500,00	-	0,00	-	-25,00	-	475,00	-	0,00
Eigenaarsbijdragen	Opbrengstrekening standaard	-	0,00	-	45.685,00	-	3.250,00	-	0,00	-	42.435,00
Totaal		€	45.685,00	€	45.685,00	€	0,00	€	42.435,00	€	42.435,00

Overzicht van de ledenbijdragen per maand

Eigenaar	Index	Begroting 2025		Verschil	Begroting 2026		
Relatie: 203626	A-01 - Emile Zolaplein 18	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-17 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Relatie: 203625	A-02 - Emile Zolaplein 19	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-18 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Relatie: 203624	A-03 - Emile Zolaplein 20	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-16 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	A-19 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	246,19	€	18,86	€	265,05
Relatie: 203623	A-04 - Emile Zolaplein 21	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-20 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Relatie: 203622	A-05 - Emile Zolaplein 22	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-21 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Relatie: 203621	A-06 - Emile Zolaplein 23	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-22 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Relatie: 203620	A-07 - Emile Zolaplein 24	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-23 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Relatie: 203619	A-08 - Emile Zolaplein 25	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-25 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Relatie: 292732	A-09 - Emile Zolaplein 26	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-24 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Relatie: 203617	A-10 - Emile Zolaplein 27	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-26 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Relatie: 203616	A-11 - Emile Zolaplein 28	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-27 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Relatie: 203612	A-12 - Emile Zolaplein 29	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-30 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Relatie: 428722	A-13 - Emile Zolaplein 30	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-28 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Relatie: 263136	A-14 - Emile Zolaplein 31	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-29 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Relatie: 261771	A-15 - Emile Zolaplein 32	€	223,81	€	17,14	€	240,95
	A-31 - Emile Zolaplein	€	11,19	€	0,86	€	12,05
	Totaal	€	235,00	€	18,00	€	253,00
Totaal per maand		€	3.536,19	€	270,86	€	3.807,05
Totaal per boekjaar		€	42.434,28	€	3.250,32	€	45.684,60
Totaal verdeeld		€	42.435,00	€	3.250,00	€	45.685,00
Afrondingsverschil		€	-0,72	€	0,32	€	-0,40

Aandelen in de reserves

Reservefondsen	Verdeelsleutel	Bedrag	
Rente reserve rekeningen	Algemeen breukdeel	€	504,75
Reserve Groot Onderhoud	Algemeen breukdeel	€	56.746,52
Totaal		€	57.251,27

Aandeel per eigenaar		Aandeel	
Relatie: 203626	A-01 - Emile Zolaplein 18	€	3.623,50
	A-17 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Relatie: 203625	A-02 - Emile Zolaplein 19	€	3.623,50
	A-18 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Relatie: 203624	A-03 - Emile Zolaplein 20	€	3.623,50
	A-16 - Emile Zolaplein	€	181,17
	A-19 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.985,84
Relatie: 203623	A-04 - Emile Zolaplein 21	€	3.623,50
	A-20 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Relatie: 203622	A-05 - Emile Zolaplein 22	€	3.623,50
	A-21 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Relatie: 203621	A-06 - Emile Zolaplein 23	€	3.623,50
	A-22 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Relatie: 203620	A-07 - Emile Zolaplein 24	€	3.623,50
	A-23 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Relatie: 203619	A-08 - Emile Zolaplein 25	€	3.623,50
	A-25 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Relatie: 292732	A-09 - Emile Zolaplein 26	€	3.623,50
	A-24 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Relatie: 203617	A-10 - Emile Zolaplein 27	€	3.623,50
	A-26 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Relatie: 203616	A-11 - Emile Zolaplein 28	€	3.623,50
	A-27 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Relatie: 203612	A-12 - Emile Zolaplein 29	€	3.623,50
	A-30 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Relatie: 428722	A-13 - Emile Zolaplein 30	€	3.623,50
	A-28 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Relatie: 263136	A-14 - Emile Zolaplein 31	€	3.623,50
	A-29 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Relatie: 261771	A-15 - Emile Zolaplein 32	€	3.623,50
	A-31 - Emile Zolaplein	€	181,17
	Totaal	€	3.804,67
Totaal		€	57.251,22