

Financieel jaarverslag 2025

VvE Appartementen DaVinci



Aan het bestuur van VvE Appartementen DaVinci
p.a. De heer M.C.M. van Alphen
Zuidland 59
2408 BM ALPHEN AAN DEN RIJN

Roelofarendsveen, 24 februari 2026

VvE Appartementen DaVinci

Betreft : Financieel jaarverslag
Beh. door : Francisca de Boer

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij ontvangt u het financieel jaarverslag van VvE Appartementen DaVinci te Alphen aan den Rijn.

Dit financieel jaarverslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de komende vergadering van eigenaars.

Opdracht

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

Basisgegevens van de VvE

Reglementen van de VvE

De officiële naam van de Vereniging van Eigenaars volgens de akte is: Vereniging van Eigenaars Woningen appartementencomplex DaVinci gelegen aan het Zuidland 1 tot en met 115 te Alphen aan den Rijn.

De reglementen van de Vereniging van Eigenaars worden gevormd door de Akte van Splitsing, notarieel opgemaakt d.d. 27 juni 2006, het Modelreglement 1992 en het Huishoudelijk Reglement zoals vastgesteld in de vergadering van eigenaars.

Kamer van Koophandel

De VvE is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 27361030.

Bankrekeningen

Voor dagelijks betalingsverkeer hanteert de VvE bankrekening NL78 RABO 0140 3410 64 (Rabobank).

Alle overeenkomsten van de bankrekeningen zijn afgesloten op naam van de VvE.

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

31.856,26	NL78 RABO 0140 3410 64 Rabobank (Bank Betaalrekening)
100.714,09	DE96 7001 1600 0000 148TEN31 BANK AG (Bank Spaarrekening)
51.083,52	NL15 RABO 1095 4639 50 Rabobank (Bank Spaarrekening)

183.653,87	

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. M.C.M. van Alphen (Voorzitter VvE bestuur)

Dhr. R. Spaans (Secretaris)

Dhr. F.H.J.I. Rameckers (Penningmeester)

Dhr. J.N. Hordijk (Bestuur / Bestuurslid)

Kascommissie

Het jaarverslag en de onderliggende stukken zijn gecontroleerd door de in de vergadering van eigenaars benoemde leden.

De commissie bestaat uit:

Dhr. J.W.T. van Dijk

Dhr. J. Oskam

Dhr. H.J. van IJssel (reserve)

Beheer van de VvE

Onder verantwoordelijkheid van het bestuur wordt het dagelijks beheer van de VvE uitgevoerd door JWA Beheer.

Het team voor dagelijks beheer bestaat uit:

Francisca de Boer (VvE-beheerder / Accountmanager)

Renee Vrijburg (Financieel / Administratief beheerder)

Verdeelsleutels

Conform de Akte van Splitsing is er 1 algemene verdeelsleutel, de kosten zijn verdeeld op basis van breukdeel.

Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Exploitatieresultaat

Vooruitlopend op de vaststelling van het jaarverslag door de vergadering van eigenaars 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:

-528,32 Nog te bestemmen exploitatieresultaat

Reservefondsen van de VvE

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

Vooruitlopend op de vaststelling van het jaarverslag door de vergadering van eigenaars houdt de VvE de volgende reservefondsen aan:

163.130,83 Reservefonds groot onderhoud (A)

Meerjaren onderhoudsplan

Ten behoeve van het toekomstig groot onderhoud en de reserveringen heeft de VvE een Meerjaren onderhoudsplan vastgesteld. De uitgaven uit het reservefonds staan opgenomen in het Meerjaren onderhoudsplan.

Aandeel onderhoudsreserve

Indien uw pand privé bezit is dient u uw aandeel in de onderhoudsreserve van de VvE op te geven in box 3 in uw jaarlijkse aangifte inkomstenbelasting. U kunt dit aandeel vinden op de VvE-website onder "Mijn pagina" bij "Mijn aandeel in het reservefonds" of bij JWA Beheer opvragen.

Met vriendelijke groet,

JWA Beheer

Financieel jaarverslag

VvE Appartementen DaVinci

Balans

Activa / Bezittingen / Debet

	2024 balans	2025 balans
Rekening Courant	24.433,75	31.856,26
Spaarrekening Rabobank	210,40	51.083,52
Spaarrekening TEN31	99.976,01	100.714,09
Nog te ontvangen rente	204,35	200,98
Debiteuren	955,45	388,43
Tussenrekening HWA roosters	0,00	81,48
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	125.779,96	184.324,76

Passiva / Schulden / Credit

	2024 balans	2025 balans
Reserve groot onderhoud	105.660,39	163.130,83
Lening SVN (zonnepanelen)	16.737,00	15.503,93
Voorziening nog te betalen rente lening SVN	1.765,21	1.684,40
Resultaat voorgaande boekjaren	0,00	0,00
Crediteuren	2.509,39	3.533,92
Nog te betalen kosten	0,00	1.000,00
Exploitatieresultaat	-892,03	-528,32
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	125.779,96	184.324,76

Financieel jaarverslag

VvE Appartementen DaVinci

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk	Vershil
Bijdrage Hoofdsplitsing	27.115,68	25.040,00	25.036,20	3,80
Overige verzekeringskosten	500,00	500,00	250,00	250,00
BCA verzekering	211,75	215,00	211,75	3,25
Juridisch abonnement	992,00	1.035,00	1.035,00	0,00
Klein onderhoud	23.742,04	22.000,00	21.565,80	434,20
Onderhoud verlichting	3.965,34	3.000,00	4.156,14	-1.156,14
Onderhoud liftinstallaties	9.283,00	12.000,00	15.563,03	-3.563,03
Telefoonkosten liftinstallaties	436,50	470,00	452,28	17,72
Onderhoud droge blusleidingen	901,17	750,00	514,47	235,53
Onderhoud overige installaties	1.819,94	2.000,00	1.839,63	160,37
Onderhoud dak	2.196,81	1.000,00	1.000,00	0,00
Ontstoppingscontract	850,58	900,00	884,27	15,73
Schoonmaakkosten	14.945,96	16.000,00	15.516,36	483,64
Elektrakosten	5.884,27	7.500,00	6.317,61	1.182,39
Beheervergoeding	11.821,04	12.295,00	12.293,68	1,32
Additionele kosten	219,61	500,00	63,01	436,99
Bestuursvergoeding	500,00	500,00	500,00	0,00
Vergaderkosten	154,50	300,00	285,65	14,35
Verenigingskosten overig	868,24	600,00	761,08	-161,08
Bankkosten	334,17	400,00	347,31	52,69
Jaarlijkse borrel	1.278,50	1.300,00	1.179,55	120,45
Reservering groot onderhoud	62.370,00	75.665,00	75.665,00	0,00
Exploitatieresultaat	-892,03	0,00	-528,32	528,32
TOTAAL Kosten / Debet	169.499,07	183.970,00	184.909,50	-939,50
Opbrengsten / Credit	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk	Vershil
Ledenbijdrage	167.244,96	183.970,00	183.970,44	-0,44
Rente opbrengsten	2.254,11	0,00	939,06	-939,06
TOTAAL Opbrengsten / Credit	169.499,07	183.970,00	184.909,50	-939,50

Financieel jaarverslag

VvE Appartementen DaVinci

Toelichting op de Balans	2024 Werkelijk	2025 Werkelijk
--------------------------	-------------------	-------------------

Debiteuren

De achterstand betreft de doorbelasting aan de Commerciële Ruimten 2025 voor de verrekening van de elektrakosten van de gemeenschappelijke installaties (hellingbaan, hydrofoor en verlichting) die in 2026 is verstuurd en voldaan.

Achterstand	1.179,42	388,43
Voorstand	-223,97	0,00
Totaal	955,45	388,43

Tussenrekening HWA roosters

Betreft de 8 HWA roosters die de VvE op voorraad heeft.

Tussenrekening HWA roosters	0,00	81,48
Totaal	0,00	81,48

Reserve groot onderhoud

Reservefonds groot onderhoud (zie specificatie)	105.660,39	163.130,83
Totaal	105.660,39	163.130,83

Specificatie: Reserve groot onderhoud - Reservefonds groot onderhoud

	Debet	Credit
01-01-2025 Beginsaldo		105.660,39
23-01-2025 Verv. deurrollen en ondergel. liften (30003-1)	3.114,54	
31-01-2025 Vervangen deurprint lift entree 2 (30241-1)	1.663,75	
07-03-2025 Vervangen dilataties nr. 61 (30091-1)	1.875,50	
15-03-2025 Vervangen deur berging trappenhuis 4 (30448-1)	2.207,55	
28-03-2025 Vervangen dilataties nr. 65 en 87 (30594-1)	654,00	
27-05-2025 Vervangen deurprint lift entree 4 (31492-1)	1.663,75	
25-07-2025 Vervangen dilataties nr. 61	272,25	
25-07-2025 Vervangen dilataties nr. 39	695,75	
25-07-2025 Vervangen dilataties luifel nr. 33	695,75	
26-08-2025 Vervangen dilataties nr. 109 (31500-1)	1.948,97	
12-09-2025 Vervangen dilataties nr. 39	319,53	
17-10-2025 Vervangen dilataties nr. 15/17 (32469-1)	319,53	
17-10-2025 Vervangen dilataties nr. 91	958,60	
17-10-2025 Vervangen dilataties nr. 65	1.805,09	
Dotaties Reservefonds groot onderhoud		75.665,00
Totaal	18.194,56	181.325,39

Lening SVN (zonnepanelen)

Lening SVN (zonnepanelen) (zie specificatie)	16.737,00	15.503,93
Totaal	16.737,00	15.503,93

Financieel jaarverslag

VvE Appartementen DaVinci

Toelichting op de Balans	2024 Werkelijk	2025 Werkelijk	
Specificatie: Lening SVN (zonnepanelen) - Lening SVN (zonnepanelen)			Debet Credit
01-01-2025 Beginsaldo			16.737,00
31-12-2025 Aflossing SVN lening (zonnepanelen) 2025		1.233,07	
Totaal		1.233,07	16.737,00
Voorziening nog te betalen rente lening SVN			
Nog te betalen rente SVN lening (zie specificatie)	1.765,21	1.684,40	
Totaal	1.765,21	1.684,40	
Specificatie: Voorziening nog te betalen rente lening SVN - Nog te betalen rente SVN lening			Debet Credit
01-01-2025 Beginsaldo			1.765,21
31-12-2025 Rente SVN lening (zonnepanelen) 2025		80,81	
Totaal		80,81	1.765,21
Crediteuren			
Crediteuren (zie specificatie)	2.509,39	3.533,92	
Totaal	2.509,39	3.533,92	
Specificatie: Crediteuren - Crediteuren			Saldo
GBI van Beijeren - Postbus 378 - 2400 AJ Alphen aan den Rijn			238,37
Riool.nl - Hallenweg 7 - 2316 JX Leiden			884,27
Smit Riooltechniek XXX - Leeghwaterstraat 1 - 2811 DT Reeuwijk			1.234,81
Vattenfall Sales Nederland N.V. - Postbus 41920 - 1009 DC Amsterdam			1.176,47
Totaal			3.533,92
Nog te betalen kosten			
Betreft de verwachte kosten over 2025 die (nog) niet in rekening zijn gebracht.			
Nog te betalen kosten (zie specificatie)	0,00	1.000,00	
Totaal	0,00	1.000,00	
Specificatie: Nog te betalen kosten - Nog te betalen kosten			Debet Credit
31-12-2025 Nog te betalen onderhoud dak 2025			1.000,00
Totaal			1.000,00

Financieel jaarverslag

VvE Appartementen DaVinci

Toelichting op de Resultatenrekening	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk
Overige verzekeringskosten			
Overige verzekeringskosten (zie specificatie)	500,00	500,00	250,00
Totaal	500,00	500,00	250,00

Specificatie: Overige verzekeringskosten - Overige verzekeringskosten	Debet	Credit
29-07-2025 Deel eigen risico (50%) waterschade ivm scheur aansluiting standle	250,00	
Totaal	250,00	

Klein onderhoud			
Klein onderhoud appartementen (zie specificatie)	23.742,04	22.000,00	21.565,80
Totaal	23.742,04	22.000,00	21.565,80

Specificatie: Klein onderhoud - Klein onderhoud appartementen	Debet	Credit
07-02-2025 Lekdetectie + rapportage Zuidland 65-109 (26730-2)	517,99	
28-02-2025 Beoordelen kozijn nr. 31 (30274-1)	246,24	
28-03-2025 Herstellen 12 hijsogen (30594-1)	1.161,60	
04-04-2025 Div. onderzoeken lekkages (25892-1)	1.421,76	
05-04-2025 Herstel sluiting balkondeur nr. 31 (30274-3)	220,22	
05-05-2025 Reparatie liftopbouw nr. 65 (29572-1)	3.262,17	
10-05-2025 Diverse hang- en sluitwerk (31048-1)	736,87	
24-05-2025 Vervangen sleutelschakelaar entree 3 (31464-1)	199,52	
14-06-2025 Herstel deur naar bergingen entree 2 (31609-1)	116,16	
21-06-2025 Herstel sluitwerk balkondeur nr. 87 (31731-1)	84,02	
12-07-2025 Beveiliging toegangsdeur berging	135,96	
18-07-2025 Inplakken gevel achterzijde nr. 51 (31136-1)	695,75	
18-07-2025 Aanbrengen lekprofielen (31698-1)	2.596,37	
18-07-2025 Inplakken gevel kozijn achterzijde nr 59 (31207-1)	695,75	
19-07-2025 Beveiligen 8 toegangsdeuren naar berging (32025-1)	294,51	
25-07-2025 Hijsogen ingeplakt trappenhuisen	344,85	
25-07-2025 Herstellen opstand nr. 65 (31699-1)	968,00	
28-07-2025 Lekdetectie nr. 61 en 65 d.d. 24-07-25 (32128-1)	517,99	
02-09-2025 Oplossen lekkage nr. 61-65	1.275,24	
03-10-2025 Locatie bezoek en inspectie lekkages 59, 39, 7	1.350,67	
17-10-2025 Reparatie terras nr. 107 (32345-1)	1.137,03	
25-10-2025 Vervangen beveiligingsplaat (32976-1)	195,98	
21-11-2025 Locatiebezoek overleg bestuur en onderz. lekkage	710,88	
27-11-2025 Uitvoeren lekdetectie nr. 3-13	517,99	
04-12-2025 Onderzoek lekkage standleiding (33439-2)	1.234,81	
11-12-2025 Onderzoek lekkage standleiding (33439-2)	689,10	
27-12-2025 Herst. deur nr.91 en herst. zonw. nr.51 (33735-1)	238,37	
Totaal	21.565,80	

Financieel jaarverslag

VvE Appartementen DaVinci

Toelichting op de Resultatenrekening

	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk
Onderhoud verlichting			
Onderhoud verlichting (zie specificatie)	3.965,34	3.000,00	4.156,14
Totaal	3.965,34	3.000,00	4.156,14

Specificatie: Onderhoud verlichting - Onderhoud verlichting

	Debet	Credit
07-02-2025 Onderhoud noodverlichting 2025	1.303,56	
11-02-2025 Onderhoud verlichting dec 24 en jan 25 (29807-1)	702,65	
18-04-2025 Onderhoud verlichting d.d. 07-04-2025	452,98	
25-07-2025 Onderhoud verlichting d.d. 17-06-2025	260,56	
31-07-2025 Aanschaf 39 lampen entrees 1 t/m 4	347,31	
26-08-2025 Aanschaf 20 lampen bergingen	35,72	
03-09-2025 Onderhoud verlichting d.d. 25-08-2025	362,20	
12-11-2025 Onderhoud verlichting d.d. 03-11-2025	593,41	
11-12-2025 Led drivers voor lampen gem. ruimten	97,75	
Totaal	4.156,14	

Onderhoud liftinstallaties

Onderhoud lift (zie specificatie)	9.283,00	12.000,00	15.563,03
Totaal	9.283,00	12.000,00	15.563,03

Specificatie: Onderhoud liftinstallaties - Onderhoud lift

	Debet	Credit
21-01-2025 Storing lift 2, bezoek specialist d.d. 21-01-2025	662,75	
23-01-2025 Herstel spreekluisterverbinding lift (29509-1)	1.464,10	
31-01-2025 Herstel brandweerschak. en noodverl. (29510-1)	1.790,80	
07-02-2025 Onderhoud lift 2025	9.901,25	
17-02-2025 Plaatsen kader op spiegels liften (30406-1)	532,40	
20-03-2025 Bezoekkosten storing lift d.d. 17-12-2024	278,15	
20-03-2025 Vervangen rollen + ondergeleiding lift	344,12	
11-04-2025 Herstel storing liftdeur d.d. 21-01-2025 (30248-1)	256,56	
05-06-2025 Herstel liftstoring d.d. 19-05-2025	332,90	
Totaal	15.563,03	

Onderhoud overige installaties

Onderhoud overige installaties (zie specificatie)	1.819,94	2.000,00	1.839,63
Totaal	1.819,94	2.000,00	1.839,63

Specificatie: Onderhoud overige installaties - Onderhoud overige installaties

	Debet	Credit
11-02-2025 Onderhoud elek. schuifdeur 2025	266,73	
14-04-2025 Onderhoud bliksembeveiliging 2025	488,36	
30-06-2025 Verhelpen stroomstoring	262,58	
15-07-2025 Onderhoudscontract 4 deurautom 2025	459,03	

Financieel jaarverslag

VvE Appartementen DaVinci

Toelichting op de Resultatenrekening

	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk	
Specificatie: Onderhoud overige installaties - Onderhoud overige installaties			Debet	Credit
17-10-2025 Herstel bliksembeveiliging (32217-1)			362,93	
Totaal			1.839,63	
Additionele kosten				
Additionele kosten (zie specificatie)	219,61	500,00	63,01	
Totaal	219,61	500,00	63,01	
Specificatie: Additionele kosten - Additionele kosten			Debet	Credit
12-12-2025 Poststukken incl. portikosten 2025			54,01	
12-12-2025 Poststukken incl. portikosten 2025			9,00	
Totaal			63,01	
Vergaderkosten				
Vergaderkosten (zie specificatie)	154,50	300,00	285,65	
Totaal	154,50	300,00	285,65	
Specificatie: Vergaderkosten - Vergaderkosten			Debet	Credit
07-02-2025 Huur stoelen + tafels bijeenkomst d.d. 06-02-2025			139,15	
06-04-2025 Huur zaal + consumpties ALV d.d. 25-03-2025			146,50	
Totaal			285,65	
Verenigingskosten overig				
Verenigingskosten overig (zie specificatie)	868,24	600,00	761,08	
Totaal	868,24	600,00	761,08	
Specificatie: Verenigingskosten overig - Verenigingskosten overig			Debet	Credit
07-01-2025 Overleg bestuur d.d. 07-01-2025			72,70	
08-01-2025 Contributie VvE Belang 2025			157,00	
19-02-2025 Reiskosten en inktcartridge			30,57	
05-03-2025 Overleg bestuur d.d. 05-03-2025			26,60	
10-03-2025 Printkosten bestuur			76,95	
02-04-2025 Reserve sleutel Intercomkast voor GBI van Beijeren			9,00	
15-04-2025 Overleg bestuur d.d. 15-04-2025			43,55	
23-05-2025 Stickers 'Deur Vrijhouden' bergingen+trappenhuis			45,47	
23-05-2025 Aanschaf 2 busjes Multispray			13,79	
23-05-2025 Aanschaf stickers 'Geen fietsen plaatsen'			47,91	
16-07-2025 Bestrijden wespennest (31943-1)			156,09	
17-07-2025 Stootbuffers voor deuren			8,70	
30-09-2025 KM verg. VvE Belang d.d. 29-09-2025 in Nieuwegein			16,38	

Financieel jaarverslag

VvE Appartementen DaVinci

Toelichting op de Resultatenrekening		2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk		
Specificatie: Verenigingskosten overig - Verenigingskosten overig					Debet	Credit
02-10-2025	Bittergarnituur overleg bestuur d.d. 01-10-2025				15,00	
07-10-2025	Handboek voor de VvE van VvE-Belang				24,95	
26-11-2025	Aanschaf cartridges				16,42	
Totaal					761,08	
Jaarlijkse borrel						
Jaarlijkse borrel (zie specificatie)		1.278,50	1.300,00	1.179,55		
Totaal		1.278,50	1.300,00	1.179,55		
Specificatie: Jaarlijkse borrel - Jaarlijkse borrel					Debet	Credit
24-08-2025	Borrel d.d. 24-08-2025				1.099,55	
26-08-2025	Fooi medewerkers Eight borrel en BBQ 24-8-2025				80,00	
Totaal					1.179,55	