

**Jaarrekening 2025**  
**VvE Pietersberg 71-91**

Aan het bestuur van VvE Pietersberg 71-91  
per adres Lange Nieuwstraat 109 C2  
3111 AE Schiedam

Schiedam, 11 januari 2026  
Betreft: Financieel jaarverslag boekjaar 2025

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u het financieel jaarverslag van de VvE Pietersberg 71-91 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 Pietersberg 71-91 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: 50248731.

### *Bank:*

Voor dagelijks betalingsverkeer hanteert de VvE bankrekening NL97 ABNA 0892 9151 45 (ABN-AMRO).  
Het saldo van de bankrekening(en) bedraagt per 31 december 2025:

|           |                                                       |
|-----------|-------------------------------------------------------|
| 3.471,83  | NL97 ABNA 0892 9151 45 ABN-AMRO (Bank Betaalrekening) |
| 51.168,73 | NL59 ABNA 0831 9528 81 ABN-AMRO (Bank Spaarrekening)  |
| -----     |                                                       |
| 54.640,56 |                                                       |

### *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. L.M. Vitters (Voorzitter VvE bestuur)

Mevr. M. de Beus (Penningmeester)

### *Kascommissie:*

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

De commissie bestaat uit:

Dhr. J. Eysink Smeets

### *Beheer van de VVE:*

Onder verantwoordelijkheid van het bestuur wordt het dagelijks beheer van de VvE uitgevoerd door Accent VvE Beheer. Het team voor dagelijks beheer bestaat uit:

Sandra Haak (VvE-beheerder / Accountmanager)

## 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:

|        |                                       |
|--------|---------------------------------------|
| 550,14 | 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:

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| 33.734,75 | Reservefonds lift (B)     |
| 19.937,79 | Reservefonds algemeen (F) |
| -----     |                           |
| 53.672,54 |                           |

Met vriendelijke groet,

Accent VvE Beheer  
Sandra Haak

## Jaarrekening

### **Vereniging van Eigenaars Alphen aan den Rijn, Pietersberg 71 tot en met 91 (oneven), gevestigd te Alphen aan den Rijn**

---

#### **Balans**

| Activa / Bezittingen / Debet | 2025<br>balans |
|------------------------------|----------------|
|------------------------------|----------------|

|            |         |
|------------|---------|
| Debiteuren | -417,88 |
|------------|---------|

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Rekeningcourant Bank | 3.471,83 |
|----------------------|----------|

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Spaarrekening Bank | 51.168,73 |
|--------------------|-----------|

---

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| <b>TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet</b> | <b>54.222,68</b> |
|--------------------------------------------|------------------|

---

| Passiva / Schulden / Credit | 2025<br>balans |
|-----------------------------|----------------|
|-----------------------------|----------------|

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Algemene reserve | 20.487,93 |
|------------------|-----------|

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Reservefonds lift | 33.734,75 |
|-------------------|-----------|

---

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| <b>TOTAAL Passiva / Schulden / Credit</b> | <b>54.222,68</b> |
|-------------------------------------------|------------------|

---

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Alphen aan den Rijn, Pietersberg 71 tot en met 91 (oneven), gevestigd te Alphen aan den Rijn

#### Resultatenrekening

Kosten / Debet

|                                  | 2025<br>Werkelijk | 2025<br>Begroting | 2026<br>Begroting |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Dotatie reservefonds - Algemeen  | 8.908,80          | 8.908,80          | 8.908,80          |
| Dotatie reservefonds - Lift      | 3.000,00          | 3.000,00          | 3.000,00          |
| Dagelijks onderhoud - Lift       | 3.052,44          | 2.540,66          | 2.540,66          |
| Dagelijks onderhoud - Overig     | 230,66            | 765,04            | 765,04            |
| Dagelijks onderhoud - Schoonmaak | 1.851,20          | 1.881,96          | 1.881,96          |
| Verzekeringen                    | 2.056,75          | 2.000,00          | 2.000,00          |
| Administratie en beheer          | 1.981,40          | 2.000,00          | 2.000,00          |
| Bankkosten                       | 261,02            | 200,00            | 200,00            |
| Verenigingskosten                | 144,99            | 451,72            | 451,72            |
| Nutsvoorzieningen - Elektra      | 3.763,39          | 3.500,00          | 3.500,00          |
| Exploitatieresultaat             | 550,14            | 0,00              | 0,00              |
| <b>TOTAAL Kosten / Debet</b>     | <b>25.800,79</b>  | <b>25.248,18</b>  | <b>25.248,18</b>  |

Opbrengsten / Credit

|                                    | 2025<br>Werkelijk | 2025<br>Begroting | 2026<br>Begroting |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ledenbijdrage                      | 25.248,24         | 25.248,18         | 25.248,18         |
| Overige opbrengsten                | 552,55            | 0,00              | 0,00              |
| <b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b> | <b>25.800,79</b>  | <b>25.248,18</b>  | <b>25.248,18</b>  |

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Alphen aan den Rijn, Pietersberg 71 tot en met 91 (oneven), gevestigd te Alphen aan den Rijn

#### Toelichting op de Balans

2025  
Werkelijk

#### Debiteuren

|               |                |
|---------------|----------------|
| Achterstand   | 0,00           |
| Voorstand     | -417,88        |
| <b>Totaal</b> | <b>-417,88</b> |

#### Spaarrekening Bank

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Bank Spaarrekening | 51.168,73        |
| <b>Totaal</b>      | <b>51.168,73</b> |

#### Algemene reserve

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Reservefonds algemeen (zie specificatie)                 | 19.937,79        |
| Nog te bestemmen exploitatieresultaat (zie specificatie) | 550,14           |
| <b>Totaal</b>                                            | <b>20.487,93</b> |

#### Specificatie: Algemene reserve - Reservefonds algemeen

|                                                               | Debet         | Credit           |
|---------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 01-01-2025 Beginsaldo                                         |               | 9.331,13         |
| 01-01-2025 Dotatie reservefonds - Algemeen jan-2025           |               | 742,40           |
| 01-02-2025 Dotatie reservefonds - Algemeen feb-2025           |               | 742,40           |
| 21-02-2025 uitgevoerde keuring valbeveiliging 12-02-2025      | 296,45        |                  |
| 21-02-2025 inspectie- en onderhoudswerkzaamheden dakbedekking | 179,50        |                  |
| 01-03-2025 Dotatie reservefonds - Algemeen mrt-2025           |               | 742,40           |
| 01-04-2025 Dotatie reservefonds - Algemeen apr-2025           |               | 742,40           |
| 01-05-2025 Dotatie reservefonds - Algemeen mei-2025           |               | 742,40           |
| 01-06-2025 Dotatie reservefonds - Algemeen jun-2025           |               | 742,40           |
| 01-07-2025 Dotatie reservefonds - Algemeen jul-2025           |               | 742,40           |
| 01-08-2025 Dotatie reservefonds - Algemeen aug-2025           |               | 742,40           |
| 01-09-2025 Dotatie reservefonds - Algemeen sep-2025           |               | 742,40           |
| 01-10-2025 Dotatie reservefonds - Algemeen okt-2025           |               | 742,40           |
| 01-11-2025 Dotatie reservefonds - Algemeen nov-2025           |               | 742,40           |
| 01-12-2025 Dotatie reservefonds - Algemeen dec-2025           |               | 742,40           |
| 31-12-2025 Te bestemmen exploitatieresultaat                  |               | 2.173,81         |
| <b>Totaal</b>                                                 | <b>475,95</b> | <b>20.413,74</b> |

#### Specificatie: Algemene reserve - Nog te bestemmen exploitatieresultaat

|                                              | Debet           | Credit          |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 01-01-2025 Beginsaldo                        |                 | 2.173,81        |
| 31-12-2025 Boeking exploitatieresultaat      |                 | 550,14          |
| 31-12-2025 Te bestemmen exploitatieresultaat | 2.173,81        |                 |
| <b>Totaal</b>                                | <b>2.173,81</b> | <b>2.723,95</b> |

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Alphen aan den Rijn, Pietersberg 71 tot en met 91 (oneven), gevestigd te Alphen aan den Rijn

#### Toelichting op de Balans

2025  
Werkelijk

#### Reservefonds lift

Reservefonds lift (zie specificatie)

33.734,75

**Totaal**

**33.734,75**

#### Specificatie: Reservefonds lift - Reservefonds lift

**Debet**

**Credit**

01-01-2025 Beginsaldo

30.734,75

01-01-2025 Dotatie reservefonds - Lift jan-2025

250,00

01-02-2025 Dotatie reservefonds - Lift feb-2025

250,00

01-03-2025 Dotatie reservefonds - Lift mrt-2025

250,00

01-04-2025 Dotatie reservefonds - Lift apr-2025

250,00

01-05-2025 Dotatie reservefonds - Lift mei-2025

250,00

01-06-2025 Dotatie reservefonds - Lift jun-2025

250,00

01-07-2025 Dotatie reservefonds - Lift jul-2025

250,00

01-08-2025 Dotatie reservefonds - Lift aug-2025

250,00

01-09-2025 Dotatie reservefonds - Lift sep-2025

250,00

01-10-2025 Dotatie reservefonds - Lift okt-2025

250,00

01-11-2025 Dotatie reservefonds - Lift nov-2025

250,00

01-12-2025 Dotatie reservefonds - Lift dec-2025

250,00

**Totaal**

**33.734,75**

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Alphen aan den Rijn, Pietersberg 71 tot en met 91 (oneven), gevestigd te Alphen aan den Rijn

#### Toelichting op de Resultatenrekening

|                                                                                           | 2025<br>Werkelijk | 2025<br>Begroting | 2026<br>Begroting |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|
| <b>Specificatie: Dagelijks onderhoud - Overig - Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud</b> |                   |                   |                   | <b>Debet</b>  | <b>Credit</b> |
| 17-06-2025 Herstel Algemeen 04-06-25 (1844-1)                                             |                   |                   |                   | 230,66        |               |
| <b>Totaal</b>                                                                             |                   |                   |                   | <b>230,66</b> |               |
| <b>Bankkosten</b>                                                                         |                   |                   |                   |               |               |
| Verenigingskosten - Bankkosten                                                            | 261,02            | 200,00            | 200,00            |               |               |
| <b>Totaal</b>                                                                             | <b>261,02</b>     | <b>200,00</b>     | <b>200,00</b>     |               |               |
| <b>Verenigingskosten</b>                                                                  |                   |                   |                   |               |               |
| Verenigingskosten - Overig                                                                | 44,99             | 91,72             | 91,72             |               |               |
| Overige kosten                                                                            | 100,00            | 0,00              | 0,00              |               |               |
| Overige opbrengsten                                                                       | 0,00              | 360,00            | 360,00            |               |               |
| <b>Totaal</b>                                                                             | <b>144,99</b>     | <b>451,72</b>     | <b>451,72</b>     |               |               |
| <b>Exploitatieresultaat</b>                                                               |                   |                   |                   |               |               |
| Exploitatieresultaat                                                                      | 550,14            | 0,00              | 0,00              |               |               |
| <b>Totaal</b>                                                                             | <b>550,14</b>     | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |               |               |
| <b>Ledenbijdrage</b>                                                                      |                   |                   |                   |               |               |
| Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen                                                  | 19.347,72         | 19.347,52         | 19.347,52         |               |               |
| Periodieke bijdrage eigenaars - kosten 1                                                  | 5.540,52          | 5.540,66          | 5.540,66          |               |               |
| Periodieke bijdrage eigenaars - onder                                                     | 360,00            | 360,00            | 360,00            |               |               |
| <b>Totaal</b>                                                                             | <b>25.248,24</b>  | <b>25.248,18</b>  | <b>25.248,18</b>  |               |               |
| <b>Overige opbrengsten</b>                                                                |                   |                   |                   |               |               |
| Rente (zie specificatie)                                                                  | 552,55            | 0,00              | 0,00              |               |               |
| <b>Totaal</b>                                                                             | <b>552,55</b>     | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |               |               |
| <b>Specificatie: Overige opbrengsten - Rente</b>                                          |                   |                   |                   | <b>Debet</b>  | <b>Credit</b> |
| 03-01-2025 RENTE EN/OF KOSTEN CREDITRENTE 140,42Cvan 30.09.2024 t                         |                   |                   |                   |               | 140,42        |
| 02-04-2025 RENTE EN/OF KOSTEN CREDITRENTE 146,26Cvan 31.12.2024 t                         |                   |                   |                   |               | 146,26        |
| 02-07-2025 RENTE EN/OF KOSTEN CREDITRENTE 132,16Cvan 31.03.2025 t                         |                   |                   |                   |               | 132,16        |
| 02-10-2025 RENTE EN/OF KOSTEN CREDITRENTE 133,71Cvan 30.06.2025 t                         |                   |                   |                   |               | 133,71        |
| <b>Totaal</b>                                                                             |                   |                   |                   |               | <b>552,55</b> |