

Jaarrekening 2025

't Span (Nelson Mandelastraat 2 - 124) te Heerhugowaard



Aan het bestuur van 't Span (Nelson Mandelastraat 2
- 124) te Heerhugowaard
p.a. 't Span (Nelson Mandelastraat 2 - 124) t
Postbus 263
1800 AG ALKMAAR

<i>Kenmerk</i>	: WHA/WHA	<i>Alkmaar</i> , 28 april 2026
<i>Betreft</i>	: Financieel jaarverslag	
<i>Email</i>	: info@pilaster.nl	
<i>Banknr VvE</i>	: NL53 RABO 0303 4904 70 (Rabobank)	
<i>VvE</i>	: Vereniging van Eigenaars van de gebouwen genaamd " 't Span" gelegen aan de Nelson Mandelastraat 2 tot en met 124 (even) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard	

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u het financieel jaarverslag van de 't Span (Nelson Mandelastraat 2 - 124) te Heerhugowaard te Heerhugowaard. Dit financieel jaarverslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de komende algemene ledenvergadering.

Opdracht

Conform de beheerovereenkomst hebben wij de jaarrekening boekjaar 2025 van 't Span (Nelson Mandelastraat 2 - 124) te Heerhugowaard te Heerhugowaard bestaande uit de balans per 31 december 2025 en de resultatenrekening over 2025 opgesteld.

Verantwoordelijkheid bestuur

Onderdeel van deze opdracht 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 en de beheerovereenkomst tussen uw VvE en Pilaster VvE Beheer.

ORGANISATIE VAN DE VVE

Kamer van Koophandel

De VvE is geregistreerd bij de KvK onder nummer: 37144069.

Bank

Voor dagelijks betalingsverkeer hanteert de VvE bankrekening NL53 RABO 0303 4904 70 (Rabobank). Het saldo van de bankrekening(en) bedraagt per 31 december 2025:

7.533,31	NL53 RABO 0303 4904 70 Rabobank (Bank Betaalrekening)
125.467,06	DE05 7001 1600 0000 155TEN31 BANK AG (Bank Spaarrekening)
120.132,26	NL35 RABO 3035 6751 47 Rabobank (Bank Spaarrekening)
99.655,48	NL03 SNSB 0852 3634 51 SNS Bank (Bank Spaarrekening)

352.788,11	
304,50	Kasboek

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. F.M.H. Heckers (Voorzitter VvE bestuur)

Mevr. A.G. Jak - Nolden (Penningmeester)

Dhr. P.A. Voorrecht (Bestuurslid technische zaken)

Kascommissie

De jaarrekening en de onderliggende stukken zijn gecontroleerd door de in de algemene vergadering benoemde kascommissieleden. De kascommissie bestaat uit:

Mevr. M.T. Cooper

Mevr. T. Schraa

Dhr. P.J.C. Holtkamp (reserve)

Beheer van de VVE

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

De vaste adviseur VvE-beheer voor uw VvE is: Wendel Hayen

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:

8.212,27	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - algemeen
-299,32	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - gelijk
-266,82	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - lift

7.646,13	

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:

138.498,85	Reservefonds Algemeen (A)
114.356,19	Reservefonds Lift (B)
10.000,00	Reservefonds Onvoorzien (C)
-278,66	Reservefonds Gelijk (D)

262.576,38	

Na vaststelling van de jaarrekening door de ledenvergadering dient het bestuur deze te ondertekenen. De onderliggende stukken zijn voor alle leden inzichtelijk via de website van de VvE.

Namens Pilaster VvE Beheer dank ik u voor de opdracht!

Met vriendelijke groet,

Wendel Hayen
Adviseur VvE beheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars van de gebouwen genaamd " 't Span" gelegen aan de Nelson Mandelastraat 2 tot en met 124 (even) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Balans

Activa / Bezittingen / Debet

	2024 balans	2025 balans
Liquide middelen		
Rekening Courant	17.005,73	7.533,31
Spaarrekening	294.674,56	345.254,80
Kasboek	176,85	304,50
Totaal Liquide middelen	311.857,14	353.092,61
Debiteuren	-339,91	-324,47
Vooruit betaalde bedragen	9.413,02	3.241,00
Te ontvangen bedragen	3.273,80	2.332,66
Tussenrekeningen warmte/water	7.343,71	3.040,08
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	331.547,76	361.381,88

Passiva / Schulden / Credit

	2024 balans	2025 balans
Reservefonds		
Reservefonds Algemeen	150.046,40	138.498,85
Reservefonds Lift	98.627,09	114.356,19
Reservefonds Onvoorzien	10.000,00	10.000,00
Reservefonds Gelijk	-282,54	-278,66
Totaal Reservefonds	258.390,95	262.576,38
Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven	46.558,32	84.610,50
Crediteuren	18.679,05	6.522,65
Nog te betalen bedragen	26,09	26,22
Nog te bestemmen exploitatieresultaat		
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - Algemeen	7.015,41	8.212,27
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - Gelijk	3,88	-299,32
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - Lift	874,06	-266,82
Totaal Nog te bestemmen exploitatieresultaat	7.893,35	7.646,13
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	331.547,76	361.381,88

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars van de gebouwen genaamd " 't Span" gelegen aan de Nelson Mandelastraat 2 tot en met 124 (even) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk	Vershil
Verzekering	9.273,21	9.415,00	9.413,02	1,98
Dagelijks onderhoud	4.754,62	5.500,00	2.754,40	2.745,60
Contract onderhoud	19.334,10	22.600,00	20.009,30	2.590,70
Nutsvoorzieningen	7.419,29	8.000,00	7.716,24	283,76
Verenigingskosten	15.405,15	15.110,00	17.188,51	-2.078,51
Reservering groot onderhoud	76.677,00	70.492,00	70.492,08	-0,08
Overige kosten	0,00	500,00	119,65	380,35
Exploitatieresultaat				
Exploitatieresultaat - Algemeen	7.015,41	0,00	8.212,27	-8.212,27
Exploitatieresultaat - Gelijk	874,06	0,00	-299,32	299,32
Exploitatieresultaat - Lift	3,88	0,00	-266,82	266,82
Totaal Exploitatieresultaat	7.893,35	0,00	7.646,13	-7.646,13
TOTAAL Kosten / Debet	140.756,72	131.617,00	135.339,33	-3.722,33

Opbrengsten / Credit	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk	Vershil
Ledenbijdrage	135.407,52	129.876,83	129.871,80	5,03
Rente	3.609,03	0,00	3.793,29	-3.793,29
Overige ontvangsten	1.740,17	1.740,17	1.674,24	65,93
TOTAAL Opbrengsten / Credit	140.756,72	131.617,00	135.339,33	-3.722,33

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars van de gebouwen genaamd " 't Span" gelegen aan de Nelson Mandelastraat 2 tot en met 124 (even) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

<i>Toelichting op de Balans</i>	2024 Werkelijk	2025 Werkelijk
Debiteuren		
Achterstand	0,07	0,07
Voorstand	-339,98	-324,54
Totaal	-339,91	-324,47
Vooruit betaalde bedragen		
Vooruit betaalde bedragen	9.413,02	3.241,00
Totaal	9.413,02	3.241,00
Te ontvangen bedragen		
Nog te ontvangen bedragen	3.273,80	2.332,66
Totaal	3.273,80	2.332,66

<i>Specificatie: Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven -</i>	Debet	Credit
Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven		
01-01-2025 Beginsaldo		23.915,40
05-02-2025 IF:26582 - Spreek Luistermodule vervangen (47896-1)	1.173,70	
14-04-2025 Besluit ALV - Inrichting centrale hal		2.700,00
14-04-2025 Besluit ALV - Scope 10 keuring		1.000,00
23-04-2025 IF:23-4 Jak-Nolden #100 - Wanddecoratie T1 (Privé Betaald CC) Et	113,63	
24-04-2025 IF:DHP-F2500051 - DAKBEHOUD dakonderhoud 2025	1.179,75	
09-05-2025 IF:25304121 - Stickers Privé Meterkasten	90,99	
18-06-2025 IF:32501817 - Klapzitbankjes voor de centrale hallen	2.383,70	
18-07-2025 IF:2025/25328 - Herstel Elektra overig 24-04-25 (47432-1)	707,85	
26-08-2025 Besluit ALV - Valbeveiliging hekwerk		30.000,00
26-08-2025 Besluit ALV - Brandveilig laten maken meterkasten		37.500,00
26-08-2025 Besluit ALV - Extern onderzoek rookgasafvoer		3.000,00
15-09-2025 IF:17033 - meterkasten brandvertragend BI 05-09-25 (50269-1)	7.654,56	
28-10-2025 IF:2025-280511 - Neerklapbare dakrandbeveiliging	16.685,90	
12-11-2025 IF:F00208 - Inspecteren RGA onderhoud 22-09-25 (51725-1)	2.299,00	
14-11-2025 IF:202501599 - Herstel PV panelen 08-09-25 (50823-1)	4.277,35	
18-12-2025 IF:VF2502594 - Herstel elektra Elektra overig 19-09-25 (51681-1)	2.833,63	
Totaal	39.400,06	98.115,40

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars van de gebouwen genaamd " 't Span" gelegen aan de Nelson Mandelastraat 2 tot en met 124 (even) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Toelichting op de Balans		2024 Werkelijk	2025 Werkelijk
Specificatie: Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven - Tussenrekening Zonnepanelen			Debet Credit
01-01-2025	Beginsaldo		22.642,92
31-12-2025	Opbrengst zonnepanelen 2025		1.626,12
31-12-2025	Opbrengst zonnepanelen 2025		1.626,12
Totaal			25.895,16
Nog te betalen bedragen			
Nog te betalen bedragen		26,09	26,22
Totaal		26,09	26,22

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars van de gebouwen genaamd " 't Span" gelegen aan de Nelson Mandelastraat 2 tot en met 124 (even) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Toelichting op de Resultatenrekening

	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk
Verzekering			
Verzekering - Pakket	9.273,21	9.415,00	9.413,02
Totaal	9.273,21	9.415,00	9.413,02
Dagelijks onderhoud			
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	4.702,63	5.500,00	2.754,40
Dagelijks onderhoud - Tuin	51,99	0,00	0,00
Totaal	4.754,62	5.500,00	2.754,40
Contract onderhoud			
Contract onderhoud - Installaties	1.994,31	2.600,00	2.243,29
Contract onderhoud - Bouwkundig	2.395,80	3.500,00	508,20
Contract onderhoud - Lift	6.415,38	7.500,00	8.048,62
Contract onderhoud - Schoonmaken	8.528,61	9.000,00	9.209,19
Totaal	19.334,10	22.600,00	20.009,30
Nutsvoorzieningen			
Nutsvoorzieningen - Elektra	3.709,65	4.000,00	4.000,00
Nutsvoorzieningen - Elektra lift	3.709,64	4.000,00	3.716,24
Totaal	7.419,29	8.000,00	7.716,24
Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Vergaderkosten	473,65	550,00	971,95
Verenigingskosten - Administratie en beheer	12.153,08	12.560,00	12.858,04
Verenigingskosten - Bankkosten	475,40	500,00	505,52
Verenigingskosten - Aanmaningskosten	0,00	0,00	10,89
Verenigingskosten - Overig	2.303,02	1.500,00	2.842,11
Totaal	15.405,15	15.110,00	17.188,51
Reservering groot onderhoud			
Dotatie reservefonds - Algemeen	62.327,04	55.637,00	55.637,04
Dotatie reservefonds - Lift	14.349,96	14.855,00	14.855,04
Totaal	76.677,00	70.492,00	70.492,08

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars van de gebouwen genaamd " 't Span" gelegen aan de Nelson Mandelastraat 2 tot en met 124 (even) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

<i>Toelichting op de Resultatenrekening</i>	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk
Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	97.901,52	90.961,83	90.960,00
Periodieke bijdrage eigenaars - gelijk	12.156,96	12.560,00	12.558,72
Periodieke bijdrage eigenaars - lift	25.349,04	26.355,00	26.353,08
Totaal	135.407,52	129.876,83	129.871,80

Vaststelling en ondertekening jaarrekening

De jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van:

Datum:

Handtekeningen bestuursleden:

F.M.H. Heckers

Voorzitter VvE bestuur

A.G. Jak - Nolden

Penningmeester

P.A. Voorrecht

Bestuurslid technische zaken