VvE Zuiderkruis I te Veenendaal

Zuiderkruis 2 t/m 168

3902 XA VEENENDAAL

Financieel Jaaroverzicht

2025



Voorwoord

Beste leden van VvE Zuiderkruis I te Veenendaal,

Hierbij ontvangt u het financieel jaaroverzicht van uw VvE.

Het jaaroverzicht is met zorg samengesteld en alle bij ons bekende ontvangsten en betalingen tot en met 31 december van het afgelopen jaar zijn hierin opgenomen en verwerkt.

Als u vragen heeft over het financieel jaaroverzicht, staan wij uiteraard voor u klaar om deze te beantwoorden. U kunt hiervoor contact opnemen met de accountmanager van uw VVE.

Met vriendelijke groet,

REBO Vastgoed Groep | Team VVE

Balans

	31-12-2025	31-12-2024
Debiteuren	**€ -2.836,91**	**€ -514,32**
Liquide middelen	**€ 363.409,03**	**€ 321.576,38**
Kas	*- 228,45*	*- 18,80*
Depot Natonaal Energiebespaarfonds	*- 0,00*	*- 14.526,20*
ABN AMRO Betaalrekening NL46ABNA0572646119	*- 5.093,40*	*- 32.686,56*
ABN AMRO Spaarrekening NL63ABNA0572665601	*- 358.087,18*	*- 274.344,82*
Overlopende posten	**€ 3.118,12**	**€ 235,95**
Nog te ontvangen bedragen	*- 976,48*	*- 0,00*
Openstaande posten in behandeling bij AM	*- 0,00*	*- 235,95*
Tussenrekening algemeen	*- 2.141,64*	*- 0,00*
Totaal	**€ 363.690,24**	**€ 321.298,01**

	31-12-2025	31-12-2024
Reserves	**€ 118.916,90**	**€ 77.404,68**
Reservefonds algemeen	*- -6.468,76*	*- -6.468,76*
Reservefonds groot onderhoud	*- 283.531,22*	*- 269.116,74*
Reservefonds lift	*- 56.584,22*	*- 56.584,22*
Reservefonds duurzaamheid	*- 0,00*	*- 14.520,20*
Voorziening lening	*- -214.729,78*	*- -241.549,98*
Nog te bestemmen exploitatieresultaat	*- 0,00*	*- -14.797,74*
Lening	**€ 217.371,77**	**€ 244.602,68**
Lening Nationaal Energiebespaarfonds	*- 217.371,77*	*- 244.602,68*
Crediteuren	**€ 31.399,30**	**€ 7.990,52**
Af te rekenen warmtekosten	**€ 2.053,68**	**€ -9.513,31**
Overlopende posten	**€ 563,51**	**€ 813,44**
Nog te betalen bedragen	*- 563,51*	*- 813,44*
Exploitatieresultaat	**€ -6.614,92**	**€ 0,00**
Totaal	**€ 363.690,24**	**€ 321.298,01**

Toelichtingen op de balans

Debiteuren		Debet
Achterstand	€	3.160,66
Voorstand	€	-5.997,57
	€	**-2.836,91**

Nog te ontvangen bedragen		Debet
Beginbalans	**€**	**0,00**
Afrekening elektra 2025	€	976,48
Eindbalans	**€**	**976,48**

Tussenrekening algemeen		Debet
Beginbalans	**€**	**0,00**
Betalingsregeling eigenaar	€	2.141,64
Eindbalans	**€**	**2.141,64**

Reservefonds algemeen		Credit
Beginbalans	**€**	**-6.468,76**
Eindbalans	**€**	**-6.468,76**

Reservefonds groot onderhoud			Credit
Beginbalans		**€**	**269.116,74**
	Dotatie reservefonds groot onderhoud 2025	€	95.000,00
Loodgietersbedrijf Bruinekreeft (350400)	Vervangen ontluchters cv-installatie	€	-318,79
Loodgietersbedrijf Bruinekreeft (350400)	Vervangen cv leiding	€	-1.185,74
Isidoor Service B.V. (346859)	Draaideuraandrijving	€	-2.031,13
G. van Verseveld Grond- en Straatwerk B.V. (423735)	Herstellen bestrating	€	-2.415,95
W&R Pomptechniek (400168)	Vervanging hydrofoor	€	-7.227,33
DERA Brandbeveiliging BV (381380)	Noodverlichting	€	-8.312,70
Loodgietersbedrijf Bruinekreeft (350400)	Levering/ montage 2 nieuwe CV-ketels	€	-26.208,60
A1 Beton Onderhoud (336530)	Afdichten dilataties/ betonreparatie	€	-32.885,28
Eindbalans		**€**	**283.531,22**

Reservefonds lift		Credit
Beginbalans	**€**	**56.584,22**
Eindbalans	**€**	**56.584,22**

Lening Nationaal Energiebespaarfonds		Credit
Beginbalans	**€**	**244.602,68**
Aflossingen Energiebespaarlening 2025	€	-12.704,71
Aflossing lening restant depot	€	-14.526,20
Eindbalans	**€**	**217.371,77**

Conform besluit in de Algemene Ledenvergadering d.d. 4 maart 2020, heeft de VvE op 26 juni 2020 een energiebespaarlening afgesloten bij Nationaal Energiebespaarfonds voor een totaalbedrag van € 300.000 met een rentepercentage van 2,2%, welke in 20 jaar wordt afgelost.

Ontvangen voorschotten warmtekosten		Credit
Beginbalans	**€**	**102.172,56**
Afrekening stookkosten 2024	€	-102.172,56
Voorschot stookkosten 2025	€	102.317,56
Eindbalans	**€**	**102.317,56**

Uitgaven warmtekosten		Debet
Beginbalans	**€**	**111.685,87**
Uitgaven stookkosten 2024	€	20.357,66
Afrekening stookkosten 2024	€	132.043,53
Uitgaven stookkosten 2025	€	100.263,88
Eindbalans	**€**	**100.263,88**

Nog te betalen bedragen		Credit
Beginbalans	**€**	**813,44**
Rente Energiebespaarlening 2024	€	-448,44
Vrijval onderhoud bliksembeveiliging 2024	€	-200,00
Rente Energiebespaarlening 2025	€	398,51
Eindbalans	**€**	**563,51**

Winst & verlies

Kosten	2024	2025	
	Gerealiseerd	Begroot	Gerealiseerd
Verzekering	**€ 18.265,74**	**€ 18.500,00**	**€ 18.636,19**
Opstalverzekering	*- 17.765,74*	*- 18.500,00*	*- 18.636,19*
Eigen risico	*- 500,00*	*- 0,00*	*- 0,00*
Onderhoudskosten	**€ 35.504,58**	**€ 34.100,00**	**€ 40.753,47**
Algemeen klein onderhoud	*- 8.004,20*	*- 6.000,00*	*- 7.429,69*
Verlichting	*- 49,20*	*- 100,00*	*- 0,00*
Liftonderhoud	*- 1.754,93*	*- 1.800,00*	*- 1.084,59*
Onderhoud entree en gemeenschappelijke ruimte	*- 2.109,81*	*- 2.200,00*	*- 3.669,72*
Schoonmaak	*- 10.821,56*	*- 11.000,00*	*- 11.361,96*
Tuinonderhoud	*- 11.783,16*	*- 12.000,00*	*- 16.538,67*
CV-onderhoud	*- 981,72*	*- 1.000,00*	*- 668,84*
Contractonderhoud	**€ 6.845,58**	**€ 7.310,00**	**€ 9.105,87**
Contract lift	*- 5.621,95*	*- 6.000,00*	*- 5.919,88*
Contract hydrofoor, pompen	*- 395,97*	*- 400,00*	*- 0,00*
Contract beveiligings-, brandmeldinstallaties	*- 200,00*	*- 210,00*	*- 1.118,04*
Contract dak	*- 293,70*	*- 350,00*	*- 1.442,28*
Contract entree, hal, gemeenschappelijke ruimte	*- 333,96*	*- 350,00*	*- 625,67*
Nutsvoorzieningen	**€ 24.690,16**	**€ 25.600,00**	**€ 26.535,81**
Elektra	*- 6.982,11*	*- 7.100,00*	*- 5.639,12*
Waterverbruik	*- 12.080,00*	*- 12.500,00*	*- 15.282,89*
Telefonie lift	*- 421,08*	*- 0,00*	*- 435,89*
Overige nutsvoorzieningen	*- 5.206,97*	*- 6.000,00*	*- 5.177,91*
Verenigingskosten	**€ 23.978,64**	**€ 23.216,00**	**€ 25.435,58**
Vergaderkosten	*- 57,10*	*- 100,00*	*- 158,00*
Beheervergoeding	*- 12.127,84*	*- 12.941,00*	*- 13.303,48*
Bestuurskosten	*- 7.800,00*	*- 8.000,00*	*- 7.800,00*
Bankkosten	*- 360,62*	*- 375,00*	*- 781,05*
Overige verenigingskosten	*- 3.633,08*	*- 1.800,00*	*- 3.393,05*
Dotatie reserve	**€ 79.818,00**	**€ 95.000,00**	**€ 95.000,00**
Dotatie reservefonds groot onderhoud	*- 73.670,04*	*- 95.000,00*	*- 95.000,00*
Dotatie reservefonds lift	*- 6.147,96*	*- 0,00*	*- 0,00*
Leningen	**€ 17.813,05**	**€ 18.300,00**	**€ 17.284,59**
Aflossing lening	*- 12.300,00*	*- 12.300,00*	*- 12.300,00*
Rente lening	*- 5.513,05*	*- 6.000,00*	*- 4.984,59*

Totaal	€ 206.915,75	€ 222.026,00	€ 232.751,51

Opbrengsten	**2024**	**2025**	
	Gerealiseerd	Begroot	Gerealiseerd
Opbrengsten	**€ 192.118,01**	**€ 222.026,00**	**€ 226.136,59**
Periodieke bijdrage eigenaars	*- 186.268,32*	*- 218.531,00*	*- 218.534,40*
Rente	*- 2.016,11*	*- 0,00*	*- 3.742,36*
Rente opbrengsten incassozaken	*- 0,00*	*- 0,00*	*- 50,42*
Overige opbrengsten	*- 340,42*	*- 0,00*	*- 281,32*
Vergoeding antenne	*- 3.493,16*	*- 3.495,00*	*- 3.528,09*
Totaal	€ 192.118,01	€ 222.026,00	€ 226.136,59

Exploitatieresultaat	**2024**	**2025**	
	Gerealiseerd	Begroot	Gerealiseerd
Totale lasten	€ 206.915,75	€ 222.026,00	€ 232.751,51
Totale opbrengsten	€ 192.118,01	€ 222.026,00	€ 226.136,59
Resultaat	**€ -14.797,74**	**€ 0,00**	**€ -6.614,92**

Aandelen in de reserves

Op 23 oktober 2003 heeft de staatssecretaris van financiën besloten dat het aandeel in het reservefonds van de VvE meegenomen moet worden in de berekening van het vermogen dat belast wordt in box 3.

VERKLARING INZAKE DE VVE-RESERVES VOOR BELASTINGJAAR 2026

De omvang van de reserves van de VvE op peildatum 1 januari 2026 vindt u hieronder.

Reservefondsen	Verdeelsleutel		**Bedrag**
Reservefonds algemeen	Algemene kosten volgens breukdeel	€	-6.468,76
Reservefonds duurzaamheid	Algemene kosten volgens breukdeel	€	0,00
Reservefonds groot onderhoud	Algemene kosten volgens breukdeel	€	283.531,22
Reservefonds lift	Algemene kosten volgens breukdeel	€	56.584,22
Totaal		**€**	**333.646,68**

Aandeel per eigenaar			**Aandeel**
Relatie: 348908	A-01 - Zuiderkruis 2	**€**	**3.971,98**
Relatie: 354894	A-02 - Zuiderkruis 4	**€**	**3.971,98**
Relatie: 402247	A-03 - Zuiderkruis 6	**€**	**3.971,98**
Relatie: 349307	A-04 - Zuiderkruis 8	**€**	**3.971,98**
Relatie: 355367	A-05 - Zuiderkruis 10	**€**	**3.971,98**
Relatie: 363707	A-06 - Zuiderkruis 12	**€**	**3.971,98**
Relatie: 348435	A-07 - Zuiderkruis 14	**€**	**3.971,98**
Relatie: 360040	A-08 - Zuiderkruis 16	**€**	**3.971,98**
Relatie: 348361	A-09 - Zuiderkruis 18	**€**	**3.971,98**
Relatie: 401271	A-10 - Zuiderkruis 20	**€**	**3.971,98**
Relatie: 346570	A-11 - Zuiderkruis 22	**€**	**3.971,98**
Relatie: 402907	A-12 - Zuiderkruis 24	**€**	**3.971,98**
Relatie: 353488	A-13 - Zuiderkruis 26	**€**	**3.971,98**
Relatie: 339223	A-14 - Zuiderkruis 28	**€**	**3.971,98**
Relatie: 350236	A-15 - Zuiderkruis 30	**€**	**3.971,98**
Relatie: 354664	A-16 - Zuiderkruis 32	**€**	**3.971,98**
Relatie: 420707	A-17 - Zuiderkruis 34	**€**	**3.971,98**
Relatie: 358685	A-18 - Zuiderkruis 36	**€**	**3.971,98**
Relatie: 362828	A-19 - Zuiderkruis 38	**€**	**3.971,98**
Relatie: 350580	A-20 - Zuiderkruis 40	**€**	**3.971,98**
Relatie: 348900	A-21 - Zuiderkruis 42	**€**	**3.971,98**
Relatie: 347836	A-22 - Zuiderkruis 44	**€**	**3.971,98**
Relatie: 386419	A-23 - Zuiderkruis 46	**€**	**3.971,98**
Relatie: 335879	A-24 - Zuiderkruis 48	**€**	**3.971,98**
Relatie: 343230	A-25 - Zuiderkruis 50	**€**	**3.971,98**
Relatie: 348368	A-26 - Zuiderkruis 52	**€**	**3.971,98**
Relatie: 363648	A-27 - Zuiderkruis 54	**€**	**3.971,98**
Relatie: 358483	A-28 - Zuiderkruis 56	**€**	**3.971,98**
Relatie: 343231	A-29 - Zuiderkruis 58	**€**	**3.971,98**

Relatie: 350675	A-30 - Zuiderkruis 60	€	**3.971,98**
Relatie: 359484	A-31 - Zuiderkruis 62	€	**3.971,98**
Relatie: 347731	A-32 - Zuiderkruis 64	€	**3.971,98**
Relatie: 337600	A-33 - Zuiderkruis 66	€	**3.971,98**
Relatie: 352456	A-34 - Zuiderkruis 68	€	**3.971,98**
Relatie: 400629	A-35 - Zuiderkruis 70	€	**3.971,98**
Relatie: 356109	A-36 - Zuiderkruis 72	€	**3.971,98**
Relatie: 337482	A-37 - Zuiderkruis 74	€	**3.971,98**
Relatie: 355774	A-38 - Zuiderkruis 76	€	**3.971,98**
Relatie: 337809	A-39 - Zuiderkruis 78	€	**3.971,98**
Relatie: 348807	A-40 - Zuiderkruis 80	€	**3.971,98**
Relatie: 348428	A-41 - Zuiderkruis 82	€	**3.971,98**
Relatie: 359637	A-42 - Zuiderkruis 84	€	**3.971,98**
Relatie: 344420	A-43 - Zuiderkruis 86	€	**3.971,98**
Relatie: 345912	A-44 - Zuiderkruis 88	€	**3.971,98**
Relatie: 356966	A-45 - Zuiderkruis 90	€	**3.971,98**
Relatie: 342074	A-46 - Zuiderkruis 92	€	**3.971,98**
Relatie: 363044	A-47 - Zuiderkruis 94	€	**3.971,98**
Relatie: 337747	A-48 - Zuiderkruis 96	€	**3.971,98**
Relatie: 386418	A-49 - Zuiderkruis 98	€	**3.971,98**
Relatie: 424911	A-50 - Zuiderkruis 100	€	**3.971,98**
Relatie: 352003	A-51 - Zuiderkruis 102	€	**3.971,98**
Relatie: 360387	A-52 - Zuiderkruis 104	€	**3.971,98**
Relatie: 339221	A-53 - Zuiderkruis 106	€	**3.971,98**
Relatie: 346956	A-54 - Zuiderkruis 108	€	**3.971,98**
Relatie: 338823	A-55 - Zuiderkruis 110	€	**3.971,98**
Relatie: 360373	A-56 - Zuiderkruis 112	€	**3.971,98**
Relatie: 351447	A-57 - Zuiderkruis 114	€	**3.971,98**
Relatie: 401001	A-58 - Zuiderkruis 116	€	**3.971,98**
Relatie: 338855	A-60 - Zuiderkruis 120	€	**3.971,98**
Relatie: 348651	A-61 - Zuiderkruis 122	€	**3.971,98**
Relatie: 429606	A-62 - Zuiderkruis 124	€	**3.971,98**
Relatie: 337737	A-63 - Zuiderkruis 126	€	**3.971,98**
Relatie: 386423	A-64 - Zuiderkruis 128	€	**3.971,98**
Relatie: 353213	A-65 - Zuiderkruis 130	€	**3.971,98**
Relatie: 424885	A-66 - Zuiderkruis 132	€	**3.971,98**
Relatie: 347076	A-67 - Zuiderkruis 134	€	**3.971,98**
Relatie: 355457	A-68 - Zuiderkruis 136	€	**3.971,98**
Relatie: 363596	A-69 - Zuiderkruis 138	€	**3.971,98**
Relatie: 346306	A-70 - Zuiderkruis 140	€	**3.971,98**
Relatie: 418040	A-71 - Zuiderkruis 142	€	**3.971,98**
Relatie: 341573	A-72 - Zuiderkruis 144	€	**3.971,98**
Relatie: 354082	A-73 - Zuiderkruis 146	€	**3.971,98**
Relatie: 386420	A-74 - Zuiderkruis 148	€	**3.971,98**
Relatie: 428268	A-75 - Zuiderkruis 150	€	**3.971,98**
Relatie: 350440	A-76 - Zuiderkruis 152	€	**3.971,98**
Relatie: 350982	A-77 - Zuiderkruis 154	€	**3.971,98**

Relatie: 363955	A-78 - Zuiderkruis 156	€	**3.971,98**
Relatie: 345363	A-79 - Zuiderkruis 158	€	**3.971,98**
Relatie: 356046	A-80 - Zuiderkruis 160	€	**3.971,98**
Relatie: 344788	A-81 - Zuiderkruis 162	€	**3.971,98**
Relatie: 363050	A-82 - Zuiderkruis 164	€	**3.971,98**
Relatie: 429055	A-83 - Zuiderkruis 166	€	**3.971,98**
Relatie: 338012	A-84 - Zuiderkruis 168	€	**3.971,98**
Relatie: 343238	A-59 - Zuiderkuis 118	€	**3.971,98**
Totaal		€	**333.646,32**