

JAARVERSLAG

Administratievereniging Buikslotermeer

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave.....	1
Algemene informatie.....	2
Voorwoord van de voorzitter	4
Verslag algemene zaken	5
Inleiding	5
Communicatie met Raad van Commissarissen.....	5
Communicatie met Complexcommissies	5
Communicatie met leden.....	6
Communicatie met kopers.....	6
Administratie	6
Verslag technische zaken.....	6
Verslag financiële zaken	8
Voorwoord	8
Bezittingen en schulden 2017/2018.....	8
Staat van baten en lasten	10
Preadvies Raad van Commissarissen	11
Preadvies van de Commissie van Eigenaars	12
Begrotingen en onderhoudsplan	13
Begrotingen 2019 en 2020	13
Maandelijkse bijdrage per 1 juli 2019.....	14
Vooruitblik grootonderhoud	14
Personalia.....	15
Raad van Commissarissen	15
Bestuur.....	15
Complexcommissies	15
Bijlage: financiële details	16
Indexatie bedragen uit het HHR en RSE	16
Inbreng in bestemmingsreserves	16
BIJLAGE: KASSTROOMOVERZICHT	1 7
Bijlage: Algemene grondslagen voor de jaarrekening	18
Toelichting financiële cijfers.....	18
BIJLAGE: ACCOUNTANTSVERKLARING	2 2

N.B.: Dit verslag blijft, ingevolge artikel 38, lid 10, van het Huishoudelijk Reglement eigendom van de Vereniging van Eigenaren Buikslotermeer.

ALGEMENE INFORMATIE

Over het boekjaar 2017 van de Administratievereniging Buikslotermeer te Amsterdam en de Verenigingen van Eigenaars Buikslotermeer A, B, C, D en E te Amsterdam

Bestuur		Aftredend
S.F.A. de Bree	Voorzitter	2023
M.S.B. de Bois	Secretaris	2019
T.S. Akkerhuis	Penningmeester	2020
M.J. Dijkstra	Technische zaken	2020
R. Baidjoe	Algemeen lid	2022
Complexcommissie gebouw A		Aftredend
<i>Vacature</i>	Voorzitter	2022
R. Middelkoop	Secretaris	2023
J. Souw	Penningmeester	2019
P. Schilperoort	Algemeen lid	2023
E. Storm	Algemeen lid	2021
Complexcommissie gebouw B		Aftredend
E.S. Clarijs	Voorzitter	2019
M. Meijer	Secretaris	2020
G. Steenbergen	Penningmeester	2021
C. Tolman	Technisch lid	2022
B.D. Freestone	Algemeen lid	2023
Complexcommissie gebouw C		Aftredend
H.P.G. van Nieuwkerk	Voorzitter/Penningmeester	2020
J. Bolder	Secretaris	2021
<i>Vacature</i>	Technisch lid	-----
E. Zillesen	Algemeen lid	2020
I. van Sundert	Algemeen lid	2022
Complexcommissie gebouw D		Aftredend
E.G. Kok	Voorzitter	2021
A.J. Vleeschhouwer	Secretaris	2019
M.A.M. Cahuzak	Penningmeester	2020
M.C. Hertog	Technisch lid	2022
B. Goossen	Algemeen lid	2023
Complexcommissie gebouw E		Aftredend
D. Soetebier	Voorzitter	2023
A. Simons	Secretaris	2022
M.T. Rodriguez	Penningmeester	2020
J. Borghart	Technisch lid	2019
A. de Bruin	Algemeen lid	2023
Raad van Commissarissen		Aftredend
H. Truijens	President	2023
<i>Vacature</i>	Secretaris	2019
H.A. Norbruis	Financiële zaken	2022
E. van der Kwast	Technische zaken	2020
Y. Koop	Algemeen lid	2022

Externe Administrateur

Rappange Administratie B.V., Prinsengracht 255-259, 1016 GV Amsterdam.
Telefoon: 020 - 624 03 63 / fax 020 - 626 36 59 / email:

avb@rappange.com Technisch medewerker

G. de Reus - guusbuikslotermeer@outlook.com
p/a Amerbos 2. Telefoon / fax: 020 - 632 67 23.

Accountant

Baker Tilly Berk N.V., Radioweg 1e-f, Postbus 60027, 1320 AA te Almere.

Bank

ABN / AMRO, Buikslotermeerplein 241, Postbus 26175, 1025 XC Amsterdam.
Het IBAN is: NL 08 ABNA 046 711 5362 ten name van de
Administratievereniging Buikslotermeer.

Website / E-mail

www.vvebuikslotermeer.nl / vvebuikslotermeer@outlook.com

VOORWOORD VAN DE VOORZITTER

Voor u ligt het jaarverslag van 2018. Ik wil u vragen om dit verslag goed door te lezen.

Afgelopen jaar is wederom een druk jaar geweest voor de bestuursleden van de AvB. Kort na de vorige algemene ledenvergadering op 18 april 2018 trad onze penningmeester terug omdat hij ging verhuizen en niet veel maanden later volgde Martin Dijkstra (technische zaken) hem om dezelfde reden. Dit houdt in dat sinds juni het werk van vijf bestuursleden nu door drie bestuursleden wordt gedaan. Daarnaast werden twee van ons anderszins belast door gezinsuitbreiding - Randy Baidjoe (algemene zaken)- en door gezondheidsklachten - Marja de Bois (secretaris).

Wat mij is opgevallen is hoe wij als bestuur, met regelmatige steun van de raad van commissarissen hier flexibel, steunend, collegiaal en professioneel mee om zijn gegaan. Hopelijk heeft u van deze onder bemensing nog weinig gemerkt. Maar belangrijker nog doe ik hier wederom een dringend beroep op alle eigenaren die in onze panden wonen, om zich aan te melden als vrijwilliger voor een bestuurstaak. Het kan toch niet zo zijn dat wij alle werkzaamheden moeten uitbesteden aan een prijzig en afstandelijk bureau waarin geen enkele bewoner – belangenbehartiger – bezig is over onze belangen te beslissen? Mocht u willen bijdragen aan het bestuur, mailt u ons dan een motivatiebrief en curriculum vitae. Wanneer u zich bij ons zou voegen, vormt u met drie leuke, gemotiveerde snel schakelende collega's het bestuur. Wij staan erom bekend dat we ons aan afspraken houden, goed kunnen samenwerken, met humor veel werk kunnen verzetten, digitaal goed onderlegd zijn en niet te beroerd om buiten contacturen even te reageren op elkaars vraag.

Vervolgens wil ik u graag vertellen waar de vereniging druk mee bezig is geweest en waar wij als bewoners veel van hebben gemerkt.

Inhoudelijk zijn we dit jaar met twee grote onderwerpen bezig geweest:
- Ten eerste het liftenproject, wat op een paar laatste details na is afgerond. Uiteraard heeft deze verbouwing overlast bezorgd, maar het resultaat mag er zijn. Onze zeer verouderde liften zijn vervangen en dit zonder al teveel problemen. Verderop in dit verslag vindt u daar nadere informatie over in het technisch verslag. Belangrijker nog is dat er geen grote tegenslagen zijn geweest (technisch, noch financieel) en dat we als vereniging nog steeds financieel gezond zijn, terwijl met dit project een heel groot bedrag was gemoeid.

- Ten tweede onze niet aflatende aandacht voor niet toegestane kamertjesverhuur, evenals voor verhuur waarvoor geen toestemming vooraf is gevraagd en de incidentele burenoverlast. Het neemt inmiddels zoveel tijd (en niet te vergeten emoties) in beslag dat we in overeenstemming met de raad van commissarissen hebben besloten om een externe juridische partij in te huren die voor ons onderzoekt, speurt en eigenaars die in overtreding zijn aanschrijft. Hierbij speelt onze bestuursgenoot Randy een belangrijke rol, omdat hij door zijn werk een grote praktische kennis heeft van soortgelijke juridische kwesties.

Over dit tweede punt maakt menig eigenaar-bewoner zich regelmatig ernstig zorgen, alsmede het bestuur, de raad van commissarissen en de complexcommissies. Wij waarderen ieders bijdrage wie onregelmatigheden meldt bij het bestuur. De zorgen begrijpen wij en wij waarderen zeer wanneer u daarin een actieve en constructieve rol speelt. Hiermee bedoelen wij dat alle misstanden moeten worden geregistreerd, het liefst met zoveel mogelijk bewijs (foto's, logboek met tijden waarin u overlast of aankomst van wisselende (airbnb-)gasten registreert). Het bewijs, net als een melding bij handhaving of bij de politie gelden als hard bewijs in een eventuele rechtszaak. Verontwaardiging, andere emoties, indirecte getuigenissen zijn helaas geen basis voor het beginnen van een kansrijke rechtszaak. Mailt u deze in het vervolg aan het volgende adres: verhuurvvebuikslotermeer@outlook.com.

Ten slotte, wederom een oproep aan eigenaars-bewoners contact met ons op te nemen om de vacature van bestuursleden (financiële, technische zaken) te komen vervullen: je leert er veel van, krijgt goede contacten en ontvangt een mooie vergoeding.

Tot ziens op de ledenvergadering.

VERSLAG ALGEMENE ZAKEN

Inleiding

In 2018 namen we afscheid van onze penningmeester Thomas Akkershuis. Hij verhuisde naar elders. Op de ALV zelf meldde zich iemand aan, echter na 2 maanden moest deze persoon besluiten wegens zijn werkzaamheden zijn prille bestuurstaken neer te leggen. Er meldde zich geen nieuwe kandidaten, dus met ingang van medio 2018 bestaat het bestuur uit 3 leden in plaats van 5. Dit geeft meer druk. Twee bestuursleden vervullen een dubbele taak.

De lage rentes werken in de hand dat meer en meer mensen hun geld beleggen in stenen (appartementen op Amerbos en Elpermeer). Deze appartementen worden dan verhuurd. Om hier goede controle op te houden heeft het bestuur in samenwerking met de raad van commissarissen besloten een juridische partij in te huren om alles te monitoren (websites bekijken of onze appartementen daar te huur worden aangeboden) en zo ja, daar gepaste actie op te nemen. Ook verdiepen zij zich in vergunning beheer voor appartementen die zijn opgedeeld in kamertjes.

Guus de Reus heeft het gehele jaar naar onze tevredenheid zijn werkzaamheden uitgevoerd. Met zijn zelfstandigheid, en steeds ruimere ervaring in het begeleiden van grote projecten, is hij ons tot grote steun. Daarnaast heeft hij ook zelf veel initiatieven genomen. Wij zijn blij met Guus.

Het schoonmaakbedrijf Wiering maakte ook in 2018 onze gebouwen schoon.

Wij verzoeken u dit verslag kritisch te lezen. Op- en aanmerkingen stellen wij op prijs. Wij geven u graag een zo goed mogelijk antwoord. Daarom is het noodzakelijk dat het bestuur de antwoorden kan voorbereiden. Dit zorgt er ook voor dat we tijdens de vergadering het tempo er in kunnen houden. Wij vragen u daarom uw vragen en opmerkingen **minimaal tien dagen vóór de vergadering** schriftelijk in te dienen bij het adres Amerbos 2. Natuurlijk mag dit ook via e-mail: vvebuikslotermeer@outlook.com.

In het algemene deel van het verslag gaan we kort in op een aantal belangrijke en actuele zaken waarmee het bestuur zich heeft beziggehouden in de verslagperiode. Hierop volgt het technische deel, dan het financiële deel en de pre-adviezen verstrekt door de Raad van Commissarissen en de complexcommissies. Daarna kijken we vooruit met de begroting 2019/2020 en de langetermijnplanning. Vervolgens leest u het overzicht van aftredende en aantredende leden van het bestuur, de Raad van Commissarissen en complexcommissies.

Tot slot vindt u nog:

- Financiële aanvulling met meer details.
- Een machtigingsformulier. Dit kunt u gebruiken als u niet bij de ALV kunt zijn, maar wel uw stemrecht wilt gebruiken.

Communicatie met Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is de toezichthouder van het bestuur. Zij houdt het beleid in de gaten en heeft een bindende stem over grote beslissingen. Ze vergadert tweemaal per jaar met het Bestuur in een gecombineerde vergadering. In deze vergaderingen worden financiële en technische zaken besproken. Tussendoor wordt de Raad op de hoogte gehouden met samenvattingen van de notulen van de bestuursvergaderingen. Voor spoedeisende zaken is er overleg per e-mail geweest. We danken de Raad voor haar flexibiliteit.

De Raad hoort te bestaan uit vijf leden. Momenteel zijn het er vier. Blijft er dus nog één vacature.

Communicatie met Complexcommissies

De complexcommissies zijn de ogen en de oren van het bestuur. Ze verwelkomen nieuwe bewoners en zijn het eerste aanspreekpunt bij problemen. De nieuwjaarsborrels die ze organiseren zijn altijd drukbezocht en zorgen voor de nodige cohesie tussen bewoners.

Tweemaal per jaar vergaderen de complexcommissies in een gecombineerde vergadering met het Bestuur. Hierin worden ze bijgepraat over financiën en onderhoud. Tussen deze vergaderingen door ontvangen ze een samenvatting van de notulen van de bestuursvergaderingen.

De leden die volgens het rooster kunnen aftreden hebben zich opnieuw verkiesbaar gesteld. Wij vertrouwen er op dat zij door u worden gekozen. In de gebouwen A en C zijn nog vacatures voor leden.

Communicatie met leden

Het afgelopen jaar is de AVB-nieuwsbrief vier keer verschenen. Namelijk in de maanden maart, mei, september en december.

We besteedden onder andere aandacht aan: de website, zorg voor de buurt, geluidsoverlast, leef- en gedragsregels in huis en op de galerij, onderhoud door u zelf van de draaikiëpramen en de verhuur door eigenaren al dan niet via AirBnB.

Communicatie met kopers

Onze vereniging heeft een eigen website: www.vvebuikslotermeer.nl. Op deze site staan veel bijzonderheden over onze vereniging van eigenaren en onze appartementen vermeld. Wilt u uw appartement verkopen? Dan raden wij aan om in de verkoopadvertenties, op internetpagina's en op de borden van de makelaar ons websiteadres te laten vermelden. Geïnteresseerden kunnen dan kennis nemen van onze financiële situatie, onze planning grootonderhoud, ligging van de gebouwen, etc. Kopers kunnen informatie inwinnen via avb@rappange.com.

Administratie

De afdeling VvE Administratie van Rappange Administratie BV staat al meer dan 15 jaar onder leiding van Peter Dekker. Onze boekhouding en ledenadministratie zijn bij zijn medewerkers in uitstekende handen. Ook voor vragen die het bestuur heeft over achterstandsbeheersing, verzekeringen en dagelijkse bestuurszaken staan Peter en zijn medewerkers voor ons klaar. Samen met Peter en zijn afdeling houden we elkaar scherp. Op die manier verbeteren we zaken die minder goed gaan en houden we vast aan zaken die al goed gaan.

Namens Rappange verzorgt Ton Diemel ook sinds een flink aantal jaren de verslaglegging van de vergaderingen. Hij is dan ook altijd aanwezig bij de Algemene ledenvergadering, de overleggen met de Raad van Commissarissen en de overleggen met de Complexcommissies. Steeds weer bewijst hij zich als een uitstekend notulist. Wij danken hem daar met het grootste respect voor.

VERSLAG TECHNISCHE ZAKEN

Onder technische zaken rekenen we alles wat te maken heeft met het fysieke onderhoud aan, en verbetering van, de gebouwen en installaties. Guus de Reus heeft hier als technisch medewerker een belangrijke rol in. Wij danken hem voor de hoeveelheid werk die hij in 2018 verzet heeft. En voor zijn initiatieven.

Bepaalde zaken horen bij regulier onderhoud. Dit zijn dingen die met grote regelmaat terugkomen, en financieel en planmatig niet heel groot zijn. Denkt u dan aan:

- Controleren van de gebouwen en waar nodig reparaties uitvoeren. Zoals
 - vervangen van kapotte verlichting,
 - uitvoeren klein schilderwerk,
 - signaleren van problemen die door derden moeten worden opgelost (intercom, lift, deurtechniek)
- Het laten keuren, onderhouden, en waar nodig, repareren en verbeteren van de liften.
- Druppels verschaffen voor de toegangsdeuren en naambordjes bestellen. Ja/Ja plaatjes op de brievenbussen volgens de nieuwe norm van de gemeente Amsterdam.
- Vervangen diverse gebouwonderdelen zoals deuren.

Belangrijker zijn de grote onderhoudsprojecten. Het afgelopen jaar heeft het bestuur met grote voortvarendheid de volgende omvangrijke projecten laten uitvoeren.

1. Het grootste project in 2018 betrof het vervangen van alle 10 liften in de 5 gebouwen. Een omvangrijk project, waarbij er altijd één lift operationeel moest blijven en er werd een sociaal plan opgesteld voor mensen die absoluut NIET zonder lift konden. Hiervoor werd het bedrijf Lifthulp in geschakeld. Zij monteerden tijdelijke trapliften en leverden daarbij rollators om de mensen tot dienst te zijn. Er werd gestart met het project in april en de bedoeling was dat dit voor de Kerst 2018 zou zijn afgerond. Echter na de vakantie periode trad er vertraging op wegens materiaal tekorten. De laatste 2 liften zijn vervangen in de eerste twee maanden van 2019.

2. Na de vervanging van de liften heeft het bestuur Schildersbedrijf Compier opdracht gegeven om de hoofdtrappenhuizen volledig te schilderen inclusief het lakken van de trapleuningen en doorvalborden. Er waren door de werkzaamheden aan de liften hier en daar beschadigingen ontstaan.
3. De Firma Chubb heeft inspecties en reparaties uitgevoerd aan de blusinstallaties conform het onderhoudscontract wat wij met hem hebben afgesloten.
4. Na het offerte traject zijn de daken van de garages gerepareerd waar nodig, het grind is er eerst afgehaald en volledig gereinigd weer terug geplaatst.

In 2018 is er ook werk verricht aan het voorbereiden van projecten voor 2019. Hierover vindt u meer verderop in dit jaarverslag.

VERSLAG FINANCIËLE ZAKEN

Voorwoord

We staan er financieel goed voor. Dat hebben we te danken aan een hele volledige financiële planning voor de komende 15 jaar. Dat heeft meerdere voordelen. Zo missen we minder onderhoudsbeurten (aan bijvoorbeeld de kitvoegen). Daarmee voorkomen we hoge herstelkosten (als gevolg van lekkages) maar ook voorkomen we onaangename verrassingen. Er bestaan veel VvE's waarbij de leden zo nu en dan wordt gevraagd om een bijdrage van een paar duizend euro te doen vanwege onvoorziene werkzaamheden. In onze VvE is het verloop van de ledenbijdrage rustig en voorspelbaar omdat een dergelijke situatie zich niet voor zal doen.

Bezittingen en schulden 2017/2018

In deze sectie ziet u eerst wat onze bezittingen zijn. Zoals u wel verwacht: we hebben geld op bankrekeningen. Dat zijn liquide middelen. Maar ook zijn mensen en organisaties ons nog geld verschuldigd. Dit noemen we een vordering, en dat zien we ook als een bezitting.

		<i>Alle bedragen in euro's (€)</i>	
		ultimo 2018	ultimo 2017
B	Bezittingen		
B1	Vorderingen		
	Vorderingen op leden	6959	7.374
	Doorbelastingen aan leden	-	-
	Rente van ABN AMRO	-	403
	Rente van Roparco	100	213
	Overlopende posten	8480	-
	<i>Totaal vorderingen</i>	<i>15.539</i>	<i>7.990</i>
B2	Liquide middelen		
	Robeco (Roparco)	1.009.477	1.009.264
	ABN AMRO spaarrekening	534.751	814.348
	ABN AMRO betaalrekening	69.897	19.665
	ING rekeningen complexcommissies	3.743	3.491
	<i>Totaal liquide middelen</i>	<i>1.617.868</i>	<i>1.846.768</i>
B	Bezittingen totaal	1.633.407	1.854.758

Hieronder ziet u wat de schulden zijn. De 1,6 miljoen euro die we hebben, die hebben we niet "omdat het kan". Die hebben we omdat we er een bestemming voor hebben. In eerste instantie betalen we er onze rekeningen van ("schulden op korte termijn"). De rest van het geld stoppen we in spaarpotjes, genaamd bestemmingsreserves.

We hebben vier bestemmingsreserves. De belangrijkste is die voor grootonderhoud. We hebben een meerjarenplan dat uitlegt wat we allemaal gaan doen van deze bestemmingsreserves. Een samenvatting van dit plan ziet u verderop, maar het volledige vijftienjarenplan kunt u bij ons opvragen. Er is ook een reserve waaruit we bepaalde vormen van schade vergoeden. Dit heeft u uitgelegd gekregen toen u uw appartement kocht. Tevens is er een bestemmingsreserve voor onvoorziene uitgaven. Daarnaast reserveren we geld voor mensen die hun ledenbijdrage niet betalen. Natuurlijk zullen we ons inzetten om deze mensen te helpen, maar in sommige gevallen worden gemiste ledenbijdragen niet meer ingehaald.

Tot slot zijn er de overlopende posten. Daarbij moet u denken aan kleine verschillen door de jaarwisseling, zoals werkzaamheden die in december gedaan zijn en in januari worden betaald.

		<i>Alle bedragen in euro's (€)</i>	
		ultimo 2018	ultimo 2017
S	Schulden		
S1	Ledenreserve		
	Stand 31 december 2017 resp. 2016	3.159	2.665
	BIJ: Inschrijfgelden (ing. Art 3, lid 3 HHR)	380	494
	<i>Totaal ledenreserve</i>	<i>3.539</i>	<i>3.159</i>
S2	Grootonderhoud gebouwen en installaties		
	Stand eind voorgaand jaar	1.450.949	1.409.720
	Toename volgens begroting 2018 rep. 2017	410.000	403.000
	Uitgaven kitvoegen en schilderwerk	-69.554	-305.794
	Uitgaven reiniging leidingen	-	-10.636
	Uitgaven hydrofoorpompen	-7.052	-26.362
	Uitgaven herstel garagedaken resp. -deuren	-32.174	-2.402
	Uitgaven LED-verlichting	-	-
	Uitgaven schoorsteenrenovatie	-	-
	Uitgaven renovatie liften	-657.921	-16.577
	<i>Totaal reserve grootonderhoud</i>	<i>1.094.249</i>	<i>1.450.949</i>
S3	Glas- en inbraakschade		
	Stand eind voorgaand jaar	50.000	50.000
	Toename volgens begroting	-	4.934
	Uitgaven aan schades	-	-4.934
	<i>Totaal reserve schades</i>	<i>50.000</i>	<i>50.000</i>
S4	Dubieuze debiteuren		
	Stand eind voorgaand jaar	221	213
	Mutatie vanwege 3%-regel	2.731	-599
	Toename door vervallen vorderingen	2.137	607
	Verliezen door executieverkopen A 230	-4.949	-
	<i>Totaal reserve debiteuren</i>	<i>140</i>	<i>221</i>
S5	Onvoorzien		
	Stand eind voorgaand jaar	311.782	285.959
	Toename volgens begroting 2018 resp. 2017	40.000	40.000
	Uitgaven aan brandbeveiliging (Chubb)	-	-5.020
	Exploitatie overschot 2017	5.971	-
	Verrekeningen van het exploitatiesaldo (2016)		-9.157
	Verbeterpunten Hydrofoor	-13.990	
	<i>Totaal reserve onvoorzien</i>	<i>343.763</i>	<i>311.782</i>
S6	Schulden op korte termijn		
	Schulden aan leden	15.605	15.002
	Belastingen december	988	910
	Accountant (overlopend)	10.000	10.000
	Schoonmaakkosten (overlopend)	2.535	2.525
	Onderhoudskosten (overlopend)	87.839	217
	Energiekosten (overlopend)	2.114	1.840
	Diverse kosten (overlopend)	654	2.183
	<i>Totaal schulden op korte termijn</i>	<i>119.735</i>	<i>32.676</i>
S7	Exploitatiesaldo	21.981	5.971
	<i>Totaal schulden</i>	<i>1.633.407</i>	<i>1.854.758</i>

De opvallende zaken zijn:

- De vorderingen op leden (waaronder betalingsachterstanden) zijn gestabiliseerd rond de 7.000. Dit was jaren geleden een veelvoud. Dit is waarschijnlijk verbeterd door een combinatie van strakker beleid door Rappange geen een verbeterde woningmarkt.
- S2: We hebben iets minder in reserve. Dat is omdat we grote uitgaven hebben gehad in 2018 o.a. renovatie liften en de garagedaken.

Staat van baten en lasten

Hieronder vergelijken we de begroting van 2018 met de realisatie en de realisatie van vorig jaar. U kunt dan zien wat de mee- en tegenvallers waren.

<i>Alle bedragen in euro's (€)</i>		Realisatie 2018	Begroting 2018	Realisatie 2017
Baten				
1	Bijdrage leden	686.220	686.000	681.944
2	Interest	107	-	623
3	Diversen	1.481	1000	1.653
Exploitatiekosten				
4	Kleinonderhoud gebouwen	19.911	44.000	43.305
	<i>Onderhoudsabonnementen</i>	<i>3.480</i>		<i>16.356</i>
	<i>Onderhoudskosten liften</i>	<i>918</i>		<i>15.721</i>
	<i>Overig kleinonderhoud</i>	<i>15.514</i>		<i>11.227</i>
5	Schoonmaker(<i>abbWiering</i>)	31.648	31.000	30.295
6	Personeelskosten	45.105	43.000	41.077
	<i>Salaris inc vakantiegeld</i>	<i>38.046</i>		<i>36.374</i>
	<i>Pensioenlasten, verzekeringen, etc.</i>	<i>7.058</i>		<i>4.702</i>
7	Administratiekosten (<i>Nota`s Rappange Admin</i>)	30.471	31.00	30.021
8	Accountant(<i>Baker Tilly</i>)	9.891	13.000	12.829
9	Energiekosten(<i>NUON</i>)	23.116	25.000	18.440
10	Algemene kosten	22.332	25.000	24.552
	<i>Vergoedingen bestuur, RvC en CC's</i>	<i>12.403</i>		<i>13.954</i>
	<i>Telefoonkosten (incl. liften)</i>	<i>1.959</i>		<i>2.077</i>
	<i>Bankkosten</i>	<i>690</i>		<i>581</i>
	<i>Werkrekeningen CC's</i>	<i>1.999</i>		<i>2.483</i>
	<i>Kantoorbehoeften</i>	<i>929</i>		<i>2.657</i>
	<i>Vergaderkosten</i>	<i>884</i>		<i>1.375</i>
	<i>Representatiekosten / diversen</i>	<i>2.748</i>		<i>605</i>
	<i>Belastingen / leges / water</i>	<i>720</i>		<i>821</i>
11	Verzekeringskosten	30.624	31.000	30.395
Naar bestemmingsreserves				
12	Dubieuze debiteuren	2.731	1.000	-599
13	Glas- en inbraakschade ER	-	5.000	4.934
14	Grootonderhoud	410.000	399.000	403.000
15	Onvoorzien	40.000	39.000	40.000
Exploitatiesaldo		21.981	-	5.971

Hier staan de belangrijkste verschillen tussen begroting en realisatie uitgelegd.

- 2: De rentebaten hebben een kleine stijging t.o.v. de begroting 2018 ondanks een tegenvallende renteontwikkeling.
- 4: Het klein onderhoud loopt positief uit de pas. Dit heeft meerdere redenen.
 - Onderhoudskosten lift (storingen, keuringen etc.)
 - Onderhoudsabonnementen liften / brandbeveiliging (Otis BV & Chubb)
- 5: Het schoonmaken was goedkoper dan in 2017. In 2018 werd er extra schoongemaakt vanwege de liftrenovatie.

We sluiten af met een positief saldo van €21.981. We vragen uw toestemming om dit saldo toe te voegen aan de reserve voor onvoorziene uitgaven.

PREADVIES RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het aantal leden van de Raad van Commissarissen bestaat sedert 2017 uit de volgende personen:

De heer Henk Truyens	-	President Commissaris
Mevrouw Hester Norbruis	-	Financiële zaken
Mevrouw Yvonne Koop	-	Algemene zaken
De heer Eric van der Kwast	-	Algemene en technische zaken

Conform art. 12 lid 2 van de Statuten van de Administratievereniging Buikslotermeer heeft de Raad van Commissarissen de cijfers door ons aangereikt als voorbereiding voor het jaarverslag 2018 gecontroleerd en uitgaande van op waarheid beruste gegevens akkoord bevonden.

Tevens hebben wij een gesprek gehad tezamen met de heer Baidjoe en Baker Tilly over algemene punten van aandacht, die verwerkt zullen worden door het bestuur.

Mede gelet op de accountantsverklaring welke is opgenomen in het jaarverslag stellen wij u voor het Bestuur te dechargeren voor het in 2018 gevoerde beleid en de Raad van Commissarissen voor toezicht.

De samenwerking met het bestuur liep voorspoedig, er is regelmatig contact over essentiële zaken.

Amsterdam, 11 april 2019

Henk Truyens

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HT', written over a large, light blue circular scribble.

PREADVIES VAN DE COMMISSIE VAN EIGENAARS

Geachte leden van de Administratievereniging Buikslotermeer.

De complexcommissies hebben zich een oordeel gevormd over de werkzaamheden en voorstellen van het bestuur. De geplande vervanging van de liften is naar behoren uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn begin van het jaar 2019 naar tevredenheid volledig afgerond. Hiermee zijn alle gebouwen voorzien van nieuwe liften. Verder zijn de daken van de garages zoals gepland in het projectjaar gerenoveerd.

Hoewel het bestuurslechts uit 3 leden bestond (en nog steeds bestaat) zijn deze leden desondanks voortvarend en kundig te werk gegaan en verwachten wij dat ook voor de komende jaren. Wij spreken onze dank uit voor de extra inspanningen die zij met z'n drieën hebben verricht.

Op 12 maart 2019 is er in een vergadering van het bestuur met de complexcommissies o.a. besproken:

- concept jaarcijfers 2018
- planning grootonderhoud
- verhuur
- wijziging Huishoudelijk Reglement

Wij adviseren de leden op de algemene leden vergadering goedkeuring te verlenen aan het door het Bestuur voor gelegde jaarverslag over 2018 met daarin de staat van bezittingen en schulden en de staat van baten en lasten over 2018 en de begroting voor 2019/2020 en haar te de chargeren voor het gevoerde beleid.

Amsterdam, maart 2019.

De complexcommissies A, B, C, D en E.

BEGROTINGEN EN ONDERHOUDSPLAN

Op de algemene ledenvergadering vraagt het bestuur u om toestemming over een aantal financiële zaken die te maken hebben met de toekomst. We vragen namelijk uw toestemming voor het financieel beleid voor dit en volgend jaar.

Begrotingen 2019 en 2020

We vragen uw goedkeuring voor twee dingen.

- Het aanpassen van de begroting 2019
 - De ledenbijdrage passen we niet aan dit jaar.
- De nieuwe begroting 2019.

Alle bedragen in euro's (€)		2019	2019 aangepast	2020
BATEN				
1	Bijdragen leden	689.000	686.000	692.900
2	Interest	1.000	0	1.000
3	Diversen vergoedingen	1.000	1.000	1.000
Totaal baten		691.000	687.000	694.900
LASTEN				
4	Kleinonderhoud gebouwen	45.000	20.000	30.000
5	Schoonmaker	31.000	32.000	32.000
6	Personeelskosten	44.000	45.000	46.000
7	Administratiekosten	31.000	31.000	31.000
8	Accountant	14.000	10.000	11.000
9	Energiekosten	25.000	23.000	30.000
10	Algemene kosten	26.000	23.000	26.000
11	Verzekeringskosten	32.000	31.000	35.000
NAAR BESTEMMINGSRESERVES				
12	Dubieuze debiteuren	1.000	1000	1.000
13	Glas- en inbraakschade ER	6.000	5.000	6.000
14	Grootonderhoud	290.000	350.000	400.000
15	Onvoorzien	39.000	40.000	40.000
Totaal lasten		584.000	611.000	688.000

Wat is er nieuw aan de aangepaste begroting 2019?

- (1) De ledenbijdrage stijgt niet. Er komt dus minder binnen.
- (2) De rente over onze reserves viel in 2018 wederom tegen. Laten we er gemakshalve vanuit gaan dat we geen rente krijgen dit jaar. Maar we blijven optimistisch over 2019.
- (4-13) Een aantal zaken vielen goedkoper uit in 2018, een aantal zaken duurder. We hebben 2018 als basis genomen voor onze voorspellingen van 2019.

Hoe zijn we op de begroting voor 2019 gekomen?

- (1) De ledenbijdrage is berekend op basis van een stijging van 1.5% per 1 juli 2020.
- (6) Personeelskosten zijn gebaseerd op 18,1x het bruto maandsalaris van de technisch medewerker. De technisch medewerker loopt mee met salarisschaal die destijds is afgesproken met het bestuur en RvC. Hij bereikt het einde van zijn schaal in 2022. De technisch medewerker heeft een salarisverhoging gekregen vanwege inflatie en naar behoren presteren.
- Overige posten: 2019 als basis genomen en wat inflatie daarbij opgeteld. De inflatiecorrectie bedraagt 1,00% en is het gemiddelde over de periode 2013-2018.

Maandelijks bijdrage per 1 juli 2019

Vanwege een uitstekende financiële stand van zaken zal de ledenbijdrage dit jaar niet worden verhoogd.

Vooruitblik grootonderhoud

Voor 2019 hebben we wat zaken in de planning.

1. Voor 2019 wordt €250.000 opgenomen voor het schilderwerk aan de galerijzijde.
2. Tenslotte zal in 2019 ook de conditie van de betonconstructie van onze gebouwen worden onderzocht op haarscheuren en noodzaak tot renovatie. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door onze technisch medewerker in samenwerking met een gespecialiseerd bedrijf. Indien nodig zal na rapportage een plan van aanpak worden gepresenteerd door het bestuur.

Maar we plannen verder dan alleen 2019. We willen de jaren daarna ook goed uitkomen. Daarom hebben we ook een planning voor de lange termijn. Die gaat tot 2050, maar hoe verder in de toekomst iets ligt, hoe onzekerder iets is.

Daarom ziet u in de tabel hieronder alleen de planning voor de komende vijf jaar. Diverse onderdelen zijn weggelaten omdat die pas ná 2023 aan bod komen. Onderdelen die onder exploitatiekosten vallen zijn ook weggelaten. Dat zijn kleine niet geplande onderhoud-, reparatieklussen of abonnementen, maar ook kosten voor de schoonmaker en onze technisch medewerker.

Alle bedragen in €		2019	2020	2021	2022	2023
Schilderbeurt		€250.000			€418.000	
	Kitvoegen					
	Boxgangen (eigen beheer)					
	Behandelingbetonrot	€10.200	€10.302	€10.405	€10.508	€10.613
Daken	Dakbedekking (per gebouw)		€109.914	€111.010	€112.116	€113.234
Liften	Onderhoudsplanliften					€10.508
Garages	Onderhoudmetselwerk			€5.982		
	Garagedakenvervangen				€52.542	
Diversen	Horizontaleleidingen	€5.116	€5.167	€5.218	€5.270	€5.323
	Verticaleleidingen		€5.753			€5.927
	Reserveringontluchting	€25.249	€25.501	€25.755	€26.012	€26.271
	Reinigengevels				€47.122	
Subtotaalgrootonderhoud		€290.565	€156.637	€158.370	€671.571	€171.876
Incl. onvoorzien (10% vd subtotaal) en directie voering (3% vd subtotaal)		€37.774	€20.363	€20.588	€87.304	€22.344
Totaal grootonderhoud		€328.339	€177.000	€178.958	€758.875	€194.220

We nemen onvoorzien kosten (10%) en kosten voor directievoering (3%) mee in onze lange termijn begroting. Voor dit overzicht hebben we gewerkt met een inflatie van 1,00% (gemiddelde 2013-2018). Wilt u meer informatie? Stuur dan een bericht naar vvebuikslotermeer@outlook.com.

PERSONALIA

Raad van Commissarissen

Er is nog één vacature bij de RvC.

Bestuur

Mevrouw M.S.B. de Bois is volgens rooster aftredend, maar stelt zich herkiesbaar. Daar zich er nog ondanks vele oproepen voor de functie van penningmeester en technisch lid geen kandidaten hebben gemeld, blijft er twee vacatures.

Complexcommissies

Gebouw	Reden	Aftredend	Kandid(a)at(en)
A	1	Mw. J. Souw	
B	1	Mw. E.S. Clarijs	
D	1	Mw. A. Vleeschhouwer	
E	1	Dhr. J. Borghart	

Volgens artikel 17, lid 5 van het HHR kunnen de leden van het desbetreffende gebouw tot uiterlijk 5 dagen voor de aanstaande Algemene Ledenvergadering (tegen) kandidaten aan de complexcommissies opgeven, mits deze door tenminste 5 leden worden gesteund. Dit moet blijken uit een schriftelijke opgave. Het bestuur zal van bedoelde opgave gaarne een kopie ontvangen.

Verklaring van de reden

- 0 Kiesbaar
- 1 Volgens rooster aftredend, herkiesbaar
- 2 Volgens rooster aftredend, niet herkiesbaar
- 3 Treedt tussentijds af op a.s. ledenvergadering
- 4 Is tijdens het verenigingsjaar afgetreden.

Ad 3 Wanneer een nieuw complexcommissielid tussentijds de plaats inneemt van een aftredend lid, dan treedt hij/zij in het rooster van aftreden in de sporen van zijn/haar voorganger.

Ad 4 Wanneer een nieuw lid in de loop van het verenigingsjaar toetreedt tot de complexcommissie, dan is hij/zij interim CC-lid en kan kiesbaar gesteld worden tijdens de eerstkomende ALV (HHR, art.17, lid 6).

BIJLAGE: FINANCIËLE DETAILS*Indexatie bedragen uit het HHR en RSE*

Bedragen uit het HHR (huishoudelijk reglement) en RSE (reglement splitsing eigendom) zijn geïndexeerd. Dat wil zeggen dat ze jaarlijks veranderen afhankelijk van de consumentenprijsindex. Hier ziet u de recente bedragen.

<u>art.</u>	<u>lid</u>	<u>type</u>	<u>bedrag in €</u>
26	4	rse	12.528.18
26	5	rse	12.528.18
27	2	rse	626.41
37	2	rse	12.528.18
37	5	rse	12.528.18
40	4	rse	12.528.18
40	5	rse	12.528.18
40	5	rse	25.056.37
3	3	hhr	25.07
24	2	hhr	12.528.18
32	3	hhr	31.31
32	3	hhr	187.93

Verkoopprijzen 2018, in duizenden euros

	3- of 4-kamer app.	1-kamer app.	garage
Januari	215 252		
Februari	212 242		
Maart	242	150	
April	260		
Mei	245 225	132	
Juni	245	136	
Juli	245 265 290,5	145	24,5
Augustus	239 245		
September	250		
Oktober	270		
November	287,5		
December	270		
Gemiddeld	250	141	24,5

Inbreng in bestemmingsreserves

Uw aandeel in de bestemmingsreserves telt mee voor uw vermogen. Daarom heeft u onderstaande bedragen nodig bij uw belastingaangifte. De datum betreft 1 januari 2019.

<i>Alle bedragen in euro's (€)</i>	Zonder toevoeging exploitatiesaldo	Na toevoeging exploitatiesaldo
3- of 4-kamer appartement	5.601	5.683
1-kamer appartement	1.867	1.894
garage	1.067	1.083

Wij hebben een onderhoudsplan. Voor VvE's die dat niet hebben, heeft de regering besloten dat ze 0,5% moeten reserveren van de waarde van de gebouwen.

Afgaand op de verzekerde som van de opstalverzekering (€ 68.800.000 in 2016), zouden we dus € 344.400 in kas moeten hebben. We hebben dat ruimschoots. Dit komt door ons onderhoudsplan, en dit is waarom onze flats goed onderhouden kunnen blijven worden in de komende jaren.

BIJLAGE: KASSTROOMOVERZICHT

<i>Alle bedragen in €</i>	2018	2017
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Exploitatiesaldo	21.981	5.971
Dotatie reserves	410.000	403.000
Totaal	431.981	408.971
Mutaties in werkkapitaal		
Bestemmingsreserves excl. grootonderhoud	31.900	25.831
Overige vorderingen en overlopende activa	7.964-	8.278
LB en overlopende passiva	86.456	-4.398
Totaal	110.392	29.711
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	542.373	438.682
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Dotatie bestemmingsreserve grootonderhoud	0	0
Bestedingen grootonderhoud	766.700-	-361.771
Totaal	766.700-	361.771-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aanpassingen ledenreserve	380	494
Mutaties in vorderingen op leden	415	-268
Mutaties in schulden aan leden	603	2.671
Exploitatiekosten vorig jaar	5.971-	9.157
Totaal	4.573-	12.000
Netto kasstroom	228.900	88.911
Bankier per 1 januari per saldo	1.846.768	1.757.857
Toename geldmiddelen	228.900-	88.911
Bankier per 31 december per saldo	1.617.868	1.846.768

BIJLAGE: ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE JAARREKENING

Algemeen

De waardering van activa en passiva (bezittingen en schulden) en de bepaling van het exploitatieresultaat vinden plaats op basis van historische kosten; activa en passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij in de onderstaande toelichting anders is vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd.

Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen, indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vergelijkende cijfers

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Waardering van activa en passiva

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, waar nodig onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

Bestemmingsreserves

De bestemmingsreserves worden gevormd voor een door het bestuur geformuleerde bestemming en worden vastgesteld door de ledenvergadering van de vereniging. Door het bestuur noodzakelijk geachte dotaties aan de bestemmingsreserves, zoals opgenomen in de begroting, worden ten laste van de staat van baten en lasten gebracht. Kosten voor uitgevoerd onderhoud worden rechtstreeks ten laste van de reserves gebracht.

Uitgevoerd groot onderhoud waarvoor de verplichting in het boekjaar is aangegaan wordt voor het totaalbedrag dat volgens de opdrachtbevestiging met de leverancier is overeengekomen ten laste van de bestemmingsreserve geboekt. Voor het deel waar nog geen facturen voor ontvangen zijn in het boekjaar wordt een verplichting opgenomen onder de kortlopende schulden.

Resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de in rekening gebrachte ledenbijdragen en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Baten

De baten uit hoofde van ledenbijdragen betreffen de opbrengsten van leden te ontvangen bijdragen in de servicekosten van de vereniging.

Kosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Toelichting financiële cijfers

In een jaarverslag worden opgenomen:

- A. De staat van bezittingen en schulden
- B. De staat van baten en lasten
- C. Het kasstroomoverzicht
- D. De grondslagen voor de waardebeoordeling van de activa en passiva en resultaatbepaling - Accountantsverklaring
- E. Het aandeel van de leden in de bestemmingsreserves
- F. De begroting

Om te kunnen vergelijken worden financiële cijfers van het jaar voorafgaand aan afgelopen boekjaar opgenomen.

A De staat van bezittingen en schulden

Financieel overzicht van de bezittingen en schulden van de AVB per 31 december vorig jaar.

Bezittingen

- Vorderingen
 - Vorderingen op leden: nog te ontvangen bijdragen van leden op 31 december vorig jaar. Deze bijdragen ontvangt de AVB begin januari van het nieuwe jaar.
 - Overige vorderingen: de per 31 december nog te ontvangen vergoedingen (UWV, Liander) en rente van de bank. Bedoelde bedragen ontvangt de AVB begin van het nieuwe jaar.
 - Overlopende posten: betaalde jaarpremies van verzekeringen, waarvan de lasten gedeeltelijk betrekking hebben op volgend jaar. Het gedeelte van de premies dat betrekking heeft op het volgend jaar wordt nu tot de lasten van het nieuwe jaar gerekend.
- Liquide middelen: alle tegoeden op de bankrekeningen van de AVB per 31 december. De tegoeden van de spaarrekening, de lopende bankrekening en de bankrekeningen van de Complexcommissies.

Schulden

- Ledenreserve: reserve om oninbare vorderingen van leden op te vangen. De reserve 'groeit' o.a. door de entreebijdragen van nieuwe leden. Op de reserve worden definitief oninbare 'rest'-vorderingen of definitief nog te betalen 'rest'-schulden van oud-leden afgeboekt.
- Bestemmingsreserves: dit zijn voorzieningsreserves; de AVB verplicht zich om de in de begroting vastgestelde bijdragen aan deze bestemmingsreserves te leveren.
 - Grootonderhoud en vernieuwing gebouwen en installaties: reserve waaruit alle uitgaven voor grootonderhoud en vervanging van installaties betaald worden. De reserve 'groeit' door de jaarlijkse dotatie, gebaseerd op de langetermijnplanning 'Grootonderhoud' en door toevoeging van het exploitatiesaldo van afgelopen jaar. Jaarlijks worden de werkelijke uitgaven voor 'Grootonderhoud', zoals deze waren begroot, ten laste gebracht van deze reserve.
 - Glas- en inbraakschade eigen risico: de AVB draagt zelf het risico van glas- en inbraakschade. De reserve 'groeit' door de jaarlijkse dotatie, gebaseerd op het gemiddelde van de glas- en inbraakschade van de afgelopen vijf jaren. Jaarlijks worden de uitgaven van glas- en inbraakschade ten laste van deze reserve gebracht. De grootte van de reserve is gemaximaliseerd.
 - Dubieuze debiteuren: ons huishoudelijk reglement bepaalt dat deze reserve 3% van het openstaande bedrag per 31 december van vorig jaar bedraagt. Eventuele achterstallige vorderingen van huidige leden worden ten laste van deze post geboekt.
 - Voorzieningsreserve Onvoorzien: om meerkosten van de begrote uitgaven voor 'Grootonderhoud' op te vangen. De reserve 'groeit' jaarlijks door met 10% van het bedrag van het geplande grootonderhoud van dat jaar. Uitgaven die hoger uitvallen dan in de langetermijnplanning begroot, worden ten laste van deze reserve gebracht.
- Schulden op korte termijn: bedragen die binnen een jaar betaald of verrekend moeten worden.
 - Schulden aan leden: vooruit ontvangen bijdragen van leden op 31 december. Betreft bijdragen over januari van het nieuwe jaar, die reeds op 31 december van het oude jaar ontvangen zijn. Bedoelde bijdragen worden daardoor tot de baten van het nieuwe jaar gerekend.
 - Premie- en loonheffing: per 31 december nog af te dragen, op het loon van onze technische medewerker ingehouden premieheffing. De afdracht vindt plaats in het eerste kwartaal van het nieuwe jaar.
 - Overlopende posten: nog te betalen kosten, die voor een deel tot de lasten van het boekjaar horen, waarover u het jaarverslag heeft ontvangen. Het gedeelte van de kosten is in het verslagjaar tot de exploitatiekosten gerekend, terwijl de betaling in het nieuwe jaar plaatsvindt. Deze betaling heeft in het nieuwe jaar dan geen invloed op de exploitatiekosten.
 - Exploitatiesaldo: het verschil tussen de baten en lasten van het verslagboekjaar. Op de Algemene ledenvergadering beslissen de leden wat er met dit exploitatiesaldo gaat gebeuren. De historie van de AVB laat zien dat dit saldo vrijwel altijd toegevoegd wordt aan de Bestemmingsreserve grootonderhoud en vernieuwing gebouwen en installaties.

B De staat van baten en lasten

Financieel overzicht van de baten (alle ontvangsten in een jaar) en de lasten (de totale exploitatiekosten over dat jaar).

De Staat van baten en lasten bestaat uit drie verschillende geldkolommen, om daardoor vergelijking door de leden te vergemakkelijken.

- Begroting: de baten en lasten, zoals deze vorig jaar zijn begroot, dus zoals deze vooraf zijn ingeschat. De begroting is op de vorige Algemene ledenvergadering door de leden vastgesteld.
- Realisatie: werkelijke baten en lasten van het boekjaar.
- Realisatie voorafgaand jaar: werkelijke baten en lasten uit het jaarverslag van voorgaand jaar.

De baten

- Bijdragen van de leden: uit de afzonderlijke ledenadministratie blijkt dit totaalbedrag. Vooraf ontvangen en nog te ontvangen bedragen per 31 december zijn in dit bedrag verwerkt.
- Overige baten: rente over de banktegoeden.
- Diverse baten: vergoeding Liander voor in onze gebouwen geplaatste elektriciteitskasten.

De lasten (exploitatiekosten):

- Klein onderhoudskosten: onderhoudsabonnementen lift- en rioolonderhoud, materialen t.b.v. technisch medewerker e.d.
- Schoonmaakkosten: gemaakte kosten voor de werkzaamheden van het schoonmaakbedrijf.
- Personeelskosten: brutoloonkosten plus overige personeelskosten van de technisch medewerker.
- Administratiekosten: gemaakte kosten voor de werkzaamheden van het administratiekantoor.
- Accountantskosten: gemaakte kosten voor het controleren van de administratie door het accountantskantoor.
- Energiekosten: door het NUON in rekening gebrachte energiekosten (verlichting algemene ruimte, liften).
- Algemene kosten:
 - Vergoedingen bestuur, RvC en CC leden voor het verenigingswerk,
 - Telefoonkosten
 - Bankkosten: kosten die banken in rekening brengen voor zakelijke transacties
 - Werkrekeningen complexcommissies: uitgaven die tijdens het boekjaar door de complexcommissies zijn gedaan.
 - Kantoorbehoeften: printpapier, ordners, cartridges, etc.
 - Diverse kosten: porti, vergaderkosten (vergaderlocatie De Nieuwe Wereld en dergelijke), representatiekosten (Infobulletin, traktatie buurtprikkers), belastingen.
- Verzekeringskosten: premies van de Opstal-, Inventaris-, WA Huiseigenaren-, Bestuurders aansprakelijkheids-, Ongevallen- en Rechtsbijstandverzekering. Ook taxatiekosten gebouwen.
- Bestemmingsreserves
 - Dubieuze debiteuren: deze moet per 31 december, volgens ons huishoudelijk reglement, 3% van het uitstaande bedrag bij leden zijn. Het moet soms met een minimaal bedrag aangezuiverd worden.
 - Glas- en inbraakschade Eigen Risico: de werkelijke glas- en inbraakschade die in het verslagjaar ten laste van de reserve gebracht werd.
 - Onderhoud en vernieuwing gebouwen en installaties: het vorig jaar in de begroting vastgestelde bedrag dat uit de baten gedoteerd moet worden in de reserve. Dit bedrag ontstond uit de lange termijnplanning voor grootonderhoud en vernieuwing gebouwen en installaties.

Exploitatiesaldo

Het verschil tussen het totaal van de baten en het totaal van de lasten is het exploitatiesaldo.

Op de Algemene ledenvergadering wordt meestal besloten dit bedrag toe te voegen aan de bestemmingsreserve grootonderhoud en vernieuwing gebouwen en installaties. In de Staat van baten en lasten ziet u hoe het exploitatiesaldo ontstaan is. In de Staat van bezittingen en schulden vindt u ditzelfde saldo, 'wachtend' op wat ermee dient te gebeuren.

Aandachtspunten:

- Niet alle uitgaven van de AVB vindt u onder de exploitatiekosten. Uitgaven i.v.m. grootonderhoud (vervanging liftmotoren, vernieuwing daken, schilderwerk door externe bedrijven en dergelijke) staan niet vermeld bij de exploitatiekosten. Deze bedragen worden direct ten laste gebracht van de bestemmingsreserve grootonderhoud en vervanging gebouwen en installaties.
- De bestemmingsreserve grootonderhoud en vervanging gebouwen en installaties
 - neemt toe met
 - het uit de financiële lange termijnplanning berekende bedrag voor grootonderhoud. Dit bedrag wordt jaarlijks in de begroting vastgesteld.
 - het voordelig exploitatiesaldo, indien de Algemene Ledenvergadering daartoe besluit.
 - neemt af met
 - de werkelijke uitgaven voor grootonderhoud, zoals deze waren begroot. Indien de werkelijke kosten voor grootonderhoud hoger uitvallen dan begroot, dan wordt het verschil ten laste gebracht van de voorzieningsreserve Onvoorzien.

C Het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht, de ontwikkeling van de cash flow, geeft inzicht in het verloop van de verschillende geldstromen in het afgelopen jaar.

Ter vergelijking is het overzicht van vorig jaar toegevoegd.

Het overzicht is meer bedoeld voor leden die meer zijn ingevoerd in de financiële zaken (hertoe behoort ook de accountant).

Het overzicht laat onder andere zien hoeveel van de ontvangen maandbijdragen van leden en de overige baten is besteed aan de exploitatiekosten van het jaar. Ook laat het zien hoeveel van de ontvangen gelden in onze bestemmingsreserves is terechtgekomen.

D De grondslagen voor de waardebeoordeling

Van de activa en passiva en resultaatbeoordeling – Accountantsverklaring

De grondslagen zijn de uitgangspunten op basis waarvan de accountant de jaarcijfers heeft gecontroleerd, resulterend in het afgeven van de accountantsverklaring.

E Het aandeel van de leden in de bestemmingsreserves

In een jaar met weinig groot onderhoud is het aandeel van de leden in de bestemmingsreserves hoog. Indien in een jaar veel grootonderhoud uitgevoerd wordt neemt dit aandeel aanzienlijk af.

F De begroting

De begroting is het overzicht van de te verwachten baten en lasten van het volgend jaar en welke bedragen worden toegevoegd aan de bestemmingsreserves.

Wij gaan hierbij uit van:

- de te verwachten exploitatiekosten voor volgend jaar
- het uit te voeren grootonderhoud voor de komende 15 jaren

Door naar het verleden te kijken, zijn de exploitatiekosten, rekening houdend met het gemiddelde (over de laatste vijf jaren berekend) inflatiecijfer, vrij nauwkeurig te bepalen.

De inschatting van de grootonderhoudskosten is afhankelijk van:

- de volledigheid van ons grootonderhoud plan
- de juistheid van de begrote bedragen
- de ontwikkeling van de inflatie

Om de onderdelen van de begroting zo zuiver mogelijk vast te stellen wordt de begroting van het lopend boekjaar aangepast aan de laatst bekende gegevens. Nadat de Algemene ledenvergadering daarvoor toestemming heeft gegeven vervangt deze aangepaste begroting de begroting die vorig jaar door de leden is aangenomen.

Tot zover de toelichting op de financiële cijfers.

ACCOUNTANTSVERKLARING

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Entrada 303
Postbus 94124
1090 GC Amsterdam

T: +31 (0)20 644 28 40

Aan het bestuur van F: +31 (0)20 646 35 07 Administratievereniging Buikslotermeer

amsterdam@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening van Administratievereniging Buikslotermeer te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Administratievereniging Buikslotermeer per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met de door de vereniging gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet op pagina 20 van het jaarverslag.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de staat van baten en lasten over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Administratievereniging Buikslotermeer zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring

Wij vestigen de aandacht op pagina 20 van het jaarverslag waarin de basis voor de financiële verslaggeving is uiteengezet. De basis voor de financiële verslaggeving betreft door de vereniging gekozen grondslagen. Dit doet geen afbreuk aan ons oordeel. De jaarrekening 2018 van Administratievereniging Buikslotermeer en onze controleverklaring daarbij zijn daarom uitsluitend geschikt voor het bestuur, het governance orgaan en de leden van de vereniging, deze kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
verslag financiële zaken.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
alle informatie bevat die op grond van de door de vereniging gekozen grondslagen vereist is.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de toelichting financiële cijfers in overeenstemming met de door de vereniging eigen gekozen grondslagen.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening in overeenstemming met de door de entiteit gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet op pagina 20 in het jaarverslag. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opstellen van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de vereniging in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vereniging te liquideren of haar activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vereniging haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de controlestandaarden.

Accountants

Onze controle bestond onder andere uit:

het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;

het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vereniging haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten.

Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een entiteit haar continuïteit niet langer kan handhaven;

het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en

het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de met governance belaste personen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 10 april 2019

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H.R. Dikkeboom', with a long horizontal flourish extending to the right.

H.R. Dikkeboom RA
Partner Audit