

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 2018/2019	9
Staat van baten en lasten.....	10
Preadvies Raad van Commissarissen	12
Preadvies van de Commissie van Eigenaars	13
Begrotingen en onderhoudsplan	14
Begrotingen 2020 en 2021	14
Maandelijkse bijdrage per 1 juli 2020.....	14
Vooruitblik grootonderhoud	15
Personalialia.....	16
Raad van Commissarissen	16
Bestuur.....	16
Complexcommissies	16
Bijlage: financiële details	17
Indexatie bedragen uit het HHR en RSE	17
Inbreng in bestemmingsreserves.....	18
BIJLAGE: KASSTROOMOVERZICHT	18
Bijlage: Algemene grondslagen voor de jaarrekening	19
Toelichting financiële cijfers	19

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 2019 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	2022
M.S.B. de Bois	Secretaris/Technische zaken	2024
W. Waarle	Penningmeester	2025
R. Baidjoe	Algemeen lid	2022
Complexcommissie gebouw A		Aftredend
<i>Vacature</i>	Voorzitter	2022
R. Middelkoop	Secretaris	2023
J. Souw	Penningmeester	2024
P. Schilperoort	Algemeen lid	2023
E. Storm	Algemeen lid	2021
Complexcommissie gebouw B		Aftredend
E.S. Clarijs	Voorzitter	2024
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	2024
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	2024
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.

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 / verhuurvvebuikslotermeer@outlook.com

VOORWOORD VAN DE VOORZITTER

Voor u ligt het jaarverslag van 2019. Ik wil u vragen om dit verslag goed door te lezen.

De grootste tijd van het jaar 2019 hebben we als bestuur met drie leden en twee vacatures het benodigde werk verzet. Gelukkig heeft zich aan het eind van kalenderjaar 2019 een nieuw lid gemeld, Wieneke Waarlé, en heeft zij sindsdien meegelopen als penningmeester in spe. Wij zijn hier blij mee, omdat we het werk nu kunnen verdelen over vier personen. Desalniettemin blijft het een veeleisende 'job'.

Het accent van de werkzaamheden van de vereniging, zo gevraagd door de leden op de jaarvergadering in 2019, heeft gelegen op het bestrijden van illegale kamerverhuur en andere verhuur die niet volgens de regels gaat. Dit heeft ertoe geleid dat we beter in kaart hebben wat er gebeurt in onze gebouwen, dat nieuwe eigenaars en bewoners zich beter aan onze regels houden. Dit leidt er over het algemeen toe dat het woongenot niet verder achteruit is gegaan en dat we sneller meldingen ontvangen over zaken die het samenwonen minder aangenaam maken. Daarnaast zijn we er trots op als vereniging dat we bekend zijn komen te staan in Amsterdam als een 'streng handhaver' rondom verhuur van onze appartementen. Wij menen dat we op deze manier gehoor hebben gegeven aan de wens van de leden en (harde) actie hebben ondernomen waar nodig om het woongenot van onze leden te waarborgen.

Een speciaal dankwoord voor wat betreft bovenstaande, wil het bestuur richten aan alle leden van de complexcommissies en bewoners die zich hier extra voor hebben ingezet. Zo zijn velen van u meermaals aanwezig geweest bij de hoorzittingen op het stadsdeelhuis aangaande de onttrekkingsvergunningen. In het bijzonder wil het bestuur mevrouw Van Marle bedanken die zich met succes heeft ingespannen om een petitie op te stellen en aan te bieden bij de gemeente Amsterdam over het tegengaan van 'verkamering'. Wij willen u nogmaals bedanken voor het hard hieraan meewerken door het signaleren en doorgeven van deze gevallen en misstanden. Uiteraard blijft dit onderwerp ons aller aandacht nodig hebben. Blijft dit doen!

Daarnaast stond het begin van 2019 nog in het teken van het afronden van het liftenproject in al onze gebouwen. Deze werkzaamheden zijn naar tevredenheid verlopen en momenteel ervaren we veel minder storingen dan voorheen en hebben we liften die up-to-date zijn en voldoen aan alle veiligheidseisen.

Verder zijn er maatregelen getroffen omtrent het tegengaan van legionellabesmetting in de waterleidingen van onze gebouwen en zijn schilderwerkzaamheden gestart aan de galerijzijde gestart. Verderop in het verslag wordt in meer detail uiteengezet welke werkzaamheden zijn uitgevoerd.

We hebben als bestuur gemerkt dat – ondanks de komst van een nieuwe penningmeester – de werkzaamheden in combinatie met het 'normale' gezinsleven en een werkend bestaan soms moeilijk te combineren zijn. Het heeft tot gevolg dat de voorzitter sinds maart een stapje terug heeft gedaan; er zullen binnenkort veranderingen worden aangekondigd in de samenstelling van het bestuur. Uiteraard houden wij u hiervan goed op de hoogte.

Normaal gesproken sluiten we hier af met: "Tot ziens op de ledenvergadering", maar in de huidige omstandigheden met beperkende maatregelen rondom de bestrijding van COVID-19, zal dat nu niet in april het geval zijn. Waarschijnlijk later dit jaar.

Blijf gezond en let goed op elkaar.

VERSLAG ALGEMENE ZAKEN

Inleiding

In 2019 meldde zich een lid voor de functie van penningmeester. Zij woont weliswaar elders maar heeft een appartement in eigendom samen met haar partner en is dus lid van onze vereniging. De reglementen geven ruimte om een lid in het bestuur op te nemen ook al woont deze niet in één onze gebouwen. Met ingang van medio 2019 bestaat het bestuur uit 4 leden in plaats van 5. Dit geeft weliswaar minder druk, maar met alle verhuurperikelen toch nog veel werk. Eén bestuurslid vervult nog immer een dubbele taak.

Nog immer werken de lage rentes in de hand dat meer en meer mensen hun geld beleggen in stenen (appartementen op Amerbos en Elpermeer). Deze appartementen worden dan verhuurd. Van de 18 4-kamerappartementen en 4 studio's die van eigenaar gewisseld zijn in 2019, zijn er 8 aangekocht om te verhuren. 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 vergunningen voor en beheer van appartementen die (kennelijk) zijn opgedeeld in kamertjes. Het opdelen in kamertjes is namelijk in strijd met onze reglementen. Verder is er door het bestuur ieder keer wanneer de Gemeente Amsterdam een onttrekkingsvergunning verleend heeft aan een eigenaar van één van onze appartementen, bezwaar aangetekend, hetgeen weer gevolgd werd door een hoorzitting die door een vertegenwoordiging van het bestuur werd bezocht. Echter omdat volgens de Gemeente Amsterdam geen aantoonbare aantasting is van het woongenot, blijft de vergunning in stand.

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 2019 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 2020/2021 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 een aantal gebouwen zijn nog vacatures voor leden.

Communicatie met leden

Het afgelopen jaar is de AVB-nieuwsbrief drie keer verschenen. Namelijk in de maanden maart, juni 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 draaikiepramen, het door de gootsteen van de keuken spoelen van materialen die een enorme verstopping veroorzaken in de grote leidingen beneden in het gebouw, wat dan weer gevolgen heeft voor de bewoners van de 1^e etages (overstromingen) en tot slot 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 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 2019 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, repareren en verbeteren van de liften.
- Druppels verschaffen voor de toegangsdeuren en naambordjes bestellen. Ja/Ja – Nee/Nee 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 projecten laten uitvoeren.

1. Het grootste project van 2018 werd in januari/februari 2019 afgerond, nl. het vervangen van alle 10 liften in de 5 gebouwen. Een omvangrijk project, waarbij er altijd één lift operationeel moest blijven.
2. De firma Compier is gestart met schilderwerkzaamheden aan de galerijzijde van de gebouwen. Het betreft het schilderen van kolommen, plafonds en vloeren van de galerijen, alsmede het selectief bijwerken van het hekwerk. Helaas werken de weersomstandigheden niet mee. Dit project zal in 2020 afgerond worden.
3. De daken van de gebouwen zijn geïnspecteerd en de conclusie is dat deze daken nog 5 tot 10 jaar mee kunnen, dus volledige vervanging is niet noodzakelijk. Er blijft geld gereserveerd staan op de begroting.
4. Er heeft een controle plaatsgevonden van de waterleidingen op legionella besmetting. Bij een aantal appartementen kwam daar een bepaalde hoeveelheid besmetting uit. Dit was gemakkelijk op te lossen door de kranen open te doen en het water enige tijd te laten doorstromen. Verder zijn de leidingen (vanaf het punt waar het water onze gebouwen binnen komt) ontsmet. Het blijft de verantwoordelijkheid van de eigenaren/gebruikers zelf om, indien men enige tijd (door vakantie) het water niet heeft gebruikt, de kranen bij thuiskomst open te zetten.

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 2018/2019

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 2019	ultimo 2018
B	Bezittingen		
B1	Vorderingen		
	Vorderingen op leden	5.622	6.959
	Overige vorderingen	100	100
	Overlopende posten		8.480
	<i>Totaal vorderingen</i>	<i>5.722</i>	<i>15.539</i>
B2	Liquide middelen		
	Deposito`s	1.314.329	1.544.288
	ABN AMRO	230.170	69.897
	ING rekeningen complexcommissies	4.196	3.743
	<i>Totaal liquide middelen</i>	<i>1.548.694</i>	<i>1.617.868</i>
B	Bezittingen totaal	1.554.417	1.633.407

Hieronder ziet u wat de schulden zijn. De 1,5 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 2019	ultimo 2018
S	Schulden		
S1	Ledenreserve		
	Stand 31 december 2019 resp. 2018	3.539	3.159
	BIJ: Inschrijfgelden (ing. art 3, lid 3 HHR)	533	380
	<i>Totaal ledenreserve</i>	<i>4.072</i>	<i>3.539</i>
S2	Groot onderhoud gebouwen en installaties		
	Stand eind voorgaand jaar	1.094.249	1.450.949
	Toename volgens begroting 2019 resp. 2018	426.000	410.000
	AF:		
	Uitgaven schilderwerk trappenhuis	-182.631	-69.554
	Advies- en begeleidingskosten	-6.534	-
	Keerleppe en desinfecteren waterleiding	-53.713	-
	Voordeur	-3.700	-
	Reiniging liggende leidingen	-	-7.052
	Garagedaken	-	-32.174
	Liftrenovatie	-181.289	-657.921
	<i>Totaal reserve groot onderhoud</i>	<i>1.092.922</i>	<i>1.094.249</i>
S3	Glas- en inbraakschade		
	Stand eind voorgaand jaar	50.000	50.000
	Toename volgens begroting 2019 resp. 2018	1.523	-
	AF: Uitgaven aan schades glas/inbraakschades	-1.523	-
	<i>Totaal reserve schades</i>	<i>50.000</i>	<i>50.000</i>
S4	Dubieuze debiteuren		
	Stand per 31 dec 2019 resp. 2018	140	221
	Mutatie vanwege 3%-regel -Mutatie 2019 resp. 2018	-296	2.731
	Oude vorderingen van leden	314	2.137
	Verliezen door executieverkoop A 230	-	-4.949
	<i>Totaal reserve debiteuren</i>	<i>158</i>	<i>140</i>
S5	Onvoorzien		
	Stand per 31 dec 2019 resp. 2018	343.763	311.782
	Toename volgens begroting 2019 resp. 2018	40.000	40.000
	Exploitatieoverschot 2018	21.981	5.971
	Verbeterpunten Hydrofoor	-	-13.990
	Onderzoek dakbedekking	-2.497	-
	<i>Totaal reserve onvoorzien</i>	<i>403.247</i>	<i>343.763</i>
S6	Schulden op korte termijn		
	Schulden aan leden	17.667	15.605
	Belastingen december	1.004	988
	Accountant (overlopend)	12.000	10.000
	Schoonmaakkosten (overlopend)	2.685	2.535
	Onderhoudskosten (overlopend)	1.346	87.839
	Energiekosten (overlopend)	-	2.114
	Diverse kosten (overlopend)	1.285	654
	<i>Totaal schulden op korte termijn</i>	<i>35.988</i>	<i>119.735</i>
S7	Exploitatiesaldo	-31.970	21.981
	<i>Totaal schulden</i>	<i>1.554.417</i>	<i>1.633.407</i>

De opvallende zaken zijn:

B1: De vorderingen op leden (waaronder betalingsachterstanden) zijn gestabiliseerd rond de € 5.622. Dit was jaren geleden een veelvoud. Dit is waarschijnlijk verbeterd door een combinatie van strakker beleid door Rappange en een verbeterde woningmarkt.

S2: We hebben iets minder in reserve. Dat is omdat we grote uitgaven hebben gehad in 2019, waaronder renovatie liften en de schilderwerk trappenhuis.

S6: De eerder opgenomen reservering voor de accountant boekjaar 2019 blijft staan. Dit is een bedrag van € 12.000,--. Als bestuur stellen wij voor deze te laten vervallen.

S7: Er is dit jaar een tekort van € 31.970,- hiervoor zijn een aantal zaken aan te wijzen: Het onderhoudscontract voor Mes Liften, kosten voor bewaking verhuur (ondersteuning bestuur in de V&W), stijgende kosten voor verzekering en accountant.

Staat van baten en lasten

Hieronder vergelijken we de begroting van 2019 met de realisatie en de realisatie van vorig jaar. U kunt dan zien wat de mee- en tegenvallers waren.

Alle bedragen in euro's (€)		Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
Baten				
1	Bijdrage leden	686.220	686.000	686.220
2	Interest	100	-	107
3	Diversen (cCompensatie Liander i.v.m. verhuur ruimte gebouw B & C	1.515	-	1.481
Exploitatiekosten				
4	Klein onderhoud gebouwen	35.836	44.000	19.911
	<i>Onderhoudsabonnementen</i>	<i>17.780</i>		<i>3.480</i>
	<i>Onderhoudskosten liften</i>	<i>1.791</i>		<i>918</i>
	<i>Overig klein onderhoud</i>	<i>16.264</i>		<i>15.514</i>
5	Schoonmaker (<i>abb Wiering</i>)	32.244	31.000	31.648
6	Personeelskosten	45.183	45.000	45.105
	<i>Salaris incl. vakantiegeld</i>	<i>39.597</i>		<i>38.046</i>
	<i>Pensioenlasten, verzekeringen, etc.</i>	<i>3.572</i>		<i>5.030</i>
	<i>Overige kosten</i>	<i>180</i>		<i>394</i>
	<i>Ziekengeldverzekering</i>	<i>1.834</i>		<i>1.634</i>
7	Administratiekosten (<i>Nota `s Rappange</i>)	31.081	31.000	30.471
8	Accountant (<i>Baker Tilly i.v.m. 2018</i>)	13.404	13.000	9.891
9	Energiekosten (<i>NUON</i>)	20.844	25.000	23.116
10	Algemene kosten	38.807	25.000	24.552
	<i>Vergoedingen bestuur, RvC en CC's</i>	<i>12.799</i>		<i>12.403</i>
	<i>Telefoonkosten (incl. liften)</i>	<i>2.175</i>		<i>1.959</i>
	<i>Bankkosten</i>	<i>682</i>		<i>690</i>
	<i>Werkrekeningen CC's</i>	<i>1.798</i>		<i>1.999</i>
	<i>Kantoorbehoeften</i>	<i>1.667</i>		<i>929</i>
	<i>Ondersteuning Bestuur</i>	<i>18.458</i>		
	<i>Vergaderkosten</i>	<i>402</i>		<i>884</i>
	<i>Representatiekosten / diversen</i>	<i>283</i>		<i>2.748</i>
	<i>Belastingen / leges / water</i>	<i>543</i>		<i>720</i>
11	Verzekeringskosten	35.181	31.000	30.624
Naar bestemmingsreserves				
12	Dubieuze debiteuren	-296	1.000	2.731
13	Glas- en inbraakschade ER	1.523	5.000	-
14	Groot onderhoud	466.000	399.000	410.000
15	Onvoorzien	40.000	39.000	40.000
Totaal Baten		687.835		687.808
Totaal Exploitatiekosten		719.805		665.827
Exploitatiesaldo		-31.970	-	21.981

Hier staan de belangrijkste verschillen tussen begroting en realisatie uitgelegd.

4. De post klein onderhoud gebouwen is fors hoger uitgevallen dan begroot. De vereniging had met de firma Otis indertijd geen onderhoudscontract afgesloten; het verhelpen van storingen werd apart op factuur betaald. Met de firma Mes Liften is wel een onderhoudscontract afgesloten. Dat was niet begroot, maar is er bovenop gekomen waardoor de kosten voor klein onderhoud gebouwen verhoogd zijn.

8. Accountant (Baker Tilly), De structurele accountantscontrole van de transacties van de beheerder zoals die nu jaarlijks ad € 13.404,- plaatsvindt, is vrij prijzig, en zou geen enkele waarborg tegen fraude opleveren. Een accountscontrole kan gericht en goedkoper uitgevoerd worden, omdat er bij de AVB relatief weinig transacties plaatsvinden. Om de lopende kosten in 2020 te verlagen is het voorstel om bepaalde door de beheerder uitgevoerde betalingen gericht en goedkoper door een accountant te laten controleren. Daarmee verlagen we de kosten van de accountant.

10. De post algemene kosten, (d.w.z. kosten voor bewaking verhuur, ondersteuning bestuur in de V&W) was van te voren niet begroot, maar is er bovenop gekomen, waardoor de algemene kosten verhoogd zijn. Het aantal meldingen was in het verleden opmerkelijk hoog, met name overlast en illegaal verhuur, waaronder verkamering. Echter, door streng toezicht van de externe partij is de overlast en de illegale verhuur sterk afgenomen. De AVB staat sindsdien ook bekend bij investeerders als een lastige, alerte vereniging.

11: De premie Opstalverzekering (afgesloten bij Driessen / Rappange) is gestegen. Het verzekerde bedrag ad € 74.300.000,- heeft betrekking op de herbouwwaarde. Dit bedrag kan voor de komende tien jaar aangehouden worden als verzekerd bedrag. Gedurende deze periode wordt het verzekerd bedrag eventueel nog verhoogd of verlaagd aan de hand van een indexcijfer. *Zie bijlage Financiële details zie verderop in het jaarverslag.*

We sluiten af met een negatief saldo van € 31.970. We vragen uw toestemming om dit saldo te onttrekken uit de reserve voor onvoorziene uitgaven.

PREADVIES RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen, hierna te noemen RvC, bestaat sinds 2017 uit de volgende personen:

Mevr. Hester Norbruis (financiën)

Mevr. Yvonne Koop (algemeen)

Dhr. Eric van der Kwast (algemeen en technische zaken)

Dhr. Henk Truyens, President Commissaris

Wij hebben de cijfers door ons aangereikt als voorbereiding voor het jaarverslag van 2019 gecontroleerd en uitgaande van op waarheid beruste gegevens akkoord bevonden.

Voorbehoud dient nadrukkelijk te worden gemaakt, dat de cijfers nog niet door de accountant zijn gecontroleerd en dat wij goedkeuring eventueel kunnen/moeten aanpassen.

In dit zelfde kader kunnen wij nog geen decharge verlenen.

De samenwerking met het bestuur liep voorspoedig en wij hopen dat dit structureel kan blijven.

Amsterdam, 28 april 2020

Namens de Raad van Commissarissen

Henk Truyens

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HT' with a large loop, positioned below the name 'Henk Truyens'.

PREADVIES VAN DE COMMISSIE VAN EIGENAARS

Geachte leden van de Administratievereniging Buikslotermeer.

De Complex commissies hebben zich een oordeel gevormd over de werkzaamheden en voorstellen van het Bestuur.

Wij spreken onze dank uit voor de inspanningen die het bestuur hebben verricht.

Op 10 maart 2020 is in de vergadering van het bestuur met de complex commissies o.a.besproken:

Het financieel verslag over 2019.

Planning groot onderhoud en begroting 2020.

Verhuur.

Wij adviseren de leden goedkeuring te verlenen aan het door het Bestuur voor gelegde jaarverslag over 2019 met daarin de staat van bezittingen en schulden en de staat van baten en lasten over 2019 en de begroting voor 2020/2021 en haar te dechargeren voor het gevoerde beleid.

Amsterdam 29 april 2020.

De complex commissies A, B, C, D, 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 2020 en 2021

We vragen uw goedkeuring voor twee dingen.

- Het aanpassen van de begroting 2020
 - De ledenbijdrage passen we niet aan dit jaar.
- De nieuwe begroting 2020.

Alle bedragen in euro's (€)		2020	2020 aangepast	2021
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	Klein onderhoud gebouwen	45.000	45.000	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	Groot onderhoud	290.000	350.000	400.000
15	Onvoorzien	39.000	40.000	40.000
	Totaal lasten	584.000	636.000	688.000

Wat is er nieuw aan de aangepaste begroting 2020?

- (1) De ledenbijdrage stijgt niet. Er komt dus minder binnen.
- (2) De rente over onze reserves viel in 2019 wederom tegen. Gezien de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt is het niet de verwachting dat we in 2020 rente zullen ontvangen.
- (4-13) Een aantal zaken vielen goedkoper uit in 2019, een aantal zaken duurder, hiervoor zijn een aantal zaken aan te wijzen w.o. Het onderhoudscontract voor Mes Liften, Kosten voor bewaking verhuur (ondersteuning bestuur in de V&W), stijgende kosten voor verzekering en accountant. We hebben 2019 als basis genomen voor onze voorspellingen van 2020.

Hoe zijn we op de begroting voor 2020 gekomen?

- (1) De ledenbijdrage is berekend op basis van een stijging van 1,5% per 1 juli 2017.
- (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.

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 technisch lid geen kandidaten hebben gemeld, blijft er een vacature.

Complexcommissies

Gebouw	Reden	Aftredend	Kandid(a)at(en)
A	3	Mw. J. Souw	
B	1	Mw. M. Meijer	
C	1	Mw. E. Zillisen Dhr. H. van Nieuwkerk	
D	1	Dhr. M. Cahuzak	
E	1	Mw. M.T. Rodriguez	

Raad van Commissarissen

Dhr. E. van der Kwast is volgens rooster aftredend, maar stelt zich herkiesbaar.

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 2019, in duizenden euros

	3- of 4-kamer app.	1-kamer app.	garage
Januari	265		25
Februari			
Maart	262,5		
April	280		32
Mei	245		
Juni	269		35
Juli	285 250 285 260 260		
Augustus		140	
September	247,5		30
Oktober			
November	275 270	167	
December	265 275 291 235 320	151 166	
Gemiddeld	269	156	30,5

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>	2019	2018
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Exploitatiesaldo	31.970	21.981
Dotatie reserves	426.000	410.000
Totaal	394.030	431.981
Mutaties in werkkapitaal		
Bestemmingsreserves excl. groot onderhoud	59.502	31.900
Overige vorderingen en overlopende activa	8.480	-7.964
LB en overlopende passiva	85.810	86.456
Totaal	17.828	110.392
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	376.202	542.373
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Dotatie bestemmingsreserve grootonderhoud	0	0
Bestedingen groot onderhoud	427.327	-766.700
Totaal	427.327	-766.700
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aanpassingen ledenreserve	533	380
Mutaties in vorderingen op leden	1.337	415
Mutaties in schulden aan leden	2.062	603
Exploitatiekosten vorig jaar	21.981	-5.971
Totaal	18.049	-4.573
Netto kasstroom	69.174	228.900
Bankier per 1 januari per saldo	1.617.868	1.846.768
Toename geldmiddelen	69.174	-228.900
Bank per 31 december per saldo	1.548.694	1.617.868

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 'Groot onderhoud' en door toevoeging van het exploitatiesaldo van afgelopen jaar. Jaarlijks worden de werkelijke uitgaven voor 'Groot onderhoud', 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 'Groot onderhoud' op te vangen. De reserve 'groeit' jaarlijks door met 10% van het bedrag van het geplande groot onderhoud 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 januari 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 groot onderhoud, waaronder ook vernieuwing van gebouwen en installaties valt.

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 buurtprickers), 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.
 - Groot 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..

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 groot onderhoud 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 groot onderhoud. Dit bedrag wordt jaarlijks in de begroting vastgesteld.
- het voordelig exploitatiesaldo, indien de Algemene Ledenvergadering daartoe besluit.
- neemt af met
 - de werkelijke uitgaven voor groot onderhoud, zoals deze waren begroot. Indien de werkelijke kosten voor groot onderhoud 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.

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 een accountant de jaarcijfers kan controleren.

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 relatief hoog. Indien in een jaar veel groot onderhoud uitgevoerd wordt neemt dit aandeel 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 groot-onderhoud-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.