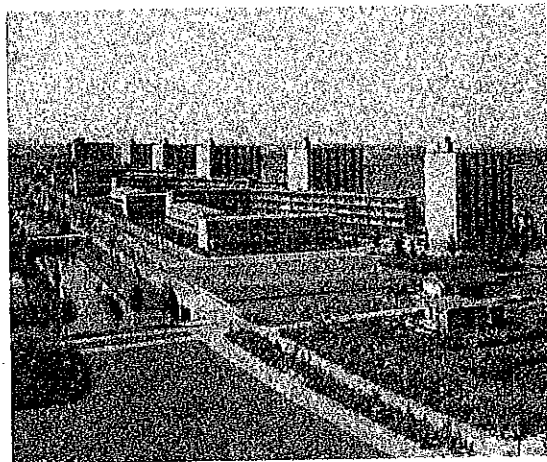
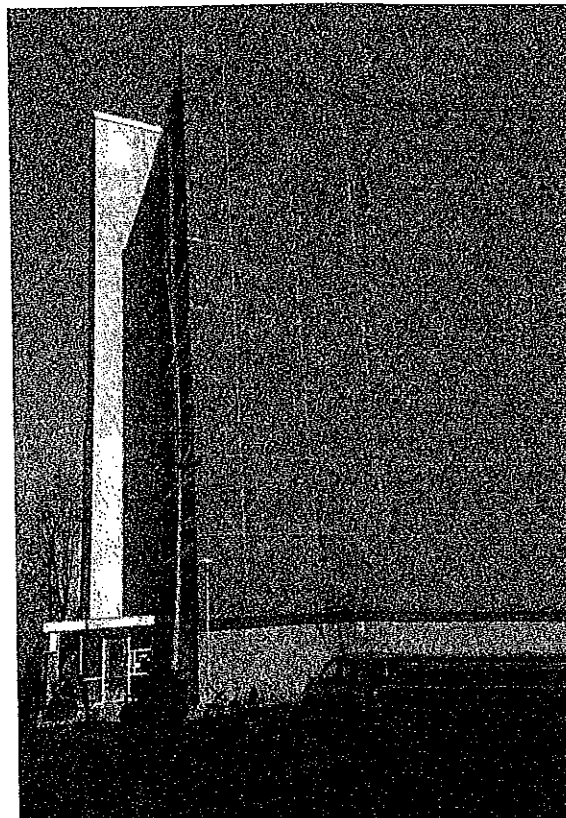


JAARVERSLAG 2017 LEDENVERGADERING: 18 APRIL 2018



1967 versus 2017



Administratievereniging Buikslotermeer

Amerbos 2, 1025 ZM Amsterdam

www.vvebuikslotermeer.nl

vvebuikslotermeer@outlook.com

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	7
Verslag financiële zaken	8
Voorwoord	8
Bezittingen en schulden 2016/2017.....	8
Staat van baten en lasten	10
Preadvies Raad van Commissarissen.....	11
Preadvies van de Commissie van Eigenaars	12
Begrotingen en onderhoudsplan	13
Begrotingen 2018 en 2019.....	13
Maandelijkse bijdrage per 1 juli 2018	14
Vooruitblik grootonderhoud	14
Personalia	16
Raad van Commissarissen.....	16
Bestuur	16
Complexcommissies	16
Bijlage: financiële details.....	17
Indexatie bedragen uit het HHR en RSE	17
Prijzen verkochte woningen 2017	17
Inbreng in bestemmingsreserves	18
Bijlage: Kasstroomoverzicht	19
Bijlage: Algemene grondslagen voor de jaarrekening	20
Toelichting financiële cijfers.....	21
Bijlage: Accountantsverklaring	25

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	2018
M.S.B. de Bols	Secretaris	2019
T.S. Akkerhuis	Penningmeester	2020
M.J. Dijkstra	Technische zaken	2020
R. Baldjoe	Algemeen lid	2022
Complexcommissie gebouw A		Aftredend
A. Van den Belt	Voorzitter	2022
R. Middelkoop	Secretaris	2018
J. Souw	Penningmeester	2019
Vacature	Technisch lid	2020
E. Storm	Algemeen lid	2021
Complexcommissie gebouw B		Aftredend
A.J. Ressler	Voorzitter	2018
M. Meijer	Secretaris	2020
G. Steenbergen	Penningmeester	2021
C. Tolman	Technisch lid	2022
Vacature	Algemeen lid	2019
Complexcommissie gebouw C		Aftredend
H.P.G. van Nieuwkerk	Voorzitter/Penningmeester	2020
J. Bolder	Secretaris	2020
Vacature	Technisch lid	-----
E. Zillesen	Algemeen lid	2021
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	2018
Complexcommissie gebouw E		Aftredend
D. Soetebier	Voorzitter	2018
A. Simons	Secretaris	2022
M.T. Rodriguez	Penningmeester	2020
J. Borghart	Technisch lid	2019
Vacature	Algemeen lid	-----
Raad van Commissarissen		Aftredend
H. Truijens	President	2018
Vacature	Secretaris	2019
H.A. Norbruis	Financiële zaken	2022
E. van der Kwast	Technische zaken	2020
Y. Koop	Algemeen lid	2022

AVB Jaarverslag 2017

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, Bulkslotermeerplein 241, Postbus 26175, 1025 XC Amsterdam.
Het IBAN is: NL 08 ABNA 046 711 5362 ten name van de
Administratievereniging Bulkslotermeer.

Website / E-mail

www.vvebuikslotermeer.nl / vvebuikslotermeer@outlook.com

VOORWOORD VAN DE VOORZITTER

Voor u ligt het jaarverslag van 2017. Ik wil u vragen om dit verslag goed door te lezen.

Afgelopen jaar tijdens de algemene ledenvergadering op 5 april was er een grote wissel inzake aftredende en toetredende bestuursleden. Twee van de vier bestuursleden traden af: ik mocht het stokje overnemen van mijn voorganger Jeannette Walters. Martin Dijkstra (technische zaken) verving Ad van Sundert. En ook Randy Baldjoe (algemene zaken) kwam het bestuur versterken. Met deze vijf personen verwachtten we de werkdruk gelijkij te kunnen verdelen en gebruik te maken van elkaars kennis en kunde.

Wat mij in zeer positieve zin opviel tijdens de voorafgaande selectiegesprekken en de daaropvolgende inwerkperiode waren de voortvarendheid, deskundigheid en nauwkeurigheid van de betrokken bestuursleden. Maar ook de vriendschappelijkheid en de gezelligheid die ruimte kregen tijdens de verschillende bestuursvergaderingen en het regelmatige digitale contact.

Ik zal eerlijk toegeven dat het best een kluit is als je met drie nieuwe mensen in een bestuur komt omdat je begint met een achterstand in kennis van zaken. Maar onze serieuze en betrokken houding hebben ervoor gezorgd dat we snel in onze nieuwe rol zijn gegroeid. Humor en relativeringsvermogen vind ik daarin erg belangrijk. Daarnaast is het prettig om met mensen te werken die zich willen inzetten voor hun leefomgeving en van aanpakken weten. Gelukkig konden wij rekenen op steun en een constructieve houding van de (nieuw toegetreden) commissarissen en ultraard ook op actieve leden van onze vijf complexcommissies.

Inhoudelijk zijn we dit jaar met drie grote onderwerpen bezig geweest:

- Ten eerste het in gang zetten van het liftenproject, na de vele en onrust veroorzakende storingen aan de liften in al onze gebouwen. Over dit project, het vervangen van alle liften, bent u reeds ingelicht in 2017 middels het Infobulletin. Verderop in het technisch verslag meer hierover.
- Ten tweede de voortdurende aandacht voor niet toegestane kamertjesverhuur, evenals voor verhuur waarvoor geen toestemming vooraf is gevraagd. Hierbij speelt onze bestuursgenoot Randy een belangrijke rol, omdat hij door zijn werk een grote praktische kennis heeft van soortgelijke juridische kwesties. Wij waarderen hierin zijn rol.
- Het derde onderwerp is het voortdurende klein onderhoud dat zich voordoet, bijvoorbeeld door lekkages, gewoon terugkerend onderhoud of schade ontstaan door vandalisme of storm.

Helaas voor ons bestuur zal onze penningmeester aftreden op de komende ledenvergadering. Thomas bezit niet alleen deskundigheid, een grote betrokkenheid, maar ook een flinke dosis humor. Wij gaan hem ontzettend missen!

Tot de tijd dat we een nieuw bestuurslid financiële zaken mogen verwelkomen, neemt Randy, ondersteund door ons allemaal, zijn werkzaamheden over.

Bij dezen doe ik wederom een oproep aan eigenaars die in onze gebouwen wonen contact met ons op te nemen om de vacature van penningmeester 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

Het bestuur kreeg met ingang van april 2017 maar liefst drie nieuwe leden en kwam daarmee op vijf leden. Dat was lang niet zo geweest. De nieuwe leden moesten zich nog wel inwerken. Martin is verantwoordelijk voor het technische gedeelte, Randy zet zich in voor algemene zaken en Sophie neemt het voorzitterschap op zich.

Helaas voor het bestuur heeft de penningmeester kort na de jaarvergadering 2017 zijn appartement verkocht en is verhuisd naar elders. Dit geeft opnieuw een vacature die naar nu blijkt, niet gemakkelijk is in te vullen. Bij het ter perse gaan van dit jaarverslag bestaat de vacature nog steeds.

Guus de Reus heeft het gehele jaar naar onze volle 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 erg blij met Guus.

Het schoonmaakbedrijf Wiering maakte ook in 2017 onze gebouwen schoon. De traptreden zijn in 2017 opnieuw gecoat wat het schoonmaken ervan vergemakkelijkt.

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: vvebulkslotermeer@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 2018/2019 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 spoedende 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. Eén lid is aftredend dit jaar, maar stelt zich herkiesbaar. 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, B, C en E zijn nog vacatures voor leden.

Communicatie met leden

Het afgelopen jaar is de AVB-nieuwsbrief vijf keer verschenen. Namelijk in de maanden maart, mei, augustus, oktober 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 en de verhuur door eigenaren al dan niet via AirBnB. Ook werd het project inzake vervanging van de liften opgestart.

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 grote hoeveelheid werk die hij in 2017 verzet heeft. En voor zijn initiatieven in 2017.

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 eerste project in 2017 betrof het aanbrengen van nieuwe kitvoegen tussen de kozijnen van de verschillende woningen en tussen de gevelbeplating van de gebouwen alsmede de liftschachten. Dit project is in grote lijnen naar tevredenheid uitgevoerd, al werd tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden lichte schade veroorzaakt aan het dak van de entree van twee gebouwen. De schade hiervan wordt zo veel mogelijk op de uitvoerder verhaald.
2. We hebben de hydroforen in alle gebouwen vervangen. Deze drukverhogingsinstallatie zorgt ervoor dat binnen een gebouw de waterleiding op druk gehouden wordt ten behoeve van een goede doorvoer van warm en koud water naar alle verdiepingen. Er is eveneens een extra aanpassing op de leiding van de hydrofoor gemaakt om het optreden van de legionella bacterie te voorkomen.
3. De VvE heeft de brandveiligheid nog eens onder de loep genomen. Wij hebben hiertoe besloten vanwege de ernstige flatbrand in Londen en de aangescherpte eisen van onze verzekeraar. Firma Chubb heeft inspecties en reparaties uitgevoerd aan de blusinstallaties en blusleidingen in onze gebouwen. We hebben in vervolg hierop eveneens een onderhoudscontract afgesloten.
4. De trappen in de hoofdtrappenhuizen waren niet schoon te krijgen. Er zaten slijtagegaten in waar vuil in bleef hangen, en zelfs extra schoonmaak in 2016 mocht niet baten. We hebben ervoor gekozen om firma Compler de trappen grondig onder handen te laten nemen. Ze zijn nu makkelijker schoon te maken en houden.
5. Na een aantal meldingen van lekkages in garages is er onderzoek verricht naar de staat van onze garagedaken door een onafhankelijk deskundige. Er is geconstateerd dat het nog onnodig was de gehele garagedaken te vervangen; wel is geïnventariseerd wat er verbeterd en gerepareerd moest worden en is een offertetraject gestart om de juiste aanbieder te selecteren.
6. Helaas was 2017 ook het jaar van de storingen aan onze liften. Door het grote aantal storingen en het feit dat de storingen zich niet beperkten tot één gebouw, is besloten om alle liften te gaan vervangen. Het bestuur heeft daartoe Liftconsult in de arm genomen om de aanbestedingsprocedure te begeleiden. Hierover bent u al geïnformeerd in Nieuwsbrief nr. 4 herfst 2017. De firma MES Liften is geselecteerd om de nieuwe liften te plaatsen.

In 2017 is er ook veel werk verricht aan het voorbereiden van grote projecten voor 2018. Hierover vindt u meer verderop in dit jaarverslag.

VERSLAG FINANCIËLE ZAKEN

Voorwoord

We staan er financieel erg 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 uw bijdrage rustig en voorspelbaar en zou dit nooit gebeuren.

Bezittingen en schulden 2016/2017

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.

Alle bedragen in euro's (€)		ultimo 2017	ultimo 2016
B	Bezittingen		
B1	Vorderingen		
	Vorderingen op leden	7.374	7.106
	Doorbelastingen aan leden	-	3.635
	Rente van ABN AMRO	403	1.314
	Rente van Roparco	213	2.538
	WA-verzekering	-	1.406
	Totaal vorderingen	7.990	16.000
B2	Liquide middelen		
	Robeco (Roparco)	1.009.264	1.006.726
	ABN AMRO spaarrekening	814.348	733.034
	ABN AMRO betaalrekening	19.665	14.372
	ING rekeningen complexcommissies	3.491	3.725
	Totaal liquide middelen	1.846.768	1.757.857
B	Bezittingen totaal	1.854.758	1.773.856

Hieronder ziet u wat de schulden zijn. De 1,8 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 en desnoods te laten verwijderen, 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.

Alle bedragen in euro's (€)		ultimo 2017	ultimo 2016
S	Schulden		
S1	Ledenreserve		
	Stand 31 december 2015 resp. 2014	2.665	2.228
	BIJ: Inschrijfgelden (Ing. Art 3, lid 3 HHR)	494	437
	<u>Totaal ledenreserve</u>	<u>3.159</u>	<u>2.665</u>
S2	Grootonderhoud gebouwen en installaties		
	Stand eind voorgaand jaar	1.409.720	1.183.404
	Toename volgens begroting	403.000	408.800
	Uitgaven kitvoegen en schilderwerk	-305.794	-19.175
	Uitgaven reiniging leidingen	-10.636	-
	Uitgaven hydrofoorpompen	-26.362	-
	Uitgaven herstel garagedaken resp. -deuren	-2.402	-85.426
	Uitgaven LED-verlichting	-	-43.333
	Uitgaven schoorsteenrenovatie	-	-7.179
	Uitgaven reparatie liften	-16.577	-27.371
	<u>Totaal reserve grootonderhoud</u>	<u>1.450.949</u>	<u>1.409.720</u>
S3	Glas- en inbraakschade		
	Stand eind voorgaand jaar	50.000	50.000
	Toename volgens begroting	4.934	8.216
	Uitgaven aan schades	-4.934	-8.216
	<u>Totaal reserve schades</u>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
S4	Dubieuze debiteuren		
	Stand eind voorgaand jaar	213	350
	Mutatie vanwege 3%-regel	-599	2.781
	Toename door vervallen vorderingen	607	622
	Verliezen door executieverkopen	-	-3.540
	<u>Totaal reserve debiteuren</u>	<u>221</u>	<u>213</u>
S5	Onvoorzien		
	Stand eind voorgaand jaar	285.959	251.786
	Toename volgens begroting	40.000	40.500
	Uitgaven aan brandbeveiliging	-5.020	-
	Meerwerk gevelproject	-	-136
	Verrekeningen van het exploitatiesaldo	-9.157	-6.191
	<u>Totaal reserve onvoorzien</u>	<u>311.782</u>	<u>285.959</u>
S6	Schulden op korte termijn		
	Schulden aan leden	15.002	12.385
	Belastingen december	910	885
	Accountant (overlopend)	10.000	7.500
	Schoonmaakkosten (overlopend)	2.525	-
	Onderhoudskosten (overlopend)	217	10.230
	Energiekosten (overlopend)	1.840	2.555
	Diverse kosten (overlopend)	2.183	902
	<u>Totaal schulden op korte termijn</u>	<u>32.676</u>	<u>34.457</u>
S7	Exploitatiesaldo	5.971	-9.157
	<u>Totaal schulden</u>	<u>1.854.758</u>	<u>1.773.856</u>

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 en een verbeterde woningmarkt.
 - Meer dan de helft van de openstaande schuld is van een enkele bewoner. Deze lijkt vertrokken te zijn naar Frankrijk. De deurwaarder is hard voor ons bezig.
- S2: We hebben meer in reserve. Dat is omdat we grote uitgaven in 2018 verwachten.
- S5: N.a.v. de brand in Londen kregen we kritische vragen over brandbeveiliging van onze gebouwen. Firma Chubb heeft daarom in opdracht van ons onderzoek gedaan en verbeteringen doorgevoerd.

Staat van baten en lasten

Hieronder vergelijken we de begroting van 2017 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 2017	Begroting 2017	Realisatie 2016
Baten				
1	Bijdrage leden	681.944	681.000	674.480
2	Interest	623	4.000	3.853
3	Diversen	1.653	1.000	1.428
Exploitatiekosten				
4	Kleinonderhoud gebouwen	43.305	31.000	27.259
	Onderhoudsabonnementen	16.356		12.582
	Onderhoudskosten liften	15.721		8.911
	Overig kleinonderhoud	11.227		5.766
5	Schoonmaker	30.295	33.000	32.296
6	Personeelskosten	41.077	45.000	43.727
	Salaris	36.374		35.573
	Pensioenlasten, verzekeringen, etc.	4.702		8.154
7	Administratiekosten	30.021	31.000	29.724
8	Accountant	12.829	13.000	11.964
9	Energiekosten	18.440	30.000	28.856
10	Algemene kosten	24.552	22.000	21.559
	Vergoedingen bestuur, RvC en CC's	13.954		11.835
	Telefoongasten (incl. liften)	2.077		2.884
	Bankkosten	581		594
	Werkrekeningen CC's	2.483		1.349
	Kantoorbehoeften	2.657		2.093
	Vergaderkosten	1.375		1.026
	Representatiekosten / diversen	605		1.195
	Belastingen / leges / water	821		583
11	Verzekeringskosten	30.395	32.000	33.237
Naar bestemmingsreserves				
12	Dubieuze debiteuren	-599	1.000	2.781
13	Glas- en inbraakschade ER	4.934	5.000	8.216
14	Grootonderhoud	403.000	403.000	408.800
15	Onvoorzien	40.000	40.000	40.500
Exploitatiesaldo		5.971	0	-9.157

Hier staan de belangrijkste verschillen tussen begroting en realisatie uitgelegd.

- 2: De rente valt nog harder tegen dan vorig jaar verwacht.
- 4: Het klein onderhoud loopt uit de pas. Dit heeft meerdere redenen.
 - We hebben nieuwe onderhoudsabonnementen afgesloten. Namelijk met Chubb (brandbeveiliging) en Duijvelaar (hydrofoorpompen). De kosten komen op deze post terecht.
 - Er zijn veel storingen aan de deuren, intercom en vooral liften geweest.
- 5: Het schoonmaken was goedkoper dan in 2016. In 2016 werd er extra schoongemaakt vanwege slecht schoon te houden hoofdtrappenhuizen. Deze zijn inmiddels door firma Compier bewerkt zodat extra schoonmaakbeurten niet meer nodig zijn.
- 9: De energiekosten vallen heel erg mee. We hebben dit jaar geld teruggekregen omdat ons voorschot te hoog was. Daarna werd ons voorschot naar beneden bijgesteld. Deels zal het effect van de LED-verlichting hierin verwerkt zitten.
- 12: We hebben een meevaller gehad in de reserve voor dubieuze debiteuren, waardoor we deze konden afroepen, in plaats van moesten aanvullen.

We sluiten af met een positief saldo van €5.971. We vragen uw toestemming om dit saldo toe te voegen aan de reserve voor onvoorziene uitgaven.

PREADVIES RAAD VAN COMMISSARISSEN

Maart 2017

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 techn.zaken) Dhr. Henk Truyens, president

commissaris.

Wij hebben de cijfers door ons aangereikt als voorbereiding voor het jaarverslag van 2017 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.

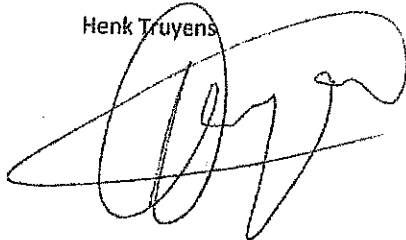
In dit zelfde kader kunnen wij nog geen decharge verlenen.

De samenwerking met het nieuwe bestuur liep voorspoedig en wij hopen dat dit structureel kan en mag worden.

Amsterdam, 5 maart 2017

Namens de Raad van Commissarissen

Henk Truyens



PREADVIES VAN DE COMMISSIE VAN EIGENAARS

Geachte leden van de Administratievereniging Buikslotermeer,

Amsterdam, 13 maart 2018

Betreft: pre-advies

Op grond van artikel 20 het Huishoudelijk Reglement zijn de Complex Commissies in de gelegenheid gesteld om een pre-advies uit te brengen. De Complex Commissies hebben zich een oordeel gevormd over de werkzaamheden en de voorstellen van het Bestuur. Op 13 maart 2018 is in vergadering van de 5 Complex Commissies met het Bestuur besproken:

- Het financieel verslag over 2017
- Planning groot onderhoud
- Begroting 2018/2019

Wij adviseren de Algemene Vergadering goedkeuring te verlenen aan het door het Bestuur voorgelegde jaarverslag over 2017, de planning voor grootonderhoud en de begroting voor 2018/2019, en haar te dechargeren voor het gevoerde beleid.

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 2018 en 2019

We vragen uw goedkeuring voor twee dingen.

- Het aanpassen van de begroting 2018
 - De ledenbijdrage passen we niet aan dit jaar.
- De nieuwe begroting 2019.

Alle bedragen in euro's (€)		2018	2018 aangepast	2019
BATEN				
1	Bijdragen leden	693.000	686.000	689.000
2	Interest	3.000	0	1.000
3	Diversen vergoedingen	1.000	1.000	1.000
	Totaal baten	697.000	687.000	691.000
LASTEN				
4	Kleinonderhoud gebouwen	32.000	44.000	45.000
5	Schoonmaker	34.000	31.000	31.000
6	Personeelskosten	47.000	43.000	44.000
7	Administratiekosten	31.000	31.000	31.000
8	Accountant	13.000	13.000	14.000
9	Energiekosten	30.000	25.000	25.000
10	Algemene kosten	22.000	25.000	26.000
11	Verzekeringskosten	32.000	31.000	32.000
NAAR BESTEMMINGSRESERVES				
12	Dubieuze debiteuren	1.000	1.000	1.000
13	Glas- en inbraakschade ER	5.000	5.000	6.000
14	Grootonderhoud	410.000	399.000	394.000
15	Onvoorzien	40.000	39.000	39.000
	Totaal lasten	697.000	687.000	691.000

Wat is er nieuw aan de aangepaste begroting 2018?

- (1) De ledenbijdrage stijgt niet. Er komt dus minder binnen.
- (2) De rente over onze reserves viel in 2017 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 2017, een aantal zaken duurder. We hebben 2017 als basis genomen voor onze voorspellingen van 2018.

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 2019.
- (6) Personeelskosten zijn gebaseerd op 18,1x het bruto maandsalaris van de technisch medewerker. De technisch medewerker heeft een salarisverhoging gekregen vanwege inflatie en goed presteren.
- (9) 2017 viel qua energiekosten enorm mee. We verwachtten ca. €30.000, het werd ca. €18.000. We nemen aan dat dit door de LED-verlichting komt. Deels door een eenmalige teruggave teveel betaald voorschot, en deels door een lager nieuw voorschotbedrag. In de begroting gaan we in het midden zitten.
- Overige posten: 2017 als basis genomen en wat inflatie daarbij opgeteld. De inflatiecorrectie bedraagt 1,16% en is het gemiddelde over de periode 2013-2017.

Maandelijks bijdrage per 1 juli 2018

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

Vooruitblik grootonderhoud

Voor 2018 hebben we al heel wat zaken in de planning.

1. Begin 2018 is gestart met schilderwerkzaamheden aan de noodtrappenhuizen in alle gebouwen. Er wordt gewerkt aan het egaliseren van de trappen en het aanbrengen van een duurzame verflaag.
2. In 2018 worden ook de garagedaken gerenoveerd. Tijdens de renovatie worden eveneens lekkageproblemen verholpen aan het dak van de entreehallen van een aantal gebouwen.
3. Het grootste en langlopende project van 2018 wordt het vernieuwen van alle liften in alle gebouwen door de Firma MES Liften. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. Om tot een goede keuze te komen van een nieuwe liftinstallateur heeft het bestuur Liftconsult ingehuurd. Liftconsult verzorgt regelmatig soortgelijke projecten voor VvE's door heel Nederland. Er is in samenwerking met het bestuur een bestek opgesteld waarin alle zaken zijn opgenomen. Vervolgens zijn er drie partijen uitgenodigd om offerte uit te brengen op basis van dit bestek. Daar is MES Liften als beste en goedkoopste uitgekomen. Ook de huidige installateur Otis heeft offerte kunnen uitbrengen. De Raad van Commissarissen is uiteraard nauw betrokken geweest bij deze procedure.
4. Tenslotte zal in 2018 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 2018. 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 2022 aan bod komen. Onderdelen die onder exploitatiekosten vallen zijn ook weggelaten. Dat zijn kleine niet geplande onderhouds-, reparatieklussen of abonnementen, maar ook kosten voor de schoonmaker en onze technisch medewerker.

Alle bedragen in €		2018	2019	2020	2021	2022
Schilderbeurt			404.620			418.805
Liften	vervanging	900.000				
Garages	metselwerk onderhoud				6.124	
	reservering daken					52.955
	ontluchting vervangen					
Diversen	horizontale leidingen	5.073	5.132	5.191	5.251	5.312
	verticale leidingen			5.780		
	onderzoek betonrot	10.116				
	reservering ontluchting	25.000	25.289	25.581	25.876	26.175
	reservering daken			113.059	114.365	115.686
	taxatie		2.192			2.269
	reinigen gevels					47.567
	Subtotaal	940.189	440.474	149.611	151.617	668.770
Incl. onvoorzien en directievoering		1.062.413	497.736	169.060	171.327	755.710

AVB Jaarverslag 2017

We nemen onvoorziene kosten (10%) en kosten voor directievoering (3%) mee in onze lange termijn begroting. Voor dit overzicht hebben we gewerkt met een inflatie van 1,16% (gemiddelde 2013-2017). 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

Eén lid van het bestuur treedt tussentijds af vanwege verhuizing namelijk dhr. T.S. Akkerhuis, penningmeester. Mevrouw S.F.A. de Bree is volgens rooster aftredend, maar stelt zich herkiesbaar. Daar zich er nog ondanks vele oproepen voor de functie van penningmeester geen kandidaten hebben gemeld, blijft er een vacature.

Complexcommissies

Gebouw	Reden	Aftredend	Kandid(a)t(en)
B	2	A.J. Ressler	
D	1	Mw. B. Goossen	
E	1	Mw. D. Soetebier-Pals	

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.

art.	lid	type	bedrag in €
26	4	rse	12.490,63
26	5	rse	12.490,63
27	2	rse	624,53
37	2	rse	12.490,63
37	5	rse	12.490,63
40	4	rse	12.490,63
40	5	rse	12.490,63
40	5	rse	24.981,25
3	3	hhr	32,77
24	2	hhr	6.466,10
32	3	hhr	32,06

Prijzen verkochte woningen 2017

Verkoopprijzen zijn relevant voor het beoordelen van uw WOZ-waarde.

In 2017 werden 18 drie-/vierkamerappartementen, 6 éénkamerappartementen en 4 garages verkocht. Een overzicht van prijzen in (duizenden euro's) volgt hieronder:

	3- of 4-kamer app.			1-kamer app.	garage
Februari	222,5	240	226		
Maart	212,5			105	
April	230				
Mei				112	132,5
Juni	233	245			
Juli	180				20
Augustus	200	250		98	
September	151	250		115	28
Oktober	180	250	282,5	130	29
November	260	233,5			
December	230				25
Gemiddeld	226			115	25,5

bedragen in duizenden euro's

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 2018.

<i>Alle bedragen in euro's (€)</i>	<i>Zonder toevoeging exploitatiesaldo</i>	<i>Na toevoeging exploitatiesaldo</i>
3- of 4-kamer appartement	6.822	6.845
1-kamer appartement	2.274	2.281
garage	1.299	1.303

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>	2017	2016
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Exploitatiesaldo	5.971	-9.157
Dotatie reserves	403.000	408.800
Totaal	408.971	339.643
Mutaties in werkkapitaal		
Bestemmingsreserves excl. grootonderhoud	25.831	34.036
Overige vorderingen en overlopende activa	8.278	89.224
LB en overlopende passiva	-4.398	-65.083
Totaal	29.711	58.177
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	438.682	457.820
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Dotatie bestemmingsreserve grootonderhoud	0	0
Bestedingen grootonderhoud	-361.771	-182.484
Totaal	-361.771	-182.484
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aanpassingen ledenreserve	494	437
Mutaties in vorderingen op leden	-268	4.194
Mutaties in schulden aan leden	2.671	2.279
Exploitatiekosten vorig jaar	9.157	6.191
Totaal	12.000	13.101
Netto kasstroom	88.911	288.437
Bankier per 1 januari per saldo	1.757.857	1.469.420
Toename geldmiddelen	88.911	288.437
Bankier per 31 december per saldo	1.846.768	1.757.857

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 waardebepaling 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, Llander) 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 onlinbare vorderingen van leden op te vangen. De reserve 'groeit' o.a. door de entreebijdragen van nieuwe leden. Op de reserve worden definitief onlinbare '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 Lander 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 buurtprilkkers), belastingen.

- Verzekeringskosten: premies van de Opstal-, Inventaris-, WA Huiseligenaren-, 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 hetzelfde saldo, 'wachterend' 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 (hiertoe 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 resultaatbepaling – 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.

BIJLAGE: ACCOUNTANTSVERKLARING

Wegens vertraging was de accountantsverklaring bij het ter perse gaan van dit jaarverslag nog niet gereed.

Op de Algemene Ledenvergadering is deze beschikbaar en kan dan bij het bestuur worden opgevraagd.

Machtigingsformulier

Ondergetekende

.....(naam)

wonende te

eigenaar / eigenaresse *) van het appartementsrecht

Amerbos / Elpermeer *) nummeren / of

garage Amerbos / Elpermeer *) nummer,

lid van de Vereniging van Eigenaars Buikslotermeer A, B, C, D, E, *)

en lid van de Administratievereniging Buikslotermeer,

machtigt de mede -ondergetekende

.....

tot het uitbrengen van zijn/haar stem tijdens de Algemene
Ledenvergadering,

welke gehouden zal worden op 18 april 2018.

plaats,

datum

.....

.....

handtekening volmachtgever

handtekening gemachtigde

.....

.....

*) doorhalen wat niet van toepassing is.

N.B. Een machtiging kan uitsluitend worden afgegeven aan een medelid.
Onvolledig of onjuist ingevulde machtigingsformulieren worden als ongeldig
beschouwd.

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 2018 en 2019

We vragen uw goedkeuring voor twee dingen.

- Het aanpassen van de begroting 2018.
 - De ledenbijdrage passen we niet aan dit jaar.
- De nieuwe begroting 2019.

Alle bedragen in euro's (€)		2018	2018 aangepast	2019
BATEN				
1	Bijdragen leden	693.000	686.000	689.000
2	Interest	3.000	0	1.000
3	Diversen vergoedingen	1.000	1.000	1.000
Totaal baten		697.000	687.000	691.000
LASTEN				
4	Kleinonderhoud gebouwen	32.000	44.000	45.000
5	Schoonmaker	34.000	31.000	31.000
6	Personeelskosten	47.000	43.000	44.000
7	Administratiekosten	31.000	31.000	31.000
8	Accountant	13.000	13.000	14.000
9	Energiekosten	30.000	25.000	25.000
10	Algemene kosten	22.000	25.000	26.000
11	Verzekeringskosten	32.000	31.000	32.000
NAAR BESTEMMINGSRESERVES				
12	Dubieuze debiteuren	1.000	1.000	1.000
13	Glas- en inbraakschade ER	5.000	5.000	6.000
14	Grootonderhoud	410.000	399.000	394.000
15	Onvoorzien	40.000	39.000	39.000
Totaal lasten		697.000	687.000	691.000

Wat is er nieuw aan de aangepaste begroting 2018?

- (1) De ledenbijdrage stijgt niet. Er komt dus minder binnen.
- (2) De rente over onze reserves viel in 2017 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 2017, een aantal zaken duurder. We hebben 2017 als basis genomen voor onze voorspellingen van 2018.

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 2019.
- (6) Personeelskosten zijn gebaseerd op 18,1x het bruto maandsalaris van de technisch medewerker. De technisch medewerker heeft een salarisverhoging gekregen vanwege inflatie en goed presteren.
- (9) 2017 viel qua energiekosten enorm mee. We verwachtten ca. €30.000, het werd ca. €18.000. We nemen aan dat dit door de LED-verlichting komt. Deels door een eenmalige teruggave teveel betaald voorschot, en deels door een lager nieuw voorschotbedrag. In de begroting gaan we in het midden zitten.
- Overige posten: 2017 als basis genomen en wat inflatie daarbij opgeteld. De inflatiecorrectie bedraagt 1,16% en is het gemiddelde over de periode 2013-2017.

Maandelijkse bijdrage per 1 juli 2018

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

Vooruitblik grootonderhoud

Voor 2018 hebben we al heel wat zaken in de planning.

1. Begin 2018 is gestart met schilderwerkzaamheden aan de noodtrappenhuizen in alle gebouwen. Er wordt gewerkt aan het egaliseren van de trappen en het aanbrengen van een duurzame verflaag.
2. In 2018 worden ook de garagedaken gerenoveerd. Tijdens de renovatie worden eveneens lekkageproblemen verholpen aan het dak van de entreehallen van een aantal gebouwen.
3. Het grootste en langlopende project van 2018 wordt het vernieuwen van alle liften in alle gebouwen door de Firma MES Liften. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. Om tot een goede keuze te komen van een nieuwe liftinstallateur heeft het bestuur Liftconsult ingehuurd. Liftconsult verzorgt regelmatig soortgelijke projecten voor VVE's door heel Nederland. Er is in samenwerking met het bestuur een bestek opgesteld waarin alle zaken zijn opgenomen. Vervolgens zijn er drie partijen uitgenodigd om offerte uit te brengen op basis van dit bestek. Daar is MES Liften als beste en goedkoopste uitgekomen. Ook de huidige installateur Otis heeft offerte kunnen uitbrengen. De Raad van Commissarissen is uiteraard nauw betrokken geweest bij deze procedure.
4. Tenslotte zal in 2018 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 2018. 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 na 2022 aan bod komen. Onderdelen die onder exploitatiekosten vallen zijn ook weggelaten. Dat zijn kleine niet geplande onderhouds-, reparatieklussen of abonnementen, maar ook kosten voor de schoonmaker en onze technisch medewerker.

Alle bedragen in €		2018	2019	2020	2021	2022
Schilderbeurt			404.620			418.805
Liften	vervanging	900.000				
Garages	metaalwerk onderhoud				6.424	
	reservering daken					62.955
	ontluchting vervangen					
Diversen	horizontale leidingen	5.073	5.132	5.191	5.251	5.312
	verticale leidingen			5.780		
	onderzoek betonrot	10.116				
	reservering ontluchting	25.000	25.289	25.581	25.876	26.175
	reservering daken			113.059	114.365	115.686
	taxatie		2.192			2.269
	reinen gevels					47.567
Subtotaal		940.189	440.474	149.611	151.617	668.770
Incl. onvoorzien en directievoering		1.062.413	497.736	169.060	171.327	755.710

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Uw referentie: 749864
Betreft: 1025ZS

24-7-2018
16:00:33

AMSTERDAM

Transacties tot: 01-07-2018

Datum	Huisnummer	Koopsom	Grootte	Omschrijving	Met meer onroerend goed
20170926	192	€ 250000	0 m ²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20170216	200	€ 226000	0 m ²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20161102	224	€ 180000	0 m ²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20161004	214	€ 200000	0 m ²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20160502	228	€ 171500	0 m ²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20151001	232	€ 150000	0 m ²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20121119	230	€ 124000	0 m ²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20120705	222	€ 57000	0 m ²	WONEN (APPARTEMENT)	N

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.