

Verlag van de commissaris met betrekking tot de controle van de rekeningen “Vereniging van mede-eigenaars ARCHIPEL” afrekening 26 periode 1/04/2020->30/9/2020 en afrekening 27 periode 1/10/2020->31/3/2021

Ondergetekende Paul Heymans, commissaris, heeft de rekeningen gecontroleerd van de “Vereniging van mede-eigenaars ARCHIPEL” voor de periode 01/04/2020 tot 31/03/2021, opgenomen in de afrekening 26 en 27, opgesteld door de syndicus, BVBA IMOSBO, Distellaan 34, 8434 Westende

In de afrekening 26 en 27 werden uitgaven(exclusief private kosten) geregistreerd voor een totaal bedrag van 26967.94 € waarvan 15227.64 € (S1) te verdelen over de oppervlakte basis van de kavels , evenals de stortingen aan het reservefonds ten bedrage van 1500.00 € (S5) en 5615.70 € (syndicus kosten) (S2) te verdelen op basis van aantal der kavels en 4624.60 € (S3-1) op basis van individuele water verbruiken. Dit laatste bedrag omvat tevens de uitgestelde kosten voor waterverbruik van de periode oktober 2019 tot maart 2020 ten belope van 2300.21 €.

Ook in deze laatste afrekening werd geen verdeling van water opgenomen voor de periode oktober 2020 tot maart 2021 en werd de kost van water voor de laatste periode overgedragen voor een bedrag van 2066.00 € .

De evolutie van de totale kost over de laatste jaren is als volgt:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
24779.43	28178.08	21969.99	27873.07	25365.60	32216.87	27461.50	26967.94
Verschil	3398.65	-6208.09	5857.94	-2507.47	+6851.27	-4755.37	-493.56

Het verschil met vorig jaar is terug te brengen tot normale kosten voor onderhoud en herstellen van de lift en lagere onderhoudskosten van het gebouw gedeeltelijk gecompenseerd door extra kosten voor verplichte brandvoorzieningen.

Ook dit jaar werden stortingen gedaan aan het reservefonds ten bedrage van 1500.00 €

Grote herstellingen:

De belangrijkste uitgaven zijn terug te brengen tot de uitgaven brandbeveiliging voor rookmelders en pictogrammen ten bedrage van 871.20 € en vervanging van een kabel van de liftdeur .

Volgende vaststellingen dienen te worden vermeld:

Onderhoud:

. De kosten zijn dit jaar met 3.2% gestegen of 252 € , er dient opgemerkt dat de facturatie van het onderhoud is gewijzigd, waar het voorheen gekoppeld was aan het aantal beurten per maand is er vanaf januari 2020 een forfaitaire prijs van 460.20 per maand verhoogd met het verbruik van het aantal vuilniszakken en de nachtprestaties tijdens de zomermaanden. Enkel voor de maanden april 2020 en mei 2020 is er een kleine correctie voor een verlaagd aantal poetsbeurten door COVID 19.????

Vergeleken met voorgaande periode is het aantal verbruikte vuilniszakken enorm gestegen namelijk voor de restafvalzakken (+47.3% , 268 ipv 132) en de PMD zakken (+70% , 92 ipv 54)

Elektriciteitsverbruik:

het verbruik van elektriciteit blijft sterk dalen;

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Verbruik	4710 kWh	4023kWh	3413 kWh	3251 kWh	3360 kWh	3347 kWh	1709kWh

	2020
Verbruik	1583 KWH

Hierdoor zijn de kosten deze periode slechts 485.30 € incl een credit nota van 179.29 €

Verlichting:

Geen opmerkingen, de kost is laag en slechts twee lampen dienden vervangen;

Waterverbruik

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Jaarlijks verbru	400 m ³	448m ³	375m ³	472m ³	421m ³	419 m ³	303m ³	305m ³

Het prive waterverbruik was terug zeer laag 223 m³ of 11.5% onder dat van vorige periode ,wat met 252 m³ zelf al 33% lager lag dan het jaar voordien ondanks de warme zomer .

Het verlies met de aangekochte hoeveelheid is echter opgelopen tot 82 m³ of een afwijking van 36.2 % wat volledig onaanvaardbaar is . Dit dient dringend onderzocht . In 2018 was dit 42 m³ of 11% en in 2019 51 m³ of 20.2 %

Een onderhoudscontract van de waterverzachter is actief , in de huidige rekeningen zit één controle voor een bedrag van 84.80 €

Er werd dit jaar opnieuw 600 kg zout aangekocht wat hetzelfde is als tijdens vorige periode maar toen was er het jaar voordien geen aankoop geweest wat nu niet het geval was daarom is het verbruik blijkbaar terug sterk gestegen. Ik neem aan dat tijdens de wintermaanden .de waterverzachter nog steeds wordt uitgeschakeld ??

Kosten syndicus

De syndicuskosten worden, zoals contractueel afgesproken , aangepast aan de gezondheidsindex . De verhoging bedraagt op 1 januari 2021, 0.9%. De correctie van de uitzonderlijke verhoging op 1 januari 2020 (zie het verslag van vorig jaar) werd gecrediteerd voor het teveel aangerekende over 7 maanden (72.80 €)

Administratiekosten

De jaarlijkse administratiekosten per jaar bedragen normaal 150.00 € .

In de afrekening n° 26 werd echter zonder enige aanduiding van reden 1.5 x het forfaitbedrag.van 150.00 € aangerekend en in de afrekening n°27 nog eens extra de helft van dit bedrag zodat een totaal van 300 € in rekening werd gebracht.

Dit kan uiteraard niet .

Aan de syndicus wordt uitleg hiervoor gevraagd

Kosten brandpolis Ethias

De kosten van onze brandpolis bedroegen dit jaar 3456.25 €

Kosten lift

De kosten voor de lift beperkten zich dit jaar tot het onderhoudscontract (1360.22 €), de jaarlijkse technische controle (264.49€) de telefoonaansluiting (263.15 €) en de vervanging van een kabel voor de binnendeur (296.32) .

Bankkosten

Er werden voor 201.00 € kosten in rekening gebracht voor de verzending van rekeninguittreksels en de kost voor het voeren van de rekening

Brandvoorzieningen

Naast de normale controle van de brandblusapparaten en haspels voor een bedrag van 203.42€ , dienden eveneens de hoger genoemde beveiligingsuitgaven (871.20 €) uitgevoerd in lijn met de heersende wetgeving.

Reservefonds

Er werden twee betalingen aan het reservefonds gedaan ten bedrage van 750.00 € elk. Alle stortingen werden op de hiervoor geopende spaarrekening geboekt, de rekening BE72744080192216 vertoont nu een saldo van 3000.00 € .

Vergelijking met budget

Het banksaldo's van de zichtrekening bedraagt op 31/3/2021 11765.51 € , Het saldo is voldoende om de lopende betalingen te doen er dient dan ook geen verhoging van de provisie doorgevoerd .

Dank

Graag mijn dank aan de administratie van de BVBA Imasbo om mij de financiële stukken te bezorgen zodat ik deze analyse kon opstellen.

Gedaan te Elewijt op 25 mei 2021.

Paul Heymans
Commissaris