

Verlag van de commissaris met betrekking tot de controle van de rekeningen “Vereniging van mede-eigenaars ARCHIPEL” afrekening 28 periode 1/04/2021->30/9/2021 en afrekening 29 periode 1/10/2021->31/3/2022

Ondergetekende Paul Heymans, commissaris, heeft de rekeningen gecontroleerd van de “Vereniging van mede-eigenaars ARCHIPEL” voor de periode 01/04/2021 tot 31/03/2022 opgenomen in de afrekening 28 en 29, opgesteld door de syndicus, BVBA IMOSBO, Distellaan 34, 8434 Westende

In de afrekening 28 en 29 werden uitgaven(exclusief private kosten) geregistreerd voor een totaal bedrag van 29416.73 € waarvan 17472.61 € (S1) te verdelen over de oppervlakte basis van de kavels , evenals de stortingen aan het reservefonds ten bedrage van 1500.00 € (S5) en 5676.94 € (syndicus kosten) (S2) te verdelen op basis van aantal der kavels en 4767.18 € (S3-1) op basis van individuele water verbruiken. Dit laatste bedrag omvat tevens de uitgestelde kosten voor waterverbruik van de periode oktober 2020 tot maart 2021 ten belope van 2066.00 €.

Ook in de laatste afrekening (29) werd geen verdeling van water opgenomen voor de periode oktober 2021 tot maart 2022 en werd de kost van water voor de laatste periode overgedragen voor een bedrag van 2430.00 € .wat 17.6% hoger is dan vorig jaar.

OPMERKING

Er dient opgemerkt dat in de afrekening 29 een foutieve toewijzing is gebeurd voor de factuur nr 7106635772 van PROXIMUS voor een bedrag van 41.94 € (lift –Telefoon)van 4 oktober 2021. Deze factuur werd foutief toegewezen om te verdelen over de kavels i.p.v. over de oppervlakte . Aan elke kavel werd hierdoor 1.61 € in rekening gebracht i.p.v. 0.08 € voor de kleinste en 4.03 € voor de grootste. Daarenboven werden met deze factuur in de loop van september 57 oproepen gedaan naar een ander vast netwerk voor een bedrag van 17.37 €.

Door de administratie werd deze abnormaliteit opgemerkt maar er werd geen verklaring voor gegeven na eventuele navraag bij Proximus ???

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

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
24779.43	28178.08	21969.99	27873.07	25365.60	32216.87	27461.50	26967.94	29416.73
verschil	3398.65	-6208.09	5857.94	-2507.47	+6851.27	-4755.37	-493.56	+2448.36

Het verschil met vorig jaar is voornamelijk toe te schrijven aan een grote herstelling van de lift voor een bedrag van 1104.52 € en de omschakeling van de normale TL lampen in keldergangen en fietsenstalling naar LED TL en bewegingssensoren voor een bedrag van 1658.99 € en hogere kosten voor waterverbruik +734.74 € wat slechts gedeeltelijk kon gecompenseerd worden door een goedkoper onderhoudscontract door vervanging van de onderhoudsfirma naar ‘ De LIFT’.

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

Volgende vaststellingen dienen te worden vermeld:

Grote herstellingen: (zie hoger)

Herstellingen aan de lift voor 1104.52 €

Vervangen verlichting naar LED lampen en bewegingsmelders 1658.99 €

Onderhoud:

Ook dit jaar werd een forfaitaire prijs van 460.20 per maand verhoogd met het verbruik van het aantal vuilniszakken en de nachtprestaties tijdens de zomermaanden toegepast.

Vanaf juni werd deze prijs verhoogd naar 465.46 € of een indexatie van 1.1 % wat normaal is. Vergeleken met voorgaande periode is het aantal verbruikte vuilniszakken terug met enkele procenten gedaald.

In de facturenbundel ontbrak de factuur van maart 2022 maar het bedrag is wel opgenomen in de afrekening

Elektriciteitsverbruik:

het verbruik van elektriciteit is dit jaar sterk gestegen;

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Verbruik	4710 kWh	4023kWh	3413 kWh	3251 kWh	3360 kWh	3347 kWh	2719kWh
	2020	2021					
Verbruik	2067 KWH	2846 KWH					

Deze periode (afrekening 3/8/2020 tot 14/09/2021) is de prijs voor electriciteit reeds gestegen met respectievelijk 8.7% (piek) en 7.7% (dal) nadien zijn de prijzen echter geëxplodeerd zodat aanzienlijke meerkosten kunnen verwacht worden.

Kost electriciteit algemeen	2020	2021	2022
	848.46 €	485.31 €	1069.08 €

Verlichting:

Het vervangen van de TL lampen door LED TL's en het plaatsen van bewegingsmelders en armaturen met sensor heeft een 1658.99 € gekost maar moet zich terug verdienen in de tijd en door de daling van electriciteitsverbruik.

Er werden voor 105.06 € lampen in rekening gebracht door de omschakeling naar LED lampen zou dit bedrag moeten dalen omwille van de langere levensduur ook al zijn deze lampen duurder in aankoop;

Waterverbruik

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Jaarlijks verbr.	400 m ³	448m ³	375m ³	472m ³	421m ³	419 m ³	303m ³	305m ³	397m ³

Het prive waterverbruik ligt opnieuw op een normaal niveau(periode 2013-2018) vergeleken met de twee voorgaande jaren is dit echter een enorme stijging van 30% volgens de watermaatschappij dienen de gebruikers een test uit te voeren om eventuele lekken te detecteren. Vermits verschillende verbruiken gebaseerd zijn op schattingen is de vergelijking niet volledig betrouwbaar, de afwijking tussen gefactureerde en totaal gemeten verbruik is nu beperkt tot 28 m³ vorig jaar was dat 82 m³ wat onaanvaardbaar was en diende te worden onderzocht cfr verslag vorig jaar

Een onderhoudscontract van de waterverzachter is actief , in de huidige rekeningen zit één controle voor een bedrag van 95.40 € en 111.30 € voor wisselstukken

Er werd dit jaar opnieuw 600 kg zout aangekocht wat hetzelfde is als tijdens vorige periode wat veel is vermits er nu geen overlapping is. 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 **maar de aanpassing is niet correct.**

gezondheidsindex december 2020 = 109.88

gezondheidsindex december 2021= 115.60

Het syndiekloon voor 2022 bedraagt dus na aanpassing aan de index :

Situatie 2021= 17.25

Situatie 2022 na indexaanpassing $17.25 \times 115.60 / 109.88 = 18.148$ **afgerond 18.15** en geen 18.25 of per maand $26 \times 18.15 = 471.90$ in plaats van 474.50 het verschil van 2.60 per reeds aangerekende maand dient te worden gecrediteerd

Administratiekosten

De jaarlijkse administratiekosten per jaar bedragen normaal 150.00 € .

In de afrekening n° 29 werd echter zonder enige aanduiding van reden 175€ in rekening gebracht of een verhoging van 16.78% zonder accoord van de algemene vergadering , daarenboven is er qua administratiekosten geen achterstand meer van vorige jaren want die werden vorig jaar opgenomen.

Dit verschil dient dan ook teruggestort op de rekening van de gemeenschap

De onkostennota is ook foutief want ze vermeldt als omschrijving

“administratiekosten 1/4/21-31/3/21 175.00 € zie kostennota van 31/3/2022 kostennota 2022/0001

.

Aan de syndicus wordt uitleg hiervoor gevraagd

Kosten brandpolis Ethias

De kosten van onze brandpolis bedroegen dit jaar 3582.74 €

Kosten lift

Er werd een nieuwe onderhoudsfirma aangesteld , de firma De LIFT PVBA , Begoniastraat 30c, 9810 EKE

Hierdoor is het jaarlijks onderhoudscontract gedaald tot 975.20€ (vorige leverancier rekende hiervoor 1360.220€)

Onderhoudswerken kabel 1104.52 (zie hoger)

Telefoon lift 283.20 (opmerking zie hoger)

Er werden geen kosten voor de jaarlijkse technische controle gevonden?

Bankkosten

Er werden voor 68.25 € kosten in rekening gebracht voor de verzending van rekeninguittreksels en de kost voor het voeren van de rekening wat zeer laag is

Brandvoorzieningen

Dee normale controle van de brandblusapparaten en haspels bedraagt 223.40€ ,

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 4500.00 € .

Vergelijking met budget

Het banksaldo's van de zichtrekening bedraagt op 31/3/2022 10616.51 € , 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 13 april 2022.

Paul Heymans
Commissaris