

Verlag van de commissaris met betrekking tot de controle van de rekeningen “Vereniging van mede-eigenaars ARCHIPEL” afrekening 30 periode 1/04/2022->30/9/2022 en afrekening 31 periode 1/10/2022->31/3/2023

Ondergetekende Paul Heymans, commissaris, heeft de rekeningen gecontroleerd van de “Vereniging van mede-eigenaars ARCHIPEL” voor de periode 01/04/2022 tot 31/03/2023 opgenomen in de afrekening 30 en 31, opgesteld door de syndicus, BVBA IMOSBO, Distellaan 34, 8434 Westende

In de afrekening 30 en 31 werden uitgaven(exclusief private kosten) geregistreerd voor een totaal bedrag van 29346.06 € waarvan 17767.12 € (S1) , stortingen aan het reservefonds ten bedrage van 1500.00 € (S5) beiden te verdelen over de oppervlakte basis van de kavels en 5785.16 € , (syndicus kosten) (S2) te verdelen over het aantal kavels en tot slot de kosten van het water 4293.78 € (S3-1) te verdelen op basis van individuele water verbruiken. Dit laatste bedrag omvat tevens de uitgestelde kosten voor waterverbruik van de periode oktober 2021 tot maart 2022 ten belope van 2430.00 €.

Ook in de laatste afrekening (31) werd geen verdeling van water opgenomen voor de periode oktober 2022 tot maart 2023 en werd de kost van water voor de laatste periode overgedragen voor een bedrag van 2420.36 € .wat 0.4% minder is dan vorig jaar.

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	28178.08	21969.99	27873.07	25365.60	32216.87	27461.50	26967.94	29416.73	29346.06
verschil		-6208.09	5857.94	-2507.47	+6851.27	-4755.37	-493.56	+2448.36	-70.67

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

Volgende vaststellingen dienen te worden vermeld:

Grote herstellingen:

Onderhoud en herstellingen (inkorten kabels lift,	585.12 €
Herplaatsen afvoer achterzijde vanaf 7 verd	872.17 €
Daarnaast stelden we volgende aanzienlijk gestegen kosten vast	
Hoger waterverbruik	442.92 €
Hogere kost electriciteit algemeen	371.47 €

Onderhoud:

Ook dit jaar werd een forfaitaire prijs ,excl BTW, van 465.46€ per maand verhoogd met het verbruik van het aantal vuilniszakken en de nachtprestaties tijdens de zomermaanden toegepast.

Vanaf juni werd deze prijs verhoogd naar 503.35 € of een indexatie van 8.1 % wat normaal is. Vergeleken met voorgaande periode is het aantal verbruikte vuilniszakken (blauwe) terug met 22% procenten gestegen

Elektriciteitsverbruik:

het verbruik van elektriciteit is in vergelijking met de laatste afrekening (sept 2021) met 10% gedaald , de kosten zijn echter met 19% gestegen, het effect van de vernieuwing van de verlichting blijft zichtbaar verlichting blijft echter zichtbaar;

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Verbruik	4710 kWh	4023kWh	3413 kWh	3251 kWh	3360 kWh	3347 kWh	2719kWh

	2020	2021	2022
Verbruik	2067 KWH	2846 KWH	2569 KWH (daling van 10% op verbruik)

Kost electriciteit algemeen	2020	2021	2022	2022 (tot 14/9/22
	848.46 €	485.31 €	787.29 €	1272.40€ (+61.6) op jaarbasis

Deze periode (afrekening 14/9/2021 tot 13/09/2022) is de prijs voor electriciteit gestegen van 8.97 €ct/kwh tijdens de maand september 2021 naar 29.80 €ct/kwh of 332%.

Het driemaandelijks voorschot werd verhoogd van 241.45 € naar 459.76 € of +190.4% wat erg veel is gezien we slechts een supplement van 306.6€ hebben moeten betalen ondanks dat het tarief in de loop van het jaar met 332% was toegenomen.

Een nieuwe tariefvergelijking dringt zich op via vreg.be

Verlichting:

Deel van de noodverlichting werd vervangen verder enkele lampen en de kost voor de controle van 35.66€, totaal 269.43€

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 is opnieuw gestegen met 30% .. de afwijking tussen gefactureerde en totaal gemeten verbruik is nu beperkt tot 28 m³ wat aanvaardbaar is.

Een onderhoudscontract van de waterverzachter is actief , in de huidige rekeningen zitten twee controles voor een bedrag van 159.00€

Er werd dit jaar opnieuw 600 kg zout aangekocht wat hetzelfde is als tijdens vorige periode wat veel 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 opnieuw niet correct.**

gezondheidsindex december 2021 = 115.60

gezondheidsindex december 2022= 124.50 of een stijging van 7.7%

Het syndiekloon voor 2023 bedraagt dus na aanpassing aan de index :

Situatie 2022= 18.15

Situatie 2023 na indexaanpassing $18.15 \times 124.50 / 115.60 = 19.547$ afgerond **19.55** en geen **20.68** of per maand per appartement.

De maandelijkse facturatie is dan ook $26 \times 19.55 = 508.23$ in plaats van 537.60 het verschil van 29.37 per reeds aangerekende maand dient te worden gecrediteerd of $3 \times 29.37 \text{€} = 88.11 \text{€}$

Administratiekosten

De jaarlijkse administratiekosten bedragen normaal 150.00 € maar werden dit jaar NIET afgerekend. Wel werd het vorig jaar teveel aangerekende gecrediteerd .

.

Kosten brandpolis Ethias

De kosten van onze brandpolis bedroegen dit jaar 3892.85 € of een stijging van 8.7%

Kosten lift

De kosten van het jaarlijks onderhoudscontract bedraagt 1115.80 € of een stijging van 14.4 %

Contractueel wordt het onderhoudscontract aangepast aan de consumptieindex vanaf 1 november elk jaar

De indexcijfers voor deze aanpassing zijn : oktober 2021 =160.65 en de index oktober 2022= 180.35

Het jaarlijks onderhoudscontract mag dus $975.00 \times 180.35 / 160.65 = 1094.56 \text{€}$ bedragen en geen 1115.80 .

Het verschil 21.24 € dient teruggevorderd van de onderhoudsfirma

Kosten voor de jaarlijkse technische controle bedroegen 330.55 € (twee controles)

Bankkosten

Er werden voor 274 € aan bankkosten in rekening gebracht voor de verzending van rekeninguittreksels en de kost voor het voeren van de rekening of 4 maal het bedrag van vorige afrekening ???

Brandvoorzieningen

De normale controle van de brandblusapparaten en haspels bedraagt 234.55€ ,

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 6000.00 € .

Dringend uit te voeren werken aan de lift

Bij het onderhoud van de lift werd vastgesteld dat de deurcontacten op alle bordessen dienen vervangen te worden.

Een offerte van 'De Lift ' werd ontvangen voor een totaal bedrag van 2938.76 € excl BTW of 3555.90 € inclusief BTW.

Het verwonderd mij dat deze gebreken blijkbaar niet door de technische controles van de lift werden vastgesteld tenzij het in hun rapport vermeld werd , wat ik niet kon controleren.

Indien deze kost nu dient uitgevoerd volstaat het saldo niet om de lopende betalingen verder uit te voeren, ofwel dient deze kost uit het reservefonds betaald , ofwel dient de voorliggende afrekening met dit bedrag eenmalig verhoogd te worden.

Vergelijking met budget

Het banksaldo's van de zichtrekening bedraagt op 31/3/2023 10984.22 € , Het saldo is voldoende om de lopende betalingen te doen er dient dan ook geen verhoging van de provisie doorgevoerd indien de kosten aan de lift via het reservefonds wordt betaald.

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 13april 2023.

Paul Heymans
Commissaris