

Jan-Feb 2026

Jan-Fév 2026

### *Anniversary Issue*

This issue of the newsletter represents the publication of the 50<sup>th</sup> production of the newsletter. The first issue was published in November 2016 with articles introducing the Board of Directors, information on how to access core documents of the corporation and direction on communicating with the property manager. From the beginning, the newsletter was published in both English and French with the aim of informing residents of the various aspects of condominium living. The translation to French has been accomplished by two very capable volunteers, Louise Di Stefano and Daniele Cloutier.

### *Edition d'Anniversaire*

Cette édition du journal d'information représente la publication de la 50<sup>ième</sup> production du journal d'information. La première édition a été publiée en novembre 2016 avec des articles qui introduisaient le Conseil de Direction, l'information requise pour accéder aux documents clés de la corporation et les directives pour pouvoir communiquer avec la directrice de la propriété. Dès le début, le journal d'information était publié à la fois en Anglais et en Français avec le but d'informer les résidents des différents aspects de la vie en copropriété. La traduction en Français a été accomplie par deux bénévoles très compétentes, Louise Di Stefano et Daniele Cloutier.



### **CONDO 982 WELCOMES IN 2026**



The Board of Directors and Condo Management would like to start the New Year by welcoming new owners and residents to our great family-oriented community here at 120 Prestige Circle.

We are a small condominium community of just 76 units and live in a secure building that requires keyed access to enter the building.

If you have recently moved in, or would like to review the information and documentation the Corporation has developed for owners and residents on how to maintain your condominium unit and your responsibilities and obligations as a resident, we invite you to go to [www.condo982.ca](http://www.condo982.ca) If you haven't yet, or just want to refresh, visit our website where you will find the following information:

- GOVERNANCE DOCUMENTS
- DECLARATION With Indexes and Schedules
- BYLAWS
- MINUTES OF BOARD MEETINGS
- RULES for Condo 982



### **CONDO 982 SOUHAITE LA BIENVENUE A 2026**



Le Conseil de Directeurs et la Gestion de Copropriété voudraient débiter la Nouvelle Année en souhaitant la bienvenue aux nouveaux propriétaires et résidents à notre merveilleuse communauté orientée vers les familles ici au 120 Cercle Prestige.

Nous sommes une petite communauté de copropriétés de seulement 76 unités et vivons dans un édifice en sûreté qui exige un accès avec clé pour entrer dans l'édifice.

Si vous êtes récent dans l'édifice, ou voudriez réviser l'information et la documentation que la Corporation a développée pour les propriétaires et résidents au sujet de comment maintenir votre unité de copropriété et vos responsabilités et obligations à titre de résident, nous vous invitons à aller à [www.condo982.ca](http://www.condo982.ca)

Si vous ne l'avez pas fait déjà ou si vous voulez seulement rafraîchir votre mémoire, visitez notre site web où vous trouverez l'information suivante:

- DOCUMENTS DE GOUVERNANCE
- DECLARATION Avec Indices et Annexes
- ARRETES MUNICIPALES
- PROCES VERBAUX DES RENCONTRES DU CONSEIL
- REGLEMENTS pour Condo 982

- NEWSLETTERS
- RESIDENTS' MANUAL
- EMMERSON THERMOSTAT
- MANAGEMENT FORMS
- OWNERS' DOCUMENTS (password required)

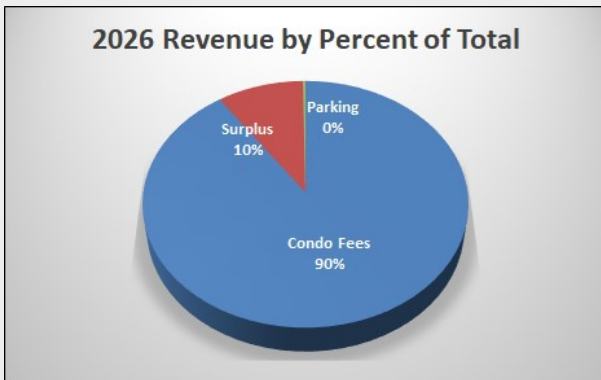
**WISHING EVERYONE HEALTH, PEACE, AND HAPPINESS THOUGH 2026**

- *JOURNAUX D'INFORMATION*
- *MANUEL DES RESIDENTS*
- *THERMOSTAT EMMERSON*
- *FORMULAIRES DE GESTION*
- *DOCUMENTS DES PROPRIETAIRES* (mot de passe requis)

**SOUHAITANT A CHACUN SANTE, PAIX ET BONHEUR TOUT AU LONG DE 2026**

**2026 Budget in Review**

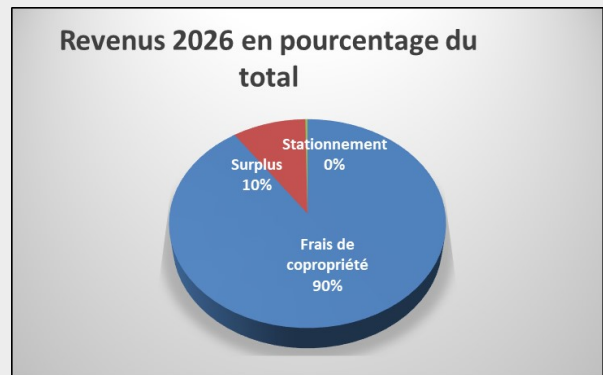
If you are like me, a pictorial view of the budget is more helpful than rows and columns of numbers. The charts below illustrate the revenue and expenses projected for 2026. For 2026, the Treasurer recommended that we carry over most of the surplus from 2025 to help reduce the pressure on the common charges (i.e. condo fees). Deferring some activity and underspending on others lead to a surplus of cash in the bank. For illustrative purposes, the surplus is treated as income. The revenue the corporation receives from renting five parking places is negligible. Ninety percent of the corporation's income derives from condo fees.



On the expense side, the Reserve Fund contribution and the first year of repayment of the balcony loan make up 50% of the planned expenses.

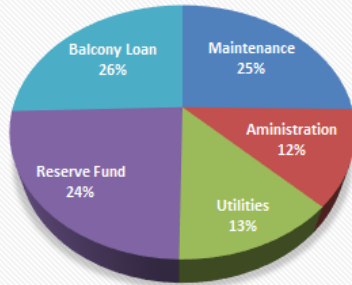
**Révision du budget 2026**

Si vous êtes comme moi, une représentation par images du budget est plus pratique que des rangées et colonnes de chiffre. Les tableaux ci-dessous illustrent le revenu et dépenses projetés pour 2026. Pour 2026, le Trésorier a recommandé que nous reportions la plupart du surplus de 2025 pour aider à réduire la pression sur les coûts communs (i.e. frais de condo). En remettant à plus tard certaines activités et en dépensant moins sur d'autres, a eu comme résultat un surplus d'argent comptant en banque. Aux fins d'illustrations, le surplus est traité comme revenu. Le revenu que la corporation reçoit avec la location de cinq espaces de stationnement est négligeable. Quatre-vingt-dix pourcent du revenu de la corporation proviennent des frais de condo.

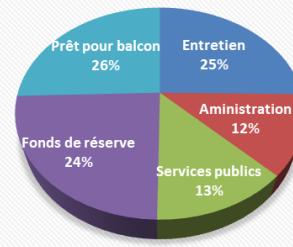


Du côté des dépenses, la contribution au Fonds de Réserve et la première année du re-paiement de l'emprunt pour les balcons représente 50% des dépenses prévues

2026 Expenses by Percent of Total



Dépenses 2026 en pourcentage du total

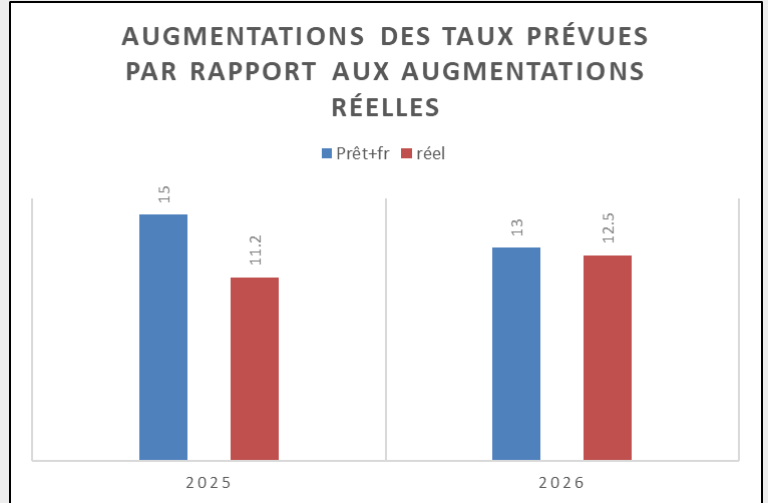
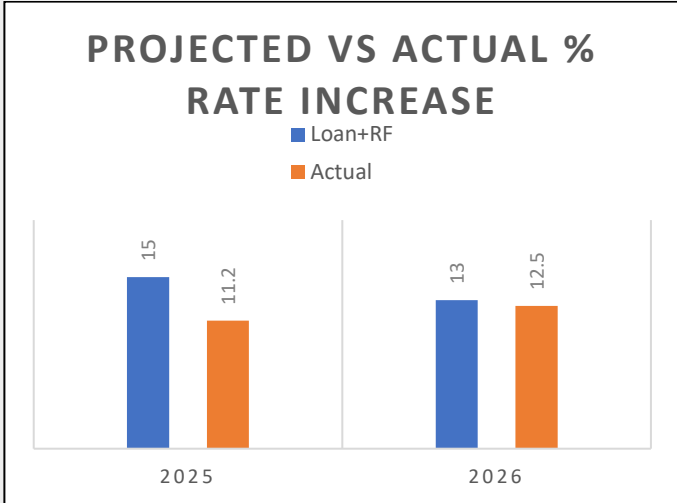


The Board tightened the expenditure budget by reducing the planned repair and maintenance by 6% and the administration costs by 24% (primarily by removing the traditional contingency fund and receiving a 21% reduction on the insurance premium). The expected utilities costs remained essentially the same with only a 1% increase. The result is that the Board has reduced flexibility in managing discretionary items (items not committed to contracts and necessary services like electricity, water and gas) to 4% of its expenditure budget as compared to 9% last year.

In retrospect, the Board managed to reduce the projected condo fee increase from the original projections made when the corporation approved the balcony loan from Condominium Lending Group in 2023. At the time, the projected combined rate increase (Loan repayment plus Reserve Fund contributions) for 2025 would have been 15% and for 2026 13%. In fact, the rate increases were held to 11.2% and 12.5% for 2025 and 2026.

Le Conseil a resserré le budget des dépenses en réduisant les réparations et maintien par 6% et les frais d'administration par 24% (principalement en enlevant le fonds de contingence traditionnel et en recevant une réduction de 21% sur la prime d'assurance). Les coûts prévus pour les services sont demeurés essentiellement les mêmes avec seulement 1% d'augmentation. Le résultat est que le Conseil a réduit la flexibilité dans la gestion discrétionnaire des items (items qui ne sont pas confiés à des contrats et les services essentiels tels qu'électricité, eau et gaz) à 4% de son budget de dépenses à comparer à 9% l'an dernier.

En rétrospective le Conseil a pu réduire l'augmentation prévue des frais de condo des projections initiales faites lorsque la corporation a approuvé l'emprunt pour les balcons de Condominium Lending Group en 2023. A ce moment-là, l'augmentation des taux prévus combinés (re-paiement de l'emprunt plus les contributions au Fonds de Réserve) pour 2025 aurait été 15% et pour 2026 13%. En fait, les augmentations de taux ont été maintenues à 11.2% et 12.5% pour 2025 et 2026.



**The Budget’s Future**

For the next three years at least, the balcony loan will continue to be a considerable influence on the corporation’s expenditures. Davidson Houle Allen LLP, however, remain confident that the claim will be settled out of court in the corporation’s favour but probably not until after the balcony restoration project is complete and all costs have been tallied up. The Condominium Act, however, does not allow any direct payment back to owners. Instead, the settlement will be used to pay off any remaining loan, and any balance will be invested in the Reserve Fund. This will significantly lower or eliminate the annual contribution to the Reserve Fund for a period of time, allowing the Board to limit the condo fee increases to a more acceptable level

**L’Avenir du Budget**

Pour les prochains trois ans, au moins, l’emprunt pour les balcons continuera à être une influence considérable sur les dépenses de la corporation. Davidson Houle Allen LLP, par contre, demeure confiant que la réclamation sera réglée hors cour en faveur de la corporation mais probablement pas avant que le projet de restauration des balcons soit complété et que tous les coûts soient calculés. La Loi sur les Copropriétés par contre, ne permet pas de paiement direct aux propriétaires. Au lieu, le remboursement sera utilisé pour liquider tout emprunt délinquant, et toute balance sera investie dans le Fonds de Réserve pour une période de temps, permettant au Conseil de limiter les augmentations aux frais de condo à un niveau plus acceptable.

**Email notices**

Whether you are an owner or a tenant, please be sure that our property manager, Miranda (mlauzon@condogroup.ca), has your email address so you can receive notices about matters that might need your attention or other issues that could affect your residency.

Please also note that the corporation nor the property manager can divulge email addresses of residents to other residents without their permission.

**Avis par courriel**

Que vous soyez propriétaire ou locataire, veuillez vous assurer que notre gestionnaire immobilière, Miranda (mlauzon@condogroup.ca), dispose de votre adresse courriel. Cela vous permettra de recevoir les avis concernant des sujets nécessitant votre attention ou d’autres enjeux pouvant affecter votre résidence.

Veuillez également noter que ni la corporation ni la gestionnaire immobilière ne peuvent divulguer les adresses courriel des résidents à d’autres résidents sans leur autorisation.

(Traduction effectuée avec Google Traduction)

### **Garbage & Recycling Guide**

The attached Guide highlights the new recycling provisions. Keep it handy for reference.

### **Guide des déchets et du recyclage**

Ce guide ci-joint présente les nouvelles dispositions en matière de recyclage. Gardez-le à portée de la main pour référence.

(Traduction effectuée avec Google Traduction)