

Strathmeade Square Newsletter

Tambien en Español

Strathmeade Website at www.strathmeade.com

Community Clean-up Day Sat. April 27

Rain Date May 4

New Trash Schedule Beginning June 1

See President's Letter for details

Members of the Board

.....
President: Janet Goodwin
Vice President:
Secretary:
Landscape Committee:
Maintenance Committee: Nora
Drain
Treasurer: Laxman Pandey
Community Engagement
Committee Co-chairs: Whitney
Bergendahl & Natalie Smith
At-large board members: Jan
Hylton, Tara Carter & Erin Rudolph
Architecture Committee Bill
Reynolds
Parking Committee: Rick Evert
Strathmeade Square Community
Association
c/o Sequoia Management
Company
13998 Parkeast Circle
Chantilly, VA 20151-2283
(703) 803-9641 phone
(703) 968-0936 Fax
(703) 968-6705 Emergency

Dale Edwards
Community Manager
dedwards@sequoiamgmt.com

April Board Meeting
Wed. April 10, 2024
Pool House and by Zoom
Meeting ID: 828 4153 0133
Passcode: 487941

Table of Contents

| | |
|--------------------------|---------|
| From the President | Page 3 |
| Community Calendar | Page 9 |
| Bin Flyer from Republic. | Page 10 |

Tabla de contenido

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Del Presidente | Pagina 4 |
| Calendario de la Comunidad | Pagina 9 |
| Folleto de contenedor de Republic | Pagina 10 |

Contacts

To reach the members of the board use the email strathmeade@sequoiamgmt.info.

To reach Dale Edwards please email him at dedwards@sequoiamgmt.com

Dale's assistant Spencer Scott's email is sscott@sequoiamgmt.com

To include items in the newsletter use strathmeadenews@gmail.com

For bulk trash pickup or missed pickups please call Republic Services 703-818-8222

For electronic newsletter delivery email strathmeadenews@gmail.com

Contactos

Para comunicarse con los miembros de la junta, utilice strathmeade@sequoiamgmt.info.

Para comunicarse con Dale Edwards, envíe un correo electrónico a dedwards@sequoiamgmt.com

El correo electrónico del asistente de Dale, Spencer Scott, es sscott@sequoiamgmt.com

Para incluir elementos en el boletín, utilice strathmeadnews@gmail.com

Para recolección de basura a granel o recolección perdida, llame Republic Services 703-818-8222

Para envío de boletines electrónicos, envíe un correo electrónico a strathmeadenews@gmail.com

From the President

Dear Neighbors,

I am announcing a change to our trash schedule effective June 1, 2024. As of that date trash will be collected **once a week** on Tuesday. The board has approved this change based on cost increases from Republic Services and Fairfax County. Our current contract with Republic has expired and they have offered us two prices for continued service. We could still have trash pickup twice a week at a cost of \$34.00 per household per month. That would total \$126,072 per year for the community, which is \$30,000 above what the community set aside for trash pickup in our 2024 budget. Once a week trash service would cost the community \$28.75 per household per month which totals \$106,605 per year, still \$10,000 over what the budget set aside for trash service. It is a fiscal duty of the board to manage the community funds as best as possible, therefore, the board has agreed to reduce trash pickup to once a week. The board asked and Republic agreed to delay the start of trash pickup once a week until June 1st to allow notification of residents. As of June 1, trash will be collected on Tuesdays, recycle will continue to be collected on Fridays and yard waste will continue to be collected on Wednesdays between March 1 and December 21.

Before the board made this decision we met with Republic and were told that twice a week trash service is now considered a premium service. We were also informed that Prosperity Heights our neighboring community has recently gone to once a week trash service. I realize change mean adjusting, but I believe this is necessary to ensure the HOAs funds are properly managed.

If you believe that you need an additional bin for trash, Republic is offering individual residents the opportunity to rent a bin from Republic for \$35 per year. If you would like to rent an additional bin you would need to open an account with Republic. I am attaching a flyer that provides information on bin options available for rent you can call Republic at the number included in the contacts section of this newsletter on page 2.. Please note, the community is still expecting all trash be contained in a Republic bin. It has been noted that additional trash has been left on the curb, outside of containers, on pickup days. Please remember, all trash must be contained in a Republic Service trash bin.

You might be asking where the additional \$10,000 to pay for this new trash service will come from. Unfortunately, it must come out of the money the community sets aside for our reserve funds. I have written about our reserve funds in several previous newsletters, but at the risk of repeating myself I need to discuss reserve funds again.

As an HOA community we are required to maintain a reserve fund to ensure we have the necessary money to maintain our property. Reserve funds are used for capital improvements such as paving our courts and parking areas, maintenance of our pool and pool house and increasingly to address storm runoff and drainage issues. Every 5 years the community does a reserve study; the last study was done in 2021. The 2021 reserve study was the first study that looked at funding to address stormwater issues as well as replacement and maintenance of other assets in the community. The reserve study made recommendations for the funds that should be put into reserves over the next 25 years with particular focus on the reserve funds needed over the next 5 years. Each year since the reserve study we have been unable to place the recommended funds into our reserves due to the requirement in our Declaration of Covenants that limits our ability to increase assessments as needed. For example, the study recommends that \$222,000 be put into reserves in 2024. Our approved budget shows only \$104,000 going to reserves. The community budget is developed to first to cover our operating expenses which include our legal, insurance, management, pool operations, landscape, and trash expenses. Please refer to the annual budget included in our December newsletter to see these breakouts. The remainder of our revenues derived from our annual assessments goes into our reserve funds. With the extra \$10,000 needed to fund our trash contract the amount we will be able to put in our reserves will be \$94,000. This is well below half the amount recommended by the reserve study. Additionally, homeowners should know that when you want to sell your property, mortgage lenders will look at the community's financial health to determine the risk in lending to a buyer. A reserve deficit can impact the sale of a property by causing buyer hesitation, lender hesitation, and potentially lowering the sale price

CONTINUED ON PAGE 5

Del Presidente

Queridos vecinos,

Anuncio un cambio en nuestro horario de recolección de basura a partir del 1 de junio de 2024. A partir de esa fecha, la basura se recolectará una vez a la semana, los martes. La junta aprobó este cambio basándose en los aumentos de costos de Republic Services y el condado de Fairfax. Nuestro contrato actual con Republic ha expirado y nos han ofrecido dos precios por el servicio continuo. Aún podríamos tener recolección de basura dos veces por semana a un costo de \$34.00 por hogar por mes. Eso sumaría un total de \$126,072 por año para la comunidad, que es \$30,000 por encima de lo que la comunidad reservó para la recolección de basura en nuestro presupuesto de 2024. El servicio de recolección de basura una vez a la semana le costaría a la comunidad \$28.75 por hogar por mes, lo que suma un total de \$106,605 por año, todavía \$10,000 por encima de lo que el presupuesto reserva para el servicio de recolección de basura. Es un deber fiscal de la junta administrar los fondos comunitarios lo mejor posible, por lo tanto, la junta ha acordado reducir la recolección de basura a una vez por semana. La junta solicitó y Republic acordó retrasar el inicio de la recolección de basura una vez por semana hasta el 1 de junio para permitir la notificación a los residentes. A partir del 1 de junio, la basura se recogerá los martes, el reciclaje se seguirá recogiendo los viernes y los residuos de jardín se seguirán recogiendo los miércoles entre el 1 de marzo y el 21 de diciembre.

Si cree que necesita un contenedor adicional para la basura, Republic ofrece a los residentes individuales la oportunidad de alquilar un contenedor de Republic por \$35 al año. Si desea alquilar un contenedor adicional, deberá abrir una cuenta con Republic. Adjunto un folleto que brinda información sobre las opciones de contenedores disponibles para alquiler. Tenga en cuenta que la comunidad todavía espera que toda la basura esté contenida en un contenedor de Republic. Se ha observado que se deja basura adicional en la acera, fuera de los contenedores, los días de recogida. Recuerde que toda la basura debe depositarse en un contenedor de basura del Servicio de la República. Si está interesado en alquilar un contenedor de Republic, puede llamar al número incluido en la sección de contactos de este boletín en la página 2.

Quizás se pregunte de dónde saldrán los \$10,000 adicionales para pagar este nuevo servicio de recolección de basura. Desafortunadamente, debe provenir del dinero que la comunidad reserva para nuestros fondos de reserva. He escrito sobre nuestros fondos de reserva en varios boletines anteriores, pero a riesgo de repetirme, necesito hablar nuevamente sobre los fondos de reserva.

Como comunidad de HOA, debemos mantener un fondo de reserva para garantizar que tengamos el dinero necesario para mantener nuestra propiedad. Los fondos de reserva se utilizan para mejoras de capital, como pavimentar nuestras canchas y áreas de estacionamiento, el mantenimiento de nuestra piscina y casa de la piscina y, cada vez más, para abordar problemas de drenaje y escorrentía pluvial. Cada 5 años la comunidad hace un estudio de reserva; el último estudio se realizó en 2021. El estudio de reserva de 2021 fue el primer estudio que analizó la financiación para abordar los problemas de aguas pluviales, así como el reemplazo y mantenimiento de otros activos en la comunidad. El estudio de reservas hizo recomendaciones sobre los fondos que deberían colocarse en reservas durante los próximos 25 años, con especial atención a los fondos de reserva necesarios durante los próximos 5 años. Cada año desde el estudio de reservas no hemos podido colocar los fondos recomendados en nuestras reservas debido al requisito en nuestros documentos que limita nuestra capacidad de aumentar las cuotas según sea necesario. Por ejemplo, el estudio recomienda que se pongan 222.000 dólares en reservas en 2024. Nuestro presupuesto aprobado muestra que solo 104.000 dólares se destinarán a reservas. El presupuesto comunitario está desarrollado para cubrir primero nuestros gastos operativos, que incluyen nuestros gastos legales, de seguros, de administración, de operaciones de piscinas, de paisajismo y de basura. Consulte el presupuesto anual incluido en nuestro boletín informativo de diciembre para ver estos desgloses. El resto de nuestros ingresos derivados de nuestras evaluaciones anuales se destina a nuestros fondos de reserva. Con los \$10,000 adicionales necesarios para financiar nuestro contrato de basura, la cantidad que podremos poner en nuestras reservas será de \$94,000. Esto está muy por debajo de la mitad de la cantidad recomendada por el estudio de reservas. Además, los propietarios deben saber que cuando quieran vender su propiedad, los prestamistas hipotecarios observarán

CONTINUA PAGINA 5

CONTINUED FROM PAGE 3

So, what did we do with our reserve funds over the past two years and what will we do with reserve funds this year?

- In 2022 we used reserve funds to repave Webley and replace sidewalk areas in the court that needed repair. The total cost for this work was \$96,900.
- In 2023, last year, we used reserve funds to repave half of Applegate and associated sidewalk repairs, we also repaved some of the path behind homes on the west side of the community and replaced stone pavers with concrete on a stairway going from Glastonbury down to Beverly. The total cost for this work was \$110,000. Our objective with last year's capital repairs was not to exceed the amount of money set aside in the 2023 budget for reserves to protect the balance that was in the reserve budget.
- This year the maintenance committee is looking at replacing the timber retaining walls that hold hillsides
 - between Victor Circle and Beverly Dr.,
 - behind the houses at the top of Whipple, and
 - to expand the path behind homes on the south side of Breckenridge that back up to Beverly,
 - plus replace the community sign at the corner of Tobin and Beverly.

We are still waiting for estimates for these projects to see what our budget will allow. But as with last year, I would recommend that we do not spend more money than we are contributing to our reserves to pay for these projects. No money is expected to go towards repaving or sidewalk repairs this year unless a safety issue emerges.

As many of you know, this is an aging community, It was founded 56 years ago, in 1968. Much of our infrastructure and plantings date to at least 50 years ago. Which means that much will need to be replaced in the coming years.

I love this community for so many reasons, but as I walk around, I see so much that needs work, most of which we simply don't have the budget to do. So, I'm frustrated, and I am sure many of you are as well for perhaps different reasons, but we all have things we think should be worked on.

All of this leads me to something I know won't be welcome, but I believe is necessary—an increase to our annual assessment.

The board, rather hastily, attempted to propose an increase in the annual assessment at the annual meeting in Oct. 2022. Those who attended the annual meeting that October gave us a clear message that they/you would much prefer a special assessment over an increase to the annual assessment. (What is the difference between the two? An increase in the annual assessment would mean that for example in 2025 your monthly assessment would go up a specific amount and from that time forward the annual increase to our assessments would be based on the 2025 increased assessment. A special assessment applies only to one fiscal year and goes toward capital investments in the community that are done in that year.). Both of these increases are clearly spelled out in the Declaration of Covenants which can be found on our website at https://www.strathmeade.com/files/ugd/e8b686_b0fefb2a7dba4afbbaa3d77841581fcc.pdf see Sections 3 through 7 of the Declaration.

So why do I prefer an increase to the annual assessment as opposed to a special assessment?

A special assessment for one year will not bring our reserve fund to the level recommended by the reserve study which means a special assessment would need to be adopted in subsequent years to keep up with necessary maintenance. The reality is that our current assessment amount is based on the consumer price index (CPI) and not the maintenance needs of the community. To quote the Bureau of Labor Statistics, *"The CPI does not necessarily measure your own experience with price change.... A national average reflects millions of individual price experiences; it seldom mirrors a particular consumer's experience."* In our case, the CPI does account for unanticipated repairs and expenses, nor contract increases above CPI. Annual funding must be increased to the appropriate level each year to fund OUR current maintenance costs and reserves.

Each year our operating costs are going up an amount that essentially exceeds our annual assessment increase which is based on the Consumer Price Index (CPI) as recorded in July. Our

- trash,
 - pool,
 - insurance,
 - management,
 - landscaping, and
 - legal costs
- go up each year.

CONTINUED ON PAGE 7

CONTINUA PAGINA 4

la salud financiera de la comunidad para determinar el riesgo de otorgarle un préstamo a un comprador. Un déficit de reservas puede afectar la venta de una propiedad al causar dudas en el comprador, dudas en el prestamista y potencialmente reducir el precio de venta.

Antes de que la junta tomara esta decisión, nos reunimos con Republic y nos dijeron que el servicio de recolección de basura dos veces por semana ahora se considera un servicio premium. También nos informaron que Prosperity Heights, nuestra comunidad vecina, recientemente acudió al servicio de recolección de basura una vez por semana. Me doy cuenta de que cambiar significa ajustar, pero creo que esto es necesario para garantizar que los fondos de las HOA se administren adecuadamente.

Entonces, ¿qué hicimos con nuestros fondos de reserva durante los últimos dos años y qué haremos con los fondos de reserva este año?

- En 2022 utilizamos fondos de reserva para repavimentar Webley y reemplazar las áreas de las aceras de la cancha que necesitaban reparación. El costo total de este trabajo fue de \$96,900.
- En 2023, el año pasado, utilizamos fondos de reserva para repavimentar la mitad de Applegate y las reparaciones de aceras asociadas, también repavimentamos parte del camino detrás de las casas en el lado oeste de la comunidad y reemplazamos los adoquines de piedra con concreto en una escalera que va desde Glastonbury hasta Beverly. El costo total de este trabajo fue de \$110,000. Nuestro objetivo con las reparaciones de capital del año pasado no fue exceder la cantidad de dinero reservada en el presupuesto de 2023 para reservas para proteger el saldo que había en el presupuesto de reserva.
- Este año la comisión de mantenimiento estudia sustituir los muros de contención de madera que sujetan las laderas entre Victor Circle y Beverly Dr., detrás de las casas en la cima de Whipple, y para ampliar el camino detrás de las casas en el lado sur de Breckenridge que conduce a Beverly, además reemplazará el letrero comunitario en la esquina de Tobin y Beverly. Todavía estamos esperando estimaciones de estos proyectos para ver qué permitirá nuestro presupuesto. Pero al igual que el año pasado, recomendaría que no gastemos más dinero del que aportamos a nuestras reservas para pagar

estos proyectos. No se espera que este año se destine dinero a repavimentar o reparar aceras a menos que surja un problema de seguridad.

Como muchos de ustedes saben, esta es una comunidad que envejece, fue fundada hace 56 años, en 1968. Gran parte de nuestra infraestructura y plantaciones datan de hace al menos 50 años. Lo que significa que será necesario reemplazar muchas cosas en los próximos años.

La junta, bastante apresuradamente, intentó proponer un aumento en la evaluación anual en la reunión anual de octubre de 2022. Quienes asistieron a la reunión anual de octubre nos dieron un mensaje claro de que ellos/ustedes preferirían una evaluación especial a un aumento a la evaluación anual. (¿Cuál es la diferencia entre los dos? Un aumento en la evaluación anual significaría que, por ejemplo, en 2025 su evaluación mensual aumentaría una cantidad específica y, a partir de ese momento, el aumento anual de nuestras evaluaciones se basaría en la evaluación aumentada de ese año. . Una evaluación especial se aplica solo a un año fiscal y se destina a inversiones de capital en la comunidad que se realizan en ese año). Ambos aumentos están claramente detallados en la Declaración de Pactos que se puede encontrar en nuestro sitio web en https://www.strathmeade.com/_files/ugd/e8b686_b0fefb2a7dba4afbbaa3d77841581fcc.pdf; consulte las Secciones 3 a 7 de la Declaración.

Entonces, ¿por qué prefiero un aumento de la cuota anual en lugar de una cuota especial? Una evaluación especial durante un año no llevará nuestro fondo de reserva al nivel recomendado por el auditor, lo que significa que sería necesario adoptar una evaluación especial en los años siguientes. La realidad es que nuestro monto de evaluación actual se basa en el índice de precios al consumidor (IPC) y no en las necesidades de mantenimiento de la comunidad. Para citar a la Oficina de Estadísticas Laborales, "El IPC no mide necesariamente su propia experiencia con el cambio de precios.... Un promedio nacional refleja millones de experiencias de precios individuales; rara vez refleja la experiencia de un consumidor en particular". En nuestro caso, el IPC sí contabiliza reparaciones y gastos no previstos, ni incrementos de contratos por encima del IPC. La financiación anual debe aumentarse al nivel apropiado cada año para financiar NUESTROS costos y reservas de mantenimiento actuales.

CONTINUA PAGINA 8

CONTINUED FROM PAGE 5

Based on the increase to our trash expenses alone we can expect an increase in coming years that is higher than the CPI. Simply, that means that our hopes of catching up to our reserve funding needs diminishes each year.

The board will be discussing these issues in coming board meetings and more will be said about either a special assessment or an increase to our annual assessments in coming newsletters. But if you want to weigh in on these discussions, I welcome your participation in coming board meetings.

Just a personal note, it causes me great stress to discuss these issues. As I mentioned above, I love this community and it has so many things going for it. I truly wish we had all the money we needed, and I didn't need to beg you (my words) to consider paying more for the privilege of living here. But as a former colleague of mine used to say... that's why they pay me the big bucks.

Now on to something more fun(?). The community is holding a community clean-up day on April 27th with a rain date of May 4th. The plan will be to have a large dumpster like we had last year parked on the pool house lot over the weekend for bulk trash. Everyone, please come out to help with projects in the community such as bench painting, weeding, planting annuals and probably other projects.

Just one more clean-up/trash related item. You **may not** dispose of any "white" appliances in the dumpster. Republic cannot take refrigerators, washing machines etc. You must find a independent hauler to take these items away. Other no-no's for bulk disposal include

- barbecue grills,
- toilets,
- sinks,
- concrete and
- bricks.

Please don't make the community pay for the disposal of your items.

As always, thank you for your support.

Jan Goodwin

April 2024

DEL PRESIDENTE CONTINUA

Cada año, nuestros costos operativos aumentan una cantidad que esencialmente excede nuestro aumento de evaluación anual que se basa en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registrado en junio. Nuestro

- basura,
 - piscina,
 - seguro,
 - gestión,
 - paisajismo, y
 - costos legales
- subir cada año.

Basándonos únicamente en el aumento de nuestros gastos de basura, podemos esperar un aumento en los próximos años superior al IPC. Simplemente, eso significa que nuestras esperanzas de alcanzar nuestras necesidades de financiación de reserva disminuyen cada año.

La junta discutirá estos temas en las próximas reuniones de la junta y se hablará más sobre una evaluación especial o un aumento de nuestras evaluaciones anuales en los próximos boletines. Pero si desea opinar sobre estas discusiones, le agradezco su participación en las próximas reuniones de la junta directiva.

Sólo una nota personal, me causa mucho estrés discutir estos temas. Como mencioné anteriormente, amo esta comunidad y tiene muchas cosas a su favor. Realmente desearía que tuviéramos todo el dinero que necesitábamos y no necesitaba rogarte (mis palabras) que consideraras pagar más por el privilegio de vivir aquí. Pero como solía decir un antiguo colega mío... por eso me pagan tanto dinero.

Ahora pasemos a algo más divertido (?). La comunidad llevará a cabo un día de limpieza comunitaria el 27 de abril con una fecha de lluvia el 4 de mayo. El plan será tener un contenedor de basura grande como el que tuvimos el año pasado estacionado en el lote de la casa de la piscina durante el fin de semana para recoger la basura a granel. Todos, por favor vengán a ayudar con proyectos en la comunidad, como pintar bancos, desmalezar, plantar plantas anuales y probablemente otros proyectos.

Sólo un elemento más relacionado con la limpieza/basura. No puede deshacerse de ningún electrodoméstico "blanco" en el contenedor de

basura. Republic no puede aceptar refrigeradores, lavadoras, etc. Debe buscar un transportista independiente para llevarse estos artículos. Otras prohibiciones para la eliminación a granel incluyen

- parrillas para barbacoa,
- baños,
- lavabos,
- concreto y
- ladrillos.

No haga que la comunidad pague por la eliminación de sus artículos.

Como siempre, gracias por tu apoyo.

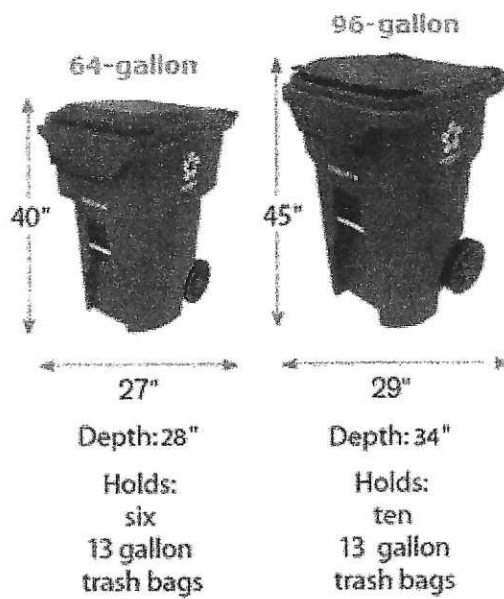
Jan Goodwin

April 2024 Community Calendar

| Sunday | Monday | Tuesday | Wednesday | Thursday | Friday | Saturday |
|--------|-------------------------|--------------------------------------|--|----------|---------------------------------|---|
| | 1 Student Holiday | 2 Trash Pickup Student Holiday | 3 Yard Waste Pickup | 4 | 5 Trash & Recycle Pickup | 6 |
| 7 | 8 | 9 Trash Pickup | 10 Board Meeting Yard Waste Pickup | 11 | 12 Trash & Recycle Pickup | 13 |
| 14 | 15 Tax Day | 16 Trash Pickup | 17 Yard Waste Pickup | 18 | 19 Trash & Recycle Pickup | 20 |
| 21 | 22 | 23 Trash Pickup | 24 Yard Waste Pickup | 25 | 26 Trash & Recycle Pickup | 27 Community Clean-up 9:00 @ Pool Parking Lot |
| 28 | 29 | 30 Trash Pickup | | | | |



REPUBLIC SERVICES



Trash and recycling – 64 Gallon and 96 Gallon

35-Gallon
38" Tall | 23" Wide
22" Deep



Recycling only – 35 Gallon and 18-Gallon