Villa Beaurepaire

RAPPORT ANNUEL 2025 ANNUAL REPORT

Villa Beaurepaire

Canada
Summer Jobs

Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal
Québec

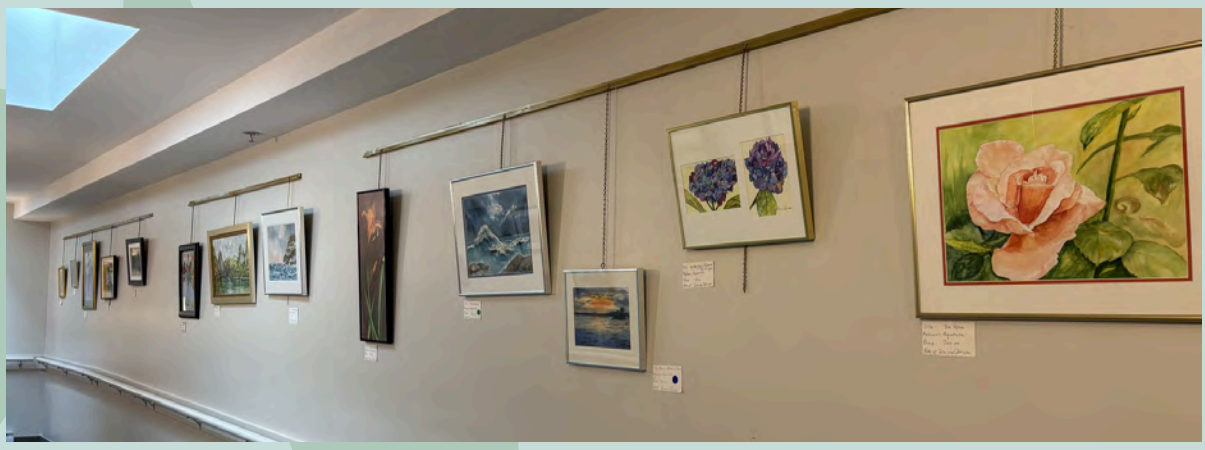
Société d'habitation Québec

Office municipal d'habitation de Montréal

PME MTL
OUEST-DE-L'ÎLE

Villa Beaurepaire

TABLE DES MATIÈRES
TABLE OF CONTENTS



Énoncé de Mission - Mission Statement 05

Mot de la Présidente - President's Message 06

Rapport de la Direction - Report From Management 10

Notre équipe - Our Team 14

Conseil d'Administration - Board of Directors 2025 15

Album Photo 2025 - Photo Album 2025 16

Rapport Financier - Financial Report 18

Réalisations 2025 - Accomplishments 2025 20

Perspectives 2026 - Looking Ahead 2026 21

En Mémoire - In Memoriam 23

Villa Beaurepaire

ÉNONCÉ DE MISSION
MISSION STATEMENT

Villa Beaurepaire est une organisation communautaire à but non-lucratif qui offre des logements à des prix abordables aux aînés autonomes. Notre mission est de fournir un environnement social et sécuritaire où le maintien d'autonomie et la création d'une communauté sont des valeurs importantes.

Villa Beaurepaire is a community-based non-profit organization providing affordable housing to autonomous seniors. Our mission is to provide a safe, secure and socially enriched environment where maintaining independence and building community are valued.

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE

C'est avec une certaine appréhension que j'ai pris la présidence du conseil d'administration de Villa Beaurepaire il y a un an. En succédant aux membres fondateurs du conseil, Lyle Cruickshank et Kate Coulter, j'étais pleinement consciente de l'ampleur de la tâche qui m'attendait. Même si je siégeais déjà auprès du conseil depuis plusieurs années, j'ai sans aucun doute dû passer par une phase d'apprentissage.

J'ai eu la chance de pouvoir compter sur le soutien constant de la présidente sortante, Kate Coulter, dont la vision historique s'est avérée inestimable et qui était toujours disponible au bout du fil. Je suis également profondément reconnaissante envers la vice-présidente Dominique Godin, qui m'a apporté un soutien incroyable alors que je devais faire face aux nombreux problèmes qui se sont présentés cette année. Alors que Dominique termine son deuxième mandat de quatre ans, nous la remercions sincèrement : ses nombreux talents et son approche posée et réfléchie nous manqueront beaucoup.

L'année 2025 a apporté son lot de défis. Notre gestionnaire, Mary Stuart, les a relevés avec un dévouement et une résilience admirables – qu'il s'agisse de gérer une inondation et de faire face à ses propres problèmes de santé, ou de superviser l'installation de caméras de sécurité et d'un nouveau système de sonnette. Grâce à la ténacité et à la créativité de Mary, Villa Beaurepaire a obtenu une subvention de 40 000 $ de PME Montréal, couvrant la majeure partie des coûts liés à l'installation des caméras.

Je tiens également à exprimer ma sincère gratitude à l'ensemble de notre personnel. Mary Stuart et Alex Ushinsky ont commencé en novembre à publier des communiqués mensuels informatifs à l'intention des résidents, qui ont été très bien accueillis. Margo Lavoie-Hughes et Alan Tong continuent de proposer chaque jour une variété de repas équilibrés, et Richard Latulipe travaille avec diligence pour veiller à ce que notre immeuble soit bien entretenu.

Au cours de l'année écoulée, le conseil d'administration s'est réuni cinq fois, tandis que le comité exécutif a tenu 15 réunions sur Zoom et conférences téléphoniques. Nous avons également travaillé en collaboration avec le comité des résidents et les membres élus du conseil des résidents afin d'élaborer un document clair décrivant les procédures à suivre pour les suggestions et les réclamations. Sous la direction de Mandy Novak Leonard, membre de notre conseil d'administration, nous avons également établi une politique complète relative aux caméras, définissant clairement comment et quand les enregistrements peuvent être consultés.

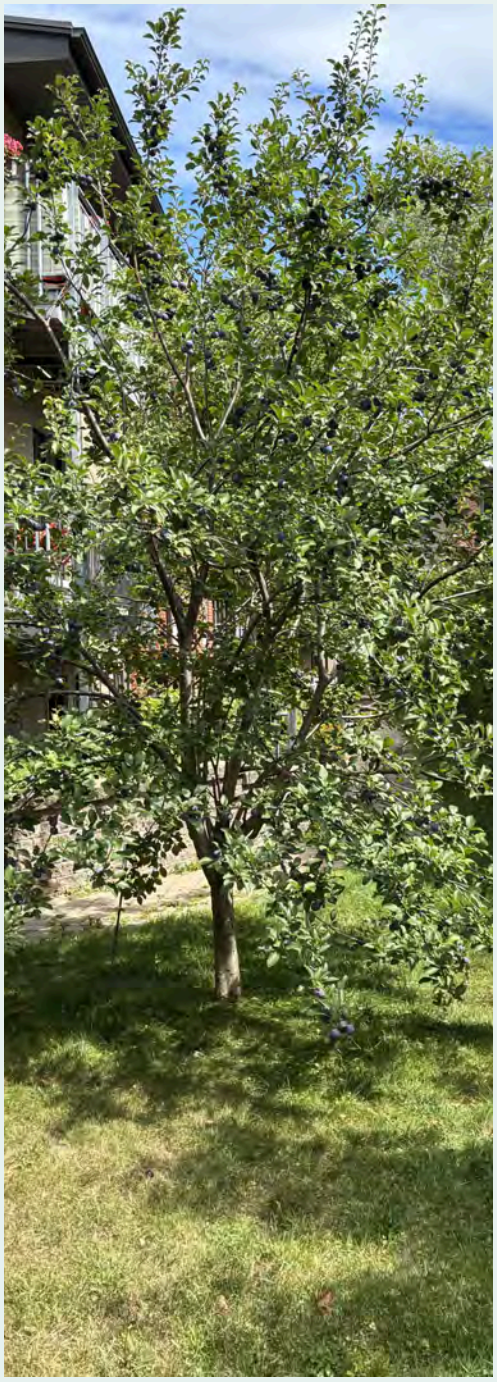
Villa Beaurepaire ne pourrait pas fonctionner sans le dévouement de nos bénévoles. Chaque membre du conseil d'administration fait preuve d'un engagement sincère envers le bien-être de nos résidents, et ce fut un plaisir de travailler à leurs côtés. Je tiens également à remercier le comité de sélection, qui examine attentivement les candidatures et mène des entretiens avec les résidents potentiels. Nos bénévoles de la salle à manger servent chaque semaine avec chaleur et bonne humeur, et bon nombre de nos résidents contribuent eux-mêmes de multiples façons – en s'occupant du jardinage, en dressant les tables et en organisant des événements sociaux.

À vous tous, j'adresse mes sincères remerciements. Vos efforts collectifs font de Villa Beaurepaire non seulement une résidence, mais un véritable foyer pour notre communauté.

Avec gratitude et reconnaissance,

Jane Cowell
Présidente

PRESIDENT'S MESSAGE



It was with some trepidation that I assumed the Presidency of the Board of Villa Beaurepaire one year ago. Following in the footsteps of founding Board members Lyle Cruickshank and Kate Coulter, I was very aware that I had big shoes to fill. Although I had already served on the Board for several years, there was certainly a learning curve.

I have been fortunate to have the continued support of Past President Kate Coulter, whose historical perspective has been invaluable and always just a phone call away. I am also deeply grateful to Vice-President Dominique Godin, who has been an incredible source of support as I navigated the many issues that arose this year. As Dominique completes her second four-year term, we thank her sincerely—her many talents and steady, level-headed approach will be greatly missed.

The year 2025 brought a number of challenges. Our Manager, Mary Stuart, handled them with admirable dedication and resilience—from managing a flood and addressing her own health challenges, to overseeing the installation of security cameras and a new doorbell system. Thanks to her tenacity and creativity, Villa Beaurepaire was awarded a $40,000 grant from PME Montréal, covering most of the costs associated with the camera installation.

I would also like to extend my sincere appreciation to all of our staff. Mary Stuart and Alex Ushinsky began issuing informative monthly communiqués to residents in November, which have been very well received. Margo Lavoie-Hughes and Alan Tong continue to provide a variety of wholesome meals each day, and Richard Latulipe works diligently to ensure our building remains well maintained.

Over the past year, the Board met five times, while the Executive held 15 Zoom meetings and conference calls. We also worked collaboratively with the Residents' Committee and the elected resident board members to develop a clear document outlining procedures for suggestions and complaints. Under the leadership of board member Mandy Novak Leonard, we also established a comprehensive camera policy, clearly defining how and when footage may be accessed.

Villa Beaurepaire would not function without the dedication of our volunteers. Every Board member brings a genuine commitment to the well-being of our residents, and it has been a pleasure working alongside them. I would also like to acknowledge the Selection Committee, who carefully review and interview prospective residents. Our dining room volunteers serve with warmth and good humour each week, and many of our residents themselves contribute in countless ways—through gardening, setting tables, and organizing social events.

To all of you, I extend my heartfelt thanks. Your collective efforts are what make Villa Beaurepaire not just a residence, but a true home for our community.

With gratitude and appreciation,

Jane Cowell
President

RAPPORT DE LA DIRECTION

Chers résidents, membres du personnel, bénévoles et membres du conseil d'administration,

Alors que je termine ma 12ème année en tant que directrice de la Villa Beaurepaire, je suis fière de pouvoir affirmer que notre établissement reste une communauté chaleureuse et accueillante, où vivent plus de cinquante personnes âgées de 63 à 93 ans. Nous sommes très fiers de favoriser les liens entre nos résidents. Pendant une grande partie de notre vie, les liens sociaux se tissent à l'école et au travail ; à la retraite, lorsque ces routines changent, il devient d'autant plus important de créer des occasions de rester en contact.

La propriété de la Villa Beaurepaire est vaste et nécessite des soins et une surveillance continus. Nous avons conclu des contrats de service pour les systèmes essentiels tels que la qualité de l'air, la sécurité, le générateur et l'ascenseur. À l'expiration de ces contrats, nous examinons nos options afin de garantir le meilleur rapport qualité-prix. Cette année, nous avons changé de fournisseur d'ascenseurs, ce qui nous a permis de réaliser une économie annuelle de 3 400 $.

Grâce au généreux financement de PME Montréal Ouest-de-l'Île, nous avons pu installer des boutons d'accès pour la buanderie, moderniser notre système de caméras vieillissant et mettre en place un système d'entrée modernisé.

Nos résidents sont au cœur de nos magnifiques jardins. Leur dévouement et leur attention apportent vie et couleur à nos espaces communs, et la Villa Beaurepaire leur est sincèrement reconnaissante pour la fierté et la joie qu'ils apportent à notre communauté.

En septembre, une enquête de satisfaction a été menée auprès des résidents. Les résultats indiquent que les résidents sont globalement satisfaits de vivre à la Villa Beaurepaire et apprécient l'attention et les efforts du personnel. Par ailleurs, nous restons attentifs au contexte économique général et aux défis que représente l'équilibre entre la hausse des coûts et les contraintes budgétaires.

Parmi les activités populaires cette année figuraient le bingo, le yoga sur chaise et divers spectacles musicaux. Nous avons organisé douze fêtes tout au long de l'année, chacune comprenant un repas et des animations. Certaines ont été organisées par la Villa Beaurepaire, tandis que d'autres ont été fièrement organisées par les résidents eux-mêmes.

Comme c'était une année électorale au niveau municipal, nous avons également organisé plusieurs séances « Rencontre avec les candidats » pour aider les résidents à rester informés, et le vote mobile a été mis à disposition sur place. Nous sommes également reconnaissants envers Ron Coughlin qui a donné de son temps pour aider les résidents dans des démarches importantes telles que la préparation des déclarations de revenus, contribuant ainsi à rendre ces processus plus accessibles et moins stressants.

Nous en sommes maintenant à la troisième année de notre entente de quatre ans avec le CIUSSS de l'Ouest-de-l'Île. Nous leur sommes reconnaissants de leur soutien continu pour répondre aux besoins de santé de nos résidents. Au cours de l'année écoulée, ils ont organisé deux cliniques de vaccination sur place, et nous savons que nous pouvons compter sur leur équipe chaque fois que nous avons besoin d'aide.

Nous sommes profondément reconnaissants envers nos bénévoles. Chacun d'entre vous joue un rôle inestimable dans l'enrichissement de la vie des résidents de la Villa Beaurepaire. Le bénévolat consiste à donner de son temps et de ses compétences pour soutenir les autres et renforcer la communauté — et nous avons la chance de voir cet esprit s'épanouir au sein de notre résidence.

Actuellement, de 15 à 20 résidents font régulièrement du bénévolat, consacrant leur temps et leur énergie au service des autres. À chacun d'entre vous, je tiens à dire à quel point je suis fière de vous connaître. Nous avons également la chance de pouvoir compter sur un groupe de bénévoles dévoués qui viennent chaque semaine – qu'il pleuve, qu'il neige ou qu'il grêle – pour servir les repas dans la salle à manger. Votre présence est profondément appréciée, et les résidents se réjouissent de vous voir. Vous faites véritablement partie de la famille de la Villa.

Je tiens également à rendre hommage à notre conseil d'administration, qui se réunit cinq à six fois par an pour traiter des budgets, de la gestion immobilière et du bien-être du personnel et des résidents. Votre leadership et votre soutien sont essentiels au succès continu de la Villa Beaurepaire.

Notre comité de sélection, petit mais dévoué, mérite également d'être salué. Sa volonté d'interviewer les résidents potentiels – souvent après avoir parcouru des distances considérables – et de fournir des évaluations réfléchies joue un rôle vital dans le maintien de la force et du dynamisme de notre communauté.

Enfin, je tiens à reconnaître que cette dernière année a été l'une des plus difficiles, tant sur le plan professionnel que personnel. Je suis profondément reconnaissant envers notre personnel et plusieurs membres du conseil d'administration pour leur soutien, leur esprit d'équipe et leur dévouement tout au long de cette période.

Votre engagement a permis à la Villa de continuer à fonctionner harmonieusement sans problèmes, et cela n'est pas passé inaperçu. Ensemble, nous avons continué à favoriser un milieu de vie et créer un foyer où les résidents se sentent à l'aise, bien entouré et en sécurité.

Mary

REPORT FROM MANAGEMENT

Dear Residents, Staff, Volunteers, and Board Members,

As I close out my 12th year as Manager of Villa Beaurepaire, I am proud to say that it continues to be a warm and welcoming community—"home" to more than fifty seniors aged 63 to 93. We take great pride in bringing our residents together. For much of our lives, social connections are built through school and work; in retirement, as those routines change, creating opportunities to stay connected becomes all the more important.

The Villa Beaurepaire property is large and requires ongoing care and oversight. We maintain service contracts for essential systems such as air quality, security, the generator, and the elevator. As these contracts expire, we review our options to ensure best value. This year, we successfully changed elevator providers, resulting in an annual savings of $3,400.

Through generous funding from PME Montréal Ouest-de-l'Île, we were able to install accessible door buttons for the laundry room, upgrade our aging camera system, and implement a modernized entry system.

Our residents are at the heart of our beautiful gardens. Their dedication and care bring life and color to our shared spaces, and Villa Beaurepaire is sincerely grateful for the pride and joy they contribute to our community.

In September, a resident satisfaction survey was conducted. The results indicate that residents are generally happy living at Villa Beaurepaire and appreciate the care and efforts of staff. At the same time, we remain mindful of the broader economic climate and the challenges of balancing rising costs with budgetary constraints.

Popular activities this year included bingo, chair yoga, and a variety of musical performances. We hosted twelve parties throughout the year, each including a meal and entertainment. Some were organized by Villa Beaurepaire, while others were proudly hosted by residents themselves. As it was an election year, we also held several "Meet the Candidate" sessions to help residents stay informed, and mobile voting was made available on-site. We are also grateful to Ron Coughlin who volunteered his time to assist residents with important services such as income tax preparation, helping to make these processes more accessible and less stressful.

We are now in year three of our four-year agreement with the CIUSSS de l'Ouest-de-l'Île. We are grateful for their continued support in addressing the health needs of our residents. Over the past year, they provided two on-site vaccination clinics, and we know we can count on their team whenever assistance is needed.

We are profoundly grateful to our volunteers. Each of you plays an invaluable role in enriching the lives of those at Villa Beaurepaire. Volunteerism is the act of giving one's time and skills to support others and strengthen the community—and we are fortunate to see this spirit thrive within our residence.

Currently, 15 to 20 residents volunteer regularly, contributing their time and energy for the benefit of others. To each of you, I want to say how proud I am to know you. We are also fortunate to have a dedicated group of volunteers who come weekly—rain, snow, or sleet—to serve meals in the dining room. Your presence is deeply appreciated, and residents look forward to seeing you. You are truly part of the Villa family.

I would also like to recognize our Board of Directors, who meet five to six times each year to address budgets, property management, and the well-being of both staff and residents. Your leadership and support are essential to the continued success of Villa Beaurepaire.

Our small but dedicated Selection Committee also deserves recognition. Their willingness to interview prospective residents—often traveling considerable distances—and provide thoughtful evaluations plays a vital role in maintaining the strength and vibrancy of our community.

Finally, I would like to acknowledge that this past year has been one of the most challenging both professionally and personally. I am deeply grateful to our staff and several Board of Directors for their support, teamwork, and dedication throughout that time.

Your commitment ensured that the Villa continued to run smoothly, and it did not go unnoticed. Together, we have continued to foster a home where residents feel comfortable, cared for and safe.

Mary
Manager

NOTRE ÉQUIPE
OUR TEAM

MARY STUART
Gérante - Manager

VALERIA HOSTIUNINA
Personnel occasionnel
- Occassional Staff

ALEX USHINSKY
Communauté -
Community

RICHARD LATULIPE
Entretien - Maintenance

MARGO LAVOIE-HUGHES
& ALAN TONG
Cuisine - Kitchen

EMMA GERAGHTY
Personnel occasionnel
- Occassional Staff

CONSEIL D'ADMINISTRATION
BOARD OF DIRECTORS

JANE COWELL
Présidente - President

KATE COULTER
Présidente sortante - Past President

DOMINIQUE GODIN
Vice-présidente - Vice-President

DARREN ST-GEORGES
Trésorier - Treasurer

MANDY NOVAK-LEONARD
Secrétaire -Secretary

ALINA PLESZEWSKA
Directrice - Director

VIVIANE MESLAGE
Directrice - Director

JOHN PINNELL
Directeur - Director

RÉSIDENTS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION
RESIDENTS ON THE BOARD

LORNE DAY

ROBIN LITTLE

RONI DAGENAIS

Son

Son

SORTIE

HALLOWEEN NIGHT
Hard Rock
CAFE
BANGKOK

Villa Beaurepaire
Statement of Operations / Résultats
12 months ended December 31, 2025 / 12 mois terminés le 31 décembre 2025

		2025
REVENUES / PRODUITS		
Loyers / Rent	$	461,820
Services à la clientèle / Customer Services	$	309,972
Subventions / Grants	$	212,531
Autres / Other	$	123,311
Total Revenues / Total Produits	**$**	**1,107,634**
CHARGES / EXPENDITURES		
Administration	$	164,297
Services à la clientèle / Customer Services	$	178,608
Conciergerie et entretien / Janitor and Repairs	$	114,135
Énergie, taxes et assurances / Energy, Taxes and Insurance	$	215,102
Financement / Finance	$	215,129
Amortissement / Depreciation	$	213,831
Total Charges / Total Expenditures	**$**	**1,101,102**
Surplus (Deficit)	**$**	**6,532**
Ajouté (retirée) aux réserves / Added (withdrawn) to/from reserves	$	6,532

Audited by / Audité par:
Dumoulin Léonard & Touchette, CPA auditeur

Villa Beaurepaire
Balance Sheet / Bilan
As at December 31, 2025 / au 31 décembre 2025

	2025	2024
ASSETS / ACTIF		
Current Assets / Actif à court terme		
Cash / Encaisse	$ 110,496	$ 100,756
Receivables / Débiteurs	$ 1,336	$ 19,138
Prepaid Expenses / Frais payés d'avance	$ 5,703	$ 8,874
Subvention à recevoir / Total current assets	$ -	$ -
Total Current Assets / Total actif à court terme	$ 117,535	$ 128,768
Reserve Investments / Placements réservés	$ 175,238	$ 151,689
Fixed Assets / Immobilisations	$ 6,750,200	$ 6,920,340
Land / Terrain	$ 800,000	$ 800,000
Bulding / Bâtiment	$ 8,412,610	$ 8,412,610
Fence/Clôture and/et equipment/équipement	$ 78,857	$ 35,166
Accumulated depreciation / Amortissement accumulé	$ (2,541,267)	$ (2,327,436)
Total fixed assets / Total immobilisation	$ 6,750,200	$ 6,920,340
Total Long-term Assets	**$ 6,925,438**	**$ 7,072,029**
Total Assets / Total Actif	**$ 7,042,973**	**$ 7,200,797**
LIABILITIES / PASSIF		
Current Liabilities / Passif à court terme		
Suppliers and accrued / Créditeurs et courus	$ 20,396	$ 22,964
Short-term portion of long-term debt / Portion à court tern	$ 93,477	$ 88,747
Total short-term liabilities / Total passif à long terme	$ 113,873	$ 111,711
Deferred Contributions / Apports reportés	$ 2,871,642	$ 2,944,683
Mortgage / hypothèque	$ 3,992,568	$ 4,086,045
Total long-term liabilities / Total passif à long terme	**$ 6,864,210**	**$ 7,030,728**
NET ASSETS / ACTIF NET		
Building replacement reserve / Réserve immobilière	$ 35,320	$ 21,503
Security reserve / Réserve mobilière	$ 48,298	$ 41,202
Mortgage reserve / Réserve de gestion hypothécaire	$ 91,620	$ 88,984
Fixed assets investement / Investi en immobilisations	$ (207,487)	$ (199,135)
Non-restricted reserve / Réserve non affectée	$ 97,139	$ 105,804
Total net assets / Total actif net	**$ 64,890**	**$ 58,358**
Total liabilities and net assets / Total passif et actif net	**$ 7,042,973**	**$ 7,200,797**

RÉALISATIONS 2025
ACCOMPLISHMENTS 2025

- Obtention d'un financement pour un poste d'étudiant d'été dans le cadre du programme Emplois d'été Canada
- Maintien d'un taux d'occupation égal ou supérieur à 95 %, témoignant d'une forte demande
- Renforcement supplémentaire d'une liste d'attente déjà bien fournie afin de soutenir des taux d'occupation élevés et durables
- Amélioration de la communication entre l'administration et les résidents grâce au lancement de communiqués réguliers et d'un bulletin d'information mensuel, « *Villa Living* »
- A achevé l'installation de lecteurs de cartes aux entrées
- A achevé l'installation d'un nouveau système de caméras dans les parties communes
- A élaboré des documents de référence essentiels, notamment une politique relative aux caméras et « *Votre voix – Guide du résident pour faire part de ses commentaires* »

- Secured funding for a summer student position through Canada Summer Jobs
- Maintained occupancy at or above 95%, demonstrating strong demand
- Further strengthened an already healthy waiting list to support sustained high occupancy levels
- Enhanced communication between Administration and residents through the launch of regular Communiqués and a monthly newsletter, *"Villa Living"*
- Completed the installation of door entry readers
- Completed the installation of a new camera system in common areas
- Developed key supporting documents, including a Camera Policy and *"Your Voice - A Resident's Guide to Feedback"*

PERSPECTIVES 2026
LOOKING AHEAD 2026

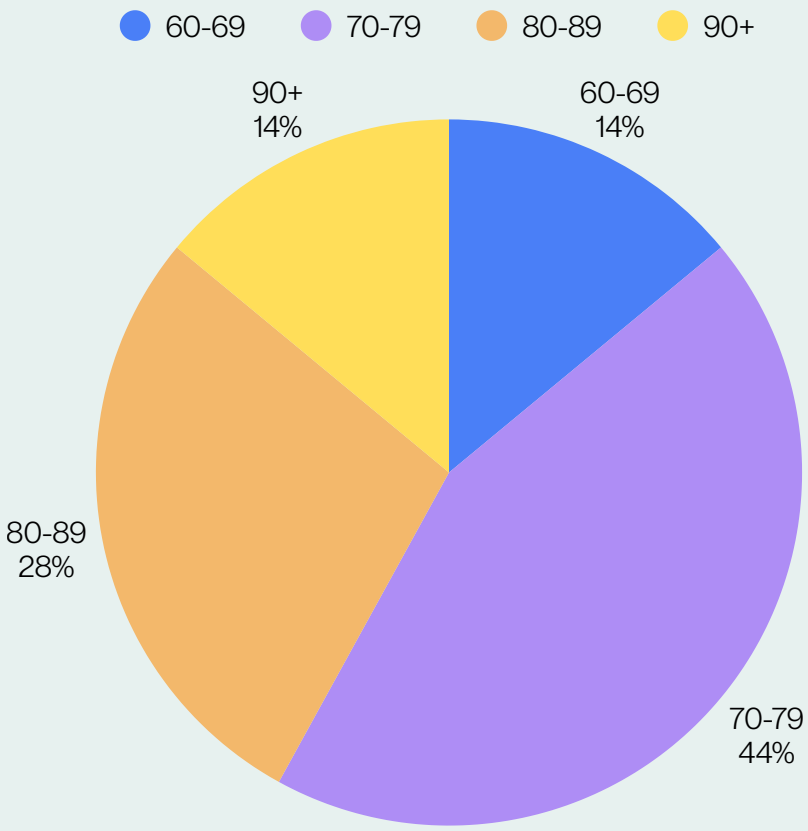
- Alors que notre mandat de quatre ans en tant que résidence certifiée pour personnes âgées touche à sa fin, nous allons entamer le processus de renouvellement.
- Nous étudierons les possibilités de financement afin de soutenir l'installation d'un éclairage amélioré et d'autres mesures dissuasives visant à réduire la présence d'animaux sauvages sur le terrain.
- Le système de ventilation du bâtiment fera l'objet d'un nettoyage professionnel afin de contribuer à maintenir une qualité de l'air optimale dans l'ensemble de la résidence.
- Poursuivre les travaux concernant les points identifié dans l'audit des bâtiments de 2023.

- As we approach the end of our four-year term as a certified seniors' residence, we will initiate the renewal process.
- We will explore funding opportunities to support the installation of improved lighting and other deterrent measures aimed at reducing wildlife activity on the property.
- The building's ventilation system will undergo professional cleaning to help maintain optimal air quality throughout the residence.
- Continue working on items identified in the 2023 Building Audit.

RÉPARTITION PAR ÂGE DES RÉSIDENTS
AGE DISTRIBUTION OF RESIDENTS

La population résidente se concentre dans la tranche d'âge des 70-79 ans (44 %), avec une proportion importante de personnes âgées de 80 à 89 ans (28 %). On observe des groupes plus restreints mais stables parmi les résidents âgés de 60 à 69 ans et de plus de 90 ans, chacun représentant 14 % de la population.

The resident population is concentrated in the 70–79 age group (44%), with a significant proportion aged 80–89 (28%). Smaller but consistent groups are observed among residents aged 60–69 and 90+, each representing 14% of the population.



EN MÉMOIRE
IN MEMORIAM

Karin Eickemeyer

Kevin Lesniak

James Goring

Enrique Merlo

VILLA BEAUREPAIRE

23 Fieldfare, Beaconsfield, Qc
H9W 4W1
bureau@villabeaurepaire.com
514-697-0123

www.villabeaurepaire.com