

COMMENTAIRES FINANCIERS AU 30 AVRIL 2022

À la fin de ce rapport, vous trouverez une section très importante concernant l'augmentation mensuelle possible des frais 2022-2023 par rapport à la projection faite l'année dernière pour l'année 2022-2023.

- Modifications limitées de la section des revenus par rapport aux prévisions du mois dernier. Nous avons transféré 42 000 \$ du programme de peinture à la réserve de peinture car en raison de l'explosion des coûts, nous devons reporter le programme de peinture.

Jusqu'à présent, nous avons 30 unités vendues, cela inclus 5 transferts familiaux, et nous avons 1 transaction de plus qui est actuellement en discussion. Nous avons encore des acheteurs très intéressés.

- Nous avons augmenté les dépenses prévues le mois dernier pour le compte #201, services publics (eau et égout), de \$3,000.00 en raison d'une consommation plus élevée, rappelez-vous que nous payons sur une base par gallon en plus des frais fixes.
- Pour le groupe des dépenses d'administration, nous avons signalé une augmentation substantielle des coûts d'assurance. Le rapport financier de janvier indiquait que le coût de l'assurance pour l'année atteindrait 466 250,00 \$. Nous avons prévu 485 000,00 \$ en février et maintenant le total pour l'année serait de 478 213,00 \$, comparativement à 370 023,00 \$ pour 2021, soit une augmentation de 29 %. *En supposant une augmentation de 25 % pour le budget 2022-2023, le coût total de l'assurance serait de près de 590 600,00 \$.* De 2020 à 2023 inclusivement, cela signifie que la contribution requise de nos frais mensuels est passée de 65,83 \$ par mois à 119,75 \$ par mois.
- Changement majeur sous le compte # 420 Programme de peinture. Le budget total de \$42,000.00 sera transféré à la réserve de peinture et l'utilisation dans les années à venir. La raison est très simple: normalement le cout par unité était entre \$550.00 à \$600.00 selon le type de modèle. La soumission actuelle est de plus de 950,00 \$ par unité. Il n'y avait aucun moyen d'absorber une telle augmentation de coût aussi substantielle lorsque vous avez 72 unités qui faisaient partie du programme pour l'année en cours.

Sur le bilan, nous avons dû emprunter sur la réserve du fonds de roulement 200 000,00 \$ au début de mai et nous avons jusqu'à présent remboursé 40 000 ,00 \$. Nous espérons rembourser entièrement le reste d'ici la fin de septembre, le tout conformément à une résolution approuvée par le Conseil.

La balance dans nos comptes à recevoir demeure dans une excellente position, pas une seule nouvelle situation. Nous n'avons pas renouvelé un dépôt à terme de 100 000,00 \$ car nous préférons garder cet argent pour le paiement de la facture d'assurance au début mai.

Les créances sont en bon état, nous avons lancé une procédure de forclusion sur une unité pour non-paiement du dû et la non-acceptation par la succession. Cela peut aller à un processus d'enchères, nous tiendrons nos propriétaires au fait de tout ce processus.

PRÉVISIONS PRÉLIMINAIRES POUR L'EXERCICE 2022-2023

En octobre 2021, la présentation du budget de l'année en cours comprenait une prévision pour l'exercice 2022-2023 des frais mensuels passant du niveau de l'année en cours de 375,00 \$ à 390,00 \$. Le calcul préliminaire pour la même période indique maintenant que les frais mensuels vont atteindre 425,00 \$ par mois pour les raisons suivantes:

1. L'eau et les eaux usées augmentent de 7 000 \$, en comparaison à la prévision précédente pour 2022/2023, simplement en raison d'une consommation plus élevée. L'arrosage de la pelouse est aussi coûteux.
2. Pour Déchets et recyclage, d'une prévision précédente pour 2022/2023 de 57 000,00 \$, nous atteindrons 90 000,00 \$, soit une augmentation de 33 000,00 \$, en raison du nouveau contrat signé par la Ville d'Hypoluxo. L'Association n'a pas son mot à dire sur ce contrat, et nous ne pouvons pas choisir un autre fournisseur.
3. L'estimation de l'assurance qui était \$515,000 lors de la prévision originale pour l'année 2022/2023, nous prévoyons maintenant \$590,000.00, donc une augmentation de \$75,000.00. Ceci pourrait augmenter davantage, soit en raison de l'augmentation de la prime mais aussi à l'évaluation des immeubles.
4. Divers comptes d'entretien du terrain de \$ 179,500.00 sont maintenant prévus pour atteindre \$205,500.00, une augmentation de \$ 26,000.00. Cela est principalement dû au coût de la main-d'œuvre en raison de la pénurie et l'augmentation du coût du carburant. Même le remplacement des arbres et des arbustes coûte plus cher que les prévisions précédentes.
5. Enfin, le coût du Programme de peinture qui est maintenant projeté à 80 000 ,00 \$ comparativement à la projection de l'an dernier de 42 000 ,00 \$ ou une augmentation de 38 000 ,00 \$.

La somme de ces augmentations est de 179 000 \$, soit 36,30 \$ par mois. Si nous utilisons une partie du fonds de contingence prévu l'an dernier pour absorber le 1,30 \$ alors ça devient 35.00\$. Cela ne tient pas compte de l'augmentation nécessaire de la contribution aux réserves. À elle seule, la réserve de toit nécessitera de faire passer la contribution de 43 000 \$ par année à 56 000 \$, et nous essayons toujours de prévoir l'exigence de réserve d'asphalte. Merci au propriétaire Yves Marchand et à Jean Guy Corbeil, un ancien propriétaire, pour leur aide et le partage de leur connaissances.

Vous avez des questions sur la situation financière, n'hésitez pas à demander à Stacey. Merci d'avoir lu et examiné les données.

André Mongrain Président

Marc Desrochers Trésorier

Le 23 mai, 2022

WATERSIDE FINANCIAL RESULT
AS OF APRIL 30, 2022

	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>PREVIOUS</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2021/2022</u>	
<u>DESCRIPTION</u>	<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<u>REVENUES</u>						
100 NSF FEE	165	0	130	165	0	165
101 ASSESSMENTS	924,750	924,750	1,849,500	1,849,500	1,849,500	0
102 LATE FEE INCOME	825	600	1,200	1,300	1,200	100
103 INTEREST INCOME	5,265	12,500	25,000	25,005	25,000	5
104 TRANSFER FEE	5,500	1,875	5,250	6,000	3,750	2,250
106 ACCESS/GATE CARDS	700	125	600	800	250	550
107 SCREENING FEE	16,700	10,000	21,000	22,000	20,000	2,000
108 MISCELLANEOUS INCOME	1,250	500	1,400	1,400	1,000	400
FEE TRANSFER TO RESERVE	-63,750	-63,750	-127,500	-169,500	-127,500	-42,000
INTEREST REV. TO RESERVE	-5,260	-12,500	-25,000	-25,000	-25,000	0
TOTAL REVENUES	886,146	874,100	1,751,580	1,711,670	1,748,200	-36,530

EXPENSES

UTILITIES

200 ELECTRIC	24,398	22,150	44,300	44,300	44,300	0
201 WATER & SEWER	110,214	100,000	200,000	203,000	200,000	3,000
202 GARBAGE & RECYCLING	40,305	28,000	86,300	86,300	56,000	30,300
203 PROPANE GAS	51	150	200	200	300	-100
204 CABLE T.V.	55,373	51,500	105,000	106,000	103,000	3,000
205 TELEPHONE	3,815	3,650	7,500	7,500	7,300	200
205.1 WIFI	1,916	1,750	3,500	3,500	3,500	0
	236,072	207,200	446,800	450,800	414,400	36,400

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>PREVIOUS FORECAST</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2021/2022 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<u>ADMINISTRATIVE</u>						
300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	66,687	60,000	126,000	126,000	120,000	6,000
301 PAYROLL-MAINTENANCE	42,800	47,000	90,000	87,000	94,000	-7,000
302 PAYROLL TAXES	9,269	8,600	17,000	17,000	17,200	-200
302.1 EMPLOYEE BENEFITS	7,024	3,250	7,024	7,024	6,500	524
304 SECURITY GUARDS	23,956	33,000	65,000	64,000	66,000	-2,000
305 ACCOUNTING	12,344	13,000	25,000	25,000	26,000	-1,000
305.1 BANK FEES	22	150	200	200	300	-100
305.2 BAD DEBT	0	4,500	5,000	5,000	9,000	-4,000
305.3 COLLECTION COST	1,964	1,250	2,500	2,700	2,500	200
306 AUDITING	5,800	3,500	5,800	5,800	7,000	-1,200
307 LEGAL	3,048	1,250	3,000	3,500	2,500	1,000
308 PROPERTY TAX	4,802	2,375	4,802	4,802	4,750	52
309 INCOME TAX	0	0	0	0	0	0
310 INSURANCE	203,873	205,750	477,000	478,213	411,500	66,713
310.1 INSURANCE CASH SHORT	18,250	18,250	0	0	36,500	-36,500
311 OFFICE SUPPLIES	650	600	1,100	1,100	1,200	-100
312 POSTAGE & SHIPPING	542	425	850	850	850	0
313 LICENSES	1,709	1,250	2,500	2,500	2,500	0
314 TRAVEL & MILEAGE	0	200	400	300	400	-100
315 MEETINGS & EDUCATION	0	150	300	300	300	0
316 SCREENING	3,300	3,000	6,000	7,200	6,000	1,200
317 ALARM SYSTEM	170	300	500	500	600	-100
318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	157	1,000	2,000	2,000	2,000	0
319 COPIER	1,368	1,900	3,800	3,800	3,800	0
320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	2,961	2,500	5,000	5,000	5,000	0
320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	1,164	1,500	6,000	6,000	3,000	3,000
323 SOCIAL FACILITIES	2,794	3,000	5,000	5,000	6,000	-1,000
	414,653	417,700	861,776	860,789	835,400	25,389

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>PREVIOUS</u> <u>FORECAST</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2021/2022</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
MAINTENANCE						
400 GASOLINE	544	550	1,000	1,000	1,100	-100
401 SPRINKLERS	2,281	4,000	18,000	18,000	8,000	10,000
402 PEST CONTROL	6,468	7,000	14,000	14,000	14,000	0
402.6 MISC. MAINT.EXP.	1,015	1,000	2,000	2,000	2,000	0
403 GRASS CUTTING	43,788	44,000	88,000	88,000	88,000	0
403.1 FERTILIZATION-WEED-BUGS	17,318	12,500	25,000	25,000	25,000	0
403.2 HEDGE TRIMMING	15,000	19,500	39,000	39,000	39,000	0
404 TREE TRIMING	1,000	7,000	21,000	21,000	14,000	7,000
404.2 NEW TREES-PLANTS-FLOWER	7,776	10,000	16,000	16,000	20,000	-4,000
405 BUILDING MAINTENANCE	42,670	35,000	60,000	62,000	70,000	-8,000
406 FENCE,SIDEWALK,SIGNS	11,240	4,500	14,000	14,000	9,000	5,000
406.1 DIRT.SODS & MULCH	11,035	5,000	12,000	13,000	10,000	3,000
407 SECURITY GATE EXPENSE	1,464	2,500	4,000	3,000	5,000	-2,000
407.1 MAJOR GATE REPAIRS	0	9,000	0	0	18,000	-18,000
408 CAMERA & VIDEO EXP.	809	2,500	8,000	8,000	5,000	3,000
409 PLUMBING EXP.	857	2,000	3,000	3,000	4,000	-1,000
410 ELECTRICAL EXP.	4,536	2,500	5,000	5,500	5,000	500
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	13,782	10,000	21,000	21,000	20,000	1,000
411.1 POOL MAJOR REPAIRS	0	0	0	0	0	0
412 STREET MAINTENANCE	7,692	2,500	5,021	7,692	5,000	2,692
413 UNIFORMS	0	150	300	300	300	0
414 GOLF CARTS	4,124	750	4,500	4,500	1,500	3,000
415 LOCKSMITH	125	150	300	300	300	0
416 FIRE SAFETY	600	2,375	4,750	4,750	4,750	0
417 JANITORIAL SUPPLIES	1,939	1,000	2,500	2,500	2,000	500
418 AWNINGS REPAIRS	0	4,000	6,000	6,000	8,000	-2,000
420 PAINTING PROGRAM	0	21,000	45,000	0	42,000	-42,000
421 STREET LIGHT	391	250	500	500	500	0
422 SHUFFLEBOARD CANOPY	0	0	0	0	0	0
424 TENNIS COURTS RESURFACE	0	0	0	0	0	0
425 POOL CHAIRS/TABLES	0	1,250	2,500	2,500	2,500	0
427 RESTROOMS UPGRADE ADA	0	12,500	10,000	10,000	25,000	-15,000
428.1 INFRASTRUCTURE	0	5,000	5,000	5,000	10,000	-5,000
429 BENCHES REPLACEMENT	390	250	500	500	500	0
434 PETANQUE CANOPY	0	0	0	0	0	0
477 PERGOLA	0	0	0	0	0	0
479 LIGHTS RETENTION POUND	0	0	0	0	0	0
	196,842	229,725	437,871	398,042	459,450	-61,408

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>PREVIOUS FORECAST</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2021/2022 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
450 CONTINGENCY	0	19,475	5,133	2,039	38,950	-36,911
	0	19,475	5,133	2,039	38,950	-36,911
TOTAL EXPENSES	847,567	874,100	1,751,580	1,711,670	1,748,200	-36,530
REVENUES OVER EXPENSES	38,579	0	0	0	0	0

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>PREVIOUS FORECAST</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2021/2022 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
RESERVES						
2510 ROOFS	21,500	21,500	43,000	43,000	43,000	0
2515 PAINTING	0	0	0	42,000	0	42,000
2530 ASPHALT	20,500	20,500	41,000	41,000	41,000	0
2542 POOLS	2,000	2,000	4,000	4,000	4,000	0
2543 AWNINGS	0	0	0	0	0	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	12,500	12,500	25,000	25,000	25,000	0
2545 WORKING CAPITAL	10,000	10,000	20,000	20,000	20,000	0
2546 SPRINKLERS	2,250	2,250	4,500	4,500	4,500	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	2,500	2,500	5,000	5,000	5,000	0
2549 INSURANCE STABILISATION	0	0	0	0	0	0
2550 INFRASTRUCTURE	5,000	5,000	10,000	10,000	10,000	0
	76,250	76,250	152,500	194,500	152,500	42,000

Marc Desrochers

Treasurer

Andre Mongrain

President

May 20, 2022