

RÉSULTAT FINANCIER DE WATERSIDE POUR L'ANNÉE 2009/2010 (AVANT VÉRIFICATION)

Une autre année de complétée et tout se termine à l'intérieur des budgets approuvés en octobre 2009. Ces résultats sont sujets à une vérification de la part de nos vérificateurs comptables externes, ce qui sera effectuée durant le mois de décembre. Les résultats seront présentés à la réunion annuelle du Conseil le 29 janvier 2011.

Nous avons modifié quelques peu le format en regard de la présentation du mois de septembre : la colonne des variances est le résultat de la comparaison de la colonne « YTD » à la colonne « 2009/2010 budget ». Nous avons aussi conservé le dernier estimé produit en septembre afin de vous permettre de comprendre ce qui s'est produit en octobre.

Nous terminons l'année avec un léger surplus des revenus sur les dépenses de \$1,635.00 avant les charges pour amortissement, qui n'ont aucun effet sur l'encaisse.

REVENU

En septembre, nos prévisions étaient de terminer avec des revenus de \$1,324,316 et nous avons terminé avec des revenus de \$1,326,010, en comparaison au budget de \$1,321,780. L'ensemble des résultats positifs des revenus provient des frais pour vérification et transfert. Nous avons dépassé nos budgets par \$5,000.00 et les dernières prévisions par \$2,000.00. Ceci étant le résultat d'un changement dans la composition démographique de nos propriétaires. En effet, nous avons un groupe de propriétaires plus jeunes, qui louent leur unité jusqu'à l'âge de la retraite. Un autre phénomène que nous connaissons présentement est l'effet des propriétés en reprise de finance qui force les gens à prendre logement suite à la perte de leur maison ou condo.

Pour les revenus de transfert de titres, « estoppel », nous avons atteint \$4,050.00, soit l'équivalent de 27 transactions durant l'exercice financier, le budget étant équivalent à 20 transactions. Si nous pouvons simplement résoudre la complexité des unités en reprise de finance, nous avons des acheteurs potentiels.

COÛTS DES SERVICES

Nous terminons l'année substantiellement en bas des budgets et en ligne avec les prévisions. Lors de la préparation du budget, nous avons considéré les augmentations de l'année précédente et tout ce que l'on pouvait lire dans les différents communiqués de presse et nous avons prévu une augmentation des frais d'électricité, de l'eau, des sanitaires, du recyclage et des ordures. Pour l'année, le prix du baril de pétrole est demeuré pratiquement stable, ce qui a empêché les services publics d'augmenter leur frais. Les frais reliés au pétrole sont une composante importante de leur frais d'opération. Chaque année, ces postes demeurent un risque et les frais pour l'eau et les égouts sont les composantes les plus élevées de notre budget.

Les épargnes sur ces postes furent utilisées pour augmenter la réserve pour auvent et aussi pour l'entretien des bâtiments et du terrain. Voir les explications sur ces deux postes un peu plus loin dans ce texte.

DÉPENSES ADMINISTRATIVES

Nous avons excédé notre budget par \$8,248 et nos prévisions par près de \$14,000, tout cela à cause de nos mauvaises créances. Le processus des reprises de finance crée des délais qui pénalisent votre Association, vous pouvez le lire dans les journaux. Nous avons effectué une revue de toutes les unités en reprise de finance (il y en a 10) et nous avons recalculé les besoins en réserve. Votre Conseil va demander à nos Propriétaires de voter en faveur d'une modification de nos documents légaux afin de les mettre à jour avec les lois contenues dans les Florida Statute. Le coût total des mauvaises créances pour l'année est de \$65,874. Si on ajoute les frais légaux encourus pour ces situations, soit un montant de \$6,307, ceci équivaut à un coût mensuel de \$14.64 par mois par unité. La réserve totale au bilan est de \$119,500 pour couvrir les risques sur un total de nos recevables de \$131,609.00. Il ne sera pas nécessaire de procéder par cotisation spéciale, la réserve étant établie sur une base mensuelle. Cette situation demeure une préoccupation pour votre Conseil car nous demeurons à la merci des délais légaux qui sont hors de notre contrôle.

Toutes les composantes des frais reliés aux salaires sont en bas des budgets prévus. Nous pouvons aussi apprécier les bénéfices de nos dernières modifications à nos documents légaux car nous sommes en bas des budgets dans des postes comme les frais postaux et les fournitures de bureau. Nous demandons toujours à nos propriétaires qui reçoivent leur courrier par la poste et qui possèdent une adresse courriel de remplir les formulaires afin de recevoir les communications par courriel, ce qui contribue à réduire nos frais.

Les frais d'assurance sont aussi en bas du budget et en ligne avec nos prévisions. Les frais de vérification sécuritaire sont plus élevés que le budget, nos revenus étant aussi favorables.

DÉPENSES D'ENTRETIEN

Beaucoup d'activité dans ce groupe de dépense au cours de la dernière année. Au total, nous excédons nos budgets par \$48,624. Ceci étant la résultante d'une charge de \$28,660 pour nos auvents que nous avons comptabilisé comme dépense courante au lieu de passer le tout à réserve. En procédant de cette façon, nous aurons une réserve plus substantielle pour nos auvents en cas de dommage majeur et nous respectons l'engagement du Conseil d'augmenter la réserve suivant la réduction des frais pour l'eau et les égouts. Les autres composantes de l'excédent des budgets proviennent des frais pour l'entretien de nos bâtiments et pour l'entretien du terrain. À entendre la réaction de nos propriétaires, ces investissements sont grandement appréciés.

Pour les bâtiments, nous avons fait beaucoup au cours des mois d'été comme la réparation des remises des unités A, les enclaves des unités de type C, D et DD, la réparation des dommages causés par l'infiltration d'eau et autres dommages causés par l'eau.

Pour l'entretien du terrain, plusieurs améliorations bien visibles ont été effectuées, comme la réparation du gazon, l'application de pallie à l'ensemble de la propriété, l'enlèvement des arbustes et d'autres actions qui ont eu lieu durant les mois d'été et tôt à l'automne. Nous devons nous assurer d'un entretien à ce même niveau pour les années à venir.

Nous avons investi beaucoup dans notre système d'arrosage l'an dernier et nous pouvons en apprécier les bénéfices cette année. Un entretien préventif fini par produire un retour positif à plus long terme. Les frais reliés à l'entretien des piscines est aussi plus bas que le budget et nous espérons que l'investissement fait cette année contribuera à stabiliser nos frais pour les années à venir, moins de perte d'eau signifie aussi moins d'utilisation de produit chimique.

LES COMPTES DE RÉSERVE

Tous les comptes de réserve ont un équivalent en banque depuis le 9 novembre 2010. Nous devons attendre les premiers résultats estimatifs de l'année avant d'effectuer la contribution finale. Nous allons investir d'ici la fin novembre dans un autre dépôt à terme de \$100,000. Nos réserves excèdent maintenant \$411,000, ce qui inclue un montant de \$50,000 pour l'achat du terrain de la rue Miner. Nous parlerons de ce sujet à notre réunion du 9 décembre prochain, nous vous invitons à y assister.

Prière de noter que sous le compte de réserve nous avons généré pour \$7,165 en revenu d'intérêt, ce qui est tout un changement en regard des années précédentes. Ces intérêts demeurent dans les comptes de réserve.

CONCLUSION

À l'exception des unités en reprise de finance, Waterside est en excellente santé financière, ce qui devrait être un point de vente positif pour tout nouvel acquéreur. Nos valeurs sont demeurées stables alors que d'autres complexes ont connu des baisses. De plus, nous avons maintenu un programme d'entretien fort agressif alors que d'autres coupent leurs postes de dépense, comme fermer les piscines car ils ne peuvent payer pour les produits chimiques ou encore réduire l'entretien des bâtiments et du terrain, ce qui signifie des difficultés supplémentaires dans le futur pour ces associations.

Nous avons effectué nos calculs de prévision de caisse et quant viendra le mois d'avril nous serons en mesure de payer nos frais d'assurance sur une base comptant, aucun besoin d'emprunt.

Merci de nous lire, Gaétan Cardinal, Trésorier André Mongrain, Président 29 Novembre 2010

WATERSIDE FINANCIAL RESULT
AS OF OCTOBER 31, 2010 (1ST DRAFT BEFORE AUDIT)

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>SEPT. YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2009/2010</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<u>REVENUE</u>				290	
NSF FEE	150	0	125	0	150
100 ASSESSMENTS **	1,279,975	1,280,280	1,280,280	1,280,280	-305
102 LATE FEE INCOME	7,305	6,000	7,300	6,000	1,305
103 INTEREST INCOME	111	500	111	500	-389
104 ESTOPPEL FEE	4,050	3,000	3,900	3,000	1,050
106 ACCESS/GATE CARDS	90	500	100	500	-410
107 TRANSFER/SCREENING FEE	33,000	28,000	31,000	28,000	5,000
108 MISCELLANEOUS INCOME	1,329	3,500	1,500	3,500	-2,171
TOTAL REVENUE	1,326,010	1,321,780	1,324,316	1,321,780	4,230

EXPENSES

UTILITIES

200 ELECTRIC	40,173	52,000	40,000	52,000	-11,827
201 WATER & SEWER	207,583	240,000	207,500	240,000	-33,968
202 GARBAGE & RECYCLING	35,311	34,600	34,800	34,600	711
203 PROPANE GAS	113	1,000	110	1,000	-887
204 CABLE T.V.	67,712	66,000	68,500	66,000	1,712
205 TELEPHONE	8,211	7,500	8,650	7,500	711
205.1 WIFI	1,412	2,000	1,700	2,000	-588
	360,515	403,100	361,260	403,100	-44,136

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>SEPT. YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2009/2010</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
ADMINISTRATIVE					
300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	109,921	112,860	112,860	112,860	-2,939
301 PAYROLL-MAINTENANCE	66,517	66,000	67,000	66,000	517
302 PAYROLL TAXES	15,816	15,000	17,000	15,000	816
302.1 EMPLOYEE BENEFITS	10,043	12,500	12,000	12,500	-2,457
303 PAYROLL SERVICE FEES	1,081	3,700	1,081	3,700	-2,619
304 SECURITY GUARDS	52,602	52,500	52,000	52,500	102
305 ACCOUNTING	24,105	26,000	25,000	26,000	-1,895
305.1 BANK FEES	740	1,000	750	1,000	-260
305.2 BAD DEBT	65,874	35,000	44,000	35,000	30,874
305.3 COLLECTION COST	6,307	0	7,000	0	6,307
306 AUDITING	4,325	4,800	4,325	4,800	-475
307 LEGAL	7,705	14,250	7,250	14,250	-6,545
308 PROPERTY TAX	2,274	2,200	2,157	2,200	74
309 INCOME TAX	0	800	200	800	-800
310 INSURANCE	181,203	191,500	180,000	191,500	-10,297
311 OFFICE SUPPLIES	3,300	4,500	4,500	4,500	-1,200
312 POSTAGE & SHIPPING	1,937	3,500	2,500	3,500	-1,563
313 LICENSES	1,884	2,500	2,334	2,500	-616
314 TRAVEL & MILEAGE	839	400	800	400	439
315 MEETINGS & EDUCATION	269	250	269	250	19
316 SCREENING	10,063	8,000	10,000	8,000	2,063
317 ALARM SYSTEM	425	600	600	600	-175
318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	414	2,400	1,000	2,400	-1,986
319 COPIER	3,719	3,600	3,600	3,600	119
320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	5,895	5,000	5,500	5,000	895
320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	2,350	2,500	1,500	2,500	-150
	579,608	571,360	565,226	571,360	8,248

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>SEPT. YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2009/2010</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<u>MAINTENANCE</u>					
400 GASOLINE	803	750	850	750	53
401 SPRINKLERS	7,893	12,000	8,500	12,000	-4,107
402 PEST CONTROL	23,307	22,000	25,000	22,000	1,307
402.6 MISC. MAINT.EXP.	2,225	500	4,500	500	1,725
403 LANDSCAPING	111,575	112,000	110,500	112,000	-425
403.1 FERTILIZATION-WEED CONT.	9,169	8,000	10,200	8,000	1,169
404 TREE TRIMING	11,083	11,000	11,083	11,000	83
404.1 NEW TREES & BUSHES	19,150	18,000	21,500	18,000	1,150
405 BUILDING MAINTENANCE	38,137	21,000	34,000	21,000	17,137
406 GROUNDS MAINTENANCE	14,090	7,000	14,000	7,000	7,090
407 SECURITY GATE EXPENSE	4,596	4,000	4,700	4,000	596
408 CAMERA & VIDEO EXP.	0	1,000	0	1,000	-1,000
409 PLUMBING EXP.	1,633	1,500	1,800	1,500	133
410 ELECTRICAL EXP.	5,160	5,000	5,500	5,000	160
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	8,254	14,000	9,500	14,000	-5,746
412 STREET MAINTENANCE	3,512	4,000	4,000	4,000	-488
413 UNIFORMS	257	250	257	250	7
414 GOLF CARTS	2,689	2,000	3,000	2,000	689
415 LOCKSMITH	85	500	150	500	-415
416 FIRE SAFETY	8,260	5,750	8,260	5,750	2,510
417 JANITORIAL SUPPLIES	1,849	3,300	1,700	3,300	-1,451
420 PAINTING PROGRAM	52,271	50,000	53,000	50,000	2,271
421 STREET LIGHT	1,175	2,000	2,000	2,000	-825
425 POOL CHAIRS/TABLES	1,765	2,000	2,365	2,000	-235
426 ENTRANCE SIGNS/FOUNTAIN	3,000	3,000	3,000	3,000	0
429 BENCHES REPLACEMENT	3,602	6,000	3,602	6,000	-2,398
430 SHUFFLE BOARD SURFACING	2,990	3,000	2,990	3,000	-10
431 CLUB HOUSE IMPROVEMENT	7,984	7,000	7,984	7,000	984
AWNINGS REPAIRS	28,660	0	29,500	0	28,660
	375,174	326,550	383,441	326,550	48,624

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>SEPT. YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2009/2010</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
450 CONTINGENCY	9,065	19,770	10,688	19,770	-10,705
476 INTEREST EXPENSE	13	1,000	13	1,000	-987
	9,078	20,770	10,701	20,770	-11,692
GRAND TOTAL EXPENSES	1,324,375	1,321,780	1,320,628	1,321,780	2,595
SURPLUS REVENU OVER EXPENSES	1,635	0	3,688	0	1,635

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>SEPT. YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2009/2010</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
RESERVES					
2510 ROOFS	25,000	25,000	25,000	25,000	0
2515 PAINTING	2,400	2,400	2,400	2,400	0
2530 ASPHALT	35,000	35,000	35,000	35,000	0
2542 POOLS	12,600	12,600	12,600	12,600	0
2543 AWNINGS	20,000	20,000	20,000	20,000	0
2546 SPRINKLERS	5,000	5,000	5,000	5,000	0
2545 WORKING CAPITAL	25,000	25,000	25,000	25,000	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	7,165	5,000	6,000	5,000	2,165
2548 LAND PURCHASE	25,000	25,000	25,000	25,000	0
	157,165	155,000	156,000	155,000	2,165

Gaetan Cardinal, Treasurer