

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS FINANCIERS DU MOIS DE FÉVRIER 2012

Quatre mois de notre année financière 2011-2012 sont complétés. Nous allons discuter des comptes à recevoir et des dernières actions entreprises, nous allons faire mention de nos couvertures d'assurance et des demandes pour l'année en cours à ce sujet, nous allons aussi aborder les projets en cours et ce qui a été complété jusqu'à présent. En général, les résultats pour l'année demeurent positifs et le financement des réserves est effectué sur une base mensuelle.

Ce compte rendu est envoyé par courriel à tous les propriétaires qui ont demandé que les communications du Conseil leur parviennent par courriel. Une exception est faite pour ce mois-ci dû à l'importance de certains sujets: ce compte rendu sera aussi envoyé par la poste aux propriétaires qui n'ont pas fourni d'autorisation d'envoi par courriel ou qui n'ont pas de courriel.

Nous avons fait des progrès le mois dernier au niveau de l'entretien du site et de nouveaux arbres et arbustes ont été plantés. La fontaine à l'entrée est presque complétée et nous espérons avoir trouvé une solution pour l'installation de nouveaux gazebos. Nous n'avons pas fait de réel progrès pour le terrain de la rue Miner sud, nous sommes au stage du choix de l'architecte/planificateur pour soumettre notre projet à la municipalité. Nous espérons compléter cette étape à la fin de mars. Nous avons commandé des étalages additionnels pour la bibliothèque et travaillons au programme de peinture pour l'année en cours.

Du côté des **assurances**, comme mentionné le mois dernier, nous prévoyons que nous excéderons notre budget par \$20,000.00 en regard d'un excédent de \$14,000.00 le mois dernier. Présentement, nous sommes à compléter le rapport de « **mitigation** », qui oblige la visite d'une unité par bâtiment par un inspecteur qualifié dans le but de déterminer un taux. Pour ce faire, il regarde principalement la structure du toit et le tout est comparé aux exigences du code de bâtiment courant et à d'autres exigences des assureurs. Lorsque complété, ce rapport sera disponible à nos propriétaires pour leur propre couverture d'assurance. L'étape suivante est le rapport **d'évaluation financière** de nos bâtiments ; l'estimé courant est une augmentation de 3% de nos valeurs de couverture d'assurance. L'estimé d'évaluation est de \$34, 012,351.00.

Nous avons un déductible de 5% de la valeur estimée soit un montant de \$ 1, 700,618.00, en ne tenant pas compte des réserves dans le cas d'un événement majeur comme en 2004/2005. Ceci résultera en une cotisation spéciale de \$4,137.00 par unité pour réparer les dommages au site. De ce montant, nous devons réduire les réserves applicables pour le toit et les auvents, dont la valeur présente est de \$ 578.00 par unité et il en résulterait une cotisation spéciale de \$3,559.00. Les propriétaires qui ont une couverture dite « loss assessment » dans leur assurance pourront toujours réclamer une partie de cette cotisation.

Au sujet **des comptes à recevoir et des mauvaises créances**, votre association a pris action dans une situation : nous avons complété le 12 mars dernier une procédure de reprise et le propriétaire devrait être expulsé de son unité d'ici quatre semaines, à moins d'une entente acceptable par votre Conseil. L'Association est maintenant propriétaire d'une unité et la même procédure pourrait être utilisée dans des situations similaires où nous trouvons que le prêteur hypothécaire n'agit pas avec diligence. Nous devrions voir deux autres procédures de reprise par les banques se compléter d'ici le 4 avril prochain. Nous n'aurons plus que 2 unités en reprise financière, dont une où le propriétaire paie ses dus à l'association.

Il y a présentement des tentatives, par des propriétaires de d'autres associations, d'initier des poursuites personnel contre les propriétaires qui ne paient pas leur dû, sur la base que cela cause des dommages individuel et collectifs. Jusqu'à présent nous ne connaissons aucune association où cela est en cours.

Du côté des **taxes ou impôts**, il y a beaucoup d'initiative au niveau du comté et de l'état. Tous ont entendu parler de l'obligation de remplir la formule 8840. Maintenant le comté est à créer un groupe de vérificateur pour la perception de la taxe de vente de 5% des propriétaires qui feraient la location de leur unité pour des périodes de moins de 6 mois. Nous avons maintenant la formule 1042-S à propos de la retenue et remise à l'IRS par un locataire, lorsqu'il paie un montant de loyer à une personne ou société non incorporé. Votre Conseil ne peut émettre de commentaire sur ces sujets, la seule recommandation que nous pouvons faire est de vous conformer à la loi et de prendre conseil auprès d'un spécialiste en taxation. Pour accéder aux diverses formules et autres explications sur leur obligation, consulter le site web du gouvernement a www.irs.gov/

REVENU

Très peu de modifications en regard des prévisions du mois précédent. Un élément intéressant est le nombre d'unité qui ont été vendu au cour des dernières semaines et cela à de bon prix. Les prix sont à la hausse pour des unités bien entretenues ou rénovées. Le nouveau proprio a tendance à acheter une unité dite prête à accrocher son chapeau. Nous avons augmenté nos revenus pour paiement en retard de \$1,000.00

DÉPENSES

Très peu de changement dans le groupe des dépenses de **services publique** où nous maintenons que nous serons en dessous des budgets. Prière de toujours surveiller la consommation d'eau potable, nous payons au gallon en plus des frais fixes.

Nous prévoyons maintenant que nos dépenses **administratives** excéderont les budgets par \$10,860.00 entièrement due au frais d'assurance. Très peu de modifications ont été apportées aux autres dépenses de ce groupe.

Nous avons réduit les frais **d'entretien**. Nous devrions être \$8,466.00 en bas des budgets, certaines de ses dépenses ont été réduites non seulement pour couvrir l'excédent des frais d'assurance, mais aussi par le fait d'un manque de ressource physique. Waterside ne réduira pas ses hauts standards d'améliorations et de propreté, nous aurons des alternatives qui signifieront une augmentation des frais mensuel pour le prochain budget. À nos volontaires des travaux merci pour votre travail et dévouement pour Waterside.

La fontaine d'entrée est pratiquement complétée, il reste à faire la plantation des arbustes, l'installation d'un système d'éclairage adéquat et à augmenter le débit d'eau. Il nous reste à compléter le contrat pour l'installation des 2 derniers gazebos que nous espérons compléter vers le milieu avril. Nous travaillons aussi sur un contrat pour l'amélioration des trottoirs incluant celui de la piscine du chalet ; cela fera partie des travaux d'été.

CONCLUSION

Beaucoup est présentement en marche, Michel Dyotte a presque complété la plantation des nouveaux arbustes et arbres pour l'année en cour avec l'aide de son groupe de supporteurs. Le devant du bureau est maintenant le reflet de Waterside , pas tout à fait Versailles, mais presque. Nous sommes aussi en discussion dans le but de finaliser un mandat pour le développement du terrain sur la rue Miner sud, nous avons l'obligation envers la ville de fournir un plan d'aménagement et devrions terminer la négociation avec un architecte/planificateur d'ici la fin mars. Même avec l'augmentation des frais d'assurance nous serons en mesure de les payer sur une base comptant. Nous sommes à finaliser la liste des projets d'été. Cette liste sera publiée par courriel et sur le site web. Une réunion du Conseil aura lieu avant la fin de mars, tous les propriétaires y sont conviés.

André Mongrain, Président/Trésorier

WATERSIDE FINANCIAL RESULT
AS OF FEBRUARY 29, 2012

	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2011/2012</u>	
<u>REVENUE</u>	<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
				290	
NSF FEE	210	0	210	0	210
100 ASSESSMENTS **	445,960	445,960	1,337,880	1,337,880	0
102 LATE FEE INCOME	2,025	1,333	5,000	4,000	1000
103 INTEREST INCOME	26	167	200	500	-300
104 ESTOPPEL FEE	450	1,000	1,800	3,000	-1200
106 ACCESS/GATE CARDS	15	67	100	200	-100
107 TRANSFER/SCREENING FEE	16,345	10,667	31,000	32,000	-1000
108 MISCELLANEOUS INCOME	707	666	2,000	2,000	0
TOTAL REVENUE	465,738	459,860	1,378,190	1,379,580	-1390

EXPENSES
UTILITIES

200 ELECTRIC	14,218	15,667	45,000	47,000	-2,000
201 WATER & SEWER	75,468	75,000	225,000	225,000	0
202 GARBAGE & RECYCLING	14,047	12,333	39,000	37,000	2,000
203 PROPANE GAS	31	167	500	500	0
204 CABLE T.V.	21,527	23,333	67,500	70,000	-2,500
205 TELEPHONE	2,383	2,400	7,200	7,200	0
205.1 WIFI	534	667	1,750	2,000	-250
	128,208	129,567	385,950	388,700	-2,750

<u>ADMINISTRATIVE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2011/2012</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
	300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	35,061	37,850	110,550	113,550	-3,000
	301 PAYROLL-MAINTENANCE	22,973	24,000	72,000	72,000	0
	302 PAYROLL TAXES	4,491	5,833	15,000	17,500	-2,500
	302.1 EMPLOYEE BENEFITS	4,692	5,667	16,000	17,000	-1,000
	304 SECURITY GUARDS	19,229	18,333	55,500	55,000	500
	305 ACCOUNTING	8,333	8,500	25,500	25,500	0
	305.1 BANK FEES	264	200	650	600	50
	305.2 BAD DEBT	13,939	8,000	21,500	24,000	-2,500
	305.3 COLLECTION COST	3,555	3,000	9,000	9,000	0
	306 AUDITING	4,400	1,567	4,400	4,700	-300
	307 LEGAL	-465	1,333	2,500	4,000	-1,500
	308 PROPERTY TAX	2,860	900	2,860	2,700	160
	309 INCOME TAX	0	167	500	500	0
	310 INSURANCE	62,502	61,667	205,000	185,000	20,000
	311 OFFICE SUPPLIES	894	1,083	2,500	3,250	-750
	312 POSTAGE & SHIPPING	534	600	1,500	1,800	-300
	313 LICENSES	1,709	833	2,500	2,500	0
	314 TRAVEL & MILEAGE	471	267	800	800	0
	315 MEETINGS & EDUCATION	0	100	300	300	0
	316 SCREENING	4,909	3,167	9,000	9,500	-500
	317 ALARM SYSTEM	159	233	700	700	0
	318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	1,798	667	2,500	2,000	500
	319 COPIER	1,480	1,333	4,000	4,000	0
	320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	2,491	1,333	4,000	4,000	0
	320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	0	667	1,500	2,000	-500
	323 SOCIAL FACILITIES	6,553	1,667	7,500	5,000	2,500
		202,832	188,967	577,760	566,900	10,860

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2011/2012 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
400 GASOLINE	327	333	1,000	1,000	0
401 SPRINKLERS	1,761	1,667	6,000	5,000	1,000
402 PEST CONTROL	8,712	4,333	15,000	13,000	2,000
402.6 MISC. MAINT.EXP.	31	667	1,000	2,000	-1,000
403 LANDSCAPING	39,171	38,000	114,000	114,000	0
403.1 FERTILIZATION-WEED CONT.	2,457	2,667	8,000	8,000	0
404 TREE TRIMMING	185	5,000	10,000	15,000	-5,000
404.1 NEW TREES & BUSHES	2,038	6,000	10,000	18,000	-8,000
405 BUILDING MAINTENANCE	9,140	8,000	24,000	24,000	0
406 GROUNDS MAINTENANCE	22,646	8,000	30,000	24,000	6,000
407 SECURITY GATE EXPENSE	152	2,667	8,000	8,000	0
408 CAMERA & VIDEO EXP.	0	1,667	2,000	5,000	-3,000
409 PLUMBING EXP.	962	1,333	4,000	4,000	0
410 ELECTRICAL EXP.	2,821	1,333	4,000	4,000	0
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	6,808	3,000	12,000	9,000	3,000
412 STREET MAINTENANCE	527	1,000	3,000	3,000	0
413 UNIFORMS	0	83	250	250	0
414 GOLF CARTS	194	3,667	7,000	11,000	-4,000
415 LOCKSMITH	11	167	300	500	-200
416 FIRE SAFETY	3,068	1,667	6,000	5,000	1,000
417 JANITORIAL SUPPLIES	1,025	667	2,500	2,000	500
418 AWNINGS REPAIRS	-4,255	10,000	26,000	30,000	-4,000
420 PAINTING PROGRAM	3,645	14,333	43,000	43,000	0
421 STREET LIGHT	0	333	1,000	1,000	0
425 POOL CHAIRS/TABLES	0	667	2,000	2,000	0
426 ENTRANCE SIGNS/FOUNTAIN	3,436	1,667	15,000	5,000	10,000
429 BENCHES REPLACEMENT	2,034	1,000	2,034	3,000	-966
432 MAIN OFFICE/GUARD HOUSE	0	1,166	2,500	3,500	-1,000
433 LIBRARY	1,437	1,666	3,200	5,000	-1,800
478 GAZEBO	0	6,000	15,000	18,000	-3,000
LIGHT RETENTION POUND	0	3,333	10,000	10,000	0
	108,333	132,083	387,784	396,250	-8,466

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2011/2012</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
450 CONTINGENCY	100	9,243	26,500	27,730	-1,230
476 INTEREST EXPENSE	0	0	0	0	0
	100	9,243	26,500	27,730	-1,230
GRAND TOTAL EXPENSES	439,473	459,860	1,377,994	1,379,580	-1,586
REVENU OVER EXPENSES	26,265	0	196	0	196

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2011/2012</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
RESERVES					
2510 ROOFS	8,333	8,333	25,000	25,000	0
2515 PAINTING	800	800	2,400	2,400	0
2530 ASPHALT	5,000	5,000	15,000	15,000	0
2542 POOLS	3,333	3,333	10,000	10,000	0
2543 AWNINGS	3,333	3,333	10,000	10,000	0
2546 SPRINKLERS	1,667	1,667	5,000	5,000	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	4,167	4,167	12,500	12,500	0
2545 WORKING CAPITAL	4,167	4,167	12,500	12,500	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	3,886	2,000	10,000	6,000	4,000
	34,686	32,800	102,400	98,400	4,000

ANDRE MONGRAIN, President/Treasurer