

Commentaires financier au 31 juillet 2023

Propriétaires, nous prévoyons, après 9 mois d'opération, une perte de 12 413,00 \$ et nous travaillons pour nous assurer de minimiser cette prévision sans impacter négativement le maintien de notre site et sa réputation.

Encore une mauvaise nouvelle du côté des assurances : une compagnie d'assurance de plus a fait faillite et l'État a approuvé une augmentation de tarif pour Citizens pour début décembre 2023. Les commerciaux, de notre côté, feront face à une augmentation minimale de 9,2% et pour vous, les propriétaires, la couverture d'assurance devrait connaître une augmentation minimale de 12%. En plus, Citizens pourrait ne pas accepter de nous couvrir, nous et nos propriétaires, à moins que le secteur privé soit supérieur de 20 % du prix de base de Citizens. Cela signifie que le secteur commercial peut augmenter de 9,2% plus 20%, avant d'être accepté par Citizens, c'est le pire des cas. Les compagnies de réassurance ont également annoncé des augmentations de tarifs de 30 à 40 % et la situation créée par les incendies en Californie et Hawaï ainsi que les dégâts causés par les ouragans sur la côte ouest, en Grèce et dans d'autres pays d'Europe, n'aideront pas non plus, nous payons tous notre part pour ces événements.

À moins d'une modification substantielle des lois existantes en Floride, les coûts d'assurance continueront simplement d'augmenter. Pour nos propriétaires qui ont un revenu de retraite fixe ou proche de celui-ci, ce sera un cauchemar financier à gérer.

Depuis le 1er novembre 2022, nous avons eu 40 unités vendues ou transférées au sein de leur famille. Le total de l'année dernière était de 37 et le précédent record de 39 avait été établi en 1996/1997. Cela fait 105 unités vendues en 33 mois. Il y a une demande pour Waterside, le nom est respecté depuis 1988. Il y a beaucoup de nouveaux propriétaires. Nous devons nous assurer qu'ils se sentent les bienvenus à Waterside. Vous devriez lire les notes positives que nous recevons des nouveaux propriétaires ou des propriétaires de longue date ; ces commentaires sont grandement appréciés par notre personnel et par les membres de votre conseil d'administration.

Pour l'instant, aucun impact de la saison des ouragans pour Waterside. Beaucoup d'activités dans l'Atlantique et dans le Pacifique et vous pouvez suivre l'évolution de chaque tempête tropicale sur www.unkebe.com, sur www.nhoa.com et sur l'application Max Tracker qui fournit beaucoup de détails.

Du côté des REVENUS, par rapport à une prévision précédente, nous avons une augmentation des revenus de 2 125,00 \$ due à l'augmentation du compte 104 « Frais de transfert », lié au nombre d'unités vendues et du compte 107 « Frais de sélection », lié à l'augmentation du nombre d'invités/locations. Nous envisageons une révision de nos documents pour nous assurer qu'ils correspondent aux Statuts de Floride sur cet aspect. Une note distincte sera publiée prochainement sur ce sujet.

Il reste toujours 14 propriétaires qui n'ont pas payé la cotisation spéciale de 450,00 \$ et 3 autres ont effectué des paiements partiels. Cela retarde le remboursement du prêt à payer et l'investissement de l'Association dans les dépôts à court terme via le remboursement de la réserve de fonds de roulement utilisée pour payer la prime d'assurance. Le taux d'intérêt actuel, pour une durée de 3 ans, est juste en dessous de 5 %, entièrement assuré par la FDIC, nous avons investi 100 000,00 \$ en récupérant le maximum que nous avons pu retirer des CD et des rentes existantes, qui étaient à un taux inférieur et en investissant plus de 30 800 \$. de notre compte bancaire de réserve pour atteindre 100 000,00 \$. Nous devrions pouvoir investir 100 000,00 \$ de plus au cours de la première semaine de septembre. Le prochain aura lieu en novembre et un autre en décembre. Il faut beaucoup de temps pour gérer et examiner le marché. De nombreuses banques sont sous surveillance des autorités, il y en a actuellement plus de 20, nous ne courons aucun risque car nous sommes tous couverts par la FDIC. L'année prochaine, nous disposons de 800 000,00 \$ qui viendront à échéance, plus de nouveaux investissements fournis par notre contribution pour financer nos réserves. Nous espérons les investir tous à un taux d'intérêt plus élevé que le taux actuel.

Dans la section Services publics, l'augmentation totale par rapport aux prévisions précédentes est de 5 800,00 \$, principalement due à une augmentation de l'électricité (#200) de 3 000,00 \$ ainsi que de l'eau et des eaux usées (#201) de 4 000,00 \$. À nos résidents, n'oubliez pas que la consommation d'eau et les eaux usées qui en résultent sont coûteuses dans la ville de Boynton Beach et dans tout le comté de Palm Beach. Le nombre de résidents présents à Waterside pendant les mois d'été a été supérieur à celui des années précédentes, ce qui constitue également un facteur contributif aux augmentations des frais.

Les problèmes avec les assurances, à la conception du site Web, au débat sur les frais ACH, à la cotisation spéciale à recevoir et la réclamation d'assurance pour les dégâts des eaux subis le 24 décembre 2022, ont nécessité beaucoup d'attention et de temps. Ce n'est donc que maintenant que nous pouvons consacrer du temps

au projet INTERNET. Le directeur Michael Shane s'est joint au président André Mongrain et à Stacey pour une série de présentations de 3 fournisseurs différents. Michael a visité différents sites qui utilisent leur service, au moins un de leurs clients. Michael et Stacey ont effectué une visite de notre site avec chacun des fournisseurs potentiellement intéressés et le président André Mongrain les a rejoints via Facetime. L'objectif est d'obtenir des explications sur la manière dont ils comptent acheminer leur fibre jusqu'à chaque bâtiment et jusqu'à chaque unité. Nous attendons de chacun un avant-projet.

La section ADMINISTRATIVE enregistre maintenant, tel que prévu, un coût d'assurance de 787 879,00 \$. Un dépassement budgétaire de 170 579,00 \$. Le coût réel à la fin juillet est de 758 062,00 \$. En juillet, après 7 mois, l'Association a reçu une offre pour sa réclamation :

Joe Taylor Inc. Mitigation :	6 773,71 \$
Dommages :	17 871,86 \$
Contenu :	4 855,19 \$
Réclamation brute :	29 500,76 \$
Moins franchise :	(5 000,00) \$
Moins dépréciation :	(2 378,16) \$
Réclamation nette :	22 122,60 \$

Un chèque de 15 348,89 \$ a été encaissé en juillet et un autre de 6 779,71 \$ que nous avons réussi à encaisser juste en août car il nécessitait 2 endossements. Nous avons obtenu un montant total de 22 122,60 \$ net d'une franchise de 5 000,00 \$ et d'une déduction pour amortissement de 2 378,16 \$.

Nous prévoyons un dépassement d'environ 5 000,00 \$, comme indiqué dans le compte d'inondation de bureau #561, équivalent à la franchise. Maintenant l'assureur demande une copie des factures à l'appui de notre réclamation, nous avons retardé les travaux à effectuer jusqu'à la réception des fonds de la compagnie d'assurance et la mise au point finale de nos nouvelles polices d'assurance. Nous allons désormais nous engager à commander le remplacement du mobilier endommagé et à exécuter la réparation des murs et du plafond du bureau, une priorité supplémentaire.

Dans la section ENTRETIEN, nous avons augmenté la prévision de 19 640,00 \$. Veuillez examiner chacun des comptes suivants : compte #401 arrosages, compte #402 lutte antiparasitaire, compte #403.2 taille de haie, compte #407 dépenses de barrière de sécurité, compte #411 fournitures de piscine et compte #412 entretien des rues. Toutes ces prévisions ont augmenté. Une revue complète de tous les comptes a été réalisée pour aboutir à ces nouvelles prévisions. Concernant la

peinture du bâtiment, le programme de l'année en cours touche à sa fin, Stacey fera la dernière inspection des bâtiments 8 et 9 avant de débloquer le dernier paiement.

Dans la section RÉSERVE, nous avons examiné les rentes et les CD pour lesquels nous n'avons pas reçu les intérêts dus. De nouveaux documents justificatifs ont été transmis au prestataire. Nous restons prudents avec le compte #2544 RÉSERVE DE REVENUS D'INTÉRÊTS à 32 500,00 \$, cela n'a aucun impact sur le compte de résultat. Nous ne pouvons pas prévoir à ce stade le montant des réserves obligatoires pour l'année à venir, nous savons qu'en raison de l'inflation la contribution pour les toits devra au moins augmenter.

France Laroche, trésorière
André Mongrain, président
21 juillet 2023

WATERSIDE FINANCIAL RESULT
AS OF JULY,31,2023

	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>PREVIOUS</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2022/2023</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	400	0	375	400	0	400
101 ASSESSMENTS	1,664,550	1,664,550	2,219,400	2,219,400	2,219,400	0
102 LATE FEE INCOME	1,585	900	2,000	2,000	1,200	800
103 INTEREST INCOME	26,968	18,750	32,500	32,500	25,000	7,500
104 TRANSFER FEE	7,500	2,250	7,250	8,250	3,000	5,250
106 ACCESS/GATE CARDS	2,050	300	2,000	2,100	400	1,700
107 SCREENING FEE	19,850	17,250	25,000	26,000	23,000	3,000
108 MISCELLANEOUS INCOME	300	750	300	300	1,000	-700
115 INSURANCE SPECIAL ASSESSM	184,950	0	184,950	184,950		
FEE TRANSFER TO RESERVE	-141,375	-141,375	-188,500	-188,500	-188,500	0
INTEREST REV. TO RESERVE	-26,968	-18,750	-32,500	-32,500	-25,000	-7,500
TOTAL REVENUES	1,739,810	1,544,625	2,252,775	2,254,900	2,059,500	10,450

EXPENSES

UTILITIES

200 ELECTRIC	46,678	42,750	63,000	63,000	57,000	6,000
201 WATER & SEWER	164,783	161,250	215,000	219,000	215,000	4,000
202 GARBAGE & RECYCLING	69,635	65,250	90,000	92,800	87,000	5,800
203 PROPANE GAS	270	188	300	300	250	50
204 CABLE T.V.	76,022	78,000	102,000	102,000	104,000	-2,000
205 TELEPHONE	3,718	5,775	7,000	6,000	7,700	-1,700
205. WIFI	3,014	3,000	4,200	4,200	4,000	200
	364,120	356,213	481,500	487,300	474,950	12,350

<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>2022/2023</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<u>ADMINISTRATIVE</u>						
300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	105,566	101,250	140,000	140,000	135,000	5,000
301 PAYROLL-MAINTENANCE	55,274	72,000	74,600	75,050	96,000	-20,950
302 PAYROLL TAXES	17,130	14,625	22,500	22,500	19,500	3,000
302.1 EMPLOYEE BENEFITS	6,457	5,250	6,457	6,457	7,000	-543
304 SECURITY GUARDS	39,109	49,500	62,500	58,500	66,000	-7,500
305 ACCOUNTING	18,475	19,500	25,500	25,000	26,000	-1,000
305.1 BANK FEES	222	150	1,800	250	200	50
305.2 BAD DEBT	81	7,500	10,000	4,000	10,000	-6,000
305.3 COLLECTION COST	225	1,875	2,500	1,500	2,500	-1,000
306 AUDITING	5,800	4,875	5,800	5,800	6,500	-700
307 LEGAL	7,722	1,875	6,500	8,500	2,500	6,000
308 PROPERTY TAX	5,270	3,563	5,270	5,270	4,750	520
309 INCOME TAX	0	0	0	0	0	0
310 INSURANCE	758,062	452,250	787,879	787,879	603,000	184,879
310.1 INSURANCE CASH SHORT	0	0	0	0	0	0
311 OFFICE SUPPLIES	800	900	1,200	1,200	1,200	0
312 POSTAGE & SHIPPING	557	638	850	800	850	-50
313 LICENSES	2,523	1,875	2,523	2,523	2,500	23
314 TRAVEL & MILEAGE	272	225	500	450	300	150
315 MEETINGS & EDUCATION	0	225	300	300	300	0
316 SCREENING	4,750	5,250	5,500	6,000	7,000	-1,000
317 ALARM SYSTEM	259	450	600	500	600	-100
318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	292	1,500	2,000	2,000	2,000	0
319 COPIER	3,130	2,850	3,800	4,200	3,800	400
320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	4,243	5,625	7,000	6,000	7,500	-1,500
320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	990	2,250	3,000	3,000	3,000	0
323 SOCIAL FACILITIES	5,528	4,500	6,000	6,000	6,000	0
	1,042,735	760,500	1,184,579	1,173,679	1,014,000	159,679

<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>2022/2023</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
400 GASOLINE	971	825	1,200	1,200	1,100	100
401 SPRINKLERS	24,954	6,000	30,000	32,000	8,000	24,000
402 PEST CONTROL	30,398	13,125	30,000	34,000	17,500	16,500
402.6 MISC. MAINT.EXP.	1,988	1,500	2,500	2,500	2,000	500
403 GRASS CUTTING	71,995	76,230	101,640	101,640	101,640	0
403.1 FERTILIZATION-WEED-BUGS	14,912	20,250	20,000	20,000	27,000	-7,000
403.2 HEDGE TRIMMING	43,847	32,670	43,560	47,000	43,560	3,440
404 TREE TRIMMING	16,544	24,000	20,000	20,000	32,000	-12,000
404.2 NEW TREES-PLANTS-FLOWER	15,269	26,250	20,000	20,000	35,000	-15,000
405 BUILDING MAINTENANCE	79,942	63,750	100,000	100,000	85,000	15,000
406 FENCE,SIDEWALK,SIGNS	16,984	9,750	19,000	19,000	13,000	6,000
406.1 DIRT.SODS & MULCH	-129	11,250	10,000	10,000	15,000	-5,000
407 SECURITY GATE EXPENSE	14,645	3,750	14,000	16,000	5,000	11,000
407.1 MAJOR GATE REPAIRS	0	0	0	0	0	0
408 CAMERA & VIDEO EXP.	2,010	3,750	2,500	2,500	5,000	-2,500
409 PLUMBING EXP.	4,514	1,500	6,000	5,500	2,000	3,500
410 ELECTRICAL EXP.	3,855	2,250	5,500	5,000	3,000	2,000
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	26,722	18,750	22,000	30,000	25,000	5,000
411.1 POOL MAJOR REPAIRS	0	0	0	0	0	0
412 STREET MAINTENANCE	12,939	7,500	13,000	14,000	10,000	4,000
413 UNIFORMS	0	225	300	300	300	0
414 GOLF CARTS	1,638	1,125	2,000	2,000	1,500	500
415 LOCKSMITH	1,519	225	2,000	2,000	300	1,700
416 FIRE SAFETY	5,388	4,125	5,500	5,500	5,500	0
417 JANITORIAL SUPPLIES	1,363	1,875	2,000	2,000	2,500	-500
418 AWNINGS REPAIRS	1,200	7,500	10,000	10,000	10,000	0
420 PAINTING PROGRAM	58,200	56,250	73,000	73,000	75,000	-2,000
421 STREET LIGHT	0	375	600	600	500	100
422 SHUFFLEBOARD CANOPY	0	0	0	0	0	0
424 TENNIS COURTS RESURFACE	24	0	100	100	0	100
425 POOL CHAIRS/TABLES	813	1,875	2,500	2,500	2,500	0
427 RESTROOMS UPGRADE ADA	0	0	0	0	0	0
428.1 INFRASTRUCTURE	0	3,750	5,200	5,200	5,000	200
429 BENCHES REPLACEMENT	0	375	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
	452,504	400,800	564,600	584,040	534,400	49,640

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>PREVIOUS FORECAST</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2022/2023 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
326 DEMOCRATIC PROCESS	7,794	0	7794	7794	0	7,794
435 NEW FOUNTAIN	9,407		9500	9500		
450 CONTINGENCY		27,113	0	0	36,150	-36,150
561 OFFICE FLOOD	-5,298		10,050	5,000		
	11,903	27,113	27,344	22,294	36,150	-28,356
TOTAL EXPENSES	1,871,262	1,544,625	2,258,023	2,267,313	2,059,500	193,313
REVENUES OVER EXPENSES	-131,452	0	-5,248	-12,413	0	-182,863

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>PREVIOUS FORECAST</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2022/2023 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
RESERVES						
2510 ROOFS	43,500	43,500	58,000	58,000	58,000	0
2515 PAINTING	0	0	0	0	0	0
2530 ASPHALT	45,750	45,750	61,000	61,000	61,000	0
2542 POOLS	3,750	3,750	5,000	5,000	5,000	0
2543 AWNINGS	0	0	0	0	0	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	26,968	18,750	32,500	32,500	25,000	7,500
2545 WORKING CAPITAL	33,750	33,750	45,000	45,000	45,000	0
2546 SPRINKLERS	3,375	3,375	4,500	4,500	4,500	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	3,750	3,750	5,000	5,000	5,000	0
2549 INSURANCE STABILISATION	0	0	0	0	0	0
2550 INFRASTRUCTURE	7,500	7,500	10,000	10,000	10,000	0
	168,343	160,125	221,000	221,000	213,500	7,500

France Laroche

Treasurer

Andre Mongrain

President

August, 21, 2023