

**WATERSIDE VILLAGE OF PALM BEACH  
CONDOMINIUM ASSOCIATION, INC.**

**RAPPORT MENSUEL POUR LA PÉRIODE SE TERMINANT LE  
31 JANVIER 2017**

Prière de nous excuser, nous sommes en retard pour la publication du rapport mensuel pour le mois de janvier, qui sera aussi un bref compte-rendu.

Janvier complète notre premier trimestre de notre année financière 2016-2017. Nous ferons rapport sur certains problèmes qui ont surgi et fournirons une mise à jour de nos prévisions (par rapport au budget). Ce mois-ci, nous avons dû ajuster plusieurs de nos prévisions pour compenser quelques excédents, comme le système d'arrosage, le panneau de contrôle à l'entrée, le système de télévision, une situation particulière avec nos recevables et finalement les coûts reliés à l'exercice démocratique d'élection.

Du côté des augmentations de prévisions, nous avons le système de télévision qui est passé de 73,000.00\$ à 74,000.00\$ ce qui résulte en un excédant sur le budget de 7,000.00\$. Nous avons aussi augmenté nos prévisions pour le système d'arrosage de 14,000.00\$ à 20,000.00\$ avec comme résultat un excédent de 12,000.00\$ en regard des budgets et finalement augmenté le poste de contingence par 750.00\$.

Nous avons abaissé nos prévisions au titre des équipements sociaux par un montant additionnelle de 1,000.00\$ ce qui porte la réduction totale à 2,000.00\$ en regard du budget. Pour y parvenir nous n'installerons pas de nouvelles balançoires avant la période des ouragans et la négociation de nos polices d'assurance. Nous avons réduit notre budget pour le traitement des insectes par 2,000.00\$, réduit les fertilisants et le contrôle des mauvaises herbes par 2,000.00\$, réduit la plantation des arbustes et arbres de 1,000.00\$, réduit les coûts de l'entretien des bâtiments par 2,000.00\$, réduit nos prévisions pour les caméras et vidéos par 1,000.00\$ et finalement nous avons réduit nos prévisions pour éclairage des rues par 3,000.00\$. Ces réductions sont nécessaires pour compenser les excédents.

Des points mentionnés dans les rapports des mois précédents demeurent d'actualité, comme les excédents au système des barrières et pour l'entretien des piscines.

Tous les comptes de réserve sont financés mensuellement et nous surveillons très attentivement les flux de trésorerie. Nous sommes actuellement à trois mois de la date d'échéance du paiement de l'assurance. À l'heure actuelle, il semble que nous devrions peut-être utiliser certains fonds du compte de réserve de fonds de roulement pour couvrir le manque à gagner de la trésorerie afin de payer la prime.

Le compte de réserve de fonds de roulement sera remboursé avant la fin de l'exercice.

## **ARTICLES SPÉCIFIQUES**

### **1. Une situation particulière dans nos recevables.**

Depuis près de 10 ans, nous sommes impliqués dans des procédures légales entourant les sommes dues par un de nos propriétaires. Suite à leur procédure de faillite de l'an dernier en utilisant le Chapitre 11 de la loi des faillites, et cela 10 minutes avant la prise de force de notre procédure de reprise, ils ont fait défaut à leur obligation selon le Chapitre 11. Le 27 février ils ont initié une procédure de faillite sous le Chapitre 13 de la loi des faillites.

Cette situation particulière a jusqu'à présent coûté plus de 40,000.00\$ à l'Association en perte de revenu d'opération et en frais légaux. Les propriétaires de cette unité abusent de notre générosité. Il coûte à chacun des propriétaires l'équivalent de 1.00\$ par mois afin de supporter la situation. Il est incroyable que des firmes d'avocats participent à une tel procédure afin d'en retirer des honoraires; nous pouvons prédire qu'ils feront défaut dans leur exercice de faillite courante.

### **2. Surveillance du site**

Nous n'avons aucun incident à signaler pour le mois de janvier, et ce, pour un sixième mois consécutifs. Rappelez-vous: "Si vous voyez quelque chose de suspect, dites-le!" et appelez la police de Lantana.

S'il vous plaît rappelez-vous que vous êtes responsable de veiller à ce que votre voiture soit correctement verrouillée et que votre vélo soit attaché avec un système de cadenas en U.

### **3. AT & T**

Nous avons maintenant plus de 260 propriétaires qui ont choisi la technologie Uverse fibre optique plutôt que le DSL. Certains propriétaires ont connu quelques difficultés avec la planification de la conversion ou de leur facturation, mais ces problèmes sont en processus de résolution par AT&T. Des ajustements techniques sont encore nécessaires et AT&T a un plan pour résoudre ces difficultés. Waterside est le premier de sept sites à être converti entièrement à la fibre optique et cela devient un outil favorable pour les ventes à Waterside.

Pour les propriétaires absents vous pouvez toujours contacter notre bureau et ils vont essayer de vous référer à l'un des directeurs soit M. Claude Comtois ou Normand Cadieux. Vous pouvez également envoyer un courriel à M. Paul Bernardone à [paul.bernardone@att.net](mailto:paul.bernardone@att.net) et il fera un suivi avec vous.

#### **4. ENTRETIEN DU SITE**

Une bonne partie de notre personnel d'entretien continue à travailler sur le système de gicleurs et nous pouvons voir les améliorations. Nous allons utiliser certains fonds de la réserve d'arrosage afin de permettre à l'entreprise Evergreen de compléter une mise à jour complète du système. Il nous reste encore à réparer quelques sections gazonnées et des ficus. Notre employé senior Jeff est de retour et effectue des travaux légers, nous apprécions sa présence. Avec le retour de Jeff nous allons adresser le bris d'un conduit de gicleur sous la chaussée près du parc.

#### **5. CHALET**

Les directeurs Comtois, Poissant et Mongrain ont tenu une réunion avec la firme d'architecte et ont été en position d'apprécier les progrès fait dans la soumission des demandes de permis. La firme Miller Land Planning Inc./Bradley D. Miller a présenté une demande de « Development Order Amendment » pour Waterside et répond aux demandes d'informations de la Ville d'Hypoluxo et de la Commission de gestion des eaux.

Les montants engagés jusqu'à présent sont de 22,500.00\$ pour la première phase de la firme d'architecte, 1,850.00\$ pour la demande de permis avec la Ville d'Hypoluxo, 3,250.00\$ pour Miller Land Survey et finalement 1,628.00\$ pour l'étude géotechnique. Au total, jusqu'à présent, nous en sommes à 29,228.00\$ et nous demeurons à l'intérieur de l'enveloppe globale de 1,650,000.00\$.

Nous continuons à maintenir notre contact avec la Banque Desjardins, notre prêt est toujours disponible.

#### **6. Règles et Règlementations**

Les administrateurs Jean-Claude Demers et Michael Shane travaillent sur la première ébauche des nouveaux règlements qui reflèteront les documents révisés de l'Association.

Merci de nous lire.

André Mongrain, Président  
Claude Comtois, Trésorier  
Le 28 février 2017

**WATERSIDE FINANCIAL RESULT**  
**AS OF JANUARY 31, 2017**

<u>REVENUE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2016/2017</u>	<u>VARIANCE</u>
		<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	
					315	
	NSF FEE	0	0	0	0	0
	100 ASSESSMENTS **	365,270	365,270	1,461,080	1,461,080	0
	102 LATE FEE INCOME	-75	750	2,000	3,000	-1,000
	103 INTEREST INCOME	0	0	0	0	0
	104 TRANSFER FEE	300	375	1,500	1,500	0
	106 ACCESS/GATE CARDS	150	50	200	200	0
	107 SCREENING FEE	9,000	6,000	24,000	24,000	0
	108 MISCELLANEOUS INCOME	500	375	1,500	1,500	0
	<b>TOTAL REVENUE</b>	<b>375,145</b>	<b>372,820</b>	<b>1,490,280</b>	<b>1,491,280</b>	<b>-1,000</b>

**EXPENSES**  
**UTILITIES**

	200 ELECTRIC	11,175	12,250	49,000	49,000	0
	201 WATER & SEWER	62,405	62,750	251,000	251,000	0
	202 GARBAGE & RECYCLING	11,976	11,750	47,000	47,000	0
	203 PROPANE GAS	48	50	200	200	0
	204 CABLE T.V.	23,785	16,750	74,000	67,000	7,000
	205 TELEPHONE	2,061	1,800	7,200	7,200	0
	205.1 WIFI	534	625	2,500	2,500	0
		<b>111,984</b>	<b>105,975</b>	<b>430,900</b>	<b>423,900</b>	<b>7,000</b>

<u>ADMINISTRATIVE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2016/2017 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
	300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	27,136	25,850	105,400	103,400	2,000
	301 PAYROLL-MAINTENANCE	22,463	22,875	93,000	91,500	1,500
	302 PAYROLL TAXES	3,997	2,950	11,800	11,800	0
	302.1 EMPLOYEE BENEFITS	5,431	1,375	5,500	5,500	0
	304 SECURITY GUARDS	16,717	14,750	61,000	59,000	2,000
	305 ACCOUNTING	6,398	6,500	26,000	26,000	0
	305.1 BANK FEES	191	312	1,250	1,250	0
	305.2 BAD DEBT	0	1,500	6,000	6,000	0
	305.3 COLLECTION COST	1,650	1,000	4,000	4,000	0
	306 AUDITING	4,400	1,150	4,600	4,600	0
	307 LEGAL	761	375	1,500	1,500	0
	308 PROPERTY TAX	3,598	950	3,600	3,800	-200
	309 INCOME TAX	0	125	500	500	0
	310 INSURANCE	73,379	73,750	295,000	295,000	0
	311 OFFICE SUPPLIES	1,113	625	2,500	2,500	0
	312 POSTAGE & SHIPPING	295	150	600	600	0
	313 LICENSES	1,648	800	3,200	3,200	0
	314 TRAVEL & MILEAGE	0	188	750	750	0
	315 MEETINGS & EDUCATION	0	125	500	500	0
	316 SCREENING	3,128	1,875	6,000	7,500	-1,500
	317 ALARM SYSTEM	154	125	500	500	0
	318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	90	500	2,000	2,000	0
	319 COPIER	1,245	1,000	4,000	4,000	0
	320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	2,423	1,750	7,000	7,000	0
	320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	959	500	2,000	2,000	0
	323 SOCIAL FACILITIES	5,332	2,750	9,000	11,000	-2,000
		<b>182,508</b>	<b>163,850</b>	<b>657,200</b>	<b>655,400</b>	<b>1,800</b>

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2016/2017</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<b><u>MAINTENANCE</u></b>					
400 GASOLINE	130	125	500	500	0
401 SPRINKLERS	14,141	2,000	20,000	8,000	12,000
402 PEST CONTROL	3,202	5,250	18,000	21,000	-3,000
402.6 MISC. MAINT.EXP.	110	250	1,000	1,000	0
403 LANDSCAPING	30,750	30,750	123,000	123,000	0
403.1 FERTILIZATION-WEED CONT.	4,744	6,250	21,000	25,000	-4,000
404 TREE TRIMING	368	2,500	10,000	10,000	0
404.2 NEW TREES & BUSHES	2,766	2,000	7,000	8,000	-1,000
405 BUILDING MAINTENANCE	4,781	6,250	23,000	25,000	-2,000
406 GROUNDS MAINTENANCE	5,031	5,000	20,000	20,000	0
407 SECURITY GATE EXPENSE	10,362	2,250	17,000	9,000	8,000
408 CAMERA & VIDEO EXP.	-3,550	1,000	4,000	4,000	0
409 PLUMBING EXP.	1,007	1,250	5,000	5,000	0
410 ELECTRICAL EXP.	2,361	1,250	5,000	5,000	0
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	5,585	2,750	16,000	11,000	5,000
412 STREET MAINTENANCE	53	875	3,500	3,500	0
413 UNIFORMS	0	100	400	400	0
414 GOLF CARTS	360	500	2,000	2,000	0
415 LOCKSMITH	43	50	200	200	0
416 FIRE SAFETY	231	1,250	5,000	5,000	0
417 JANITORIAL SUPPLIES	898	750	3,000	3,000	0
418 AWNINGS REPAIRS	0	4,500	18,000	18,000	0
420 PAINTING PROGRAM	0	11,750	47,000	47,000	0
421 STREET LIGHT	-3,000	750	0	3,000	-3,000
425 POOL CHAIRS/TABLES	0	625	2,500	2,500	0
429 BENCHES REPLACEMENT	0	125	500	500	0
	<b>80,373</b>	<b>90,150</b>	<b>372,600</b>	<b>360,600</b>	<b>12,000</b>

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2016/2017</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
450 CONTINGENCY	4,839	9,095	14,580	36,380	-21,800
INTEREST DURING BUILT	0	3,750	15,000	15,000	
487 EAST WELL	450	0	0	0	0
CLUB HOUSE PROJECT	3,277	0	0	0	0
	<b>8,566</b>	<b>12,845</b>	<b>29,580</b>	<b>51,380</b>	<b>-21,800</b>
<b><u>GRAND TOTAL EXPENSES</u></b>	<b>383,431</b>	<b>372,820</b>	<b>1,490,280</b>	<b>1,491,280</b>	<b>-1,000</b>
<b><u>EXPENSES OVER REVENUE</u></b>	<b>-8,286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2016/2017</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<b><u>RESERVES</u></b>					
2510 ROOFS	8,500	8,500	34,000	34,000	0
2515 PAINTING	0	0	0	0	0
2530 ASPHALT	7,250	7,250	29,000	29,000	0
2542 POOLS	1,125	1,125	4,500	4,500	0
2543 AWNINGS	0	0	0	0	0
2546 SPRINKLERS	625	625	2,500	2,500	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	3,125	3,125	12,500	12,500	0
2545 WORKING CAPITAL	2,500	2,500	10,000	10,000	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	2,142	2,500	10,000	10,000	0
	<b>25,267</b>	<b>25,625</b>	<b>102,500</b>	<b>102,500</b>	<b>0</b>

**Andre Mongrain President**

**Claude Comtois Treasurer**

**Feb-19-2017**