

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

**RAPPORT MENSUEL POUR LA PÉRIODE SE TERMINANT LE
30 JUIN 2017**



Le mois de juin marque l'achèvement du huitième mois de notre exercice financier. Nous revenons sur certaines circonstances qui sont apparues, principalement les derniers développements concernant le chalet et ainsi qu'une prévision actualisée (par rapport au budget). Ce mois-ci, nous avons quelques changements positifs concernant certains coûts et une série de modifications mineures pour ajuster les prévisions de notre total de l'année par rapport aux prévisions produites le mois dernier.

M. Mongrain était à Waterside en mai, juin ainsi que du 9 au 15 juillet. Il a soit assisté à des réunions du Conseil municipal de Hypoluxo ou rencontré le maire Brown et a continué de faire pression sur un accord pour l'eau et les eaux usées avec la ville de Boynton. Les développements sont positifs. Lors de son dernier séjour, M. Mongrain et notre gérante Madame Stacey Casey ont rencontré l'architecte, un des ingénieur et les contracteurs, en plus de s'occuper des affaires courantes.

Il n'y a pas de changement significatif pour notre revenu total présumé, la prévision mensuelle précédente passant de 1 493 105 \$ à 1 493 367\$.

Côté coût, nous avons augmenté les frais de service utilitaire de 2 000.00\$ pour la télé par câble, car tel que mentionné dans le rapport du mois dernier, nous avons suivi les directives du commissaire des incendies et apporté les modifications nécessaires à nos barres de surtension rattachée aux modulateurs et aux décodeurs. Nous subissons toujours des pressions sur le coût de l'eau et des égouts en raison de l'augmentation du nombre de locataires à long terme.

Les prévisions pour les coûts administratifs ont été augmenté de 2 650 \$ pour les cotisations sociales (1 700\$), avantages sociaux à cause d'indemnité (1 300\$), une réduction pour notre service de gardien (-2 000\$) et une série d'ajustements mineurs.

Du côté des frais de maintenance, nous réduisons notre prévision de 15 800\$ essentiellement pour une réduction des réparations d'auvents (-7000\$) car notre programme visant à utiliser de meilleurs matériaux et la manière de les assembler porte ses fruits. Nous connaissons aussi une réduction de 9 000\$ de notre prévision concernant le programme de peinture et cette année est la dernière du programme de 8 ans. Comme mentionné dans le dernier rapport du budget datant de septembre 2016, nous devrions être libre de travaux de

peinture pour les 2 prochaines années grâce aux garanties sur la peinture et au contrôle effectué durant tout le processus. Il y a aussi quelques postes de dépenses revus à la baisse ou à la hausse.

Au total, nous avons amélioré notre position financière de 11 500\$ comparativement aux prévisions du mois passé, ce qui est favorable à l'approche de la saison des ouragans. ***Jusqu'à maintenant, nous n'avons payé aucun intérêt durant la construction, alors nous devrions être en mesure d'utiliser près de 15 000\$ qui était de côté à cette intention pour rajouter à notre fonds de roulement.***

Tous les comptes de réserve sont financés tous les mois et nous suivons de très près les flux de trésorerie. Nous avons utilisé \$ 85 000,00 sur les comptes de réserve afin de payer la prime d'assurance de \$290 500,00. Nous rembourserons la réserve au cours des trois prochains mois en plus de la cotisation mensuelle normale prévue au budget. Au moment d'écrire ce rapport nous avons fait un remboursement de \$ 40 000,00.

ARTICLE SPÉCIFIQUES

1. Questions de sécurité et surveillance

Nous n'avons aucun incident à signaler pour le mois de juin, et ce pour onze mois consécutifs. N'oubliez pas : « ***Si vous voyez quelque chose, dites quelque chose*** » et appelez la Police de Lantana au 561-540-5701 ou 911 immédiatement.

En juin 2017, le journal local *Coastal Star* a rapporté une hausse statistique des crimes. pour l'année 2016 en regard de 2015, dans les plus grandes villes comme Boca Raton, Boyton Beach, Delray Beach et Lantana et une réduction dans les petites agglomérations comme Manalapan, South Palm et Hypoluxo. Il est certain que Waterside a contribué positivement à cette amélioration. ***Lorsqu'il y a une hausse, les différents chefs de police mentionnent que c'est essentiellement dû aux véhicules non verrouillés et Waterside se démarque pour sa surveillance et ses rappels concernant ce problème.***

2. Entretien du site

La liste des projets d'été est maintenant disponible sur notre site web. Nous avons procédé à la réparation des tuyaux des gicleurs sous la route entre les bâtiments 27 et 31, ce qui fut une tâche ardue pour notre personnel car les entrepreneurs refusaient le travail à cause des trop nombreux services enfouis dans le secteur, comme FPL, ATT, Comcast, le système de télé de Waterside... C'était un travail délicat mais qui a été bien fait par notre personnel de maintenance, le resurfaçage fait partie du contrat mentionné plus bas.

Le trottoir de la piscine de l'ouest a été repeint, les nouvelles pancartes installées aux 2 piscines, le côté ouest du bâtiment a aussi été repeint et le reste du bâtiment sera fait en même temps que notre programme de peinture. Nous devons réparer le toit et la bordure d'avant-toit des bâtiments 32 et 41, ce qui sera fait dès que nous aurons trouvé un couvreur qualifié.



Nous avons signé un contrat de 48 500\$ avec Economy Paving and Maintenance pour l'asphalte. Ceci inclura non seulement une procédure spéciale de scellant caoutchouté mais aussi les

réparations à l'asphalte, les lignes blanches de stationnement, les différents symboles sur l'asphalte et la peinture des bornes d'arrêt. Le fonds pour la réserve asphalte sera utilisé pour ce projet.

Mid-South Painting a débuté le programme de peinture au moment d'écrire ces lignes.

L'état général du site est en bonne condition et nous espérons plus de pluie pour aider notre pelouse et nos arbustes.

3. Clubhouse- Chalet

Stacey et M. Mongrain ont poursuivi les rencontres avec la firme d'architecte mais aussi avec les trois contracteurs qui sont toujours en lice après élimination de 3 autres. Le prix de 2 d'entre eux est très près, même pas une différence de 2\$ par pied carré, soit 13000\$ au total. La sélection finale sera faite selon ces critères : 1, Le prix 2, Qui croyons-nous être en mesure de terminer les travaux dans les délais 3, L'expérience du contracteur pour ce type de chantier 4, Qui peut se procurer rapidement les permis 5, Offre un cautionnement d'exécution et des clauses du contrat favorable.

Nous espérons obtenir 80% des dessins complétés au 21 juillet. Une révision finale sera alors effectuée et le choix du contracteur sera fait avant que les derniers 20% soient complétés afin d'avoir ses suggestions.

Nous pouvons affirmer que nous demeurons non seulement dans la limite du budget mais que nous sommes même en deçà. M. Mongrain sera de retour à Waterside afin de faire le point avec l'architecte et les différents contracteurs. Un dernier meeting de travail sera programmé avant la fin juillet. Nous sommes dans une situation de trésorerie serrée et nous n'avons pas encore utilisé Desjardins pour payer les dépenses relatives au chalet. Le compte de financement depuis lequel tous les paiements relatifs au chalet seront prélevés a été ouvert durant la dernière visite de M. Mongrain. Jusqu'à maintenant, les frais d'architecte ont été payés via le compte de flux de trésorerie. Ce qui signifie une économie potentielle des frais d'intérêt durant la construction de 15 000\$, somme qui pourra être transférée au fonds de roulement suite à une motion du Conseil.

Pour nos résidents permanents, les spécifications dans la construction du chalet pourraient le qualifier en tant que *Shelter*. Si cela se produit, Waterside sera le premier site à avoir une telle désignation pour le bénéfice de ses résidents. Dans le but d'atteindre cet objectif, nous avons ajouté une génératrice au propane à nos spécifications pour supporter les besoins électriques du chalet. La décision finale sera prise lorsque nous aurons un prix estimé ferme.

Les prochaines étapes sont : 1. La publication de 80 % des dessins, 2. discussions avec les entrepreneurs sur ce qui peut être fait afin de réduire les coûts, 3. parachèvement des 20 % restant des dessins, 4. Signature du contrat avec l'entrepreneur et enfin, l'entrepreneur sélectionné déposera sa demande auprès des autorités afin d'obtenir les permis requis. Alors seulement nous serons en mesure de commencer la construction. En ce moment, il est difficile de déterminer exactement quand.

4. Unités vendues

Au cours des 8 derniers mois, 23 unités ont été vendues ou sont sous contrat. Nos propriétaires sont nos meilleurs agents, toujours mentionner Waterside et maintenez vos prix car la demande est là. Deux transactions supplémentaires sont en processus. Nous souhaitons la bienvenue à nos nouveaux résidents et nous sommes tous là pour les aider ou les informer.

5. Assurance

Selon les informations reçues, les propriétaires devraient s'attendre à une hausse de près de 10%, que leur couverture soit auprès de Citizen ou d'autres assureurs. La raison qui justifie une telle hausse résulte des réclamations pour les dégâts d'eau car la tendance est à la lourde perte avec l'implication des contracteurs et des avocats qui font gonfler les prix des réclamations. Quelques résidents ont changé leur chauffe-eau, nous invitons les autres à procéder si cela est nécessaire.

6. Divers

Quelques résidents ont transféré leur service télé de Direct TV, Dish Network, Hughes Network ou Shaw Direct à AT&T. Merci d'en informer le bureau afin que nous puissions enlever les antennes ou les câbles qui ne servent plus. Nous vous remercions pour votre collaboration.

Ce sera un mois occupé avec les réparations d'asphalte, l'application du scellant et le programme de peinture. Nous demandons votre collaboration afin de faciliter le travail des entrepreneurs.

Merci pour votre attention,

André Mongrain, Président
Claude Comtois, trésorier

18 juillet 2017

WATERSIDE FINANCIAL RESULT
AS OF JUNE 30, 2017

	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2016/2017</u>	
<u>REVENUE</u>	<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
				315	
NSF FEE	25	0	25	0	25
100 ASSESSMENTS **	974,053	974,053	1,461,080	1,461,080	0
102 LATE FEE INCOME	500	2,000	1,000	3,000	-2,000
103 INTEREST INCOME	62	0	62	0	62
104 TRANSFER FEE	2,700	1,000	3,750	1,500	2,250
106 ACCESS/GATE CARDS	650	133	850	200	650
107 APPLICATION FEE	17,600	16,000	25,000	24,000	1,000
108 MISCELLANEOUS INCOME	1,450	1,000	1,600	1,500	100
TOTAL REVENUE	997,040	994,186	1,493,367	1,491,280	2,087
<u>EXPENSES</u>					
<u>UTILITIES</u>					
200 ELECTRIC	31,994	32,667	49,000	49,000	0
201 WATER & SEWER	168,181	167,333	254,000	251,000	3,000
202 GARBAGE & RECYCLING	29,807	31,333	49,000	47,000	2,000
203 PROPANE GAS	48	133	200	200	0
204 CABLE T.V.	54,123	44,667	77,000	67,000	10,000
205 TELEPHONE	5,038	4,800	7,500	7,200	300
205.1 WIFI	2,035	1,667	3,000	2,500	500
	291,226	282,600	439,700	423,900	15,800

<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	71,824	68,933	105,400	103,400	2,000
	301 PAYROLL-MAINTENANCE	59,969	61,000	92,000	91,500	500
	302 PAYROLL TAXES	10,545	7,867	13,500	11,800	1,700
	302.1 EMPLOYEE BENEFITS	6,354	3,667	7,000	5,500	1,500
	304 SECURITY GUARDS	37,563	39,333	59,000	59,000	0
	305 ACCOUNTING	16,673	17,333	25,000	26,000	-1,000
	305.1 BANK FEES	541	833	1,250	1,250	0
	305.2 BAD DEBT	5,291	4,000	6,000	6,000	0
	305.3 COLLECTION COST	4,426	2,667	6,000	4,000	2,000
	306 AUDITING	4,400	3,067	4,400	4,600	-200
	307 LEGAL	723	1,000	1,250	1,500	-250
	308 PROPERTY TAX	3,753	2,533	3,753	3,800	-47
	309 INCOME TAX	0	333	0	500	-500
	310 INSURANCE	195,678	196,667	292,000	295,000	-3,000
	311 OFFICE SUPPLIES	2,491	1,667	2,900	2,500	400
	312 POSTAGE & SHIPPING	535	400	700	600	100
	313 LICENSES	2,104	2,133	3,200	3,200	0
	314 TRAVEL & MILEAGE	621	500	750	750	0
	315 MEETINGS & EDUCATION	101	333	400	500	-100
	316 SCREENING	6,774	5,000	8,000	7,500	500
	317 ALARM SYSTEM	315	333	500	500	0
	318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	540	1,333	2,000	2,000	0
	319 COPIER	3,115	2,667	4,000	4,000	0
	320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	5,677	4,667	7,000	7,000	0
	320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	959	1,333	2,000	2,000	0
	323 SOCIAL FACILITIES	9,530	7,334	11,000	11,000	0
		450,502	436,933	659,003	655,400	3,603

<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>
<u>MAINTENANCE</u>					
400 GASOLINE	380	334	500	500	0
401 SPRINKLERS	21,984	5,334	27,000	8,000	19,000
402 PEST CONTROL	9,161	14,000	17,000	21,000	-4,000
402.6 MISC. MAINT.EXP.	1,058	667	1,200	1,000	200
403 LANDSCAPING	82,000	82,000	123,000	123,000	0
403.1 FERTILIZATION-WEED CONT.	15,719	16,667	20,000	25,000	-5,000
404 TREE TRIMING	6,028	6,667	10,000	10,000	0
404.2 NEW TREES & BUSHES	4,410	5,333	7,000	8,000	-1,000
405 BUILDING MAINTENANCE	14,711	16,667	28,000	25,000	3,000
406 GROUNDS MAINTENANCE	10,455	13,333	20,000	20,000	0
407 SECURITY GATE EXPENSE	13,899	6,000	17,000	9,000	8,000
408 CAMERA & VIDEO EXP.	-518	2,667	3,000	4,000	-1,000
409 PLUMBING EXP.	1,610	3,333	4,000	5,000	-1,000
410 ELECTRICAL EXP.	4,816	3,333	5,500	5,000	500
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	12,044	7,333	16,000	11,000	5,000
412 STREET MAINTENANCE	740	2,333	3,500	3,500	0
413 UNIFORMS	378	267	400	400	0
414 GOLF CARTS	966	1,333	2,000	2,000	0
415 LOCKSMITH	53	133	200	200	0
416 FIRE SAFETY	2,605	3,333	4,000	5,000	-1,000
417 JANITORIAL SUPPLIES	1,566	2,000	3,000	3,000	0
418 AWNINGS REPAIRS	550	12,000	8,000	18,000	-10,000
420 PAINTING PROGRAM	965	31,333	38,000	47,000	-9,000
421 STREET LIGHT	-1,980	2,000	-1,000	3,000	-4,000
425 POOL CHAIRS/TABLES	856	1,667	3,500	2,500	1,000
429 BENCHES REPLACEMENT	0	333	0	500	-500
	204,456	240,400	360,800	360,600	200

<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	6,112	24,253	18,864	36,380	-17,516
INTEREST DURING BUILT	0	10,000	15,000	15,000	
487 EAST WELL	860	0	0	0	0
CLUB HOUSE PROJECT	31,808	0	0	0	0
	38,780	34,253	33,864	51,380	-17,516
<u>GRAND TOTAL EXPENSES</u>	984,965	994,186	1,493,367	1,491,280	2,087
<u>EXPENSES OVER REVENUE</u>	12,075	0	0	0	0

<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>
<u>RESERVES</u>					
2510 ROOFS	22,667	22,667	34,000	34,000	0
2515 PAINTING	0	0	0	0	0
2530 ASPHALT	19,333	19,333	29,000	29,000	0
2542 POOLS	3,000	3,000	4,500	4,500	0
2543 AWNINGS	0	0	0	0	0
2546 SPRINKLERS	1,667	1,667	2,500	2,500	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	8,333	8,333	12,500	12,500	0
2545 WORKING CAPITAL	6,667	6,667	10,000	10,000	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	8,196	6,667	12,000	10,000	2,000
	69,863	68,334	104,500	102,500	2,000

Andre Mongrain President **Claude Comtois Treasurer**

July-10-2017