

RAPPORT MENSUEL ET COMMENTAIRES FINANCIERS POUR LA PÉRIODE SE TERMINANT LE 30 SEPTEMBRE 2018

Nous avons publié nos derniers commentaires financiers au mois de juin et avons publié les données financières de juillet et août. Fin septembre, conformément à la loi de la Floride et à nos documents, nous avons publié le budget de l'année à venir avec les commentaires appropriés. N'oubliez pas que la réunion du Conseil se tiendra le 30 octobre 2018 à 19h30 au chalet.

Notre liste des projets d'été est affichée sur notre site Web, elle vient d'être mise à jour et beaucoup de chose sont en branle. Des progrès ont été accomplis sur de nombreux fronts, grâce à notre personnel. S'il vous plait, visitez notre site Web ! Nous avons 28 unités qui ont changé de propriétaires, une autre est en cours mais la conclusion pourrait ne se terminer qu'au cours du prochain exercice.

INFORMATION FINANCIÈRE

Pour septembre, la lecture des données et des commentaires justificatifs est un peu complexe car nous devons enregistrer les dépôts aux fournisseurs pour les articles en commande qui font partie du budget de l'année prochaine en raison de problème de disponibilité de la main d'œuvre et des retards prévus dans les livraisons. Nous avons discuté de la situation avec notre auditeur et notre cabinet d'expert-comptable et nous nous sommes mis d'accord sur le fait que ceux-ci pourraient être enregistrés en fin d'année en tant que prépayés ou en tant que payable dépendant de la situation spécifique des items.

Par ailleurs, une partie des postes de dépenses du budget planifié pour l'année en cours peut ne pas être exacte en raison du manque de disponibilité des biens et de la main d'œuvre, de sorte que nous devons peut-être modifier le contenu du budget de l'exercice à venir, mais sans changer le total des frais mensuels de 330.00\$.

REVENUS

Aucun changement important, à l'exception du transfert du budget de fonctionnement au budget de réserve du fonds de roulement des intérêts pendant la construction et du remboursement de l'hypothèque en relation au projet de chalet, le tout conformément à une résolution adoptée par le Conseil à la réunion du budget en octobre 2017. Cela a aussi été discuté et convenu avec notre comptable. Ce faisant, il en résulte une réduction du budget de fonctionnement et une augmentation du budget des réserves. Les intérêts créditeurs enregistrés sont le résultat du recouvrement de certains de nos comptes en souffrance. Les revenus de transfert sont le résultat du nombre d'unités vendues.

DÉPENSES

Aucun changement significatif dans les dépenses des services publics. L'augmentation prévue des coûts par les divers services est présentement incluse. Les dépenses pour l'eau et le sanitaire seront un problème pour l'avenir. Mentionnons qu'il y a quelques années, le coût mensuel pendant les mois d'été était en moyenne de 15,000.00\$ et elle s'élève maintenant à

18,300.00\$, principalement en raison de l'augmentation du nombre de locataires à long terme. La seule alternative est de réduire la consommation.

En ce qui concerne les frais d'administration, nous sommes bien en-deçà du budget prévu pour la masse salariale du personnel d'entretien, nous avons fonctionné avec un personnel réduit soit l'équivalent de 2 employés à temps plein et un partiel. Les mauvaises créances sont bien inférieures au budget car nous avons résolu différents cas en suspens. Ces cas faisaient l'objet d'une réserve à la fin de l'exercice 2016-2017. Nous avons maintenant un nombre très limité de propriétaires en souffrance et nous avons un plan de paiement avec la plupart d'entre eux. Il y a un propriétaire avec lequel nous n'avons pas d'entente et nous suivons cette situation. Les frais légaux de recouvrement sont également inférieurs au budget. Lorsque nous parvenons à recouvrer les arriérés, le propriétaire doit payer non seulement son solde, mais également les frais légaux encourus par l'Association et les intérêts afférents.

Le poste des dépenses d'entretien a été grandement modifié depuis la dernière parution et d'autres modifications auront lieu avant la clôture de l'année en cours. Nous avons augmenté les coûts pour la taille des arbres, car nous avons maintenant en main la soumission pour la coupe des palmiers et le coût unitaire a augmenté tout comme pour le ramassage, cela sera enregistré comme prévu pour l'exercice en cours. Le coût pour l'entretien des bâtiments est en augmentation, certaines tâches précédemment effectuées par les propriétaires sont maintenant exécutées par l'Association et la plupart des locataires à long terme n'entretiennent pas leur extérieur. De plus, nos bâtiments vieillissent et nécessitent davantage d'entretien. Les dépenses d'entretien électrique sont en hausse et comprennent le remplacement du matériel de l'alimentation électrique au puit de l'est, l'installation de 6 nouveaux lampadaires et le remplacement de nombreux luminaires extérieurs par des types LED. En ce qui concerne les produits et l'entretien des piscines, nous avons dû remplacer un échangeur de chaleur, la plupart des composantes du système de filtration de la piscine de l'est et également des travaux d'entretien majeurs sur le spa.

Sur les voiturettes de golf, au début de l'année, nous avons remplacé une voiturette par une voiturette de type entretien et nous venons de terminer la réfection complète du John Deere. Les auvents du shuffleboard seront remplacés et un dépôt a été fait. Il s'agit d'un dépôt qui peut se transformer en une dépense prépayée en fin d'année tout dépendant de ce qui peut être fait sur ce qui a été prévu pour cette année. Le resurfaçage des terrains de tennis est présentement en cours. Nous sommes en mesure de faire cette dépense cette année en raison de notre solide performance en matière de recouvrement de créances.

Dans les imprévus, vous pouvez voir que les seuls frais restants sont les imprévus en tant que tel, le dépôt pour l'auvent de la pétanque, possiblement un prépayé aussi, et des frais reliés à l'ouragan Irma, qui n'ont pas fait partie de la cotisation spéciale.

RÉSERVE

Vous pouvez remarquer l'augmentation de la réserve pour fonds de roulement due au transfert des intérêts durant construction et du paiement des emprunts pour le projet du chalet comme mentionné.

CONCLUSION

Nous avons connu un été mouvementé avec très peu de pluie, sauf à l'occasion mais de courte durée. Le site est en bonne condition sauf la haie sur le long de la rue Miner. Nous demandons à nos propriétaires qui loue à long terme leur unité de mentionner aux locataires le respect des règlements : les déchets et autres items ne peuvent être laissés sur les balcons, les serviettes ne doivent pas être mises sur les rampes. Le niveau sonore dans l'unité et aux piscines est aussi un problème. Vous devez aussi vous assurer que le nombre maximum de personnes dans une unité n'est pas excédé. Prière d'assumer vos responsabilités comme propriétaire et de vous assurer que vos locataires suivent les règlements.

André Mongrain Président

Jacques Lacoursière Trésorier Le 15 Octobre 2018

WATERSIDE FINANCIAL RESULT
AS OF SEPTEMBER 30, 2018

<u>REVENUE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2017/2018</u>	<u>VARIANCE</u>
		<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	
					320	
	NSF FEE	285	285	285	0	285
	100 ASSESSMENTS	1,290,714	1,296,616	1,414,490	1,414,490	0
	102 LATE FEE INCOME	2,675	1,375	2,800	1,500	1,300
	103 INTEREST INCOME	2,176	0	2,176	0	2176
	104 TRANSFER FEE	3,450	1,375	3,750	1,500	2250
	106 ACCESS/GATE CARDS	570	183	600	200	400
	107 SCREENING FEE	23,300	23,833	26,000	26,000	0
	108 MISCELLANEOUS INCOME	1,150	1,375	1,150	1,500	-350
	TOTAL REVENUE	1,324,320	1,324,757	1,451,251	1,445,190	6,061

EXPENSES
UTILITIES

	200 ELECTRIC	42,736	44,916	48,000	49,000	-1,000
	201 WATER & SEWER	223,129	226,417	248,000	247,000	1,000
	202 GARBAGE & RECYCLING	42,691	44,000	48,000	48,000	0
	203 PROPANE GAS	99	183	200	200	0
	204 CABLE T.V.	61,742	64,167	68,000	70,000	-2,000
	205 TELEPHONE	6,118	6,875	7,000	7,500	-500
	205.1 WIFI	2,959	2,933	3,200	3,200	0
		379,474	389,491	422,400	424,900	-2,500

<u>ADMINISTRATIVE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2017/2018 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
	300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	101,054	96,250	110,000	105,000	5,000
	301 PAYROLL-MAINTENANCE	65,059	95,517	80,000	104,200	-24,200
	302 PAYROLL TAXES	12,981	13,750	14,000	15,000	-1,000
	302.1 EMPLOYEE BENEFITS	6,848	6,875	7,500	7,500	0
	304 SECURITY GUARDS	49,652	52,250	55,000	57,000	-2,000
	305 ACCOUNTING	22,894	23,833	25,200	26,000	-800
	305.1 BANK FEES	914	779	1,100	850	250
	305.2 BAD DEBT	0	5,500	-15,000	6,000	-21,000
	305.3 COLLECTION COST	-1,212	5,500	-700	6,000	-6,700
	306 AUDITING	4,400	4,217	4,400	4,600	-200
	307 LEGAL	2,614	1,375	3,000	1,500	1,500
	308 PROPERTY TAX	3,954	3,392	3,954	3,700	254
	309 INCOME TAX	0	0	0	0	0
	310 INSURANCE	266,423	275,917	290,200	301,000	-10,800
	311 OFFICE SUPPLIES	2,232	2,292	2,350	2,500	-150
	312 POSTAGE & SHIPPING	561	917	725	1,000	-275
	313 LICENSES	2,677	2,567	2,800	2,800	0
	314 TRAVEL & MILEAGE	633	1,375	800	1,500	-700
	315 MEETINGS & EDUCATION	30	458	300	500	-200
	316 SCREENING	7,945	7,792	8,500	8,500	0
	317 ALARM SYSTEM	320	458	500	500	0
	318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	1,332	1,833	2,000	2,000	0
	319 COPIER	1,493	4,125	4,000	4,500	-500
	320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	8,231	7,516	8,500	8,200	300
	320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	1,008	1,833	2,000	2,000	0
	323 SOCIAL FACILITIES	5,558	9,166	7,000	10,000	-3,000
		567,601	625,487	618,129	682,350	-64,221

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2017/2018 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<u>MAINTENANCE</u>					
400 GASOLINE	591	917	800	1,000	-200
401 SPRINKLERS	12,557	13,750	16,000	15,000	1,000
402 PEST CONTROL	14,409	13,750	16,000	15,000	1,000
402.6 MISC. MAINT.EXP.	1,353	917	1,500	1,000	500
403 LANDSCAPING	112,750	112,750	123,000	123,000	0
403.1 FERTILIZATION-WEED CONT.	19,298	20,166	23,000	22,000	1,000
404 TREE TRIMING	14,018	9,167	19,500	10,000	9,500
404.2 NEW TREES & BUSHES	2,336	7,333	10,000	8,000	2,000
405 BUILDING MAINTENANCE	46,919	22,917	51,000	25,000	26,000
406 GROUNDS MAINTENANCE	15,637	14,667	25,000	16,000	9,000
407 SECURITY GATE EXPENSE	6,153	9,167	7,000	10,000	-3,000
408 CAMERA & VIDEO EXP.	439	1,833	1,000	2,000	-1,000
409 PLUMBING EXP.	1,497	2,750	3,000	3,000	0
410 ELECTRICAL EXP.	10,124	4,583	11,000	5,000	6,000
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	22,382	10,083	23,000	11,000	12,000
412 STREET MAINTENANCE	0	1,833	500	2,000	-1,500
413 UNIFORMS	0	367	400	400	0
414 GOLF CARTS	6,499	7,333	9,600	8,000	1,600
415 LOCKSMITH	151	183	200	200	0
416 FIRE SAFETY	4,743	3,667	5,200	4,000	1,200
417 JANITORIAL SUPPLIES	2,118	2,750	2,800	3,000	-200
418 AWNINGS REPAIRS	2,238	7,333	4,000	8,000	-4,000
420 PAINTING PROGRAM	0	0	0	0	0
421 STREET LIGHT	4,039	2,750	5,000	3,000	2,000
SHUFFLEBOARD CANOPY	3,040	0	0	0	0
424 TENNIS COURTS RESURFACIN	6,925	0	14,000	0	14,000
425 POOL CHAIRS/TABLES	2,600	2,292	4,000	2,500	1,500
429 BENCHES REPLACEMENT	0	459	0	500	-500
	312,816	273,717	376,500	298,600	77,900

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2017/2018 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
450 CONTINGENCY	20,104	36,062	32,258	39,340	-7,082
INTEREST DURING BUILT	0	0	0	0	0
487 EAST WELL	0	0	0	0	0
PETANQUE CANOPY	5,000	0	0	0	0
CLUB HOUSE MORTGAGE	0	0	0	0	0
IRMA EXPENSES	1,964	0	1,964	0	1,964
	27,068	36,062	32,258	39,340	-5,118
GRAND TOTAL EXPENSES	1,286,959	1,324,757	1,451,251	1,445,190	6,061
REVENUE OVER EXPENSES	37,361	0	0	0	0

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2017/2018 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
RESERVES					
2510 ROOFS	31,167	31,167	34,000	34,000	0
2515 PAINTING	0	0	0	0	0
2530 ASPHALT	24,292	24,292	26,500	26,500	0
2542 POOLS	4,125	4,125	4,500	4,500	0
2543 AWNINGS	0	0	0	0	0
2546 SPRINKLERS	4,583	4,583	5,000	5,000	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	11,458	11,458	12,500	12,500	0
2545 WORKING CAPITAL	74,480	74,480	81,250	81,250	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	9,437	9,167	14,500	10,000	4,500
	159,542	159,272	178,250	173,750	4,500

Andre Mongrain President

Jacques Lacoursiere Treasurer

11-Oct-18