

COMMENTAIRES SUR LE BUDGET 2022/2023

Voici les commentaires sur le budget 2022-2023 (du 1er novembre 2022 au 31 octobre 2023).

La réunion du budget se tiendra le jeudi 27 octobre 2022, à 19 h 30. Votre conseil d'administration a choisi de tenir la réunion au chalet. Elle sera également disponible via Internet à l'aide de la technologie Zoom. Des informations sur la façon dont vous pouvez vous joindre et le processus technique que vous devrez suivre seront publiés au cours du mois d'octobre.

Au total, il est recommandé d'augmenter les frais mensuels de 375,00 \$ à 450 \$ par mois pour la prochaine année fiscale. Les budgets estimés pour les années 2023-2024 et 2024-20254 sont fournis à titre informatif uniquement, le budget sera déterminé par le conseil d'administration de l'époque. ***N'oubliez pas que des modifications peuvent être apportées au montant de chaque compte en fonction de ce qui peut arriver jusqu'à la fin du mois d'octobre, mais la proposition d'augmentation de 75 \$ ne peut pas changer.***

Vous savez, nous en sommes sûrs, la raison d'une telle augmentation, principalement le coût d'assurance qui s'élèvera à 603 000 \$, l'augmentation nécessaire de la contribution aux réserves et une série d'autres comptes qui augmentent en raison de l'inflation générale. Nous décrirons les éléments principaux dans les différentes rubriques budgétaires ci-dessous.

1. LES REVENUS

Compte 104 « Frais d'estoppel », sont les frais payés au moment de la vente ou de l'achat d'une unité. Nous estimons que 12 unités changeront de mains au cours du prochain exercice, comparativement à l'année, presque record, actuelle de 36.

Compte 107 « Frais de dépistage » sont les frais de 100,00 \$ lors du traitement d'un bail ou d'une demande d'achat. N'oubliez pas qu'un bail à long terme ne génère qu'un montant unique de 100,00 \$, même lorsqu'il y a un renouvellement, cela sera modifié lors de la prochaine assemblée annuelle. **Il s'agit d'un domaine dont l'Association a besoin pour recouvrer une partie des coûts auprès des propriétaires qui louent à long terme.**

2. LES DEPENSES DES SERVICES PUBLIQUES

Une section difficile à comprendre l'augmentation réelle d'une année à l'autre, comme la plupart des modifications aux frais ont commencé après l'approbation du budget 2021/2022. Nous avons choisi de comparer, pour cette section, au chiffre du budget précédent.

Compte 200 « Électricité » cette augmentation très substantielle, d'un budget de l'année dernière de \$44,300 nous avons fini à \$53,000.00 Le budget pour l'année 2022/2023 représente une augmentation de 36% par rapport à la moyenne de l'année précédente. Chacun d'entre

nous a vécu la même expérience, le président M. Mongrain va essayer aussi de rencontrer FPL sur la situation de l'Association.

Compte 201 « Eau et eaux usées », il est difficile de déterminer la consommation, il y a donc une augmentation et c'est seulement dû à la consommation, la partie fixe de la ville de Boynton n'a pas augmenté. De plus, nous surveillerons l'arrosage du gazon par des propriétaires, c'est un processus très coûteux. Pour nos snowbird, s'il vous plaît rappelez-vous que la consommation d'eau est mesurée, et encore plus il est surveillé par la ville de Boynton, il communique avec le bureau quand il voit un changement dans le modèle de consommation, s'il vous plaît minimiser la consommation d'eau et vérifier les fuites par les robinets, principalement les toilettes.

Compte 202 « Déchets et recyclage », du budget de l'année dernière de 56 000,00 \$ et un réel de l'année dernière de 84 000,00 \$, l'augmentation prévue est de 4%. Par rapport au résultat de l'année précédente, il s'agit d'une augmentation de 68%, ce qui contribue de manière substantielle à la hausse de l'inflation et de nos frais.

Ce groupe de dépenses des services publics représente 96,30 \$ des frais mensuels, comparativement au budget de l'an dernier de 84,02 \$. L'équivalent d'une augmentation de 14,6 %

3. LES DEPENSES ADMINISTRATIVES

Ce groupe de dépenses est en hausse par rapport au budget de l'année dernière et aussi par rapport au réel prévu pour l'année en cours. Par rapport au budget de l'année dernière, il est en hausse de 31,7% et de 20,9% par rapport au résultat attendu de l'année en cours.

Compte # 301 « Paye employé d'entretien » passant d'un réel de \$70,000.00 à un budget de \$96,000.00, nous sommes toujours à la recherche d'un employé à temps plein. Oui, les bénévoles peuvent aider pendant les mois d'hiver, nous espérons, c'est plus difficile pendant la saison creuse, car nos résidents permanent ont un emploi à temps plein et à cela s'ajoute le niveau élevé de locataires à long terme.

Le compte 310 « Assurance » indique un coût prévu de 603 000 ,00 \$ pour l'exercice 2022-2023. Cela équivaut à une augmentation de 34,6 % par rapport au budget de 2021-2022 et à une augmentation de 25 % si l'on compare au coût réel pour 2021-2022. **N'oubliez pas que notre couverture d'assurance va de mai à avril, nous avons encore un obstacle à franchir.**

Nous avons commandé un rapport d'évaluation de nos bâtiments, nous avons reçu une ébauche de 163 pages. Le président, M. Mongrain, rencontrera la firme d'évaluateurs à son retour à Waterside le 15 octobre. Il examine actuellement le rapport et il y a quelques situations à résoudre. Juste pour vous permettre d'apprécier l'augmentation des valeurs, le coût de construction a augmenté de 16% au cours des 12 derniers mois, l'évaluation augmentant cela engendre une augmentation des frais d'assurances.

Il peut être difficile de payer la prime d'assurance au comptant, comme nous le faisons depuis au moins 16 ans. Il sera très important de surveiller de près les flux de trésorerie, sinon nous serons dans une situation d'emprunt de fonds.

À la suite de cette réunion, nous rencontrerons notre courtier d'assurance et verrons les options pour le renouvellement de l'année prochaine, en tenant compte du fait que Waterside n'est plus sur une base de la valeur déclarée, mais bien sur une base de coassurance, ce qui est une situation risquée. Pour les propriétaires qui ont une hypothèque, les prêteurs, soit la banque, Freddy Mack et Fanny Mae, demandent tous une contribution aux réserves, équivalent au minimum à 10% de nos dépenses d'exploitation totales, juste pour l'assurance, nous devrions contribuer \$60,000.00 à nos réserves.

Ce groupe de dépenses administratives représente 205.60\$ des frais mensuels. Juste pour l'assurance, c'est 122.26\$.

4. LES DEPENSES D'ENTRETIEN

Ce groupe de frais d'entretien représente 108.35\$ des frais mensuels.

Au total, les coûts sont en hausse en regard de l'exercice en cours, principalement en raison de l'ajout d'un employé d'entretien et de l'augmentation substantielle du compte #403 « Tonte de gazon », du compte #403.1 « Taille de haie », du compte # 404.2 « Nouveaux arbres et arbustes ».

Le compte #405 « Entretien des bâtiments » est également une préoccupation, les infiltrations d'eau et les dommages aux unités génèrent beaucoup de dépenses et nos bâtiments ne rajeunissent pas.

Enfin, le programme de peinture pour les bâtiments 1 à 9 ira de l'avant, tout en tenant compte du flux de trésorerie requis pour payer la prime d'assurance.

Nous espérons également peindre la piscine de l'est pendant les mois d'été, en utilisant le compte de réserve approprié et non le budget de fonctionnement

L'existence du compte no 450 « éventualité » permettra à Waterside de réagir positivement à des situations ou à des obligations potentielles.

5. LES RESERVES

Nous allons émettre une note de service à ce sujet, car il y a un point spécifique à l'ordre du jour pour l'approbation des différentes réserves.

Merci d'avoir lu et regardez pour plus d'informations qui seront publiées sur le processus de réunion et si vous pouvez y assister s'il vous plaît le faire.

André Mongrain Président

27 septembre 2022

WATERSIDE BUDGET FROM NOVEMBER 1ST 2022 TO OCTOBER 31ST 2023
INCLUSIVE OF FORECAST FOR YEAR 2023/2024 AND 2024/2025
USING SEPTEMBER 30,2022 FORECAST NON-AUDITED

<u>DESCRIPTION</u>	<u>2021/2022 NON AUDIT</u>	<u>Y 21/22 BUDGET</u>	<u>MONTHLY COST</u>	<u>Y 22/23 BUDGET</u>	<u>VARIANCE TO 21/22 FORC</u>	<u>Y 23/24 FORECAST</u>	<u>Y 24/25 FORECAST</u>
							495
<u>REVENUE</u>	375	375		450		465	
NSF FEE	280	0		0	-295	0	0
100 ASSESSMENTS **	1,849,500	1,849,500		2,219,400	369,900	2,293,380	2,441,340
102 LATE FEE INCOME	1,800	1,200		1,200	-800	1,200	1,200
103 INTEREST INCOME	21,706	25,000		25,000	-705	27,500	30,000
104 ESTOPPEL FEE	8,000	3,750		3,000	-5,000	3,000	3,000
106 ACCESS/GATE CARDS	1,050	250		400	-500	400	400
107 SCREENING FEE	26,000	20,000		23,000	-500	24,000	26,000
108 MISCELLANEOUS INCOME	2,350	1,000		1,000	-1,000	1,000	1,000
RESERVE ACCOUNT	-194,500	-127,500		-188,500	-19,000	-191,000	-191,000
2544 INTEREST TO RESERVE	-20,000	-25,000		-25,000	-1,000	-27,500	-30,000
TOTAL REVENUE	1,696,186	1,748,200		2,059,500	341,100	2,131,980	2,281,940

EXPENSES
UTILITIES

200 ELECTRIC	54,917	44,300		57,000	2,083	60,000	64,000
201 WATER & WASTEWATER	207,523	200,000	43.60	215,000	7,477	220,000	225,000
202 GARBAGE & RECYCLING	81,218	56,000	17.64	87,000	5,782	91,000	94,500
203 PROPANE GAS	110	300		250	140	300	350
204 CABLE T.V.	104,802	103,000	21.09	104,000	-802	105,000	108,000
205 TELEPHONE	6,995	7,300		7,700	705	8,000	8,000
205.1 WIFI	3,933	3,500		4,000	67	4,100	3,500
	459,498	414,400	96.30	474,950	15,452	488,400	503,350

<u>DESCRIPTION</u>	<u>2021/2022</u> <u>NON AUDIT</u>	<u>Y 21/22</u> <u>BUDGET</u>	<u>MONTHLY</u> <u>COST</u>	<u>Y 22/23</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE TO</u> <u>21/22 FORC</u>	<u>Y 23/24</u> <u>FORECAST</u>	<u>Y 24/25</u> <u>FORECAST</u>
<u>ADMINISTRATIVE</u>							
300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	132,265	120,000		135,000	2,735	140,000	145,000
301 PAYROLL-MAINTENANCE	66,579	94,000		96,000	29,421	100,000	106,000
302 PAYROLL TAXES	18,037	17,200		19,500	1,463	20,500	22,500
302.1 EMPLOYEE BENEFITS	7,024	6,500		7,000	-24	7,500	8,000
304 SECURITY GUARDS	57,496	66,000	13.38	66,000	8,504	71,000	74,000
305 ACCOUNTING	24,609	26,000		26,000	1,391	27,000	28,000
305.1 BANK FEES	70	300		200	130	200	200
305.2 BAD DEBT	-5,795	9,000		10,000	15,795	10,000	10,000
305.3 COLLECTIONS COST	-3,867	2,500		2,500	6,367	2,500	2,500
306 AUDITING	5,800	7,000		6,500	700	7,500	8,000
307 LEGAL	5,604	2,500		2,500	-3,104	3,000	3,250
308 PROPERTY TAX	4,802	4,750		4,750	-52	5,000	5,200
309 INCOME TAX	0	0		0	0	0	0
310 INSURANCE	482,448	448,000	122.26	603,000	120,552	665,000	745,000
310.1 INSURANCE CASH SHORT.	0	0		0	0	0	0
311 OFFICE SUPPLIES	1,289	1,200		1,200	-89	1,500	1,600
312 POSTAGE & SHIPPING	969	850		850	-119	950	1,000
313 LICENSES	2,484	2,500		2,500	16	2,600	2,700
314 TRAVEL & MILEAGE	180	400		300	120	350	400
315 MEETINGS & EDUCATION	229	300		300	71	300	300
316 SCREENING	7,000	6,000		7,000	0	7,000	7,500
317 ALARM SYSTEM	340	600		600	260	700	700
318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	461	2,000		2,000	1,539	2,000	3,000
319 COPIER	3,803	3,800		3,800	-3	4,000	4,200
320 JANITOR, WATER, MISC.	9,102	5,000		7,500	-1,602	7,500	8,000
320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	2,664	3,000		3,000	336	3,000	3,000
323 SOCIAL FACILITIES	15,519	6,000		6,000	-9,519	6,000	7,000
	839,112	835,400	205.60	1,014,000	174,888	1,095,100	1,197,050

<u>DESCRIPTION</u>	<u>2021/2022</u> <u>NON AUDIT</u>	<u>Y 21/22</u> <u>BUDGET</u>	<u>MONTHLY</u> <u>COST</u>	<u>Y 22/23</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE TO</u> <u>21/22 FORC</u>	<u>Y 23/24</u> <u>FORECAST</u>	<u>Y 24/25</u> <u>FORECAST</u>
<u>MAINTENANCE</u>							
400 GASOLINE	1,144	1,100		1,100	-44	1,200	1,200
401 SPRINKLERS	20,254	8,000		8,000	-12,254	9,000	10,000
402 PEST CONTROL	15,418	14,000		17,500	2,082	19,000	21,000
402.6 MISC. MAINT.EXP.	3,743	2,000		2,000	-1,743	2,000	2,000
403 GRASS CUTTING	81,518	88,000	20.61	101,640	20,122	120,500	124,000
403.1 FERTILIZATION-WEED-BUGS	28,695	25,000	5.74	27,000	-1,695	27,000	30,000
403.2 HEDGE TRIMMING	41,366	39,000	8.82	43,560	2,194	52,000	53,000
404 TREE TRIMING	23,731	14,000		32,000	8,269	17,000	18,000
404.2 NEW TREES & BUSHES	19,822	20,000	7.09	35,000	15,178	20,000	20,000
405 BUILDING MAINTENANCE	85,830	70,000	17.23	85,000	-830	80,000	85,000
406 FENCE, SIDEWALK, SIGNS	12,730	9,000		13,000	270	10,000	11,000
406.1 DIRT, SODS & MULCH	10,973	10,000		15,000	4,027	13,000	15,000
407 SECURITY GATE EXPENSE	2,966	5,000		5,000	2,034	5,000	5,000
407.1 MAJOR GATES EXPENSES	0	18,000		0	0	0	0
408 CAMERA & VIDEO EXP.	694	5,000		5,000	4,306	5,000	3,000
409 PLUMBING EXP.	1,455	4,000		2,000	545	3,000	4,000
410 ELECTRICAL EXP.	3,700	5,000		3,000	-700	3,000	4,000
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	22,851	20,000		25,000	2,149	26,000	28,000
411.1 POOLS MAJOR REPAIRS	0	0		0	0	0	0
412 STREET MAINTENANCE	8,907	5,000		10,000	1,093	5,000	5,000
413 UNIFORMS	0	300		300	300	300	300
414 GOLF CARTS/GROUND EQUIP.	4,284	1,500		1,500	-2,784	1,750	2,000
415 LOCKSMITH	199	300		300	101	300	300
416 FIRE SAFETY	10,083	4,750		5,500	-4,583	6,000	6,500
417 JANITORIAL SUPPLIES	2,735	2,000		2,500	-235	3,000	3,000
418 AWNINGS REPAIRS	3,350	8,000		10,000	6,650	10,000	10,000
420 PAINTING PROGRAM	0	42,000	15.21	75,000	75,000	80,000	85,000
421 STREET LIGHT	391	500		500	109	500	500
422 SHUFFLE BOARD CANOPY	0	0		0	0	0	0
424 TENNIS COURT RESURFACING	0	0		0	0	0	0
425 POOL CHAIRS/TABLES	2,354	2,500		2,500	146	2,800	3,000
427 RESTROOM ADA UPGRADE	-7,500	25,000		0	7,500	0	0
428.1 INFRASTRUCTURE	0	10,000		5,000	5,000	5,000	5,000
429 BENCHES REPLACEMENT	390	500		500	110	500	500
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
	402,083	459,450	108.35	534,400	132,317	527,850	555,300

<u>DESCRIPTION</u>	<u>2021/2022</u> <u>NON AUDIT</u>	<u>Y 21/22</u> <u>BUDGET</u>	<u>MONTHLY</u> <u>COST</u>	<u>Y 22/23</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE TO</u> <u>21/22 FORC</u>	<u>Y 23/24</u> <u>FORECAST</u>	<u>Y 24/25</u> <u>FORECAST</u>
450 CONTINGENCY	0	38,950		36,150	36,150	20,630	26,240
	0	38,950	7.33	36,150	36,150	20,630	26,240
GRAND TOTAL EXPENSES	1,699,842	1,748,200	354	2,059,500	358,807	2,131,980	2,281,940
EXPENSES OVER REVENUE	-4,507	0		0	0	0	0

<u>DESCRIPTION</u>	<u>2021/2022</u> <u>NON AUDIT</u>	<u>Y 21/22</u> <u>BUDGET</u>	<u>MONTHLY</u> <u>COST</u>	<u>Y 22/23</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE TO</u> <u>21/22 FORC</u>	<u>Y 23/24</u> <u>FORECAST</u>	<u>Y 24/25</u> <u>FORECAST</u>
RESERVES							
2510 ROOFS	43,000	43,000		58,000	15,000	58,000	58,000
2515 PAINTING	42,000	0		0	-42,000	0	0
2530 ASPHALT	41,000	41,000		61,000	20,000	61,000	61,000
2542 POOLS	4,000	4,000		5,000	1,000	5,000	5,000
2546 SPRINKLERS	4,500	4,500		4,500	0	4,500	4,500
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	5,000	5,000		5,000	0	5,000	5,000
2545 WORKING CAPITAL	20,000	20,000		45,000	25,000	20,000	20,000
2544 INTEREST REV. RESERVE	25,000	25,000		0	-25,000	27,500	30,000
2550 INFRASTRUCTURE	10,000	10,000		10,000	0	10,000	10,000
	194,500	152,500	38.22	188,500	-6,000	191,000	183,500

28-Oct-22

Andre Mongrain President

RESERVES POUR L'ANNEE FINANCIERE 2022/2023

Veillez prendre connaissance des mises à jour portant sur les postes de réserves budgétaires, notamment aux rubriques « TOIT » et « ASPHALTE » . Dans chacun des cas, nous avons majoré les coûts de base lors du remplacement. De plus, une partie des fonds de réserve apparaissant à la rubrique « PISCINE » sera utilisée pour couvrir les réparations de la piscine de l'est comme indiqué précédemment.

Je désire remercier Jean-Guy Corbeil, un ex-proprétaire, pour son aide dans le calcul des superficies totales de nos toitures. Celles-ci avoisinent les 300, 000 pied carré. Nous revisiterons annuellement les coûts associés au remplacement de celles-ci. Pour l'exercice nous avons fait passer notre contribution annuelle de 43,000\$ à 58,000\$.

Il y a quelques années, Gaby Bélanger, propriétaire, et moi avons joint nos efforts pour mesurer la superficie asphaltée de notre communauté. Celle-ci s'élève à 356,000 pieds carrés répartis entre les espaces de stationnement et la chaussée de circulation. Yves Marchand, propriétaire, nous a ensuite fourni la formule de calcul nous permettant de déterminer les quantités de bitume nécessaire au remplacement. Il est difficile de préciser le montant à inscrire à ce poste de réserve compte tenu des fluctuations constantes du prix du pétrole. Cela dit, nous sommes d'avis qu'il nous faut faire passer notre contribution de 41,000\$ à 61,000\$.

Ces 2 items combinés représentent 7.00\$ de l'augmentation des frais mensuels de \$75.00.

Merci de nous lire,

André Mongrain

Le 27 septembre 2022

RESERVE FOR FUTURE MAJOR REPAIRS AND REPLACEMENT

<u>COMPONENTS</u>	<u>ESTIMATED LIFE</u>	<u>ESTIMATED REMAINING</u>	<u>ESTIMATED REPLACEMENT \$</u>	<u>FUND BAL. 10/31/2022</u>	<u>2022/2023 MIN. FUNDING</u>
ROOF	30	12	1,300,000	602,729	58,000
PAINTING	4	1	12,450	54,879	0
ASPHALT	12	8	870,000	380,128	61,000
POOLS AND SPA	40	9	142,724	97,724	5,000
AWNING	4	1	83,500	83,572	0
SPRINKLERS	4	4	96,000	78,005	4,500
TV INFRASTRUCTURE	6	5	117,000	92,073	5,000
WORKING CAPITAL		1	276,000	231,122	45,000
INFRASTRUCTURE	TBD	TBD	50,000	10,000	10,000
SUB-TOTAL RESERVE FUNDING			2,947,674	1,630,232	188,500
INTEREST				25,000	25,000
TOTAL RESERVES			2,947,674	1,655,232	213,500

Andre Mongrain

28/oct./22