

COMMENTAIRES FINANCIERS AU 31 JANVIER 2024

La fin janvier marque la fin du premier trimestre de notre exercice financier qui s'étend du 1er novembre 2023 au 31 octobre 2024. Le premier trimestre a connu une série d'événements qui nécessitent beaucoup d'attention de la part de la direction et de votre conseil d'administration.

1. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Les horaires de bureau ont été modifiés en raison de l'absence d'un employé et ces horaires d'ouverture sont à l'étude et pourraient être maintenus à l'avenir.

Il y a eu beaucoup d'échanges concernant la demande d'augmenter le nombre de terrains de pickle ball au-dessus des installations de tennis et aucune solution n'a été trouvée jusqu'à présent. Des plaintes écrites et verbales ont été reçues des résidents concernant le bruit et le stress qui en résulte. La situation actuelle de deux terrains au-dessus des courts de tennis restera inchangée jusqu'à ce qu'une solution acceptable soit trouvée. Le mercredi 21 février 2024, nous avons trouvé un moyen de résoudre le problème d'assurance, nous sommes toujours en attente de confirmation du conseiller juridique de la Ville d'Hypoluxo.

Un avis a été envoyé aux propriétaires, affiché sur les panneaux et sur notre site Web www.watersidevillage.com concernant la situation de la piscine Est et du spa. Il a fallu du temps pour publier des informations, car la direction attendait des pièces et des recommandations de différents sous-traitants sur des solutions possibles. Des travaux de colmatage ou le paiement d'amendes quotidiennes n'étaient pas des options. Le resurfaçage complet de la piscine sera effectué à partir de la mi-avril environ, comme prévu précédemment. Les travaux dureront un mois. Le coût estimé est supérieur à 50 000,00 \$ et sera financé par la réserve applicable.

N'oubliez pas de ne pas boire dans des contenants de verre ou de céramique, ni aucune nourriture ou alcool dans les piscines et le spa. Ceci est indiqué dans nos documents et réponds aux règlements du département de santé du comté de Palm Beach sous les codes 64E-9.004(4) et (5) et 64E-9.008(6) et (13).). Veuillez respecter ces règles avant qu'un résident ne dépose une plainte sans d'abord mentionner la situation au bureau, le résultat sera la fermeture de la piscine restante.

Un problème majeur à l'extrémité nord-ouest de notre conduit de drainage de rue, nous avons contracté pour faire nettoyer le tuyau et examiner avec une caméra la paroi intérieure de ce tuyau sur plus de 200 pieds, le coût est estimé à plus de 5 500,00 \$. Au moment où nous rédigeons ce rapport, la société a procédé à un examen de 230 pieds

de conduites du sud au nord et nous attendons un rapport dans les prochains jours. J'ai eu le privilège d'être dans le camion de contrôle de la caméra pour regarder les écrans de la caméra avec l'opérateur, équipement très moderne, d'après ma perception nous devons remplacer 30 pieds de tuyau, nous attendons le rapport pour fournir plus d'informations. Il y a trois ans, nous avons établi une contribution à une nouvelle réserve, appelée réserve d'infrastructures compte # 2547, espérons que nous aurons suffisamment de fonds dans cette réserve pour couvrir le coût de cette réparation. Nous avons ajouté 10 000,00 \$ au résultat attendu pour l'année en cours.

L'évaluation actuelle de notre réserve de toiture est en cours, un rapport est attendu d'ici 2 semaines, dès réception nous vous rendrons compte.

En près de quatre mois, 11 unités ont changé de mains et 2 autres sont en négociation. La disponibilité des unités à vendre est limitée. Il s'agit d'une très bonne performance par rapport à d'autres complexes, dont certains comptent actuellement plus de 40 condos à vendre.

2. REVENU

Le seul changement concerne le compte #107 Frais de sélection, le montant prévu pour l'année était de 39 000,00 \$ maintenant réduit à 35 000,00 \$, juste avant l'augmentation des frais en novembre, plus de 40 demandes ont été reçues, cela a un impact sur le résultat de l'année en cours.

3. FRAIS DE SERVICES PUBLICS

Aucun changement par rapport aux attentes budgétaires dans toutes les composantes. L'un de nos bons propriétaires parvient à réduire la consommation d'eau de la piscine ouest jusqu'à 200 000 gallons par an, simplement en apportant quelques ajustements à l'équipement. Cela devrait représenter une économie substantielle pour l'avenir en raison du coût élevé de l'eau par gallon. De plus, il y aura des économies sur les eaux usées, puisque Waterside doit payer une redevance qui est un multiplicateur de la consommation d'eau.

Le même bénévole, avec l'aide d'un autre bénévole, travaillent sur un moyen de minimiser le coût FPL pour l'éclairage des portes d'entrée des bâtiments de type A et B. Pour 8 lumières par bâtiment, le coût du DEL par an est supérieur à 400,00 \$ par bâtiment, il y en a 32, si nous pouvons économiser 350,00 \$ par bâtiment, cela signifierait 10 000,00 \$ d'économies par an. Ils ont également initié d'autres ajustements des minuteriers et de certains cas d'équipement qui réduiront également les coûts.

Nous supplions FPL de réparer certains lampadaires depuis 4 mois et ils ne l'ont pas encore fait, maintenant il dise probablement dans 40 jours. Nous continuerons à signaler les lampadaires non fonctionnels.

4. DÉPENSES ADMINISTRATIVES

Nous avons réduit la masse salariale administrative de 25 000,00 \$ et les économies correspondantes dans le compte #302 de charges sociales, cette situation est revue mensuellement. Nous avons réduit les coûts de verification de 1 000,00 \$, car certains coûts ont été enregistrés pour les 40 inscriptions qui ont lieu avant novembre.

Nous avons une expérience extraordinairement positive dans la perception de nos frais mensuels, les créances actuelles n'équivalant même pas à une unité de frais de fonctionnement annuels. Monique et Stacey maintiennent la pression.

Nous entendons des nouvelles positives en matière d'assurance, mais il est trop tôt pour établir une tendance. L'inflation des coûts de construction diminue et si cette tendance se maintient, notre valeur assurable diminuera et la valeur ayant un impact direct sur la prime d'assurance.

5. LES FRAIS D'ENTRETIEN

Sous cette rubrique, nous avons apporté des changements, comme augmenter la prévision pour le compte #404.2 de nouveaux arbres et buissons de 10 000,00 \$ en raison de la nécessité de remplacer les ficus, augmenter le compte de plomberie #409 de 5 000,00 \$ en ce qui concerne le remplacement des vannes et d'autres travaux de plomberie. Nous avons augmenté le compte de serrurier n° 415 de 500,00 \$ pour l'ajout de clés supplémentaires et de la réparation de la serrure pour la porte piétonne de sortie, en ajoutant finalement au compte budgétaire non existant du tennis n° 424 pour couvrir les nouveaux bancs et les réparations de surface.

Nous avons ajouté 10 000,00 \$ au compte d'infrastructure # 428.1 pour couvrir une partie du coût des travaux à effectuer sur la rue du côté nord/ouest de la propriété, le plein impact sera enregistré dans un prochain rapport financier, soit en dépense ou du compte de réserve applicable.

Merci pour la lecture,

France Laroche, trésorière

André Mongrain, président

Le 28 février 2024

WATERSIDE FINANCIAL RESULT
AS OF January, 31th 2024

<u>REVENUES</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>PREVIOUS</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2023/2024</u>	<u>VARIANCE</u>
		<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	
	100 NSF FEE	135	0	85	135	0	135
	101 ASSESSMENTS	671,985	671,985	2,687,940	2,687,940	2,687,940	
	102 LATE FEE INCOME	525	300	1,200	1,200	1,200	0
	103 INTEREST INCOME	7,642	10,500	42,000	42,000	42,000	0
	104 TRANSFER FEE	0	750	3,000	3,000	3,000	0
	106 ACCESS/GATE CARDS	400	100	400	400	400	0
	107 SCREENING FEE	9,775	9,750	39,000	35,000	39,000	-4,000
	108 MISCELLANEOUS INCOME	0	125	500	500	500	0
	FEE TRANSFER TO RESERVE	-50,125	-50,125	-200,500	-200,500	-200,500	0
	INTEREST REV. TO RESERVE	-7,642	-10,500	-42,000	-42,000	-42,000	0
	TOTAL REVENUES	632,695	632,885	2,531,625	2,527,675	2,531,540	-3,865

EXPENSES

UTILITIES

	200 ELECTRIC	15,504	16,250	65,000	65,000	65,000	0
	201 WATER & SEWER	59,300	60,750	243,000	243,000	243,000	0
	202 GARBAGE & RECYCLING	21,552	23,625	94,500	94,500	94,500	0
	203 PROPANE GAS	70	75	300	300	300	0
	204 CABLE T.V.	26,241	25,750	103,000	103,000	103,000	0
	205 TELEPHONE	1,097	1,375	5,500	5,500	5,500	0
	205 WIFI	987	1,100	4,400	4,400	4,400	0
		124,750	128,925	515,700	515,700	515,700	0

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>PREVIOUS</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2023/2024</u>	<u>VARIANCE</u>
	<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	
ADMINISTRATIVE						
300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	33,648	50,000	200,000	175,000	200,000	-25,000
301 PAYROLL-MAINTENANCE	18,956	21,250	85,000	85,000	85,000	0
302 PAYROLL TAXES	5,158	7,500	30,000	25,000	30,000	-5,000
302.1 EMPLOYEE BENEFITS	6,037	1,625	6,500	6,500	6,500	0
304 SECURITY GUARDS	9,842	15,500	62,000	62,000	62,000	0
305 ACCOUNTING	4,099	6,500	26,000	26,000	26,000	0
305.1 BANK FEES	10	75	300	300	300	0
305.2 BAD DEBT	25	1,500	6,000	6,000	6,000	0
305.3 COLLECTION COST	0	375	1,500	1,500	1,500	0
306 AUDITING	0	1,550	6,200	6,200	6,200	0
307 LEGAL	975	875	3,500	3,500	3,500	0
308 PROPERTY TAX	5,379	1,346	5,385	5,385	5,385	0
309 INCOME TAX	0	0	0	0	0	0
310 INSURANCE	237,263	232,500	930,000	930,000	930,000	0
310.1 INSURANCE CASH SHORT	0	0	0	0	0	0
311 OFFICE SUPPLIES	477	350	1,400	1,400	1,400	0
312 POSTAGE & SHIPPING	153	225	900	900	900	0
313 LICENSES	1,648	650	2,600	2,600	2,600	0
314 TRAVEL & MILEAGE	50	113	450	450	450	0
315 MEETINGS & EDUCATION	0	75	300	300	300	0
316 SCREENING	975	1,500	6,000	5,000	6,000	-1,000
317 ALARM SYSTEM	361	150	600	600	600	0
318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	90	500	2,000	2,000	2,000	0
319 COPIER	1,043	1,050	4,200	4,200	4,200	0
320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	1,330	1,625	6,500	6,500	6,500	0
320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	1,138	750	3,000	3,000	3,000	0
323 SOCIAL FACILITIES	4,276	1,500	6,000	6,000	6,000	0
	332,934	349,084	1,396,335	1,365,335	1,396,335	-31,000

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>PREVIOUS</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2023/2024</u>	<u>VARIANCE</u>
	<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	
MAINTENANCE						
400 GASOLINE	224	300	1,200	1,200	1,200	0
401 SPRINKLERS	5,879	8,000	32,000	32,000	32,000	0
402 PEST CONTROL	7,675	7,500	30,000	30,000	30,000	0
402.6 MISC. MAINT.EXP.	578	625	2,500	2,500	2,500	0
403 GRASS CUTTING	26,047	26,050	104,200	104,200	104,200	0
403.1 FERTILIZATION-WEED-BUGS	7,230	6,250	25,000	25,000	25,000	0
403.2 HEDGE TRIMMING	16,996	12,500	50,000	50,000	50,000	0
404 TREE TRIMMING	0	6,250	25,000	25,000	25,000	0
404.2 NEW TREES-PLANTS-FLOWER	5,430	6,250	25,000	35,000	25,000	10,000
405 BUILDING MAINTENANCE	19,995	22,500	90,000	90,000	90,000	0
406 FENCE,SIDEWALK,SIGNS	5,490	3,750	15,000	15,000	15,000	0
406.1 DIRT.SODS & MULCH	1,550	2,750	11,000	11,000	11,000	0
407 SECURITY GATE EXPENSE	535	2,500	10,000	10,000	10,000	0
407.1 MAJOR GATE REPAIRS	0	0	0	0	0	0
408 CAMERA & VIDEO EXP.	1,200	1,250	5,000	5,000	5,000	0
409 PLUMBING EXP.	3,021	1,250	5,000	10,000	5,000	5,000
410 ELECTRICAL EXP.	1,242	1,250	5,000	5,000	5,000	0
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	5,823	8,000	32,000	32,000	32,000	0
411.1 POOL MAJOR REPAIRS	0	0	0	0	0	0
412 STREET MAINTENANCE	349	2,500	10,000	10,000	10,000	0
413 UNIFORMS	0	75	300	300	300	0
414 GOLF CARTS	0	500	2,000	2,000	2,000	0
415 LOCKSMITH	485	125	500	1,000	500	500
416 FIRE SAFETY	231	1,375	5,500	5,500	5,500	0
417 JANITORIAL SUPPLIES	760	625	2,500	2,500	2,500	0
418 AWNINGS REPAIRS	1,425	2,000	8,000	8,000	8,000	0
420 PAINTING PROGRAM	0	18,750	75,000	75,000	75,000	0
421 STREET LIGHT	0	150	600	600	600	0
422 SHUFFLEBOARD CANOPY	0	0	0	0	0	0
424 TENNIS COURTS RESURFACE	1,160	0	0	2,500	0	2,500
425 POOL CHAIRS/TABLES	0	1,125	4,500	4,500	4,500	0
427 RESTROOMS UPGRADE ADA	0	0	0	0	0	0
428.1 INFRASTRUCTURE	0	1,250	5,000	15,000	5,000	10,000
429 BENCHES REPLACEMENT	0	125	500	500	500	0
434 PETANQUE CANOPY	0	0	0	0	0	0
477 PERGOLA	0	1,125	4,500	4,500	4,500	0
479 LIGHTS RETENTION POUND	0	0	0	0	0	0
	113,323	146,700	586,800	614,800	586,800	28,000

DESCRIPTION	YTD	YTD	PREVIOUS	TOTAL YEAR	2023/2024	VARIANCE
	ACTUAL	BUDGET	FORECAST	FORECAST	BUDGET	
326 DEMOCRATIC PROCESS	0	0	0	0	0	0
435 NEW FOUNTAIN	0	0				
450 CONTINGENCY		8,176	32,705	31,840	32,705	-865
561 OFFICE FLOOD	0	0				
	0	0				
	0	8,176	32,705	31,840	32,705	-865

TOTAL EXPENSES	571,007	632,885	2,531,540	2,527,675	2,531,540	-3,865
-----------------------	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------	---------------

REVENUES OVER EXPENSES	61,688	0	85	0	0	0
-------------------------------	---------------	----------	-----------	----------	----------	----------

DESCRIPTION	YTD	YTD	PREVIOUS	TOTAL YEAR	2023/2024	VARIANCE
	ACTUAL	BUDGET	FORECAST	FORECAST	BUDGET	
RESERVES						
2510 ROOFS	18,750	18,750	58,000	75,000	75,000	0
2515 PAINTING	0	0	0	0	0	0
2530 ASPHALT	15,250	15,250	61,000	61,000	61,000	0
2542 POOLS	1,250	1,250	5,000	5,000	5,000	0
2543 AWNINGS	0	0	0	0	0	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	7,642	10,500	0	42,000	42,000	0
2545 WORKING CAPITAL	11,250	11,250	45,000	45,000	45,000	0
2546 SPRINKLERS	1,125	1,125	4,500	4,500	4,500	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	0	0	0	0	0	0
2549 INSURANCE STABILISATION	0	0	0	0	0	0
2550 INFRASTRUCTURE	2,500	2,500	10,000	10,000	10,000	0
	57,767	60,625	183,500	242,500	242,500	0

France Laroche
Treasurer

Andre Mongrain
President

FEBRUARY 26, 2024