

Commentaires financiers et autres au 30 avril 2016

Avril marque la fin des six premiers mois de notre exercice. Ce rapport comme le rapport du mois dernier comprend, en plus des commentaires financiers réguliers, des sujets qui sont actuellement en cours à Waterside, dont beaucoup sont très positifs pour l'avenir de Waterside. De plus, il y a des situations qui ont besoins de quelques explications. Nous avons réintroduit il y a deux mois les commentaires mensuels en plus des résultats financiers. Pendant 15 mois, nous n'avons publié la section des commentaires que sur une base trimestrielle. Nous tenons à remercier les nombreux propriétaires qui nous ont exprimé leur opinion très positive sur les derniers commentaires. Nous sommes désolés de n'être pas en mesure de répondre à tous, mais encore une fois merci de nous lire.

Résultats financiers

Les modifications aux prévisions du mois précédent sont limitées. Du côté des revenus, nous devons signaler que 9 unités ont été vendues depuis le 1er novembre 2015. Les unités vendues sont le 503 (A), 128 (A), 331 (C), 169 (B), 312 (C), 313 (C), 234 (C), 429 (C) et 178 (B). Nous sommes heureux d'accueillir les nouveaux propriétaires à Waterside. Nous prévoyons de manière conservatrice que 11 ventes auront lieu au cours de notre exercice. Nous ne faisons aucune modification à nos frais de services publics. Même si pour certains postes tels que l'eau et les égouts nous sommes actuellement au-delà du budget, nous prévoyons tout de même arriver dans le budget car pour les six prochains mois bon nombre de nos résidents snowbird ne sont pas présents à Waterside, ce qui se traduit par une réduction de la consommation. Nous avons augmenté notre coût salarial d'entretien d'environ \$ 7,000.00 car l'Association est maintenant responsable de peindre la balustrade et rampe sur les unités de type A et B. Nous sollicitons les propriétaires à faire eux-mêmes ces travaux à de leur unité ce qui permettra à l'Association d'économiser de l'argent.

Nous avons terminé notre première phase de négociation pour l'assurance et nous faisons une économie de 7,600.00 \$ comparativement au budget. Votre conseil étudie d'autres avenues pour économiser encore davantage. Un élément qui doit être considéré quand vous remplacez votre chauffe-eau: la valve doit être remplacée en même temps car même s'il s'agit d'un clapet à bille, l'accumulation de calcium peut endommager la paroi de la valve.

Travaux complétés et en cours.

La taille des arbres en vue de la préparation pour la saison des ouragans est complétée, pour un coût d'un peu plus \$ 6,000.00. Nous avons encore à faire les manguiers après la saison de récolte. Nous avons identifié quelques trottoirs qui ont besoin de réparations, ce qui sera fait pendant les mois d'été en sous-traitance. Nous avons aussi déterminé les bâtiments qui feront partis du programme de peintures annuelles, les auvents à remplacer et les éléments décoratifs à appliquer aux bâtiments. Notre système de gicleurs fonctionne enfin très bien, nous avons remplacé un interrupteur de pression qui semblait causer le problème. Rappelez-vous que vous ne verrez pas d'arrosage de notre gazon après 7 heures le matin, à moins que nous fassions des vérifications et d'autres tests d'entretien.

Le lundi 9 mai, nous avons terminé l'installation de 58 nouvelles grilles en aluminium sur les bâtiments de type A et B pour remplacer celles en bois. Elles devraient durer longtemps et font plus jolis. Cette dépense fait partie d'un poste dédié du budget.

Une nouvelle plantation a été faite sur les côtés droit et gauche de notre chemin d'entrée. Nous sommes en train de planter de nouvelles fleurs sur le côté droit de la sortie et nous allons également réparer les dommages aux haies sur Miner Road et ailleurs sur le site au cours des deux prochaines semaines.

Baucoup de propriétaires ont remplacé leur chauffe-eau et plusieurs autres propriétaires envisagent de faire la même chose au cours des prochains mois. Rappelez-vous qu'un permis de la ville est nécessaire pour faire ce type de travail. Signalons l'incident d'une fuite de chauffe-eau d'une unité située au deuxième étage qui a fait quelques dégâts à l'unité du dessous. Veuillez-vous assurer de respecter les que nouveaux documents des condos à ce sujet. Notez

notre personnel prendra note de la date de fabrication des chauffe-eau et nous publierons des statistiques occasionnellement.

Sujets spéciaux

1. Internet, téléphone et télévision.

Nous avons retourné l'accord qu'AT&T a demandé à Waterside de signer car nous avons quelques commentaires sur leur proposition. Nous avons transmis ceux-ci à notre contact et nos commentaires ont été approuvés verbalement par AT&T. Nous avons maintenant la copie finale du département juridique d'AT&T. Les travaux prévus se poursuivent pendant ce temps. ***Nous vous demandons de ne pas débrancher votre service actuel jusqu'à ce que le nouveau service soit installé et en service.***

Pour les propriétaires qui ne veulent pas passer au service Uverse, ils seront toujours en mesure d'utiliser le service DSL actuel jusqu'en 2020, après cette date AT & T va interrompre complètement le service DSL.

Le service de télévision de base actuel que Waterside a avec Direct TV sera maintenu et les propriétaires qui veulent plus de chaînes, comme HBO, Showtime, The Movie Channel... devront conclure un accord directement avec AT&T.

Pour ce qui est d'Internet, AT&T offrira une vitesse de 300Mbps pour 104,00 \$ et de 1Gbps pour 134,00 \$ par mois. Le délai minimum pour maintenir le service sera de 2 mois et la période maximale sans service sera de 9 mois. Pour avoir le service dans un état "dormant", il y aura un frais de 5,00 \$ par mois. En ce qui concerne la limite d'utilisation, elle est d'environ 4 fois le niveau actuel de 130 gig par mois et l'utilisation moyenne maximum actuelle est à 40 gig.

Comme mentionné précédemment, ils ont maintenant 230 jours pour compléter l'installation, espérons qu'ils respecteront leur engagement. Waterside sera l'un des rares complexes qui aura la fibre optique à chaque unité; ils le font normalement pour les nouveaux développements. Au cours des prochains mois nous ferons rapport sur les progrès accomplis.

2. Les documents de copropriété modifiés.

Nous avons maintenant reçu les documents estampillés de l'État et du comté; ceux-ci ont été affichés sur notre site Web pour en faciliter l'accès et envoyés par courriel aux propriétaires. Si vous avez besoin d'une version imprimée s'il vous plaît en informer le bureau via courriel et une copie sera déposée dans votre unité au cours des mois d'été. Votre Conseil travaille maintenant à la mise à jour des règles et règlements afin qu'ils correspondent aux documents, ce qui sera aussi fait avec les différents formulaires. Nous espérons finaliser le tout d'ici la réunion du budget qui aura lieu le dernier samedi d'octobre. Merci à Scott Perron pour son travail à veiller à ce que les statuts, les règlements administratifs et la Déclaration soient sur notre site web. En passant, nous sommes l'une des rares associations qui affiche ces documents sur son site Web. Tout acheteur potentiel et autre partis intéressés, comme les banquiers, les sociétés de prêt hypothécaire, les agents de transfert de titre et les compagnies d'assurance peuvent avoir accès à ces documents.

3. Dernière nouvelle sur un éventuel chalet.

Le Conseil a procédé à une première analyse des données provenant du récent sondage concernant l'aménagement de l'espace du Chalet. L'ensemble des données vous sera communiqué dans un proche avenir. Celui-ci nous apprend que plusieurs des répondants souhaitent l'aménagement de salles multifonctionnelles convertibles en un seul espace plutôt que seulement divisible en deux salles distinctes. Il ressort également des réponses reçues qu'un endroit aménagé permettant aux résidents de se réunir dans un décor agréable retient aussi l'intérêt de plusieurs des membres. Un gymnase est aussi souhaité par quantité de répondants tout comme un espace aménagé en salle de billard. Ce sont là les recommandations les plus populaires. Nous ferons de notre mieux pour qu'ils soient pris en compte dans l'élaboration des plans définitifs.

Nous allons rencontrer l'architecte pour voir comment elles peuvent être intégrées dans le projet tout en respectant le budget maximum de \$ 1, 650,000. Rappelez-vous que le Conseil n'est pas autorisé à dépasser ce coût. Le président et le trésorier pourront devoir se rendre à Waterside dans les deux prochaines semaines afin d'examiner la planification des prochaines étapes et aussi d'autres sujets. Rappelez-vous que les membres du Conseil ne sont pas autorisés à être remboursés pour les frais encourus, de sorte que ce sera une dépense personnelle. Merci aux propriétaires qui ont répondu au sondage.

4. Les projets d'été

Nous sommes en retard dans la publication de la liste, mais certains travaux sont déjà en cours comme la peinture des rampes et escaliers et l'installation des grilles. Elle devrait être publiée à la fin mai sur notre site Web et envoyé par courriel.

5. La sécurité du site.

Retour en octobre dernier nous avons eu une intrusion de 4 jeunes hommes qui opéraient par paire et fouillaient les voitures. Ils ont eu accès à 16 voitures qui n'étaient pas verrouillées. Pendant les mois d'hiver, le président Mongrain avec l'aide du propriétaire André Desjardins ont fait des rondes pendant trois nuits et ont trouvés 28 voitures qui n'étaient toujours pas verrouillées. Les propriétaires en ont été informés la même nuit. Les propriétaires doivent prendre leur responsabilité. Fin avril nous avons la même situation mais cette fois ils étaient deux jeunes hommes et ont encore trouvés des voitures déverrouillées. La nuit suivante, nous avons demandé à notre gardien de vérifier les portes de voiture. Rappelez-vous que pendant qu'il fait cela, il ne surveille pas le complexe.

Nous avons reçu un avis de la police de Lantana mentionnant qu'au cours de la même nuit d'autres complexes ont également été ciblés. Ils ont augmenté le nombre de rondes qu'ils effectuent normalement. Nous avons une excellente collaboration du département de police de Lantana. Depuis les quatre dernières années, nous avons ajouté 11 caméras, nous en avons maintenant 17, dont 12 sont visibles sur le canal 69. Au fil des années, nous avons fait beaucoup pour améliorer la sécurité, notamment ces caméras supplémentaires, et nous en ajouterons 4 de plus cet été. Pendant les mois d'été où il y a moins de circulation nous maintenons notre grille fermée 24 heures par jour. Il est impossible pendant les mois d'hiver de maintenir cette approche en raison du volume de trafic et de la mauvaise qualité de notre système, les cylindres à l'huile étant de qualité résidentielle et non commerciale.

Cette manière de faire pour les mois d'été a commencé le lundi 2 mai et depuis lors, nous avons dû remplacer deux cylindres. Nous en conservons un de rechange dans notre atelier d'entretien. Juste avant la fermeture des livres comptable en octobre dernier, nous avons obtenu une estimée pour remplacer nos grilles. L'offre était de plus de 36,000.00 \$ et il n'offrait pas de solution à l'accès au bâtiment 46, ni au fait que notre entrée soit une voie unique, utilisée à la fois par les visiteurs et les résidents. Nous avons au courant de l'année amélioré l'ensemble de nos clôtures, sur le côté sud nous avons ajouté un fil d'acier plus fort à la base pour empêcher les intrus de passer sous la clôture et le développement au sud a également ajouté sa propre clôture, pas très élevée mais elle limite tout de même l'accès par le côté sud. Sur le côté est, nous avons réparé la clôture pour assurer qu'elle soit double sur la majeure partie de sa longueur et avons aussi enlevé des arbres morts en plus de planter densément des palmiers Urica. En plus des 300 derniers pieds au nord / est, nous avons ajouté 4 pieds au-dessus de la clôture existante et un fil de fer barbelé a été ajouté.

Sur le côté ouest, nous avons ajouté des maillons au complexe Quadrille. Au cours du prochain mois, nous allons ajouter 4 pieds en hauteur à la clôture sur Miner Road et continuer d'ajouter du fil de fer barbelé. La surveillance de nos clôtures est sur le calendrier mensuel de notre personnel d'entretien.

Veuillez bien verrouiller les portes de votre voiture et si vous avez un vélo, le prendre en photo et le numéro de série et autres caractéristiques spéciales. Il devrait toujours être sécurisé avec un cadenas en U. Notre environnement s'améliore mais il faut toujours de la prudence et des actions de la part de nos propriétaires.

6.Exigences de la ville d'Hypoluxo.

Le mois dernier, nous avons mentionné la taxe annuelle exigée dans la situation où un propriétaire loue son unité. Il n'est pas nécessaire de payer cette taxe lorsque le propriétaire a un « invite » un visiteur ou un colocataire. Consulter la section particulière de nos nouveaux documents sur ce sujet.

Hypoluxo a depuis publié une nouvelle liste des travaux, qu'ils soient effectués par le propriétaire, l'Association ou un contracteur, ils exigent un permis. Si vous prévoyez faire des travaux dans votre unité, s'il vous plaît consulter Stacey notre gérante. La liste comprend entre autres "installer tous types de planchers, sauf tapis", "Remplacer / Installer des armoires de cuisine / salle-de-bain », "remplacer un chauffe-eau" et la liste continue ! Une copie de cette liste sera affichée sur notre site Web et elle est également disponible au bureau.

7.Florida Power & Light (FPL)

FPL effectue une amélioration à tous leurs boîtiers, nous ignorons ce qu'ils font exactement et ils n'ont pas l'obligation de le révéler à leur client mis à part un communiqué de presse général. Waterside a demandé il y a deux ans une amélioration à notre éclairage de rue et ils n'ont alors rien fait. Nous avons demandé à nouveau il y a deux mois pour améliorer la densité et la projection de la lumière de nos rues et nous attendons toujours. Au moins cette fois, nous avons un nom de contact. Nous avons également demandé FPL d'ajouter de la lumière sur Miner à l'est de notre entrée, nous avons perdu de l'éclairage quand ils ont installé le nouveau poteau en ciment, ce qui devrait contribuer à l'amélioration de la sécurité. En outre, nous allons également changer les projecteurs qui sont sur nos bâtiments, principalement ceux qui entourent le complexe avec de nouvelles LED qui auront une meilleure projection de l'éclairage.

8.Chiens errants

Cette situation semble maintenant réglée, espérons-le ! Les pit-bulls sont nombreux dans le quartier et jamais rien de tel ne s'était produit au cours des 27 dernières années. Grâce à l'implication de propriétaires et du Conseil nous avons agi rapidement et nous avons également aidé d'autres complexes et l'école à contrôler la circulation de ces chiens afin de limiter leur mouvement vers Waterside. Nous remercions les nombreux propriétaires qui nous ont envoyé une note de remerciement pour notre action, ce fut très apprécié. Ce n'était pas une situation facile à gérer et il était un peu dangereux de conduire dans le quartier pendant la nuit. Espérons que cela est maintenant derrière nous.

Encore une fois merci pour votre attention.

André Mongrain, président et Claude Comtois Trésorier

18 mai 2016

WATERSIDE FINANCIAL RESULT
AS OF APRIL 30,2016

<u>REVENUE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2015/2016</u>	<u>VARIANCE</u>
		<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	
					310	
	NSF FEE	50	0	50	0	50
	100 ASSESSMENTS **	708,210	708,210	1,416,420	1,416,420	0
	102 LATE FEE INCOME	925	1,002	1,700	2,000	-300
	103 INTEREST INCOME	370	0	0	0	0
	104 TRANSFER FEE	900	1,500	1,650	3,000	-1350
	106 ACCESS/GATE CARDS	75	100	100	200	-100
	107 SCREENING FEE	15,500	15,000	30,000	30,000	0
	108 MISCELLANEOUS INCOME	1,500	750	2,500	1,500	1,000
	TOTAL REVENUE	727,530	726,562	1,452,420	1,453,120	-700

EXPENSES
UTILITIES

	200 ELECTRIC	24,161	25,500	51,000	51,000	0
	201 WATER & SEWER	130,018	121,000	242,000	242,000	0
	202 GARBAGE & RECYCLING	21,217	23,000	46,000	46,000	0
	203 PROPANE GAS	543	100	600	200	400
	204 CABLE T.V.	43,731	33,000	74,000	66,000	8,000
	205 TELEPHONE	3,231	3,600	7,200	7,200	0
	205.1 WIFI	1,221	1,500	3,000	3,000	0
		224,122	207,700	423,800	415,400	8,400

<u>ADMINISTRATIVE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2015/2016</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
	300 PAYROLL-ADMINISTRATIVE	53,237	52,500	107,500	105,000	2,500
	301 PAYROLL-MAINTENANCE	35,595	37,000	80,000	74,000	6,000
	302 PAYROLL TAXES	3,909	7,500	15,000	15,000	0
	302.1 EMPLOYEE BENEFITS	4,693	3,500	6,500	7,000	-500
	304 SECURITY GUARDS	22,722	28,500	57,000	57,000	0
	305 ACCOUNTING	12,558	13,250	25,500	26,500	-1,000
	305.1 BANK FEES	654	625	1,250	1,250	0
	305.2 BAD DEBT	0	3,000	0	6,000	-6,000
	305.3 COLLECTION COST	11,069	2,500	0	5,000	-5,000
	306 AUDITING	4,400	2,300	4,400	4,600	-200
	307 LEGAL	-13,331	1,250	2,500	2,500	0
	308 PROPERTY TAX	3,612	1,850	3,612	3,700	-88
	309 INCOME TAX	0	250	0	500	-500
	310 INSURANCE	159,571	144,500	281,400	289,000	-7,600
	311 OFFICE SUPPLIES	1,058	1,500	2,500	3,000	-500
	312 POSTAGE & SHIPPING	14	750	1,500	1,500	0
	313 LICENSES	1,709	1,600	3,200	3,200	0
	314 TRAVEL & MILEAGE	240	500	750	1,000	-250
	315 MEETINGS & EDUCATION	0	250	250	500	-250
	316 SCREENING	6,204	6,000	12,000	12,000	0
	317 ALARM SYSTEM	238	250	500	500	0
	318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	0	1,000	2,000	2,000	0
	319 COPIER	2,005	2,000	4,000	4,000	0
	320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	4,299	3,000	6,000	6,000	0
	320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	1,020	750	2,500	1,500	1,000
	323 SOCIAL FACILITIES	10,658	5,000	11,000	10,000	1,000
		326,134	321,125	630,862	642,250	-11,388

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2015/2016 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
MAINTENANCE					
400 GASOLINE	195	400	600	800	-200
401 SPRINKLERS	3,738	4,000	8,000	8,000	0
402 PEST CONTROL	9,181	13,000	24,000	26,000	-2,000
402.6 MISC. MAINT.EXP.	302	500	1,000	1,000	0
403 LANDSCAPING	61,500	63,000	123,000	126,000	-3,000
403.1 FERTILIZATION-WEED CONT.	12,553	12,500	25,000	25,000	0
404 TREE TRIMING	6,170	5,000	9,000	10,000	-1,000
404.2 NEW TREES & BUSHES	3,133	4,000	5,000	8,000	-3,000
405 BUILDING MAINTENANCE	22,455	12,500	32,000	25,000	7,000
406 GROUNDS MAINTENANCE	3,527	11,000	20,000	22,000	-2,000
407 SECURITY GATE EXPENSE	1,324	3,500	7,000	7,000	0
408 CAMERA & VIDEO EXP.	1,042	2,000	4,000	4,000	0
409 PLUMBING EXP.	7,032	1,750	9,500	3,500	6,000
410 ELECTRICAL EXP.	2,708	2,000	4,000	4,000	0
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	5,026	7,000	13,000	14,000	-1,000
412 STREET MAINTENANCE	254	1,250	3,500	2,500	1,000
413 UNIFORMS	0	200	400	400	0
414 GOLF CARTS	0	1,000	2,000	2,000	0
415 LOCKSMITH	10	100	200	200	0
416 FIRE SAFETY	254	2,000	4,000	4,000	0
417 JANITORIAL SUPPLIES	1,836	1,500	3,000	3,000	0
418 AWNINGS REPAIRS	2,730	10,000	20,000	20,000	0
420 PAINTING PROGRAM	0	23,500	47,000	47,000	0
421 STREET LIGHT	0	500	1,000	1,000	0
425 POOL CHAIRS/TABLES	0	1,000	2,000	2,000	0
429 BENCHES REPLACEMENT	0	250	500	500	0
484 LOUVER VENT	-3,104	0	3,000	0	3,000
	141,866	183,450	371,700	366,900	4,800

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u> <u>ACTUAL</u>	<u>YTD</u> <u>BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR</u> <u>FORECAST</u>	<u>2015/2016</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
450 CONTINGENCY	0	14,285	17,292	28,570	-11,278
483 PROVENCE ALLEY	3,083	0	3,083	0	3,083
487 EAST WELL	2,640	0	2,640	0	2,640
431 CLUB HOUSE STUDY	-3,776	0	0	0	0
485 REVISION CONDO DOC'S	3,043	0	3,043	0	3,043
	4,990	14,285	26,058	28,570	-2,512
GRAND TOTAL EXPENSES	697,112	726,560	1,452,420	1,453,120	-700
REVENUE OVER EXPENSES	30,418	2	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>2015/2016</u> <u>BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
RESERVES					
2510 ROOFS	16,750	16,750	33,500	33,500	0
2515 PAINTING	0	0	0	0	0
2530 ASPHALT	11,750	11,750	23,500	23,500	0
2542 POOLS	4,000	4,000	8,000	8,000	0
2543 AWNINGS	0	0	0	0	0
2546 SPRINKLERS	2,500	2,500	5,000	5,000	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	6,250	6,250	12,500	12,500	0
2545 WORKING CAPITAL	15,000	15,000	30,000	30,000	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	7,352	4,500	12,000	9,000	3,000
	63,602	60,750	124,500	121,500	3,000

Andre Mongrain President

Claude Comtois Treasurer

May-18-16