

WATERSIDE VILLAGE OF PALM BEACH CONDOMINIUM ASSOCIATION, INC.

RAPPORT MENSUEL POUR LA PÉRIODE SE TERMINANT LE **31 MAI 2017**

Le mois de mai marque l'achèvement de sept 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 des augmentations significatives de coût 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 a assisté à la réunion du Conseil municipal de Hypoluxo le 17 mai et a continué de faire pression sur un accord pour l'eau et les eaux usées avec la ville de Boynton. A la même occasion M. Mongrain, à la demande du maire Brown, a fourni nos procédures de peinture. M. Mongrain était aussi de retour à Waterside du 5 au 10 juin, le but est expliqué sous la rubrique du chalet. Nous attachons à ce courriel la dernière communication du Maire Brown qui mentionne l'eau et leur intention de rafraîchir le bâtiment de l'hôtel de ville. C'est une première pour la ville de produire un rapport mensuel, je suis sûr que ce sera apprécié par nos résidents. Les rapports futurs de la ville, nous l'espérons, seront affichés sur notre site Web.

Nous avons augmenté les revenus espérés de 1,275,00 \$ principalement en raison des revenus de transfert (750.00\$) et les revenus de dépistage (500.00\$), auparavant nous utilisions « screening fee » car il y a plus que des frais d'agences qui sont encourus.

Côté coût, nous avons augmenté les frais de service utilitaire en total de 3,000.00\$, en raison des déchets et du recyclage (2,000.00\$) car Waste Management a augmenté ses frais en moyenne de 7%. Nous avons aussi augmenté nos coûts de TV de 1,000.00\$ en raison des corrections à apporter suite à la visite du commissaire des incendies. Nous subissons des pressions sur le coût de l'eau et des égouts en raison de l'augmentation du nombre de locataires à long terme. Pour les frais d'entretien, nous les avons augmentés de 5,000.00\$, entièrement dû à l'entretien des bâtiments. Pour compenser ces augmentations nous avons utilisé 7,325.00\$ du compte de contingence, nous espérons que des situations s'améliorent durant les mois à venir, car notre marge opérationnelle est réduite.

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 de fond de roulement afin de payer la prime d'assurance de \$290,500.00 le 1er mai. Nous rembourserons la réserve de trésorerie 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 \$ 30 000,00.

ARTICLE SPÉCIFIQUES

1. Questions de sécurité et surveillance

Nous n'avons aucun incident à signaler pour le mois de mai, et ce pour dix 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.

2. Entretien du site

Monsieur Mongrain était de retour à Waterside durant la semaine du 15 mai et la liste des projets a été mise à jour et est maintenant disponible sur notre site web.

Nous sommes en train d'obtenir des soumissions pour le programme de peinture de l'année en cours qui devrait commencer au début de juillet. Nous avons eu quelques difficultés avec notre alimentation électrique aux pompes de l'ouest et de l'est et également l'éclairage à l'entrée, ce qui est maintenant corrigé. Le bâtiment de la piscine de l'ouest fera partie du programme de peinture et nous

remplacerons les enseignes qui indiquent les règles pour la piscine et le spa, nous avons obtenu les exigences minimales des autorités compétentes du comté, par exemple sur ce qui doit être écrit, entre autres, le « NO DIVING » doit être de 4 pouces de hauteur.

Nous avons eu un problème au bâtiment 35 avec le bois qui est pourri sous l'aluminium. Précisons que la partie qu'il faut remplacer est celle qui a été faite en 2005 alors que la partie originale restante est en excellent état.

Nous étudions la possibilité d'une procédure spéciale de « sealcoating » pour notre asphalte, Stacey notre gérante a visité des sites de référence d'un entrepreneur et jusqu'ici nous sommes très satisfaits de ce que nous voyons. Cela comprendra non seulement une procédure spéciale d'application, mais également des réparations à notre asphalte, les lignes blanches des stationnements, les divers signes sur l'asphalte et la peinture des arrêts de voiture. Les fonds disponibles de la réserve d'asphalte seront utilisés pour exécuter ce projet.

L'ensemble du site est en excellent état, et au cours de la semaine du 5 juin nous avons eu de la pluie, ce qui a contribué positivement à l'état du site et a également réduit la pression sur la restriction de l'eau.



Pendant la pluie



Après la pluie

3. Clubhouse- Chalet

Après la première réunion du Comité de travail qui a eu lieu le 9 mai ; M. Mongrain et notre Gérante Stacey Casey ont rencontré l'architecte ainsi que plusieurs entrepreneurs qui ont montrés un intérêt dans notre projet, après la publication de l'approbation par la municipalité de Hypoluxo.

La longue liste des éléments qui a été discutée le 9 mai a été mise à jour et fournie à l'architecte et aussi aux divers entrepreneurs. Le processus pour les soumissions est en cours, chaque entrepreneur travaille avec la même fiche. L'information que nous obtenons est ensuite comparée et cela nous aidera à éliminer tous les possibles dépassement de coût. Les formulaires contractuels sont normalisés, en passant de la « Forme du Contrat », aux « Conditions Générales » et sont publiés par l'AIA (American Institute of Architect) et seules des modifications mineures sont possibles, ce qui est bien connu par les différents entrepreneurs. Notre cabinet d'avocats passera en revue les détails avant de signer l'accord conclu avec l'entrepreneur sélectionné.

Jusqu'à présent, nous avons eu des échanges avec six d'entre eux et nous choisirons les trois derniers soumissionnaires puis nous ferons une sélection finale. Pour des raisons évidentes, nous ne pouvons fournir plus de détails à ce moment. Certains d'entre eux seront rejetés car nous estimons qu'ils n'ont pas l'expertise appropriée, ils ne peuvent pas produire le niveau d'assurance approprié ou ils n'acceptent pas de contrat à prix fixe ou un contrat à prix maximum.

Nous restons à l'intérieur de l'objectif budgétaire. M. Mongrain est retourné à Waterside au cours de la deuxième semaine de juin pour faire une mise à jour avec l'architecte et les différents entrepreneurs. Nous sommes au stade de formuler une recommandation pour la prochaine étape. Une réunion du groupe de travail est prévue pour la dernière semaine de juin. Nous sommes dans une situation de trésorerie serrée et n'avons pas utilisé Desjardins Bank jusqu'à présent pour payer les frais connexes du chalet. Nous allons ouvrir le compte bancaire de financement au cours de la prochaine visite de M. Mongrain d'où tous les paiements liés

au chalet seront tirés. Jusqu'à présent, nous avons utilisé notre encaisse opérationnelle pour le paiement de la firme d'architecte.

Il y avait un article dans le Palm Beach Post du 15 mai ayant pour titre « North County voit une explosion dans les Chalets » concernant la construction en cours ou tout juste complété des nouveaux chalets. La liste est longue et beaucoup n'étaient pas inclus dans la liste. Des investissements substantiels sont faits, afin d'ajouter aux services existants ou pour la reconstruction. La plupart d'entre eux sont remboursés par des redevances mensuelles importantes ou une somme forfaitaire, de ce que nous pouvons lire la durée maximum de remboursement des prêts est de douze ans et demi.

Pour nos résidents permanents, les spécifications de construction du chalet peuvent se qualifier éventuellement comme un « Shelter ». Si tel est le cas, Waterside sera un des premiers sites à avoir une telle désignation pour le bénéfice de nos résidents.

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 % restants des dessins 4. Mise à jour des coûts de construction, 5. signature d'un contrat avec l'entrepreneur retenu, 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, espérons pour la mi-août.

4. Unités vendues

Au cours des 7 derniers mois, 21 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.

5. Visite du département des incendies

Sur une base annuelle, nous recevons la visite du Commissaire des incendies et cette année c'était trois semaines plus tôt que la normale. Outre le rapport habituel, comme extincteur couvert avec mobilier ou difficulté d'accès en raison de la surcharge sur le balcon, des branches couvrant les rampes ou le dommage du caisson de l'extincteur, il y avait quelque chose d'inhabituel qu'ils ont déclaré et ce pour la première fois en 25 ans. Les barres de surtension dans la salle de télévision ne peuvent être connectées en séquence comme elles le sont depuis 25 ans. Après discussion avec Claude Comtois et Stacey nous avons trouvé une solution et le tout sera réglé dans les délais imposés. Notre personnel procède actuellement à la réparation de tous les autres éléments déclarés. La visite de notre entrepreneur pour l'entretien et l'examen des extincteurs, tel que requis par le code, est normalement prévue pour juillet.

6. Divers

Un autre article du Palm Beach Post a mentionné que de « janvier à avril la température de la Floride a été la plus chaude en 122 ans », nos résidents qui étaient à Waterside durant cette période peuvent à coup sûr témoigner de la justesse de cet article. La même tendance est toujours en cours, plusieurs jours avec au mercure plus de 90 degrés et pas de vraie pluie, sauf à deux épisodes, soit fin mai et deuxième semaine de juin. Le Lac Okeechobee était tombé à 11,43 pieds au-dessus du niveau de la mer, le plus bas depuis 2011. Nous avons eu de la pluie importante pendant trois jours à compter du 5 juin et au cours de cette période plus de 9 pouces sont tombés, l'État nous permet d'utiliser le système d'arrosage.

Merci pour votre attention,

André Mongrain, Président
Claude Comtois, trésorier

14 mai 2017

WATERSIDE FINANCIAL RESULT
AS OF MAY 31, 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 **	851,982	852,297	1,461,080	1,461,080	0
102 LATE FEE INCOME	700	1,750	1,000	3,000	-2,000
103 INTEREST INCOME	0	0	0	0	0
104 TRANSFER FEE	2,400	875	3,750	1,500	2,250
106 ACCESS/GATE CARDS	600	117	750	200	550
107 APPLICATION FEE	16,200	14,000	25,000	24,000	1,000
108 MISCELLANEOUS INCOME	1,250	875	1,500	1,500	0
TOTAL REVENUE	873,157	869,914	1,493,105	1,491,280	1,825

EXPENSES
UTILITIES

200 ELECTRIC	28,358	28,583	49,000	49,000	0
201 WATER & SEWER	149,536	146,417	254,000	251,000	3,000
202 GARBAGE & RECYCLING	25,916	27,417	49,000	47,000	2,000
203 PROPANE GAS	48	117	200	200	0
204 CABLE T.V.	48,489	39,083	75,000	67,000	8,000
205 TELEPHONE	4,247	4,200	7,500	7,200	300
205.1 WIFI	1,747	1,458	3,000	2,500	500
	258,341	247,275	437,700	423,900	13,800

<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	62,233	60,317	105,400	103,400	2,000
	301 PAYROLL-MAINTENANCE	51,053	53,375	92,000	91,500	500
	302 PAYROLL TAXES	9,130	6,883	11,800	11,800	0
	302.1 EMPLOYEE BENEFITS	5,498	3,208	5,700	5,500	200
	304 SECURITY GUARDS	33,385	34,417	61,000	59,000	2,000
	305 ACCOUNTING	14,610	15,167	25,000	26,000	-1,000
	305.1 BANK FEES	459	729	1,250	1,250	0
	305.2 BAD DEBT	1,988	3,500	6,000	6,000	0
	305.3 COLLECTION COST	4,822	2,333	6,000	4,000	2,000
	306 AUDITING	4,400	2,683	4,400	4,600	-200
	307 LEGAL	664	875	1,500	1,500	0
	308 PROPERTY TAX	3,753	2,217	3,753	3,800	-47
	309 INCOME TAX	0	292	0	500	-500
	310 INSURANCE	171,218	172,083	292,000	295,000	-3,000
	311 OFFICE SUPPLIES	2,436	1,458	2,800	2,500	300
	312 POSTAGE & SHIPPING	534	350	700	600	100
	313 LICENSES	1,729	1,867	3,200	3,200	0
	314 TRAVEL & MILEAGE	621	437	750	750	0
	315 MEETINGS & EDUCATION	102	292	400	500	-100
	316 SCREENING	6,384	4,375	7,500	7,500	0
	317 ALARM SYSTEM	315	292	500	500	0
	318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	540	1,167	2,000	2,000	0
	319 COPIER	2,653	2,333	4,000	4,000	0
	320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	5,211	4,083	7,000	7,000	0
	320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	959	1,167	2,000	2,000	0
	323 SOCIAL FACILITIES	9,366	6,416	10,000	11,000	-1,000
		394,063	382,316	656,653	655,400	1,253

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2016/2017 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<u>MAINTENANCE</u>					
400 GASOLINE	380	292	500	500	0
401 SPRINKLERS	20,565	4,667	25,000	8,000	17,000
402 PEST CONTROL	8,136	12,250	17,000	21,000	-4,000
402.6 MISC. MAINT.EXP.	368	583	1,000	1,000	0
403 LANDSCAPING	71,750	71,750	123,000	123,000	0
403.1 FERTILIZATION-WEED CONT.	14,266	14,583	20,000	25,000	-5,000
404 TREE TRIMING	6,028	5,833	10,000	10,000	0
404.2 NEW TREES & BUSHES	4,410	4,667	7,000	8,000	-1,000
405 BUILDING MAINTENANCE	15,582	14,583	28,000	25,000	3,000
406 GROUNDS MAINTENANCE	9,875	11,667	20,000	20,000	0
407 SECURITY GATE EXPENSE	13,899	5,250	17,000	9,000	8,000
408 CAMERA & VIDEO EXP.	-616	2,333	3,000	4,000	-1,000
409 PLUMBING EXP.	1,610	2,917	4,000	5,000	-1,000
410 ELECTRICAL EXP.	3,087	2,917	5,000	5,000	0
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	10,778	6,417	16,000	11,000	5,000
412 STREET MAINTENANCE	660	2,042	4,500	3,500	1,000
413 UNIFORMS	377	233	400	400	0
414 GOLF CARTS	857	1,167	2,000	2,000	0
415 LOCKSMITH	53	117	200	200	0
416 FIRE SAFETY	231	2,917	5,000	5,000	0
417 JANITORIAL SUPPLIES	1,565	1,750	3,000	3,000	0
418 AWNINGS REPAIRS	550	10,500	15,000	18,000	-3,000
420 PAINTING PROGRAM	0	27,416	47,000	47,000	0
421 STREET LIGHT	-1,980	1,750	-1,000	3,000	-4,000
425 POOL CHAIRS/TABLES	0	1,458	3,500	2,500	1,000
429 BENCHES REPLACEMENT	0	292	500	500	0
	182,431	210,351	376,600	360,600	16,000

<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	21,222	7,152	36,380	-29,228
INTEREST DURING BUILT	0	8,750	15,000	15,000	
487 EAST WELL	450	0	0	0	0
CLUB HOUSE PROJECT	31,799	0	0	0	0
	38,361	29,972	22,152	51,380	-29,228
<u>GRAND TOTAL EXPENSES</u>	873,196	869,914	1,493,105	1,491,280	1,825
<u>EXPENSES OVER REVENUE</u>	39	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	19,833	19,833	34,000	34,000	0
2515 PAINTING	0	0	0	0	0
2530 ASPHALT	16,917	16,917	29,000	29,000	0
2542 POOLS	2,625	2,625	4,500	4,500	0
2543 AWNINGS	0	0	0	0	0
2546 SPRINKLERS	1,458	1,458	2,500	2,500	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	7,292	7,292	12,500	12,500	0
2545 WORKING CAPITAL	5,833	5,833	10,000	10,000	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	7,917	5,833	12,000	10,000	2,000
	61,875	59,791	104,500	102,500	2,000

Andre Mongrain President **Claude Comtois Treasurer**

June-14-2017

Fellow Hypoluxo residents and friends,

As Mayor I want to keep you informed as to what is happening here in the Town of Hypoluxo, your town. Your elected officials and staff are dedicated to keeping Hypoluxo a town of which you can be proud. Your input and suggestions are always welcome, and I encourage you to participate in your local government through the election process and by attending the monthly Council meetings scheduled on the third Wednesday of each month at 7:00 PM.

So what's been happening in Hypoluxo of interest to you? First, after receiving competing proposals from the Town of Manalapan and the City of Boynton Beach for providing water and sewer services to our residents, several Council meetings were held to discuss the various issues contained in the proposals. Input from residents on this important matter was sought at a Community Workshop where the two proposals were presented and all Hypoluxo residents had an opportunity to express their views and concerns. After deliberation of the proposals and resident input, the Town Council voted at the May 2017 meeting to terminate our current contract with the Town of Manalapan. The 30-year contract expires in 2020, but Council decided to pursue an early termination, if possible. I will keep you updated as to our success in the early termination.

Second, the area commonly known as Porter Place or Hypoluxo Commons, which is the vacant property located on the corner of Hypoluxo Road and Overlook Road next to the Hypoluxo Scrub Park is in the permitting process to be developed with forty-nine townhomes and apartments along with a small commercial section. In May The Town's Planning and Zoning Board recommended approval of the project and their recommendation will be presented to Town Council at the June meeting. Upon approval by Town Council of this project, construction should begin shortly thereafter.

Third, at the May 2017 Council meeting, Council gave approval to have our Town Hall refurbished by painting the outside of the building, replacing or restoring the wood exterior, and having the windows replaced with hurricane impact windows. Upon completion of the outside refurbishing, portions of the inside of Town Hall will be spruced up with painting and redesigning of the police and building official offices. The audio/visual system in the Al Merion Council Chamber will be replaced. Town Hall is in bad need of these refurbishments. These expenses will be submitted for use of the half percent sales tax revenue passed by Palm Beach County.

Additionally, because of the age of the town clock in front of Town Hall, repairs can no longer be made and the whole clock is showing its age. This clock is being replaced with the same model as the current clock with upgrades for lighting, surge protection, and automatic time resetting. This expense, too, will be submitted for use of the half percent sales tax revenue passed by Palm Beach County.

FPL is championing the removal of the remaining wooden poles along Federal Highway. Their representative has indicated, after many persistent calls to them requesting their assistance with AT&T, the poles are to be removed by the end of June, hopefully.

Finally, a bronze plaque honoring the late Honorable Mayor Schultz will be placed in the main entrance to Town Hall. A brief dedication ceremony at a future Council meeting will be held when the plaque is received.

I hope this information is useful to you. Please continue to check the web site for updates.

Sincerely,

Michael Brown, Mayor
Town of Hypoluxo