

**WATERSIDE VILLAGE OF PALM BEACH  
CONDOMINIUM ASSOCIATION, INC.**

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

Avec le mois de juillet nous avons complété 75% de notre année financière. Nous allons faire rapport sur des événements qui se sont produits, principalement les derniers développements sur le chalet et une mise à jour de nos prévisions (en comparaison au budget). Nous avons fait très peu de modification sur la composition de nos coûts de l'année en regard des projections du mois dernier.

Mr. Mongrain était à Waterside en mai, en juin, du 9 au 15 juillet ainsi que du 30 Juillet au 4 août. À chaque occasion il a soit assisté à la réunion du Conseil municipal ou rencontré en privé le Maire Brown, tout en continuant de mettre la pression pour une possible entente entre la ville d'Hypoluxo et de Boynton concernant l'eau et les égouts. Cela demeure encore positif mais la procédure connaît des embuches. Durant les mêmes voyages, Monsieur Mongrain et Madame Casey, notre gérante, ont rencontré l'architecte, les ingénieurs et les contracteurs en plus de revoir les opérations courantes.

Aucun changement significatif pour le total de nos revenus, de la projection du mois dernier de 1,493,367.00\$ nous passons à 1,494,402.00\$.

Pour les frais, aucun changement pour le groupe des dépenses de service. Nous demeurons conscients des pressions exercées sur nos coûts reliés à la consommation d'eau et des services d'égout en raison de l'augmentation du nombre de locataires à long terme.

Les prévisions pour frais administratifs ont été augmenté de 150.00\$, résultant d'une série de modifications mineures comme : les taxes sur salaire, les agents de sécurité, voyage et millage, réunion et formation et enfin la vérification des acheteurs et locataires.

Pour les frais d'entretien, la prévision totale n'a pas été modifiée, seulement des composantes ont fait l'objet de modifications comme : gazoline (+200.00), système d'arrosage (+1,000.00), contrôle parasitaire (+1,000.00), caméra et vidéo (-1,000.00), plomberie (-1,000.00), entretien électrique (+500.00) et prévention des incendies (+1,298.00), ce dernier item étant le résultat d'un rapport du chef des pompiers et de notre décision de porter la charge à ce compte au lieu du compte d'entretien électrique.

Au total, nous avons marginalement amélioré notre position financière lorsque comparée à nos prévisions du mois, c'est une meilleure position à l'approche de la saison haute des ouragans. Jusqu'à présent, nous n'avons encourue aucun frais d'intérêt pour les travaux conduisant à la construction du nouveau chalet, nous serons peut-être en mesure de verser 15,000.00\$ prévu pour les frais d'intérêt durant la construction à notre réserve de fonds de roulement.

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\$. Nous rembourserons la réserve de fonds de roulement au cours des deux prochains mois, en plus de la cotisation mensuelle normale prévue au budget. Au moment d'écrire ce rapport, nous avons fait un remboursement de 50 000,00\$ sur un total de 85,000.00\$ emprunté au fond de roulement et avons aussi payé à ce jour 68,475.00\$ en frais professionnel pour la construction du chalet, cette situation devra être corrigé avant la fin de notre année financière.

## **ARTICLE SPÉCIFIQUES**

### **1. Questions de sécurité et surveillance**

Nous n'avons aucun incident à signaler pour le mois de juillet, et ce pour douze 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

La liste des projets d'été est disponible sur notre site web. Les contrats en cour incluent le contrat de peinture qui tire à sa fin. À la fin de ce contrat, nous ajouterons les éléments décoratifs qui sont déjà en commande et l'installation des auvents qui sont aussi déjà en commande. À ce contrat de peinture nous avons ajouté la peinture de notre chalet actuel, une portion avait déjà été faite par notre personnel.

Le contrat de la compagnie Economy Paving and Maintenance pour le bitume progresse. Le contrat inclue non seulement une couche dite « special rubberized sealcoating procedure » et une couche normale, mais inclue aussi les réparations de notre bitume, le marquage des lignes de stationnement et autres éléments de signalisation, le remplacement d'environ 25 arrêts auto endommagés et la peinture des arrêts. Les fonds pour l'exécution de ce projet proviennent de notre réserve pour le bitume.

Merci à nos résidents pour leur collaboration durant cette période de travaux, mais nous devons **aussi demander à nos résidents qui laisse une auto ou qui s'absente de bien vouloir laisser une clef de l'auto au bureau**, car nous avons été dans l'obligation d'utiliser une remorqueuse pour déplacer certains véhicules.

En général le site est en bon état et nous espérons toujours plus de pluie pour aider notre gazon et nos arbustes.



## 3. Clubhouse- Chalet

Stacey et M. Mongrain ont continué leur réunion avec l'architecte et aussi avec trois contracteurs qui sont encore sur notre liste après l'élimination de trois autres. Les soumissions originales de deux d'entre eux sont très proches. Nous avons maintenant complété 85% des plans et les contracteurs sont à mettre à jour leur soumission en accord avec les dernières informations qu'ils ont reçu. Nous ferons une revue formelle avec le groupe de travail et le choix du contracteur se fera avant de terminer le dernier 15% des plans, ainsi nous pourrons avoir les commentaires du contracteur choisi avant de terminer les plans.

***Tel que mentionné le mois dernier, nous pouvons affirmer que non seulement nous demeurons à l'intérieur des objectifs budgétaires, mais que nous sommes même en deça.*** Si cela est nécessaire, Monsieur Mongrain retournera pour échanger avec l'architecte et les différents contracteurs, espérons que cela se produira au cours des 7 prochains jours. Une réunion du Conseil sera ensuite tenue afin d'autoriser la signature du contrat avec le contracteur choisi.

Les prochaines étapes sont : 1. discussions avec les entrepreneurs sur ce qui peut être fait afin de réduire les coûts, 2. parachèvement des 15 % restants des dessins, 3. 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.

#### 4. Unités vendues

Au cours des 9 derniers mois, 24 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. D'autres transactions sont en cour. Nous avons aussi perdu une vente car les agents immobiliers, avant de faire visiter une unité, n'ont pas déterminé si l'acheteur avait les moyens d'effectuer des réparations. Même si le prix est bas, les agents se doivent de réfléchir sur les besoins réels d'un acheteur potentiel, l'acheteur en référence est perdu à tout jamais pour Waterside. À **nos nouveaux propriétaires nous souhaitons la bienvenue** et nous savons qu'ils peuvent compter sur nos résidents à long terme en cas de besoin.

#### 5. Le train « brightline »

Suite à un article dans le West Palm Post, il y a des comtés qui questionnent le développement de la voie ferrée au nord de Palm Beach. La compagnie a aussi effectué une série de transactions financières pour supporter leur investissement, toute une histoire se déroule. Cependant, ils continuent les travaux comme le relèvement des voies ferrées sur la rue Miner. Ils espèrent une mise en service en fin d'année après une période de rodage.

#### 6. La saison des ouragans

Nous sommes au début de la saison des ouragans, 95% des ouragans d'importance prennent place après le 1er août. Présentement, il y a très peu d'activité de formation sur les côtes de l'Afrique. Vous pouvez suivre le développement des ouragans sur [www.unkebe.com](http://www.unkebe.com) ou sur [www.nhc.noaa.gov](http://www.nhc.noaa.gov). Nous ferons des mises à jour si des situations importantes se produisent. Pour les résidents présents à Waterside durant la saison des ouragans, nous vous recommandons de suivre les communications sur le canal 70 de notre service TV.

#### 7. La saison du budget est à nos portes

À la fin de septembre votre conseil aura à produire le budget pour la prochaine année financière. La procédure sera complexe car nous serons en période de construction durant une partie de l'année et que nous ne rembourserons que les frais d'intérêt durant cet période et non l'hypothèque du chalet. De plus, nous aurons cette situation de négociation de l'eau et des égouts entre les villes d'Hypoluxo et de Boynton. Si ces négociations réussissent, elles auront un effet significatif sur les coûts pour Waterside, nous ne connaissons pas la date de fin des négociations ni la date de mise en vigueur.

Merci pour votre attention,

André Mongrain, Président  
Claude Comtois, trésorier

15 août 2017

**WATERSIDE FINANCIAL RESULT**  
**AS OF JULY 31,2017**

<u>REVENUE</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD</u>	<u>YTD</u>	<u>TOTAL YEAR</u>	<u>2016/2017</u>	<u>VARIANCE</u>
		<u>ACTUAL</u>	<u>BUDGET</u>	<u>FORECAST</u>	<u>BUDGET</u>	
					<b>315</b>	
	NSF FEE	60	0	60	0	60
	100 ASSESSMENTS **	1,095,810	1,095,810	1,461,080	1,461,080	0
	102 LATE FEE INCOME	800	2,250	1,000	3,000	-2,000
	103 INTEREST INCOME	62	0	62	0	62
	104 TRANSFER FEE	2,850	1,125	3,750	1,500	2250
	106 ACCESS/GATE CARDS	650	150	850	200	650
	107 APPLICATION FEE	19,600	18,000	26,000	24,000	2,000
	108 MISCELLANEOUS INCOME	1,450	1,125	1,600	1,500	100
	<b>TOTAL REVENUE</b>	<b>1,121,282</b>	<b>1,118,460</b>	<b>1,494,402</b>	<b>1,491,280</b>	<b>3,122</b>

**EXPENSES**  
**UTILITIES**

	200 ELECTRIC	35,700	36,750	49,000	49,000	0
	201 WATER & SEWER	187,015	188,250	254,000	251,000	3,000
	202 GARBAGE & RECYCLING	34,436	35,250	49,000	47,000	2,000
	203 PROPANE GAS	48	150	200	200	0
	204 CABLE T.V.	60,276	50,250	77,000	67,000	10,000
	205 TELEPHONE	5,354	5,400	7,500	7,200	300
	205.1 WIFI	2,314	1,875	3,000	2,500	500
		<b>325,143</b>	<b>317,925</b>	<b>439,700</b>	<b>423,900</b>	<b>15,800</b>

<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	79,496	77,550	105,400	103,400	2,000
	301 PAYROLL-MAINTENANCE	66,880	68,625	92,000	91,500	500
	302 PAYROLL TAXES	11,725	8,850	14,000	11,800	2,200
	302.1 EMPLOYEE BENEFITS	6,354	4,125	7,000	5,500	1,500
	304 SECURITY GUARDS	39,686	44,250	58,000	59,000	-1,000
	305 ACCOUNTING	18,712	19,500	25,000	26,000	-1,000
	305.1 BANK FEES	1,742	938	1,250	1,250	0
	305.2 BAD DEBT	5,291	4,500	6,000	6,000	0
	305.3 COLLECTION COST	4,426	3,000	6,000	4,000	2,000
	306 AUDITING	4,400	3,450	4,400	4,600	-200
	307 LEGAL	723	1,125	1,250	1,500	-250
	308 PROPERTY TAX	3,753	2,850	3,753	3,800	-47
	309 INCOME TAX	0	375	0	500	-500
	310 INSURANCE	195,678	221,250	292,000	295,000	-3,000
	311 OFFICE SUPPLIES	2,606	1,875	2,900	2,500	400
	312 POSTAGE & SHIPPING	535	450	700	600	100
	313 LICENSES	2,354	2,400	3,200	3,200	0
	314 TRAVEL & MILEAGE	887	562	1,000	750	250
	315 MEETINGS & EDUCATION	101	375	300	500	-200
	316 SCREENING	7,212	5,625	8,500	7,500	1,000
	317 ALARM SYSTEM	314	375	500	500	0
	318 COMPUTER REPAIR/SERVICE	540	1,500	2,000	2,000	0
	319 COPIER	3,425	3,000	4,000	4,000	0
	320 MISCELLANEOUS ADMIN.EXP.	6,329	5,250	7,000	7,000	0
	320.1 WEBSITE IMPROVEMENT	959	1,500	2,000	2,000	0
	323 SOCIAL FACILITIES	9,530	8,250	11,000	11,000	0
		<b>473,658</b>	<b>491,550</b>	<b>659,153</b>	<b>655,400</b>	<b>3,753</b>

<u>DESCRIPTION</u>	<u>YTD ACTUAL</u>	<u>YTD BUDGET</u>	<u>TOTAL YEAR FORECAST</u>	<u>2016/2017 BUDGET</u>	<u>VARIANCE</u>
<b><u>MAINTENANCE</u></b>					
400 GASOLINE	641	375	700	500	200
401 SPRINKLERS	24,567	6,000	28,000	8,000	20,000
402 PEST CONTROL	10,186	15,750	16,000	21,000	-5,000
402.6 MISC. MAINT.EXP.	1,058	750	1,200	1,000	200
403 LANDSCAPING	92,250	92,250	123,000	123,000	0
403.1 FERTILIZATION-WEED CONT.	17,069	18,750	20,000	25,000	-5,000
404 TREE TRIMING	6,273	7,500	10,000	10,000	0
404.2 NEW TREES & BUSHES	4,409	6,000	7,000	8,000	-1,000
405 BUILDING MAINTENANCE	15,268	18,750	28,000	25,000	3,000
406 GROUNDS MAINTENANCE	10,492	15,000	20,000	20,000	0
407 SECURITY GATE EXPENSE	15,103	6,750	17,000	9,000	8,000
408 CAMERA & VIDEO EXP.	-418	3,000	2,000	4,000	-2,000
409 PLUMBING EXP.	1,610	3,750	3,000	5,000	-2,000
410 ELECTRICAL EXP.	5,376	3,750	6,000	5,000	1,000
411 POOL SUPPLIES & REPAIR	13,290	8,250	16,000	11,000	5,000
412 STREET MAINTENANCE	740	2,625	3,500	3,500	0
413 UNIFORMS	378	300	400	400	0
414 GOLF CARTS	966	1,500	2,000	2,000	0
415 LOCKSMITH	53	150	200	200	0
416 FIRE SAFETY	5,298	3,750	5,298	5,000	298
417 JANITORIAL SUPPLIES	1,566	2,250	3,000	3,000	0
418 AWNINGS REPAIRS	4,475	13,500	8,000	18,000	-10,000
420 PAINTING PROGRAM	4,465	35,250	38,000	47,000	-9,000
421 STREET LIGHT	-1,980	2,250	-1,000	3,000	-4,000
425 POOL CHAIRS/TABLES	873	1,875	3,500	2,500	1,000
429 BENCHES REPLACEMENT	0	375	0	500	-500
	<b>234,008</b>	<b>270,450</b>	<b>360,798</b>	<b>360,600</b>	<b>198</b>

<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	27,285	19,751	36,380	-16,629
INTEREST DURING BUILT	0	11,250	15,000	15,000	0
487 EAST WELL	860	0	0	0	0
CLUB HOUSE PROJECT	68,475	0	0	0	0
	<b>75,447</b>	<b>38,535</b>	<b>34,751</b>	<b>51,380</b>	<b>-16,629</b>
<b>GRAND TOTAL EXPENSES</b>	14 <b>1,108,256</b>	<b>1,118,460</b>	<b>1,494,402</b>	<b>1,491,280</b>	<b>3,122</b>
<b>EXPENSES UNDER REVENUE</b>	<b>13,026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<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>
<b>RESERVES</b>					
2510 ROOFS	25,550	25,550	34,000	34,000	0
2515 PAINTING	0	0	0	0	0
2530 ASPHALT	22,275	22,275	29,000	29,000	0
2542 POOLS	3,375	3,375	4,500	4,500	0
2543 AWNINGS	0	0	0	0	0
2546 SPRINKLERS	1,875	1,875	2,500	2,500	0
2547 TV CABLE INFRASTRUCTURE	9,375	9,375	12,500	12,500	0
2545 WORKING CAPITAL	7,500	7,500	10,000	10,000	0
2544 INTEREST REV. RESERVE	8,748	7,500	12,000	10,000	2,000
	<b>78,698</b>	<b>77,450</b>	<b>104,500</b>	<b>102,500</b>	<b>2,000</b>

Andre Mongrain President    Claude Comtois Treasurer

Aug.10-2017