

TALOUS ON A JA O : OSA 2

Alustavaa tietoa rahastoinneista

Paljonko maksan rahastomaksuja 1.7.2024-30.6.2025?

18.4.2024

ESITYS



Hyvät käytöstavat

- Arvosta ja kunnioita muita omistajia ja vapaaehtoistyötä tekeviä henkilöitä
- Arvosta tämänpäiväistä tilaisuutta:
 - Nyt keskitytään alustavasti **vararahastoihin** budjettivuodelle 1.7.2024 – 30.6.2025.
 - Tilaisuuden toivotaan sujuvan myönteisessä ilmapiirissä eikä kuunnellen valituksia ja omia henkilökohtaisia taloudellisia ongelmia
- Esityksen lopussa kysymysten esittämiselle on aikaa 3 minuuttia / kysyjä
- Kysymyksiä voi myös lähettää sähköpostiosoitteeseen: FinancialFAQ@LakeClarkeGardens.com
 - Kysymyksiin vastataan myös LCG nettisivuilla: (“FAQ”) Frequently Asked Questions
 - Kysymykset voi lähettää myös suomeksi ja niihin vastataan suomeksi
 - Kysymykset omista maksuasioistasi lähetetään edelleen: office@lakeclarkegardens.com

Ohjelma

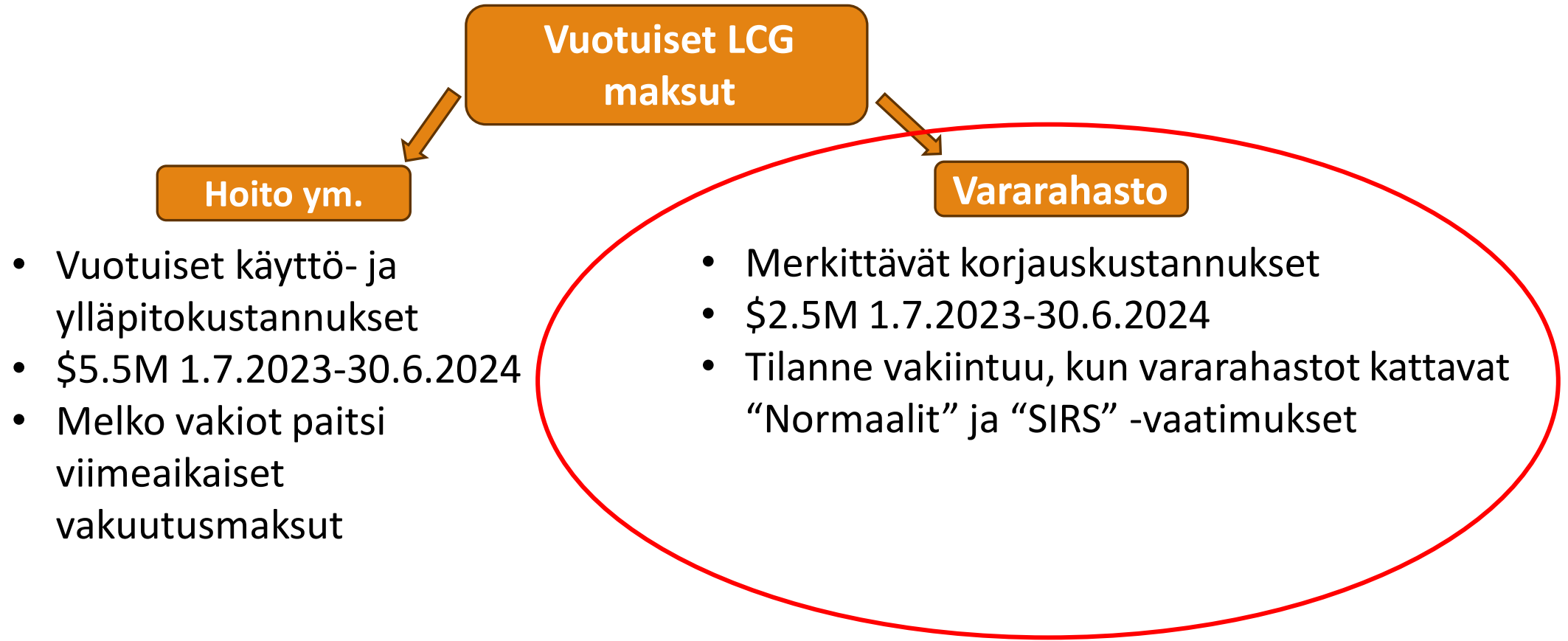
1. Lyhyesti tilaisuudesta: TALOUS ON A JA O 28.3.2024
2. Tähän mennessä saadut talojen tarkastusraportit
3. Vararahastojen lähtötilanne (luonnosvaihe) budjettivuodelle 1.7.2024-30.6.2025
 - Rahoitustoimikunnan tekemiä täsmennyksiä
 - Alustavat arviot maksuista vararahastoon
4. Mitä tämä tarkoittaa minulle?
5. Seuraavat vaiheet

TALOUS ON A JA O – tilaisuus 28.3.2024

- Käytetään samoja termejä kuin esityksessä 28.3.2024
 - Katso kalvoesitys : TALOUS ON A JA O – Mitä budjetti tarkoittaa ja mihin rahoja käytetään
 - Katso: Kysymyksiä ja vastauksia
- Molemmat löytyvät suojatulta LCG:n nettisivuilta tai ne saa paperitulosteena toimistosta

*** Kaikki luvut saattavat muuttua budjettivuodelle 7/2024-6/2025

TALOUS ON A JA O – tilaisuus 28.3.2024

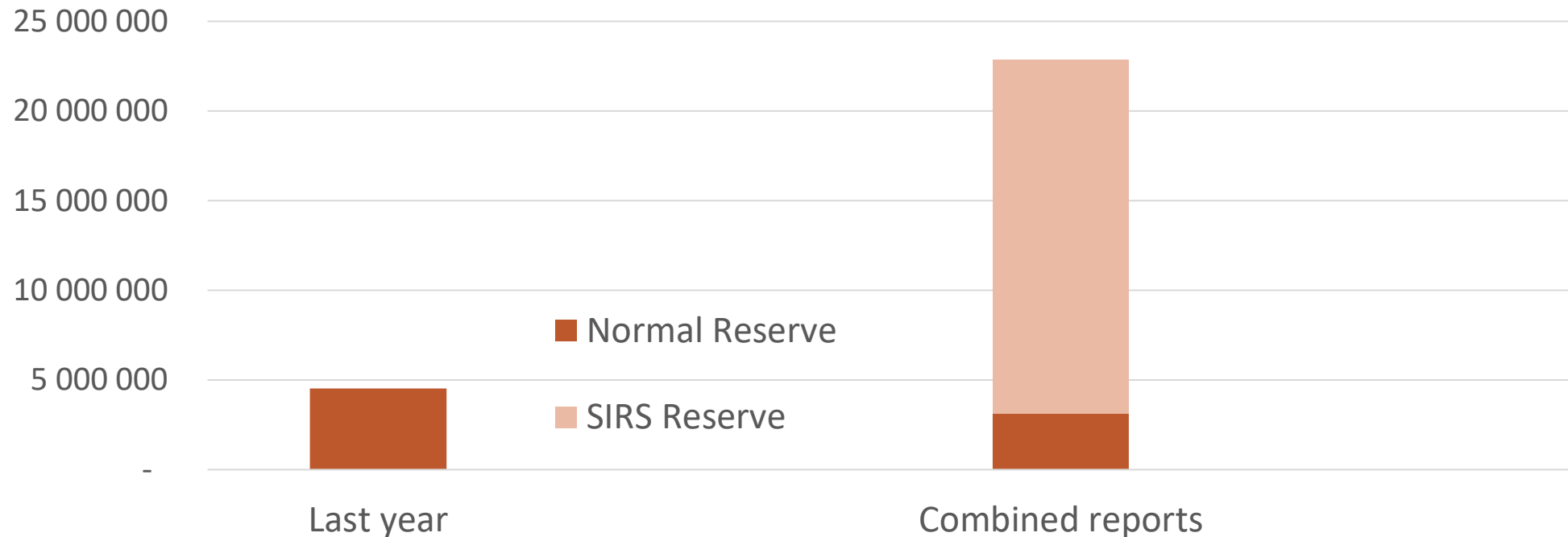


Rahastoraportit, jotka saatu 11.4.2024 mennessä

“**Normaalit**” rahastoraportti 2020

Luonnos “**SIRS**” rahastoraportti 2024

Näiden perusteella 100% rahastointitarve on valtava verrattuna tilikauteen 1.7.2022-30.6.2023 (=last year)

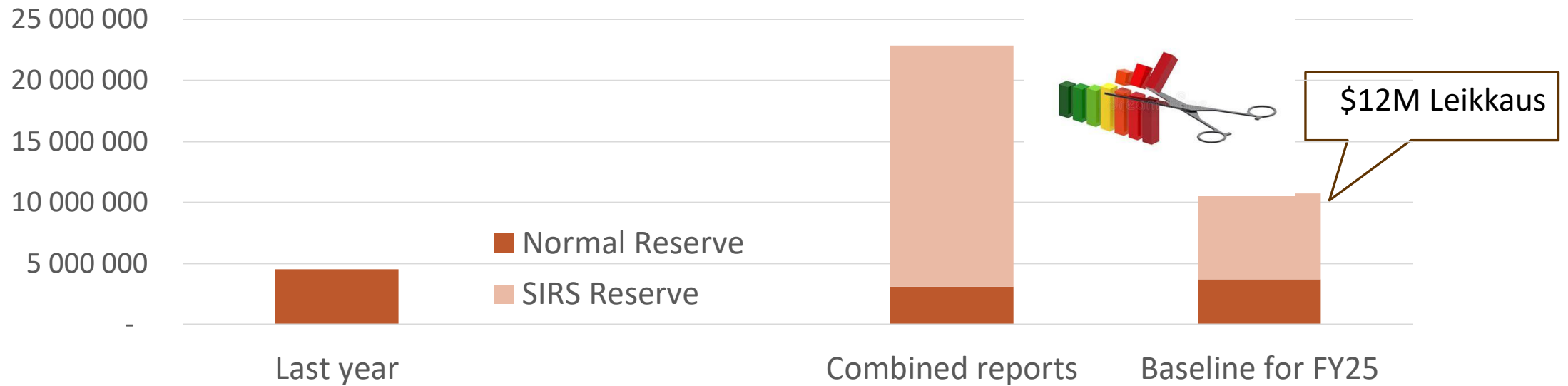


Rahoitustoimikunnan alustava suunnitelma

Päivitetty "Normaalit" raportti 2024 – ei suuria muutoksia

Lopullinen "SIRS" raportti 2024 saataneen valmiiksi lähiaikoina – suuria vähennyksiä

Saadussa raportissa korjauskustannukset ovat korkeat eikä kohteiden jäljellä olevaa käyttöikää ole huomioitu ollenkaan



Vararahastomaksujen alustava budjetti 1.7.2024-30.6.2025

- Sisältää kaiken saatavilla olevan information
- Käytetään kohtuullisia kustannuksia ja korjausaikatauluja
- Sisältää hissien korjauksia sekä hissien modernisoinnit taloissa 7 ja 12
- Sisältää kaikki MIR24 raportin korjaussuositukset
 - Kattokorjaukset ja uusimiset
 - Kattojen sadevedenpoiston parannukset
 - Viemäreiden tarkistukset ja korjaukset
 - Ulkomaalaukset ja pienehköjen halkeamien korjaukset
 - Kiireellisiä betonikorjauksia taloissa 3, 8, 12 ja 14
- Termiittikäsittelyjä ei ole budjetoitu rahastoihin – tehdään tarpeen mukaan lisämaksuilla (Special Assessment), jos varoja ei ole riittävästi kerättynä.

Vararahastomaksujen alustava budjetti 1.7.2024-30.6.2025



Nämä muutokset ja vähennykset ovat mahdollisia tehdä vain tänä vuonna

- Ensi vuonna on pakko käyttää “SIRS” raportin lukuja sellaisenaan eikä niitä saa muuttaa
- Lopullisen “SIRS” raportin mukaiset rahastointimaksut saattavat olla suuremmat tai pienemmät kuin tässä budjetissa esitetään

MUISTUTUS!

“SIRS”-raportin mukaisia rahastomaksuja ei voi alentaa omistajien äänestyksellä.

Olemme jo aloittaneet vararahastojen kerryttämisen

Vararahasto	Talot		Yhteiset alueet		Yht
	Normaalit	SIRS	Normaalit	SIRS	
Vararahasto 1.7.2023	711,548	-	104,429	-	815,977
Maksut vararahastoon 1.7.2023-30.6.2024	2,458,802	-	26,756	-	2,485,558
Korkotuotto*					
Siirto SIRS-rahastoon *	-408,000	+408,000	-	-	-
Vähennetään maksut tuleviin korjauksiin					
Hissikorjaukset, etc. *	-344,300	-	-20,000	-	-364,300
Vararahastot 30.6.2024 *	2,418,050	408,000	111,185	-	2,937,235

* Ennuste perustuu arvioihin – käyttö vain budjetointitarkoitukseen

*** Kaikki luvut saattavat muuttua budjettivuodelle 7/2024-6/2025

Alustava arvio maksuista vararahastoon 7/2024-6/2025

Korjaus- / uusimiskohde	100% Rahasto 30.6.2023	100% Reserve 30.6.2024
SIRS Katot	0	4,698,026
SIRS Rakenteet	0	40,000
SIRS Paloturvallisuusjärjestelmät	0	27,910
SIRS Viemärijärjestelmät	0	808,768
SIRS Sähköjärjestelmät	0	564,792
SIRS Ulkoseinien korjaukset	0	564,792
SIRS Maalaukset ja vesieristys	0	883,221
"Normaalit" kohteet, jotka eivät SIRS	4,559,527	3,701,576
YHT "Normaalit" + "SIRS"	4,559,527	10,724,293
Vararahastovarot 30.6.	(815,977)	(2,937,235)
Rahastovaje	3,743,550	7,787,058

Vieläkin suuri nousu!

*** Kaikki luvut saattavat muuttua budjettivuodelle 7/2024-6/2025

Alustavat maksut vararahastoon 7/2024-6/2025

Vararahaston maksutarve on \$7.8M verrattuna \$3.7M budjettivuoteen 1.7.2023-30.6.2024

- Syynä nousseet kattojen uusimiskustannukset ja uudet SIRS -vaatimukset kuten sähkö-, putki- ja viemärikustannukset

- Maksettu osuus parantuu, ollen 27%

	30.6.2023	30.6.2024
Maksettu osuus	18%	27%
	= 0.8M /4.6M	= 2.9M /10.7M

- Alittaa huomattavasti 100%:n tavoitteen
- Tämän vuoksi maksut vararahastoon nousevat seuraavan tilikauden budjetissa.

Alustavat rahastomaksut 2024-25

Mitä tämä tarkoittaa minulle?
Mitä voimme tehdä?



Äänestysvaihtoehdot

Budjettivuodelle 7/2024-6/2025 voisi ehkä olla kaksi äänestysvaihtoehtoa:

\$7.8M vararahaston maksuvajeen täysi kattaminen joko 100%:n maksuna yhden vuoden aikana tai vähittäinen maksaminen kahden vuoden aikana

	Kertamaksu		Vähittäinen maksaminen			
	Maksu	Rahoitettu	Maksu		Rahoitettu %	
	vv. 24-25	%	vv. 24-25	vv. 25-26	30.6.25	30.6.26
Rakennukset Normaalit rahasto	0.5	100%	0.2	0.2	51%	75%
Rakennukset SIRS rahasto	6.5	100%	3.3	3.4	64%	100%
Yhteiset alueet Normaalit rahasto	0.7	100%	0.2	0.2	51%	75%
Yhteiset alueet SIRS rahasto	0.1	100%	-	-	64%	100%
Yhteensä \$ miljoonaa	7.8		3.7	3.8		

*** Kaikki luvut saattavat muuttua budjettivuodelle 7/2024-6/2025

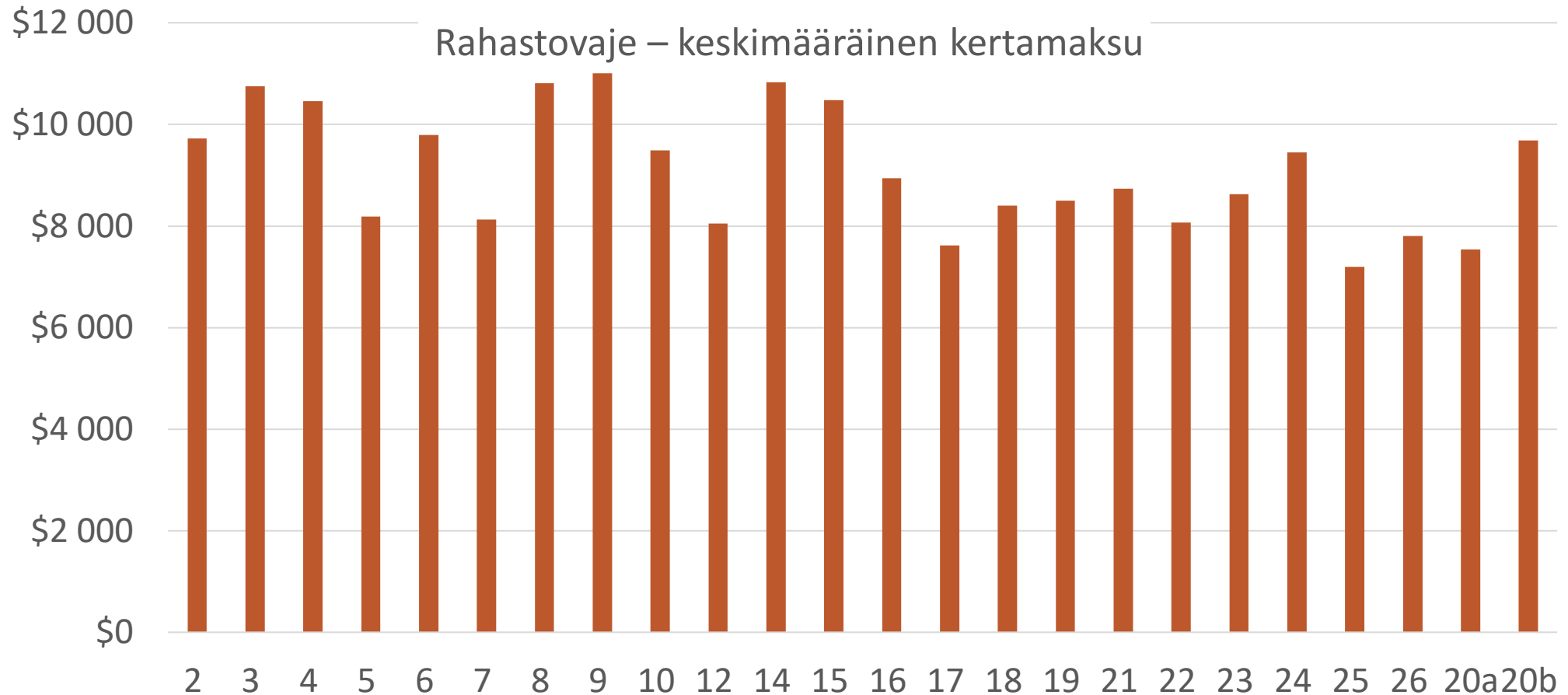
Mitä tämä tarkoittaa minulle?– alustavat tulokset

Kaksi vaihtoehtoa rahastovaje maksamiseksi:

- **1. Maksat rahastovajeen yhdellä kertaa**, kuten Special Assessment.
- Arvioilta \$7,200 - \$11,000 asuntoa kohden sen lisäksi, mitä on jo maksettu budjettivuonna 1.7.2023-30.6.2024.
- Esimerkki: Koko rahastointitarve/asunto \$12,000. Jos on maksettu \$3,000, vielä pitää maksaa \$9,000
- Maksu riippuu asunnon koosta ja missä talossa se sijaitsee
- Maksettaisiin 30.6.2025 mennessä
- Maksut vararahastoon 1.7.2025 lähtien laskevat ja jäävät noin \$60-\$100/kk/asunto -tasolle

***Kaikki luvut saattavat muuttua budjettivuodelle 7/2024-6/2025

Mitä tämä tarkoittaa minulle? – alustavat tulokset



***Kaikki luvut saattavat muuttua budjettivuodelle 7/2024-6/2025

Mitä tämä tarkoittaa minulle ? – alustavat tulokset

Rahastovaje voidaan maksaa vähittäin kahden tai kolmen vuoden aikana.

2. Maksat rahastovajeen kuukausittain

- Maksu 24 kuukaudessa - SIRS-rahastovaje
- Maksu 36 kuukaudessa - Normaalit -rahastovaje

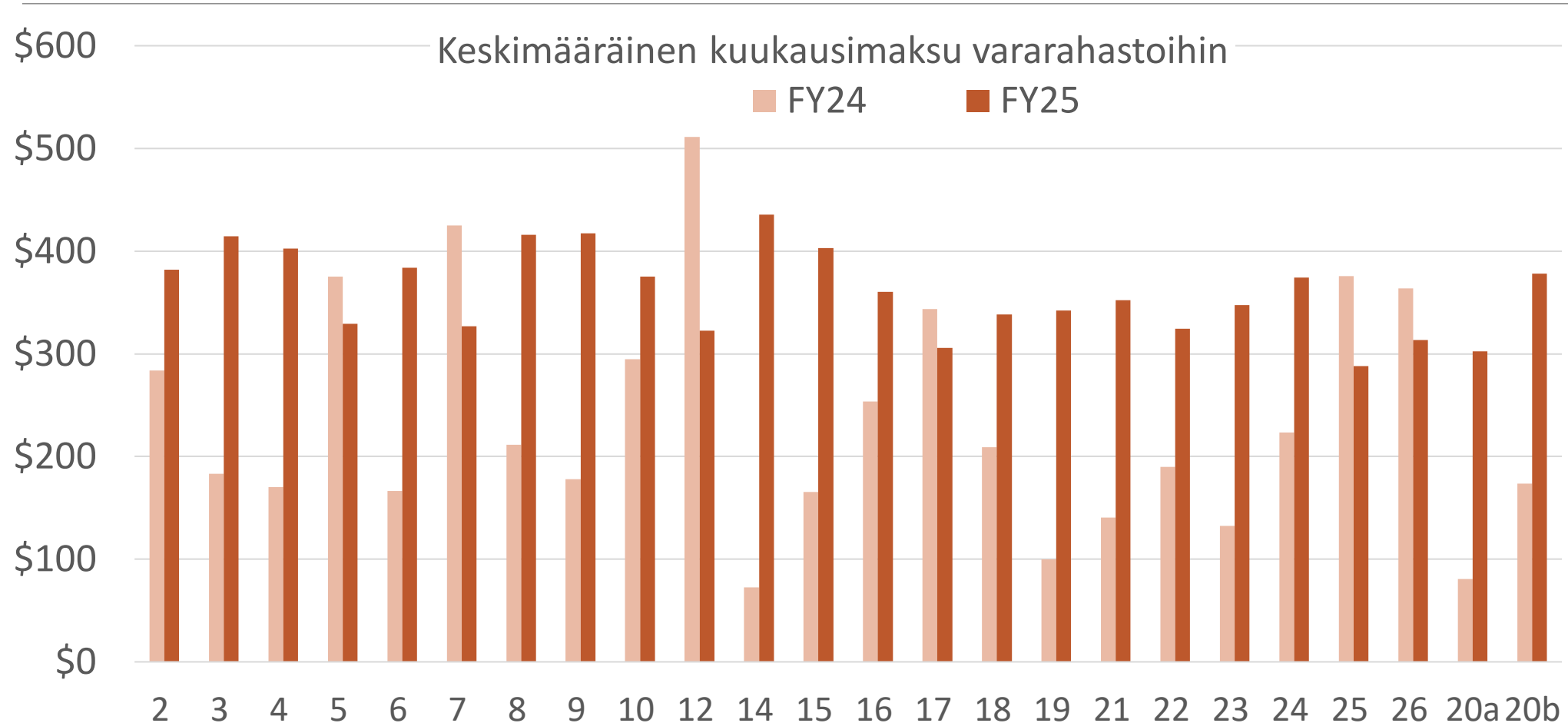
Rahastomaksut nousevat useimmille kahdeksi tai kolmeksi vuodeksi ja laskevat sen jälkeen.

Tilikauden päättymispäivä	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2027
Rahastomaksu/kk keskimäärin	\$100 to \$520	\$280 to \$560	\$290 to \$580	\$90 to \$190

Huom: Tässä on kysymys vain yhtiövastikkeesi vararahastomaksun osuudesta. Tämän lisäksi maksettavaksi tulevat vielä huoneistosi käytöstä ja ylläpidosta johtuvat hoitovastikkeet (kts s 5)

***Kaikki luvut saattavat muuttua budjettivuodelle 7/2024-6/2025

Mitä tämä tarkoittaa minulle ? – alustavat tulokset



***Kaikki luvut saattavat muuttua budjettivuodelle 7/2024-6/2025

Mitä tämä tarkoittaa minulle? – alustavat tulokset

Paljonko taloni tarvitsee saavuttaakseen 100% vararahaston 30.6.2025?

Vararahastovajeen suuruus riippuu talossa olevien asuntojen lukumäärästä ja vaihtelee siten \$120,000 ja \$490,000 välillä

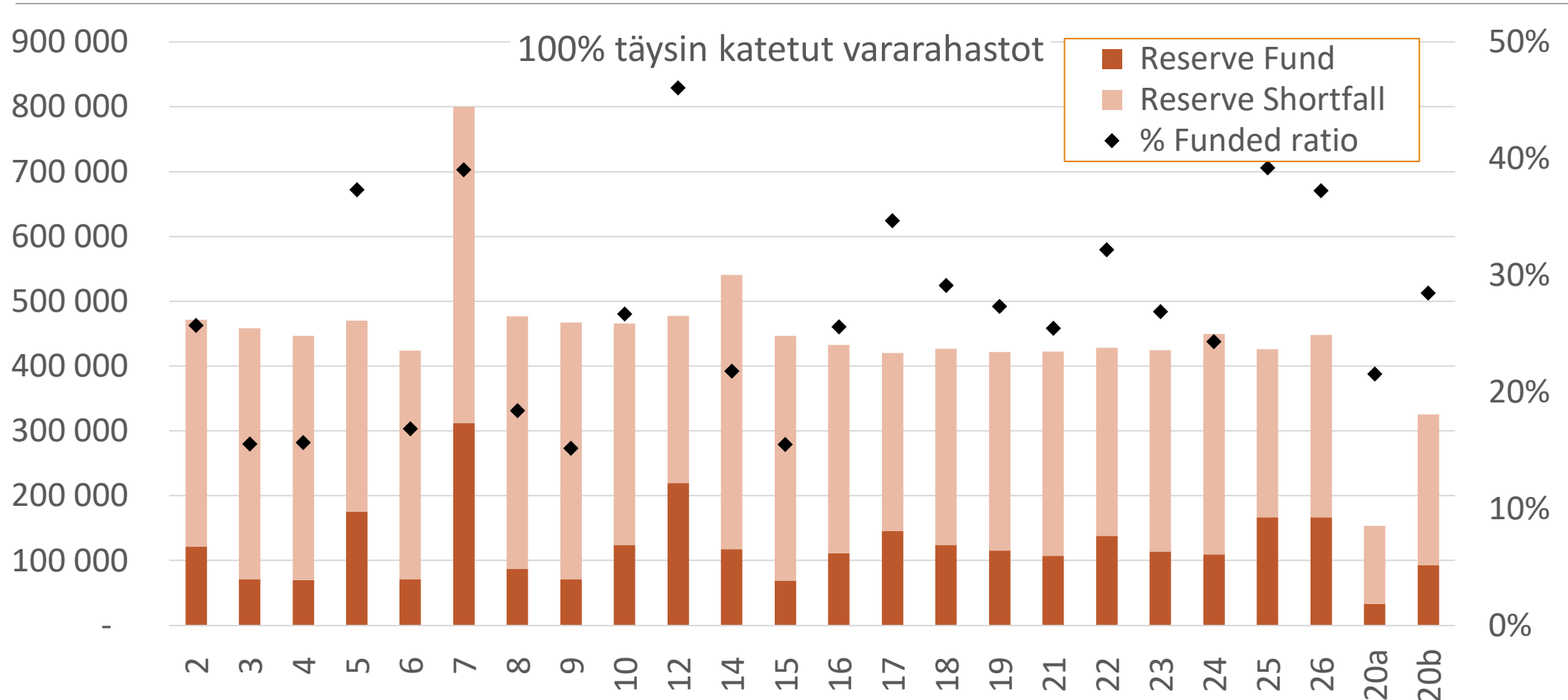
Vararahaston kattamistaso vaihtelee nyt 15% – 46% riippuen talosta.

- Erot johtuvat pääosin vuoden 2023 kevään äänestyksistä - 60% tai 100%.
- Floridassa monella asuinalueella on korkeampi vararahastojen kattamistaso kuin LCG:llä. Keskiarvo on n. 51% alla olevan artikkelin perusteella.

<https://reservestudyfl.com/reserve-fund-comparisons/>

***Kaikki luvut saattavat muuttua budjettivuodelle 7/2024-6/2025

Mitä tarvitaan, jotta taloni vararahasto saavuttaa 100%:n tason 30.6.2025?



***Kaikki luvut saattavat muuttua budjettivuodelle 7/2024-6/2025

Mitä tämä tarkoittaa minulle?

Parempi ja turvallisempi asuinympäristö

Tulevien kuuden vuoden aikana vararahastoja arvioidaan käytettävän seuraaviin kohteisiin:

- \$7.4M Kattojen uusimiset 30.6.2030 mennessä.
- \$0.3M Sadevesi- ja myrskyrännien puhdistukset ja korjaukset kattokorjausten yhteydessä
- \$0.8M Hissikorjaukset ja modernisoinnit vv. 2024-2025
- \$0,6M Putki- ja viemäritutkimukset ja korjaukset vv. 2024-2025
- \$0.7M Yhteisten alueiden korjaukset vv. 2024-2029

Yhteensä \$9.8 miljoonaa korjauksiin seuraavan kuuden vuoden aikana!

Seuraavat vaiheet

Tutkimme mahdollisuuksia pienentää kustannuksia, joista tarve vararahastomaksuihin aiheutuu

- Pyydetään toinen “SIRS” -raportti
- Pyydetään urakoitsijalta realistinen kustannusarvio kattojen korjauksista
- Pyydetään toinen arvio hissikorjauksista
- Päivitetään laskelmat heti uuden “SIRS”-raportin tiedoilla
- Budjettipakettiin sisällytetään suunnitelma neljäksi vuodeksi, jossa näkyy vararahaston 100%:n kattamisen kertamaksun (30.6.2025 mennessä) lisäksi vaihtoehto maksaa vararahastovaje neljän vuoden aikana

Toistaiseksi rahoitustoimikunta laatii 7/2024-6/2025 budjetin käyttäen olemassa olevia tietoja ja raportteja.

*** Kaikki luvut tulevat varmasti muuttumaan bujettivuodelle 7/2025-6/26***

Hallituksen velvollisuudet

Hallituksen velvollisuus:

- Tehdä harkittuja oletuksia ja arvioita
- Pysyä realistisissa suunnitelmissa
- Kohdella kaikkia, nykyisiä ja tulevia omistajia oikeudenmukaisesti
- Vastuita ei voi siirtää seuraaville omistajille
- Aikaisempien vuosien rahoituksen laiminlyönti ei oikeuta tekemään niin jatkossa

Kysymyksiä ja vastauksia

