

TALOUS ON A JA O : OSA 3

Alustavaa tietoa budjetista 1.7.2024-30.6.2025



2.5.2024

ESITYS

Hyvät käytöstavat

Arvosta ja kunnioita muita omistajia ja vapaaehtoistyötä tekeviä henkilöitä

Arvosta tämänpäiväistä tilaisuutta:

- Nyt keskitytään tilikauden 1.7.2024-30.6.2025 (lyhennys englanniksi “FY25”) budjetin laatimistoimenpiteisiin
- Tilaisuuden toivotaan sujuvan myönteisessä ilmapiirissä eikä kuunnellen valituksia ja omia henkilökohtaisia taloudellisia ongelmia

Esiyksen lopussa kysymysten esittämiselle on aikaa 3 minuuttia/kysyjä

Kysymyksiä voi myös lähettää sähköpostiosoitteeseen : FinancialFAQ@LakeClarkeGardens.com

- Niihin kysymyksiin, joille ei tänään voida vastata sekä muihin mahdollisiin kysymyksiin, laitetaan vastaukset LCG:n nettisivun oikeassa laidassa olevaan kohtaan: Finance Corner / Finance F.A.Q's (Frequently Asked Questions)
- Kysymyksiä voi lähettää myös suomeksi ja niihin vastataan suomeksi
- Kysymykset omista maksuasioista lähetetään edelleen sähköpostiosoitteeseen: office@lakeclarkegardens.com

Ohjelma

1. Vararahastoihin liittyvien tietojen päivitys
2. Tilikauden 7/2024-6/2025 (FY25) budjetin avainkohdat
Hoitovastikkeet ja vararahastot
3. Merkitys omistajille
4. Keskustelua olennaisista seikoista
5. Äänestysprosessi

** Kaikki tänään esitetyt luvut ovat alustavia ja voivat muuttua lopullisessa budjetissa 1.7.2024-30.6.2025. **

1- Vararahastojen nykytilanne 1. sivu

Mitään uutta tietoa ei ole saatu 18.4.2024 jälkeen

22 miljoonan dollarin "SIRS"-raporttiluonnosta ei voi jättää viranomaisille rekisteröitäväksi:

- Se on vain kaksisivuinen taulukko kustannusten yhteissummista ilman talokohtaisia yksityiskohtia tai tarkempia kuvauksia korjattavista kohteista
- Se laadittiin alustavaksi vaiheeksi jatkoa varten
- Siinä ei huomioida mitenkään kuluvan tilikauden viimeisen päivän (30.6.2024) todennäköistä varahastoa, 2,9 *miljoonaa dollaria
- Siinä ei ole otettu huomioon kaikkien raportissa lueteltujen kohteiden jäljellä olevia käyttöikiä
- Raporttia ei ole allekirjoitettu

Raportin laatija, M2e, on luvannut, että täydellinen raportti on työn alla ja se saadaan 31.12.2024 mennessä (kutsumanimeltä "SIRS24-M2e")

* Ennuste voi muuttua lopullisessa budjetissa kaudelle 7/2024-6/2025

1- Vararahastojen nykytilanne 2. sivu

Myöskään mitään uutta tietoa ei ole saatu “Tavallinen” vararahasto –tarkastuksesta ja raportista

- Viimeksi saadun raportin (nimeltään “RS20”), 12.6.2020, tiedot ovat vanhentuneet
- Korjauskustannukset ovat riittämättömiä
- Se ei täytä vaatimuksia, jotka Floridan laki edellyttää SIRS:ltä
- Raportin laatinut yritys, Reserve Associates, on laatimassa uutta “Tavallinen” – vararahastoraporttia vuodelle 2024 (nimeltään “RS24”)
 - Raportti tullaan saamaan piakkoin

Reserve Associates –yritykseltä voitaisiin myös pyytää toinen raportti “SIRS” -tarkoitukseen (nimeltään “SIRS24-RA”)

- LCG:llä voisi olla kaksi SIRS –raporttia 31.12.2024 mennessä: Reserve Associates ja M2e. Kahden riippumattoman laatijan raporttien SIRS -kustannukset mahdollisesti poikkeavat toisistaan.

1- Vararahastojen nykytilanne– LCG:n vaihtoehdot, 3. sivu

- Jos molemmat raportit “SIRS24-M2e” ja “SIRS24-RA” ovat valmiit 31.12.2024 mennessä, käytetään tilikauden 1.7.2025-30.6.2026 budjetoinnissa sitä, jonka kustannukset ovat alhaisemmat.
- Jos vain toinen on valmis, käytetään sitä.
- Nyt meillä ei ole SIRS –raporttia, joten budjetin peruste on:
 - Hyödynnetään “MIR24” –raporttia ja kaikkea muuta käytettävissä olevaa tietoa omassa SIRS –vararahaston määrittelyssä
 - Tämä on mahdollista vain laadittaessa budjettia kaudelle 1.7.2024-30.6.2025
 - Tästä saattaa olla merkittäviä vaikutuksia budjettikaudelle 1.7.2025-30.6.2026
- Mikäli 31.12.2024 mennessä ei ole saatu mitään lopullista raporttia, LCG voisi pyytää jatkoaikaa SIRS-suunnitelman toimittamiseksi viranomaisille kaudelle 7/2025-6/2026 todistamalla, että toimenpiteitä on tehty raportin saamiseksi ajoissa.
 - Täydellinen SIRS –raportti on toimitettava heti kun se on saatavilla.

Finanssitoimikunnan perusta budjetille 7/2024-6/2025

2- Tilikauden 7/2024-6/2025 (FY25) budjetin avainkohdat - Hoitovastikkeet

Kuluvan tilikauden budjettiin (7/2023-6/2024) verrattuna hoitovastikkeisiin vaikuttavat toimintakustannukset ovat alentuneet (238.000 dollaria):

- Yhteisten alueiden omaisuuden vakuutusmaksu on alhaisempi
- Palveluksessa oleviin henkilöihin liittyvät sivukustannukset ovat alentuneet; esim. työvarusteet, vakuutukset jne.
- Aiemmin hoitovastikkeisiin sisältyneitä kustannuksia on siirretty maksettavaksi vararahastosta; esim. hissikorjaukset, pienet putki- ja kattokorjaukset.
- Seacrestin palveluksista aiheutuu korkeampia henkilöstökustannuksia
- Tilintarkastajan ja uuden ulkopuolisen taloushallinnon palvelujen käyttämisestä aiheutuu aiempaa korkeampia kustannuksia

2- Tilikauden 7/2024-6/2025 (FY25) budjetin avainkohdat -Vararahastot

Vararahastoihin ei ole tehty mitään muutoksia 18.4.2024 esityksen jälkeen:

- Finassitoimikunnan perusta budjetille 7/2024-6/2025 (kalvo 6)
- Vararahaston arvioitu kokonaistarve 30.6.2024 on 10.724.000 dollaria
- Vararahaston arvioitu vaje 30.6.2024 on 7.784.000 dollaria

Verrattuna tilikauden 7/2023-6/2024 budjettiin vararahastosta maksettavaksi on lisätty seuraavia kustannuksia:

- SIRS –uusimis-/korjauskohteista sähkö- ja viemärijärjestelmät
- Korkeammat kattojen korjaus- ja uusimiskustannukset, esim. 95.000 dollarista 260.000 dollariin tavallisessa talossa.
- Korkeammat uudistamiskustannukset koskien ulkomaalauksia, hissejä jne.

2- Tilikauden 7/2024-6/2025 (FY25) budjetin avainkohdat -Vararahastovaje

Mikäli käytetään vähittäistä maksamista, jolloin vaje jaetaan kahdelle vuodelle, maksut vararahastoon olisivat:

| | Kertamaksu | | Vähittäinen maksaminen | | | | |
|----------------------|----------------|-----------------|------------------------|----------------|---------------------|-------------------|--------|
| | Maksu FYE25 | Rahoi- tettu | Maksu FYE25 | Maksu FYE26 | Maksut 2 vuotena | Rahoitettu FY25 * | |
| Miljoona dollaria | | | | | | Buildings | Common |
| Maksut vararahastoon | 7.8 | 100% | 3.7 | 3.8 | 7.5 | 65% | 35% |

* Vain havaintoesimerkki: LCG:n hallitus päättää vähittäisen maksamisen prosenteista

Tässä esimerkissä yhteisten alueiden "Tavallinen" –vararahaston vaje (ei-SIRS –vararahasto) ei tule täysin katetuksi kahden vuoden jälkeen.

** Kaikki tänään esitetyt luvut ovat alustavia ja voivat muuttua lopullisessa budjetissa 1.7.2024-30.6.2025. **

2- Tilikauden 7/2024-6/2025 (FY25) budjetin avainkohdat – Vuotuiset LCG-maksut

Hoito- ja vararahastomaksut yhteensä lisääntyvät 1.100.000 dollaria ja 13 %:

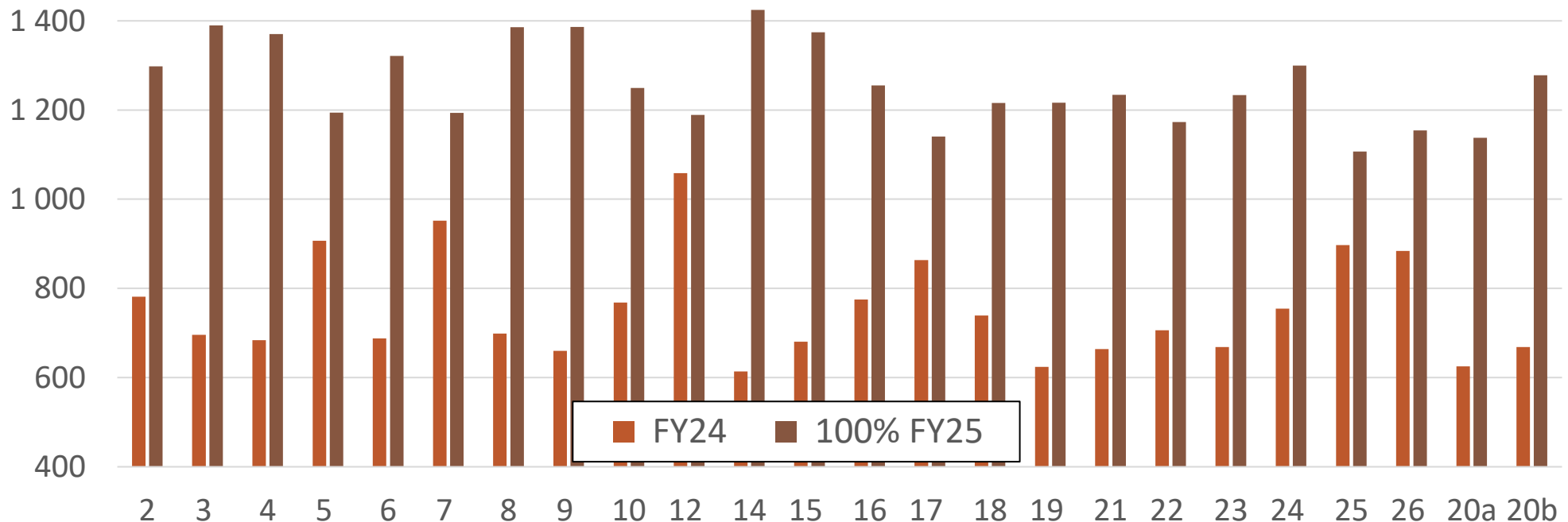
| Miljoona dollaria | Budjetti FY24 | Budjetti FY25 | Ero \$ | Ero % |
|----------------------|---------------|---------------|------------|------------|
| Yhteiset alueet | 3.6 | 3.4 | (0.2) | -4% |
| Talot | 1.7 | 1.7 | (0.0) | -1% |
| Hoitovastikkeet | 5.3 | 5.2 | (0.2) | -3% |
| Maksut vararahastoon | 2.5 | 3.7 * | 1.2 | 49% |
| Yhteensä | 7.8 | 8.9 * | 1.1 | 13% |

* Käyttäen vähittäistä maksamista kahden vuoden aikana

** Kaikki tänään esitetyt luvut ovat alustavia ja voivat muuttua lopullisessa budjetissa 1.7.2024-30.6.2025. **

3- Merkitys omistajille – vaihtelee taloittain

| | Budjetti FY24 | Budjetti FY25 100% rahoitettu Kertamaksu | Budjetti FY25 Vähittäinen maksaminen |
|------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Kuukausimaksut keskimäärin 60% äänestäneet | 708 | 1,303 | Tullaan määrittämään |
| Kuukausimaksut keskimäärin 100% äänestäneet | 833 | 1,202 | Tullaan määrittämään |



4-Keskustelua olennaisista seikoista

1. Ehdotettu hoitokustannusten budjetti
2. Finanssitoimikunnan perusta budjetille 7/2024-6/2025
3. Ehdotus toisen SIRS –raportin hankkimisesta
4. Omistajien ehdotus vähittäisestä maksamisesta:
 - Kertamaksu (100% kattaminen) on oletusarvo
 - Vähittäinen maksaminen x% taloille ja y% yhteisille

Mitä muuta?

4 - Äänestysprosessi

Omistajat äänestävät kertamaksusta tai vähittäisestä maksamisesta kuten aikaisempina vuosina

Mikäli omistaja jättää äänestämättä, ääntenlaskennassa hänen katsotaan äänestäneen kertamaksun puolesta_____

Kuitenkin **tänä vuonna on voimassa tärkeä muutos aikaisempiin vuosiin nähden:**

Tarvitaan korkeampi äänten (äänestäjien) määrä:

- **Enemmistö käytettävissä olevista äänistä** (majority of voting interest) tarkoittaa sitä, että kunkin talon osalta “voittaa” se vaihtoehto, joka saa yli puolet talon kaikista käytettävistä äänistä.
- Esimerkki: Talossa on käytettävissä 36 ääntä (eli asuntoa). 14 jättää äänestämättä, 3 äänestää kertamaksun ja 19 vähittäisen maksun puolesta . Vähittäinen maksu on saanut enemmistön äänistä (17/19) ja tulee valituksi.
- Yhteisten alueiden (Common) äänestyksessä “voittaja” määritetään samalla periaatteella, mutta äänet lasketaan kaikkien LCG asuntojen osalta (854).

Aikataulu:

- 14.5. – Hallitus hyväksyy budjetin kaudelle 1.7.2024-30.6.2025
- 15.5. - Äänestyspaketti postitetaan omistajille
- 11.6. – Äänestys päättyy, äänten laskenta alkaa

Kysymyksiä ja Vastauksia

