

TALOUS ON A JA O

Mitä budjetti tarkoittaa ja mihin rahoja käytetään



28.3.2024

ESITYS

Hyvät käytöstavat

Arvosta tämänpäiväistä tilaisuutta

- Tarkoituksena on esitellä talouden suunnittelun ja rahoituksen periaatteita
- Toivottavasti tämä tilaisuus sujuu myönteisessä ilmapiirissä eikä kuunnellen valituksia tai henkilökohtaisia taloudellisia vaikeuksia
- Esityksen lopussa kysymysten esittämiselle on aikaa 3 min/osallistuja
- Sähköpostiosoitteeseen: [FinancialFAQ@LakeClarke Gardens.com](mailto:FinancialFAQ@LakeClarkeGardens.com) lähetetyt kysymykset kootaan ja niihin vastataan. Huomio: vain tätä asiaa koskevia kysymyksiä. Kysymykset voi lähettää myös suomen kielellä.
- Vastaukset kysymyksiin, joihin ei päivän tilaisuudessa pystytä vastaamaan löytyvät nettisivun kohdasta “FAQ” (Frequently Asked Questions = Useasti esitetyt kysymykset).

Ohjelma

1. Mihin rahoja käytetään?
Käyttö- ja ylläpitokustannukset ja lisämaksut vararahastoihin
2. Mikä on vararahasto?
Esimerkki vararahaston määrittelystä
Miksi vararahastoja tarvitaan?
3. Rakennusten kuntotarkastukset
4. Hallituksen rooli

Mihin rahoja käytetään ?

Rahoja käytetään oman talosi ja yhteisten tilojen (esim. auditorio, uima-allasalueet) käytöstä ja ylläpidosta aiheutuviin kustannuksiin eli ns. hoitovastikkeet.

Kahdentyyppisiä kustannuksia:

1. Hoitovastikkeet

- Yhteisten alueiden vakuutukset
- Henkilöstö/Hallinto
- TV/ Internet
- Vesi, viemäri, jätteet jne

Melko samansuuruisia joka vuosi paitsi vakuutusmaksu

2. Vararahastot

- Korjaukset ja uudistamiset yli \$10,000
 - Betoni/rakenne
 - Katto
 - Hissit

Talletetaan Vararahaston

Mihin rahoja käytetään ?



Jokainen talo maksaa omat kustannuksensa, kuten vesi, katon korjaukset jne

- Jokaisella talolla on oma vararahasto



Yhteisten alueiden kustannukset jaetaan kaikkien kesken

- Yhteisille kustannuksille on myös oma vararahasto



Mihin rahoja käytetään ?

- Budjettivuosi 01.07.2023-30.06.2024

1. <u>Käyttökustannukset</u> yhteensä	\$5.5 miljoonaa
2. <u>Maksut vararahastoon</u>	\$2.5 miljoonaa
Yhteensä	\$8.0 miljoonaa

Käyttö- ja ylläpitokustannukset

Vakuutus ja turvallisuus	2,208,800
Henkilökunta (mm Seacrest)	851,000
Breezeline / internet	714,092
Vesi ja viemäri	508,327
Hallinto (IT, tarvikkeet ym)	215,000
Piha-alueet	149,500
Pienet korjaukset / huoltotyöt	133,983
Pienet kattokorjaukset/tarkastukset	117,610
Yhteisten alueiden käyttökulut	113,150
Pienet putkikorjaukset / huolto	85,600
Hissien huolto	82,892
Tuholaistorjunta, bussi, pesula, uima-altaat, paloturvallisuus jne	305,168
YHTEENSÄ 1.7.2023-30.6.2024	5,485,122

- Vakuutus on suurin kustannus
 - Maksumme ovat yli kaksinkertaistuneet kahden viimeisen vuoden aikana.
- Näitä kustannuksia on vaikea pienentää
 - Erittely kustannuksista näkyy oman talon budjetissa
 - Omistajilta toivotaan säästöideoita!

Mitä maksut rahastoon ovat?

Maksut “Vararahastoon” (ns. Reserve Fundiin) on kuin siirto talletustilille, josta maksetaan tulevien vuosien korjaukset.

Rakennuksen käyttö ei ole vain vuotuista huoltoa, vaan rakennuksiin on tehtävä myös yllättäviä suuria korjauksia/uusimista.

- Korjaukset ovat välttämättömiä
- Viivyttely korjausten tekemisessä tulee kalliiksi
- Omistajat ovat aina vastuussa korjauskustannuksista

Vararahastolla on tarkoitus kerätä tarpeeksi varoja, jotta suuriin korjauksiin on rahaa, kun sitä tarvitaan. Näin ei tarvita lisämaksuja (special assessment).

Mitä maksut rahastoon ovat?

On luonnon laki, että paikat ja materiaalit kuluvat ajan myötä ja niitä pitää korjata ja uusia (katot, hissit, ulkomaalaukset, betoni jne)

Floridan lainsäädäntö: on oltava kahden tyyppisiä vararahastoja: “SIRS” ja “Normaalit”

- **“SIRS”** = **S**tructural **I**ntegrity **R**eserve **S**tudy = rakenteiden kunnon tarkastus
 - “SIRS”-rahasto kattaa suurehkot kohteet kuten betoni ja kattokorjaukset
- **“Normaalit”** -rahasto kattaa erilaisia kohteita, joita ei pidetä lain määrittäminä rakenteina, mutta ovat muutoin tärkeitä, kuten hissit

Maksut vararahastoon

	Kaikki rakennukset	Yhteiset alueet	Yhteensä
“Normaali” vararahastoon maksutarve	3,920,075	639,452	4,559,527
Miinus vararahasto (aikasemmilta vuosilta)	(711,548)	(104,429)	(815,977)
Vararahaston maksutarve	3,208,527	535,023	3,743,550
Äänestys vuodelle 2023-24	60% tai 100%	5%	
Maksut vararahastoon 1.7.2023-30.6.2024	2,458,803	26,751	2,485,554

Tässä ei kuitenkaan vielä ollut tärkeää “SIRS”:n vaatimaa maksua vararahastoon

- “SIRS” -vararahastot lisätään seuraavaan budjettiin, joten maksut nousevat

Miten rahastoitava maksutarve määritetään?

Esimerkki rahastoitavien maksujen tarpeesta:

- Katon elinikä 20v, se on nyt 15v vanha ja uusi maksaa \$200,000.
- “Replacement cost” = katon uusimisen hinta = \$200,000
- Katon normaali kuluminen \$10,000/v eli \$200,000/20
- Rahastointitarve on \$10,000/v, joka peritään omistajilta ja lisätään vararahastoon
- 20v kuluttua vararahastossa pitäisi olla \$200,000, jolla maksetaan uusi katto.
- 15v kuluttua vararahastossa on \$150,000, jos joka vuosi on maksettu \$10,000.
- Jos vararahastoon maksuja ei ole tehty ollenkaan, vararahaston vaje on \$150,000.

Rahastoitavien maksujen tarve tarkistetaan ja määritetään vuosittain perustuen National Reserve Study -standardeihin

www.caionline.org

Esimerkki tyypillisestä vararahastosta

Korjaus-/uusimiskohde	Kustannus	Kokonaiskäyttöikä (v)	Käytössä ollut aika	Jäljellä oleva käyttöikä	Rahastoitava maksutarve
Katto	200,000	20	15	5	150,000
Hissi	50,000	20	18	2	45,000
Tiet, asfaltointi	30,000	20	10	10	15,000
Rahastoitava maksutarve yhteensä					210,000
Miinus vararahasto (aiemmin kerätyt varat)					(15,000)
Vararahaston maksutarve					195,000

Esimerkin vararahaston maksutarpeesta (15.000/195.000) on katettu vain 7%

Vaatimukset rahoitusvajeen kattamiseksi

Vuodesta 2022 lähtien Floridan lain määräävät, että SIRS -korjauksiin on oltava rahastoituja varoja koko ajan 100% .

“SIRS”-rahastot = suuret rakenteelliset korjaukset, kuten katon peruskorjaus/uusinta

- Pienikin vaje on katettava
- Ei voi jättää huomiotta
- Oltava koottu 30.06.2026 mennessä (24kk)
- Aiheuttaa suuriakin vaihteluita budjeteissa tulevina vuosina

“Normaaleja” -rahastoja voidaan edelleen jossain määrin lisätä äänestyksen perusteella. Mahdollinen ylijäämä voidaan käyttää seuraavana vuonna.

Vararahastojen käyttö on rajattu lain perusteella määrättyihin tarkoituksiin.

- Esim. katon korjaukseen kerättyjä vararahaston varoja ei voida käyttää klubitalon korjauksiin

Miksi meidän täytyy maksaa
vararahastoon?

Champlain South Tower romahti 24.6.2021



USAn historian kolmanneksi pahin onnettomuus laatuaan

Syitä: pitkään jatkunut tukirakenteiden korroosio, vesivuodot ja huono rakentaminen

Ongelmat olivat tiedossa, korjaukset hyväksytyt, mutta varoja \$15M ei ollut kerätty.

Rakennusten tarkastukset

Kolme lakimääräysten mukaista tarkastusta, josta tehdään raportti

1. **“Normaali”** tarkastus ja raportti
 - LCG viimeisin tehtiin 2020
 - Uusi valmistuu alkuvuodesta 2024
2. **“SIRS”** (Structural Integrity Reserve Study) **“SIRS”** tarkastus ja raportti
 - Valmistuu alkuvuodesta 2024
 - Kuten **“Normaali”** raportti mutta on laajempi ja lisää maksuja vararahastoon
3. **“Milestone”** raportti 2024 (**MIR24**)
 - Julkaistu LCG nettisivuilla
 - Ei rahastointivaatimuksia, mutta on luettelo suositeltavista korjauksista

Milestone Inspection Raportti (“MIR24”)

Hyvää

- Ei suuria betonihalkeamia tai näkyviä vikoja tukirakenteissa jne
- Ei erityisen suuria vahinkoja missään

Huonoa:

- Kiireellistä betonikorjausta taloissa #3 #8 #12 #14
- Termiittejä havaittu taloissa #2 #5 #18 #26
- Kaikki katot pitäisi uusia heti (paitsi talo 10) sadevesijärjestelmiseen (erit. talo 7)
- Kaikki pienet halkeamat paikattava

MIR24 kustannusarvioita ei ole, mutta viat tulisi korjata

LCG web-sivuilla on rakennusten raportit

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

Hallituksen velvollisuudet

Finance Committee (Rahoitustoimikunta) käy läpi vaihtoehtoja

- kustannusten alentamiseksi
- rahastovaatimusten saavuttamiseksi 30.6.2026 mennessä – SIRS, Normaalit
- vakauttaakseen kaikki tulevat maksut
- varojen keräämiseksi MIR24 -raportin korjaussuositusten maksamiseen

Ideat kustannusten vähentämiseksi ovat tervetulleita!

Yhteenveto



- Vuotuiset käyttö- ja ylläpitokustannukset
- \$5.5M 1.7.2023-30.6.2024
- Melko vakiot paitsi vakuutus

- Suuret korjaukset
- \$2.5M 1.7.2023-30.6.2024
- Tilanne vakiintuu, kun vararahastot kattavat "Normaalit" ja "SIRS" -vaatimukset

Kysymyksiä ja vastauksia

