

Townes of North River 2025 Actuals and Budget 2026

Common Area	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Total				
Grounds	\$ 8,858.66	\$ 4,429.33	\$ 4,429.33	\$ 4,498.75	\$ 4,498.75	\$ 69.42	\$ 8,997.50	\$ 4,498.33	\$ 4,498.75	\$ 4,498.75	\$ 4,498.75	\$ 4,498.75	\$ 58,275.07				
Water	\$ 2,640.05	\$ 496.16	\$ 615.62	\$ 691.76	\$ 664.54	\$ 496.47	\$ (1,528.31)	\$ 1,678.98	\$ 3,391.04	\$ 3,158.48	\$ 3,160.34	\$ 2,851.44	\$ 18,316.57				
Accounting & Taxes	\$ -	\$ 620.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 620.00				
Power	\$ 498.92	\$ 481.75	\$ 472.11	\$ 481.66	\$ 479.06	\$ 485.33	\$ 504.45	\$ 497.76	\$ 506.59	\$ 501.47	\$ 510.57	\$ 517.10	\$ 5,936.77				
Insurance	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (1,713.14)	\$ 1,362.55	\$ 917.72	\$ 917.72	\$ 917.72	\$ 917.72	\$ 917.72	\$ 1,602.25	\$ -	\$ 5,840.26				
General Maintenance	\$ 12.65	\$ 43.50	\$ 9,248.55	\$ 221.05	\$ 1,444.32	\$ 3,738.72	\$ 6.02	\$ 7,969.11	\$ 9,049.95	\$ 1,519.50	\$ 247.35	\$ 9,656.15	\$ 43,156.87				
Reserve Commons	\$ 333.33	\$ 333.33	\$ 333.33	\$ 333.33	\$ 333.33	\$ 333.33	\$ 333.33	\$ 333.33	\$ 333.33	\$ 333.33	\$ 333.33	\$ 333.33	\$ 3,999.96				
Reserve Retention Pond	\$ 1,416.67	\$ 1,416.67	\$ 1,416.67	\$ 1,416.67	\$ 1,416.67	\$ 1,416.67	\$ 1,416.67	\$ (1,783.33)	\$ 1,416.67	\$ 1,416.67	\$ 1,416.67	\$ 1,416.67	\$ 13,800.04				
Management Fees	\$ 3,225.00	\$ 3,225.00	\$ 3,225.00	\$ 3,225.00	\$ 3,225.00	\$ 3,225.00	\$ 3,225.00	\$ 3,225.00	\$ 3,225.00	\$ 3,225.00	\$ 3,225.00	\$ 3,225.00	\$ 38,700.00				
Legal Fees / Contengencies	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -				
Capital Improvements	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -				
Entertainment/Social/Dumpster Service	\$ -	\$ 3,815.00	\$ -	\$ -	\$ 750.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,835.00	\$ 300.00	\$ 850.00	\$ 7,550.00				
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 16,985.28</b>	<b>\$ 14,860.74</b>	<b>\$ 19,740.61</b>	<b>\$ 9,155.08</b>	<b>\$ 14,174.22</b>	<b>\$ 10,682.66</b>	<b>\$ 13,872.38</b>	<b>\$ 17,336.90</b>	<b>\$ 23,339.05</b>	<b>\$ 17,405.92</b>	<b>\$ 15,294.26</b>	<b>\$ 23,348.44</b>	<b>\$ 196,195.54</b>				
<b>Direct Cost To Garden Homes</b>																	
Grounds	\$ 11,587.34	\$ 5,793.67	\$ 5,793.67	\$ 5,876.00	\$ 5,876.00	\$ 82.33	\$ 11,752.00	\$ 5,876.00	\$ 5,876.00	\$ 5,876.00	\$ 5,876.00	\$ 5,876.00	\$ 76,141.01				
Management Fees	\$ 780.00	\$ 780.00	\$ 780.00	\$ 780.00	\$ 780.00	\$ 780.00	\$ 780.00	\$ 780.00	\$ 780.00	\$ 780.00	\$ 780.00	\$ 780.00	\$ 9,360.00				
Reserves	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -				
<b>Total</b>	<b>\$ 12,367.34</b>	<b>\$ 6,573.67</b>	<b>\$ 6,573.67</b>	<b>\$ 6,656.00</b>	<b>\$ 6,656.00</b>	<b>\$ 862.33</b>	<b>\$ 12,532.00</b>	<b>\$ 6,656.00</b>	<b>\$ 85,501.01</b>								
<b>Direct Cost To Townhomes</b>																	
Grounds	\$ 754.72	\$ 377.36	\$ 377.36	\$ 381.67	\$ 381.67	\$ 4.31	\$ 763.34	\$ 381.67	\$ 381.67	\$ 381.67	\$ 381.67	\$ 381.67	\$ 4,948.78				
Management Fees	\$ 60.00	\$ 60.00	\$ 60.00	\$ 60.00	\$ 60.00	\$ 60.00	\$ 60.00	\$ 60.00	\$ 60.00	\$ 60.00	\$ 60.00	\$ 60.00	\$ 720.00				
Water	\$ 99.19	\$ 23.43	\$ 23.43	\$ 23.43	\$ 23.43	\$ 24.80	\$ 128.80	\$ 286.85	\$ 235.21	\$ 279.28	\$ 221.09	\$ 279.65	\$ 1,648.59				
Paint Reserve	\$ 466.64	\$ 466.64	\$ 466.64	\$ (15,011.12)	\$ 866.32	\$ 866.32	\$ 866.32	\$ 866.32	\$ 866.32	\$ 3,032.33	\$ 866.32	\$ 866.32	\$ (4,514.63)				
General Maintenance	\$ -	\$ -	\$ 13,711.43	\$ 25,464.07	\$ -	\$ -	\$ 24,497.00	\$ 4,331.87	\$ -	\$ 3,931.20	\$ 7,252.33	\$ -	\$ 79,187.90				
Roof Reserve	\$ 266.64	\$ 266.64	\$ 266.64	\$ 266.64	\$ 266.64	\$ 266.64	\$ (24,230.36)	\$ (3,340.23)	\$ 266.64	\$ (607.69)	\$ 266.64	\$ 3,152.97	\$ (22,892.19)				
Insurance	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,440.50	\$ 1,211.05	\$ 1,211.05	\$ 1,211.05	\$ 1,211.05	\$ 1,211.05	\$ 7,266.30	\$ -	\$ 17,762.05				
<b>Total</b>	<b>\$ 1,647.19</b>	<b>\$ 1,194.07</b>	<b>\$ 14,905.50</b>	<b>\$ 11,184.69</b>	<b>\$ 6,038.56</b>	<b>\$ 2,433.12</b>	<b>\$ 3,296.15</b>	<b>\$ 3,797.53</b>	<b>\$ 3,020.89</b>	<b>\$ 8,287.84</b>	<b>\$ 16,314.35</b>	<b>\$ 4,740.61</b>	<b>\$ 76,860.50</b>				
<b>Direct Cost to Gates on Savannah</b>																	
1. Grounds	\$ 520.30	\$ 260.15	\$ 260.15	\$ 260.15	\$ 260.15	\$ -	\$ 520.30	\$ 260.15	\$ 260.15	\$ 260.15	\$ -	\$ 520.30	\$ 3,381.95				
2. Water (sprinkler & guard house)	\$ (469.41)	\$ 70.29	\$ 70.29	\$ 70.29	\$ 70.29	\$ 70.29	\$ 99.57	\$ 128.14	\$ 125.74	\$ 128.16	\$ 125.42	\$ 88.99	\$ 578.06				
3. Power (guard House & st. lights)	\$ 184.09	\$ 157.84	\$ 163.29	\$ 166.39	\$ 180.56	\$ 175.28	\$ 185.16	\$ 172.55	\$ 183.54	\$ 180.74	\$ 177.23	\$ 163.22	\$ 2,089.89				
4. Gate/Entrance Reserve	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 999.96				
5. Gate Phone/Maintenance	\$ 59.48	\$ 59.48	\$ 59.48	\$ 1,879.48	\$ 59.48	\$ 59.48	\$ 59.48	\$ 59.48	\$ 59.48	\$ 59.48	\$ 59.48	\$ 59.48	\$ 1,880.60				
6. Paving Reserve	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 83.33	\$ 999.96				
7. Insurance	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 66.00	\$ 27.28	\$ 27.28	\$ 27.28	\$ 27.28	\$ 27.28	\$ 113.65	\$ -	\$ 316.05				
8. General Maintenance	\$ 813.08	\$ 420.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,233.08				
9. Management Fee	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 900.00				
<b>Total</b>	<b>\$ 1,349.20</b>	<b>\$ 1,209.42</b>	<b>\$ 794.87</b>	<b>\$ 2,617.97</b>	<b>\$ 878.14</b>	<b>\$ 573.99</b>	<b>\$ 1,133.45</b>	<b>\$ 889.26</b>	<b>\$ 897.85</b>	<b>\$ 897.47</b>	<b>\$ 717.44</b>	<b>\$ 1,073.65</b>	<b>\$ 12,379.55</b>				
<b>Direct Cost to Corbin Square</b>																	
Grounds	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 190.84	\$ 238.54	\$ 238.54	\$ 667.92				
Management Fees	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22.50	\$ 22.50	\$ 22.50	\$ 67.50				
Water	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -				
Paint Reserve	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -				
General Maintenance	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -				
Insurance	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -				
<b>Total</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 213.34</b>	<b>\$ 261.04</b>	<b>\$ 261.04</b>	<b>\$ 735.42</b>												

