

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE**  
**ÉMERAUDE DES RIVES- PHASE I**

**ÉTATS FINANCIERS**

**AU 31 DÉCEMBRE 2023**

**TABLE DES MATIÈRES**

**ÉTATS FINANCIERS**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Résultats _____                | 2 |
| Évolution de l'actif net _____ | 3 |
| Bilan _____                    | 4 |
| Notes complémentaires _____    | 5 |

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES- PHASE I****RÉSULTATS - NON AUDITÉ****EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2023**

|                                          | 2023       |                                |                        |                            | 2022         |            |
|------------------------------------------|------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------|--------------|------------|
|                                          | Budget     | Fonds<br>d'administra-<br>tion | Fonds de<br>prévoyance | Fonds d'auto-<br>assurance | Total        | Total      |
| <b>PRODUITS</b>                          |            |                                |                        |                            |              |            |
| Contributions régulières                 | 499 842 \$ | 474 850 \$                     | 24 992 \$              | - \$                       | 499 842 \$   | 463 015 \$ |
| Cotisations spéciales                    | -          | -                              | 225 000                | 25 000                     | 250 000      | 249 850    |
| Loyers                                   | 16 800     | 16 800                         | -                      | -                          | 16 800       | 2 800      |
| Location d'espaces (Rogers)              | 16 069     | 16 069                         | -                      | -                          | 16 069       | 16 068     |
| Intérêts                                 | -          | 1 569                          | 20 749                 | -                          | 22 318       | 4 633      |
| Autres revenus                           | 500        | 2 763                          | -                      | -                          | 2 763        | 1 435      |
|                                          | 533 211    | 512 051                        | 270 741                | 25 000                     | 807 792      | 737 801    |
| <b>CHARGES</b>                           |            |                                |                        |                            |              |            |
| Gaz naturel                              | 60 000     | 44 903                         | -                      | -                          | 44 903       | 56 176     |
| Électricité et chauffage                 | 65 000     | 67 295                         | -                      | -                          | 67 295       | 62 953     |
| Assurances                               | 59 000     | 56 026                         | -                      | -                          | 56 026       | 54 016     |
| Entretien du système de sécurité         | 11 600     | 12 148                         | -                      | -                          | 12 148       | 9 607      |
| Entretien des ascenseurs                 | 8 400      | 6 029                          | -                      | -                          | 6 029        | 19 135     |
| Entretien extérieur                      | 5 500      | 3 958                          | -                      | -                          | 3 958        | 4 032      |
| Entretien des stationnements             | 13 300     | 422                            | -                      | -                          | 422          | 9 466      |
| Entretien des équipements                | 34 980     | 31 947                         | -                      | -                          | 31 947       | 40 531     |
| Entretien piscine, spa et gym            | 11 200     | 3 689                          | -                      | -                          | 3 689        | 10 979     |
| Entretien général (Note 6)               | 76 654     | 77 035                         | -                      | -                          | 77 035       | 54 633     |
| Frais reliés aux sinistres               | 20 000     | 1 343                          | -                      | -                          | 1 343        | 13 243     |
| Travaux spéciaux (Note 7)                | 34 378     | 98 958                         | 411 569                | -                          | 510 527      | -          |
| Équipements (Note 3)                     | -          | 15 765                         | -                      | -                          | 15 765       | -          |
| Conciergerie                             | 70 868     | 67 268                         | -                      | -                          | 67 268       | 66 855     |
| Taxes et permis                          | 1 500      | 779                            | -                      | -                          | 779          | 1 273      |
| Frais d'administration                   | 36 000     | 28 000                         | -                      | -                          | 28 000       | 36 000     |
| Frais de secrétariat                     | -          | 3 179                          | -                      | -                          | 3 179        | -          |
| Honoraires professionnels                | 9 575      | 9 102                          | -                      | -                          | 9 102        | 14 601     |
| Télécommunications                       | 6 000      | 5 326                          | -                      | -                          | 5 326        | 5 640      |
| Frais de bureau                          | 4 500      | 4 433                          | -                      | -                          | 4 433        | 4 440      |
| Loisirs                                  | 1 500      | 1 092                          | -                      | -                          | 1 092        | 1 083      |
| Divers                                   | 1 000      | 738                            | -                      | -                          | 738          | 1 476      |
| Frais de banque et intérêts              | 900        | 723                            | -                      | -                          | 722          | 877        |
|                                          | 531 855    | 540 158                        | 411 569                | -                          | 951 725      | 467 016    |
|                                          | 1 356      | (28 107)                       | (140 828)              | 25 000                     | (143 934)    | 270 785    |
| Cotisation Supplémentaire (Note 5)       | 30 000     | 30 000                         | -                      | -                          | 30 000       | 20 000     |
| EXCÉDENT DES PRODUITS SUR<br>LES CHARGES | 31 356 \$  | 1 893 \$                       | (140 828) \$           | 25 000 \$                  | (113 934) \$ | 290 785 \$ |

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES- PHASE I****ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET - NON AUDITÉ****EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2023**

|                                       | <b>2023</b>                    |                        |                            |                   | <b>2022</b>       |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | Fonds<br>d'administra-<br>tion | Fonds de<br>prévoyance | Fonds d'auto-<br>assurance | Total             | Total             |
| <b>SOLDE AU DÉBUT</b>                 | 2 427 \$                       | 508 686 \$             | 25 226 \$                  | <b>536 339 \$</b> | 245 554 \$        |
| Excédent des produits sur les charges | 1 893                          | (140 828)              | 25 000                     | (113 934)         | 290 785           |
| Virement inter fonds                  | 2                              | 224                    | (226)                      | -                 | -                 |
|                                       | 1 895                          | (140 604)              | 24 774                     | <b>(113 934)</b>  | 290 785           |
| <b>SOLDE À LA FIN</b>                 | <b>4 322 \$</b>                | <b>368 082 \$</b>      | <b>50 000 \$</b>           | <b>422 405 \$</b> | <b>536 339 \$</b> |

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES- PHASE I****BILAN - NON AUDITÉ****AU 31 DÉCEMBRE 2023**

|                                 | <b>2023</b>                    |                        |                            | <b>2022</b>       |                   |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | Fonds<br>d'administra-<br>tion | Fonds de<br>prévoyance | Fonds d'auto-<br>assurance | <b>Total</b>      | <b>Total</b>      |
| <b>ACTIF</b>                    |                                |                        |                            |                   |                   |
| <b>ACTIF À COURT TERME</b>      |                                |                        |                            |                   |                   |
| Encaisse                        | 5 428 \$                       | - \$                   | - \$                       | <b>5 428 \$</b>   | 42 041 \$         |
| Fond de prévoyance (Note 1)     |                                | 368 082                | -                          | <b>368 082</b>    | 508 686           |
| Fond d'auto assurance           |                                | -                      | 50 000                     | <b>50 000</b>     | 25 226            |
| Débiteurs                       | 299                            | -                      | -                          | <b>299</b>        | 199               |
| Frais payés à l'avance (Note 2) | 33 474                         | -                      | -                          | <b>33 474</b>     | 8 957             |
|                                 | <b>39 201 \$</b>               | <b>368 082 \$</b>      | <b>50 000 \$</b>           | <b>457 283 \$</b> | <b>585 109 \$</b> |
| <b>PASSIF ET ACTIF NET</b>      |                                |                        |                            |                   |                   |
| <b>PASSIF À COURT TERME</b>     |                                |                        |                            |                   |                   |
| Créditeurs (Note 4)             | 34 879 \$                      | - \$                   | - \$                       | <b>34 879 \$</b>  | 18 770 \$         |
| Revenus reportés                | -                              | -                      | -                          | -                 | 30 000            |
|                                 | 34 879                         | -                      | -                          | <b>34 879</b>     | 48 770            |
| <b>ACTIF NET</b>                |                                |                        |                            |                   |                   |
| Affectations d'origine interne  |                                | 368 082                | 50 000                     | <b>418 082</b>    | 533 912           |
| Non grevé d'affectations        | 4 322                          | -                      | -                          | <b>4 322</b>      | 2 427             |
|                                 | 4 322                          | 368 082                | 50 000                     | <b>422 404</b>    | 536 339           |
|                                 | <b>39 201 \$</b>               | <b>368 082 \$</b>      | <b>50 000 \$</b>           | <b>457 283 \$</b> | <b>585 109 \$</b> |

APPROUVÉ :

\_\_\_\_Administrateur

\_\_\_\_Administrateur

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES- PHASE I****NOTES COMPLÉMENTAIRES - NON AUDITÉ****AU 31 DÉCEMBRE 2023**

| <b>1- PLACEMENTS</b>                                  | <b>2 023</b>      | <b>2 022</b>      |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Compte avantage entreprise (ET1)                      | 52 932 \$         | 208 686 \$        |
| Épargne à terme 5,05%, échéant en novembre 2023 (ET2) | -                 | 300 000           |
| Épargne à terme 5,15%, échéant en novembre 2024 (ET5) | 50 000            | -                 |
| Épargne à terme 5,40%, échéant en novembre 2024 (ET4) | 265 150           | -                 |
|                                                       | <b>368 082 \$</b> | <b>508 686 \$</b> |

| <b>2- FRAIS PAYÉS À L'AVANCE</b> | <b>2 023</b>     | <b>2 022</b>    |
|----------------------------------|------------------|-----------------|
| Assurance                        | 22 523 \$        | - \$            |
| Gaz                              | 8 077            | -               |
| Contrats d'entretien préventif   | -                | 8 957           |
| Déneigement                      | 2 874            | -               |
|                                  | <b>33 474 \$</b> | <b>8 957 \$</b> |

| <b>3- IMMOBILISATIONS</b>                                                                                                                                                                       | <b>2 023</b>     | <b>2 022</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| Les acquisitions d'immobilisation matérielles sont imputées aux dépenses lors de l'acquisition.<br>Au cours de l'exercice, le syndicat a effectué les acquisitions d'immobilisations suivantes: |                  |              |
| Autorécurveuse                                                                                                                                                                                  | 12 646 \$        | - \$         |
| Système DVR 32 caméras, disque dur et programmation                                                                                                                                             | 3 119            | -            |
|                                                                                                                                                                                                 | <b>15 765 \$</b> | <b>- \$</b>  |

Le syndicat détient aussi l'unité 1301 dont la valeur marchande estimée est d'environ 300,000 \$. La valeur non amortie de cette unité est 0 \$.

| <b>4- CRÉDITEURS</b>            | <b>2 023</b>     | <b>2 022</b>     |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Comptes à payer et frais courus | 33 172 \$        | 14 009 \$        |
| Sommes à remettre à l'état      | 1 653            | 3 166            |
| Salaires et vacances à payer    | 53               | 1 595            |
|                                 | <b>34 879 \$</b> | <b>18 770 \$</b> |

**5- COTISATION SUPPLÉMENTAIRE**

Sur la cotisation supplémentaire de 50,000 \$, demandée à la réunion annuelle de mai 2022, la somme résiduelle de 30,000 \$ a été utilisée en 2023 pour les travaux exigés suite aux rapports d'inspection.

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES- PHASE I****NOTES COMPLÉMENTAIRES - NON AUDITÉ****AU 31 DÉCEMBRE 2023**

| <b>6- ENTRETIEN GÉNÉRAL</b>                      | <b>Budget</b>    | <b>2 023<br/>Total</b> | <b>2 022<br/>Total</b> |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------------|
| Luminaire et matériel électrique                 | 2 500 \$         | 2 434 \$               | 969 \$                 |
| Travaux et entretien électrique                  | 3 000            | 207                    | 558                    |
| Sel pour entrée                                  | 500              | 40                     | -                      |
| Déneigement                                      | 5 749            | 5 749                  | 5 433                  |
| Fournitures et petits équipements                | 1 600            | 835                    | 1 520                  |
| Système de sècheuses, nettoyage                  | 2 500            | -                      | 1 401                  |
| Système ventilation, nettoyage                   | 3 000            | 299                    | -                      |
| Entretien fenêtres                               | 500              | -                      | -                      |
| Entretien 1301                                   | 1 000            | 1 939                  | 1 660                  |
| Autres réparations/entretien édifice             | 6 000            | 8 897                  | 3 372                  |
| Entretien peinture/temps/produits                | 3 000            | 18 481                 | 2 262                  |
| Auvents ( abris)                                 | 500              | 50                     | 155                    |
| Compacteur à déchets                             | 500              | 1 948                  | 345                    |
| Entretien des portes condo et aires communes     | 2 000            | 2 587                  | 1 564                  |
| Entretien puisards/égouts/drain                  | 10 000           | 80                     | 8 121                  |
| Plomberie / entretien / réparations              | 7 000            | 1 820                  | 4 277                  |
| Portes garage entretien/réparations              | 5 000            | 4 472                  | 2 728                  |
| Achat produits de quincaillerie                  | 500              | 226                    | 338                    |
| Produits sanitaires et nettoyage                 | 2 800            | 1 504                  | 2 761                  |
| Conteneurs à déchets                             | 5 000            | 4 894                  | 5 085                  |
| Tapis/entretien/achat                            | 4 000            | 1 040                  | -                      |
| Ameublement extérieur                            | 1 000            | 379                    | 651                    |
| Ancrages réparations / entretien                 | 1 005            | 1 005                  | -                      |
| Lavage fenêtres et verrières                     | 7 000            | 7 218                  | 6 320                  |
| Entretien des façades                            | -                | 15 000                 | -                      |
| Autres frais divers / imprévus                   | 1 000            | (4 069)                | 5 113                  |
|                                                  | <b>76 654 \$</b> | <b>77 035 \$</b>       | <b>54 633 \$</b>       |
| <b>7- TRAVAUX MAJEURS</b>                        |                  | <b>2 023</b>           | <b>2 022</b>           |
| Planchers Garage A                               |                  | 9 198 \$               | - \$                   |
| Planchers et peinture Garage B                   |                  | 120 444                | -                      |
| Enlèvement des boîtes à fleurs sur les toitures  |                  | 18 904                 | -                      |
| Ascenseurs et travaux connexes                   |                  | 327 603                | -                      |
|                                                  |                  | <b>476 149 \$</b>      | <b>- \$</b>            |
| Travaux suite aux rapports d'inspection (Note 5) |                  | 34 378                 | -                      |
|                                                  |                  | <b>510 527 \$</b>      | <b>- \$</b>            |