

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

ÉTATS FINANCIERS

31 DÉCEMBRE 2021

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

ÉTATS FINANCIERS

31 DÉCEMBRE 2021

SOMMAIRE

	Page
Rapport de mission d'examen du professionnel en exercice indépendant	1 - 2
Résultats	3
Bilan	4
Évolution de l'actif net	5
Flux de trésorerie	6
Notes complémentaires	7 - 10
Renseignements complémentaires	11 - 12

**RAPPORT DE MISSION D'EXAMEN DU PROFESSIONNEL EN EXERCICE
INDÉPENDANT**

Aux administrateurs de
Syndicat des copropriétaires de Émeraude des rives – Phase 1

Nous avons effectué l'examen des états financiers ci-joints de Syndicat des copropriétaires de Émeraude des rives – Phase 1, qui comprennent le bilan au 31 décembre 2021, et les états des résultats, de l'évolution de l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité du professionnel en exercice

Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion sur les états financiers ci-joints en nous fondant sur notre examen. Nous avons effectué notre examen conformément aux normes d'examen généralement reconnues du Canada, qui exigent que nous nous conformions aux règles de déontologie pertinentes.

Un examen d'états financiers conforme aux normes d'examen généralement reconnues du Canada est une mission d'assurance limitée. Le professionnel en exercice met en œuvre des procédures qui consistent principalement en des demandes d'informations auprès de la direction et d'autres personnes au sein de l'entité, selon le cas, ainsi qu'en des procédures analytiques, et évalue les éléments probants obtenus.

Les procédures mises en œuvre dans un examen sont considérablement plus restreintes en étendue que celles mises en œuvre dans un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, et elles sont de nature différente. Par conséquent, nous n'exprimons pas une opinion d'audit sur les états financiers.

Conclusion

Au cours de notre examen, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que les états financiers ne donnent pas, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Syndicat des copropriétaires de Émeraude des rives – Phase 1 au 31 décembre 2021, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Villeneuve Kenne, S.E.N.C.R.L.¹

Repentigny
Le 29 mars 2022

¹ Par Pierre Villeneuve, CPA auditeur, CA

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

RÉSULTATS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2021

(non audité)

3

	2021					2020
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Fonds d'auto assurance	Total	Budget (Note 7)	Total
PRODUITS						
Contributions régulières	413 563 \$	22 424 \$	12 500 \$	448 487 \$	448 400 \$	395 909 \$
Contributions spéciales	39 875	210 000	-	249 875	-	179 755
Autres revenus	14 391	-	-	14 391	28 000	13 551
Revenus de location (note 3)	6 660	-	-	6 660	-	7 200
Intérêts	244	777	6	1 027	2 000	2 117
	<u>474 733</u>	<u>233 201</u>	<u>12 506</u>	<u>720 440</u>	<u>478 400</u>	<u>598 532</u>
CHARGES						
Frais généraux	428 637	-	-	428 637	438 206	411 326
Travaux spéciaux	-	577 263	-	577 263	-	23 509
	<u>428 637</u>	<u>577 263</u>	<u>-</u>	<u>1 005 900</u>	<u>438 206</u>	<u>434 835</u>
EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES PRODUITS SUR LES CHARGES	<u>46 096 \$</u>	<u>(344 062)\$</u>	<u>12 506 \$</u>	<u>(285 460)\$</u>	<u>40 194 \$</u>	<u>163 697 \$</u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

BILAN

31 DÉCEMBRE 2021

(non audité)

4

	2021				2020
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Fonds d'auto assurance	Total	Total
ACTIF					
ACTIF À COURT TERME					
Encaisse	53 958 \$	185 633 \$	12 506 \$	252 097 \$	428 793 \$
Débiteurs	12 044	973	-	13 017	121 774
Créances interfonds à recevoir	-	45 777	-	-	-
Frais payés d'avance	1 933	-	-	1 933	207
	<u>67 935 \$</u>	<u>232 383 \$</u>	<u>12 506 \$</u>	<u>267 047 \$</u>	<u>550 774 \$</u>
PASSIF					
PASSIF À COURT TERME					
Comptes fournisseurs et frais courus	13 169 \$	- \$	- \$	13 169 \$	14 150 \$
Autres créditeurs (note 4)	6 134	-	-	6 134	2 767
Revenus perçus d'avance	2 190	-	-	2 190	2 843
Créances interfonds à remettre	45 777	-	-	-	-
	<u>67 270</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21 493</u>	<u>19 760</u>
ACTIF NET					
AFFECTATIONS D'ORIGINES EXTERNES	-	232 383	12 506	244 889	576 445
NON AFFECTÉ	<u>665</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>665</u>	<u>(45 431)</u>
	<u>665</u>	<u>232 383</u>	<u>12 506</u>	<u>245 554</u>	<u>531 014</u>
	<u>67 935 \$</u>	<u>232 383 \$</u>	<u>12 506 \$</u>	<u>267 047 \$</u>	<u>550 774 \$</u>

APPROUVÉ PAR,

DATE

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2021

(non audité)

5

	2021				2020
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Fonds d'auto assurance	Total	Total
SOLDE AU DÉBUT	(45 431) \$	576 445 \$	- \$	531 014 \$	367 317 \$
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	<u>46 096</u>	<u>(344 062)</u>	<u>12 506</u>	<u>(285 460)</u>	<u>163 697</u>
SOLDE À LA FIN	<u><u>665 \$</u></u>	<u><u>232 383 \$</u></u>	<u><u>12 506 \$</u></u>	<u><u>245 554 \$</u></u>	<u><u>531 014 \$</u></u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

FLUX DE TRÉSORERIE

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2021
(non audité)

6

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT		
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(285 460) \$	163 697 \$
<i>Variation nette d'éléments hors trésorerie liés au fonctionnement :</i>		
Débiteurs	108 757	(121 631)
Frais payés d'avance	(1 726)	1 906
Comptes fournisseurs et frais courus	(981)	(22 278)
Autres créditeurs	3 367	(1 560)
Revenus perçus d'avance	<u>(653)</u>	<u>-</u>
Flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement	(176 696)	20 134
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	(176 696)	20 134
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT	<u>428 793</u>	<u>408 659</u>
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN	<u><u>252 097</u></u> \$	<u><u>428 793</u></u> \$
CONSTITUTION DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		
Encaisse	<u><u>252 097</u></u> \$	<u><u>428 793</u></u> \$

1. CONSTITUTION ET SECTEUR D'ACTIVITÉ

Le syndicat est une personne morale créée en vertu du Code civil du Québec. Au sens des lois fédérale et provinciale de l'impôt sur le revenu, il est un organisme sans but lucratif et est exempté de l'impôt sur les bénéfices. Il a pour objet la conservation d'un immeuble de 120 appartements détenus en copropriété divise, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers ont été dressés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif de la Partie III du Manuel de CPA Canada - Comptabilité et comprennent les principales méthodes comptables suivantes :

Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif exige que la direction effectue des estimations et établisse des hypothèses qui touchent les montants des actifs et des passifs déclarés, la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers et le montant des produits et des charges pour la période visée. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

Comptabilité par fonds

Le syndicat utilise la méthode de la comptabilité par fonds affectés pour comptabiliser les produits grevés d'affectations d'origine externe.

a) Fonds d'administration

Le fonds d'administration est utilisé pour les activités courantes du syndicat. Les contributions des membres sont établies annuellement par les administrateurs en fonction des charges afférentes à la prestation de services et à l'administration. Ce fonds regroupe les actifs, les passifs, les produits et les charges autres que ceux afférents au fonds de prévoyance et au fonds d'auto assurance.

b) Fonds de prévoyance

Le fonds de prévoyance est constitué dans le but de pourvoir aux réparations majeures et au remplacement des parties communes. Les copropriétaires contribuent annuellement au fonds de prévoyance à raison d'au moins 5 % de leur contribution régulière aux charges communes, ce pourcentage est conforme au minimum exigé à l'article 1072 du Code civil du Québec.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Comptabilité par fonds (suite)

c) Fonds d'auto assurance

Le fonds d'auto assurance est constitué dans le but de pourvoir aux paiements de différentes franchises que le syndicat devrait acquitter en cas de sinistres. La capitalisation de ce fonds doit être égale au montant de la franchise la plus élevée prévue par les assurances souscrites par le syndicat. Les copropriétaires contribuent à ce fonds de façon à ce que tout écart entre le montant de cette franchise et le montant capitalisé soit comblé sur une période maximale de 2 ans.

Constatation des produits

Les contributions au fonds d'administration sont comptabilisés à l'état des résultats selon la comptabilité d'exercice. Les contributions au fonds de prévoyance et au fonds d'auto assurance sont grevées d'affectations externes et sont comptabilisés à l'état des résultats de ces fonds conformément à la méthode de comptabilité par fonds affectés.

Instruments financiers

Le syndicat évalue initialement ses actifs financiers et ses passifs financiers à la juste valeur. Il évalue ultérieurement tous ses actifs et passifs financiers au coût après amortissement.

Les actifs financiers évalués subséquentement au coût après amortissement se composent de l'encaisse et des débiteurs. Les passifs financiers évalués au coût après amortissement se composent des comptes fournisseurs et frais courus et des salaires et vacances à payer.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La politique du syndicat consiste à présenter dans la trésorerie et les équivalents de trésorerie les soldes bancaires incluant les découverts bancaires dont les soldes fluctuent souvent entre le découvert et le disponible.

Apports reçus sous forme de services

Des bénévoles consacrent plusieurs heures par année à aider le syndicat à assurer la prestation de ses services. En raison de la difficulté de déterminer la juste valeur marchande des apports reçus sous forme de services, ceux-ci ne sont pas constatés dans les états financiers.

3. OPÉRATION NON MONÉTAIRE

Au cours de l'exercice, le syndicat a fourni un logement aux concierges en contrepartie du service de conciergerie. Cette opération a été évaluée à la juste valeur. Les administrateurs ont déterminé que la juste valeur du loyer est de 6 660 \$ (7 200 \$ en 2020). L'opération a été comptabilisée à titre de revenu de location et en augmentation de la charge de conciergerie.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 DÉCEMBRE 2021

(non audité)

9

4. AUTRES CRÉDITEURS

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Salaires et vacances à payer	1 911 \$	2 767 \$
Déductions à la source à remettre à l'État	<u>4 223</u>	<u>-</u>
	<u>6 134 \$</u>	<u>2 767 \$</u>

5. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Le tableau qui suit présente un sommaire des opérations conclues par le syndicat auprès des administrateurs :

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Charges		
Frais d'administration	35 090 \$	36 000 \$

Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, qui est le montant de la contrepartie établie et acceptée par les apparentés.

6. INSTRUMENTS FINANCIERS

Risques financiers

Les risques importants découlant d'instruments financiers auxquels le syndicat est exposé au 31 décembre 2021 sont détaillés ci-après.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à des passifs financiers. Le syndicat est exposée à ce risque principalement en regard à ses passifs financiers.

7. PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Les chiffres présentés sous la colonne "Budget" à l'état des résultats sont fournis à titre d'information seulement. Par conséquent, ils n'ont fait l'objet d'aucun examen. Ce budget a été présenté lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires tenue le 12 juillet 2021.

8. PROPRIÉTÉ DÉTENUE PAR LE SYNDICAT

La syndicat détient une propriété qui sert à héberger les concierges (note 3). Cette propriété a été complètement amortie au cours des années. Un rapport d'évaluation immobilière à des fins de production des états financiers a été émis le 7 avril 2020. Ce rapport mentionne qu'en date du 17 mars 2020, cette propriété avait une valeur marchande estimative de 193 000 \$.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2021

(non audité)

11

	2021				2020	
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Fonds d'auto assurance	Total	Budget (Note 7)	Total
ANNEXE A - FRAIS GÉNÉRAUX						
Conciergerie (note 3)	84 453 \$	- \$	- \$	84 453 \$	71 615 \$	80 444 \$
Entretien - Immeuble	65 865	-	-	65 865	52 800	51 360
Électricité	59 356	-	-	59 357	62 000	59 710
Frais d'administration	35 090	-	-	35 090	36 000	36 000
Assurances	45 278	-	-	45 278	49 800	38 607
Entretien – Paysagement	13 061	-	-	13 061	18 700	38 496
Entretien – Équipement	19 041	-	-	19 041	15 500	20 538
Gaz naturel	36 987	-	-	36 987	40 000	42 768
Entretien – Piscine	10 940	-	-	10 940	9 000	5 479
Honoraires professionnels	7 963	-	-	7 963	6 000	8 999
Sécurité	8 995	-	-	8 995	11 091	5 715
Entretien – Ascenseurs	4 910	-	-	4 910	7 500	10 548
Frais de bureau	10 015	-	-	10 015	6 750	7 250
Divers	1 748	-	-	1 748	1 500	856
Taxes et permis	1 195	-	-	1 195	850	780
Petits outillages	2 032	-	-	2 032	500	695
Intérêts et frais bancaires	631	-	-	631	600	529
Franchise sur sinistres	21 077	-	-	21 077	35 000	2 552
Entretien – système de ventilation	-	-	-	-	12 000	-
Rénovation salle de loisirs	-	-	-	-	1 000	-
	428 637 \$	- \$	- \$	428 637 \$	438 206 \$	411 326 \$

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2021

(non audité)

12

	2021					2020
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Fonds d'auto assurance	Total	Budget (Note 7)	Total
ANNEXE B - TRAVAUX SPÉCIAUX						
Réfection du toit	- \$	370 865 \$	- \$	370 865 \$	- \$	- \$
Remplacement du système d'incendie	-	199 063	-	199 063	-	-
Isolation de la cheminée	-	7 335	-	7 335	-	-
Réfection du hall du garage B	-	-	-	-	-	6 139
Réparation de la piscine	-	-	-	-	-	17 370
	- \$	577 263 \$	- \$	577 263 \$	- \$	23 509 \$