

Villeneuve Venne, S.E.N.C.R.L.
Société de comptables
professionnels agréés

200-10, boul. Brien
Repentigny, Qc J6A 4R7
Canada

T: 450.585.5503

F: 450.654.6414

www.vvbkrr.com

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

ÉTATS FINANCIERS

31 DÉCEMBRE 2017

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 - 9
Renseignements complémentaires	10 - 11



RAPPORT DE MISSION D'EXAMEN DU PROFESSIONNEL EN EXERCICE INDÉPENDANT

Aux copropriétaires 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 2017, 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 2017, 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 5 avril 2018

¹ Par Pierre Villeneuve, CPA auditeur, CA

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

RÉSULTATS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2017

(non audité)

3

	2017			2016	
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Budget (Note 7)	Total
PRODUITS					
Contributions régulières	351 506 \$	18 377 \$	369 883 \$	369 364 \$	365 104 \$
Contributions spéciales	-	179 268	179 268	179 910	58 036
Autres revenus	13 561	-	13 561	13 548	12 474
Revenus de location (note 3)	6 231	-	6 231	-	8 539
Intérêts	-	1 301	1 301	700	783
	<u>371 298</u>	<u>198 946</u>	<u>570 244</u>	<u>563 522</u>	<u>444 936</u>
CHARGES					
Frais généraux	367 356	-	367 356	508 660	341 337
Travaux spéciaux	-	121 636	121 636	123 000	59 778
	<u>367 356</u>	<u>121 636</u>	<u>488 992</u>	<u>631 660</u>	<u>401 115</u>
RÉSULTAT NET	<u>3 942 \$</u>	<u>77 310 \$</u>	<u>81 252 \$</u>	<u>(68 138) \$</u>	<u>43 821 \$</u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2017

(non audité)

	2017		2016
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total
SOLDE AU DÉBUT	(19 888)\$	263 759 \$	243 871 \$
Résultat net	3 942	77 310	81 252
Transferts interfonds			-
Attribution du surplus de l'exercice au fonds de prévoyance	(3 942)	3 942	-
SOLDE À LA FIN	<u>(19 888)\$</u>	<u>345 011 \$</u>	<u>325 123 \$</u>
			<u>243 871 \$</u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

FLUX DE TRÉSORERIE

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2017
(non audité)

6

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT		
Excédent des produits sur les charges	81 252 \$	43 821 \$
Variation nette d'éléments hors trésorerie liés au fonctionnement :		
Débiteurs	(701)	2 123
Frais payés d'avance	1 625	(1 643)
Comptes fournisseurs et frais courus	(12 103)	5 486
Revenus perçus d'avance	(644)	771
Autres créditeurs	<u>(4 817)</u>	<u>8 677</u>
AUGMENTATION DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	64 612	59 235
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT	<u>281 191</u>	<u>221 956</u>
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN	<u><u>345 803</u></u> \$	<u><u>281 191</u></u> \$
CONSTITUTION DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		
Encaisse	<u><u>345 803</u></u> \$	<u><u>281 191</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.

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.

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 sont grevées d'affectations externes et sont comptabilisés à l'état des résultats de ce fonds conformément à la méthode de comptabilité par fonds affectés.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)**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 subséquemment 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 des copropriétaires 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 6 231 \$ (8 539 \$ en 2016). L'opération a été comptabilisée à titre de revenu de location et en augmentation de la charge de conciergerie.

4. AUTRES CRÉDITEURS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salaires et vacances à payer	181 \$	2 384 \$
Déductions à la source	<u>3 679</u>	<u>6 293</u>
	<u>3 860 \$</u>	<u>8 677 \$</u>

5. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Charges		
Frais d'administration	35 750 \$	35 250 \$
Entretien - Immeuble	- \$	11 469 \$
Entretien - Paysagement	2 353 \$	1 984 \$
Entretien - Piscine	- \$	5 273 \$
Conciergerie	2 280 \$	2 459 \$

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

À la date du bilan, un solde de 1 557 \$ est inclus dans les comptes fournisseurs et frais courus et est payable à un administrateur.

6. INSTRUMENTS FINANCIERS**Risques financiers**

Le syndicat, par le biais de ses instruments financiers, est exposé à divers risques, sans pour autant être exposé à des concentrations de risque. Les principaux 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 comptes fournisseurs et frais courus.

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 3 mai 2017.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2017

(non audité)

10

	2017			2016	
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Budget (Note 7)	Total
FRAIS GÉNÉRAUX					
Entretien - Immeuble	70 687	-	70 687	83 600	38 460
Conciergerie (note 3)	66 268	-	66 268	70 000	74 834
Électricité	61 504	-	61 504	62 000	60 655
Frais d'administration	35 750	-	35 750	36 000	35 250
Assurances	30 104	-	30 104	31 000	27 871
Gaz naturel	28 512	-	28 512	35 000	28 722
Entretien - Équipement	16 182	-	16 182	17 500	16 063
Entretien - Paysagement	16 142	-	16 142	9 500	9 717
Entretien - Piscine	7 812	-	7 812	10 000	14 435
Honoraires professionnels	7 746	-	7 746	7 500	8 461
Sécurité	7 583	-	7 583	55 500	7 769
Entretien - Ascenseurs	7 264	-	7 264	63 000	7 341
Frais de bureau	5 257	-	5 257	6 800	6 237
Petits outillages	2 385	-	2 385	850	1 116
Divers	1 560	-	1 560	8 500	2 503
Sinistres	972	-	972	10 000	275
Intérêts et frais bancaires	928	-	928	810	735
Taxes et permis	700	-	700	1 100	893
	<u>367 356 \$</u>	<u>- \$</u>	<u>367 356 \$</u>	<u>508 660 \$</u>	<u>341 337 \$</u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE ÉMERAUDE DES RIVES – PHASE 1
 RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2017
 (non audité)

	2017			2016	
	Fonds d'administration	Fonds de prévoyance	Total	Budget (Note 7)	Total
TRAVAUX SPÉCIAUX					
Améliorations des ascenseurs	-	54 895	54 895	55 000	- \$
Entretien - Immeuble	-	23 840	23 840	40 000	-
Entretien du stationnement	-	15 479	15 479	-	-
Réparations du système électrique de la piscine	-	11 998	11 998	6 000	-
Ajout de caméras de sécurité	-	9 427	9 427	11 000	-
Réparations des drains	-	5 997	5 997	11 000	-
Frais d'expertise	-	-	-	-	38 152
Remplacement du spa	-	-	-	-	21 626
	<u>- \$</u>	<u>121 636 \$</u>	<u>121 636 \$</u>	<u>123 000 \$</u>	<u>59 778 \$</u>