

Annexes comptables



Mieux
comprendre
pour bien
décider...

Mieux maîtriser les enjeux économiques de la copropriété

Les annexes comptables sont le reflet de la réalité économique de votre copropriété. Bien les comprendre est très important car leur lecture vous renseigne sur la santé économique et financière de votre copropriété.

Coopération et Famille a souhaité commenter ces documents comptables pour vous en simplifier la lecture et vous permettre d'aller rapidement à l'essentiel.



Annexe 1 La santé financière de votre copropriété

ÉTAT FINANCIER APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2008 (date de clôture de l'exercice)

I - situation financière et trésorerie					
	Exercice précédent	Exercice 2008		Exercice précédent	Exercice 2008
Trésorerie			Provisions et avances		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux	27 539,00	27 539,00
51 Banque ou fonds disponibles en banque			103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie		
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			131 Subventions en instance d'affectation		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
Trésorerie disponible Total I			Total II	110 275,92	50 320,00
II - Créances				Dettes	
	Exercice précédent	Exercice 2008		Exercice précédent	Exercice 2008
45 Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir	1 124,21	5 000,00	45 Copropriétaires - excédents versés	16 939,21	0,00
455 Régularisation charges en attente	0,00	0,00	455 Régularisation charges en attente	27 951,67	119 600,92
459 Copropriétaires - créances douteuses	0,00	0,00	459 Copropriétaires - créances douteuses	0,00	0,00
41 Comptes de tiers	0,00	0,00	40 Fournisseurs	60 985,38	9 799,13
42 Autres créances (Personnel)	0,00	0,00	42 Autres dettes (Personnel)	0,00	0,00
43 Autres créances (Organismes sociaux)	0,00	0,00	43 Autres dettes (Organismes sociaux)	0,00	0,00
44 Autres créances (Impôts et taxes)	0,00	0,00	44 Autres dettes (Impôts et taxes)	646,74	709,05
46 Débiteurs divers	0,00	0,00	46 Créiteurs divers	2 468,00	0,00
47 Comptes d'attente	0,00	0,00	47 Comptes d'attente	228,67	0,00
48 Comptes de régularisation	0,00	0,00	48 Comptes de régularisation	0,00	0,00
TOTAL II			Total II	130 171,96	130 309,97
Total général (I)+(II)	254 427,17	190 275,92	Total général (I)+(II)	254 427,17	190 275,92

Ce qu'il y a sur le compte bancaire de la copropriété à l'instant T

La trésorerie doit toujours être positive

Ce que les copropriétaires ont déjà versé hors budget d'exploitation et qui n'est pas encore consommé (appels de fonds travaux...)

Ce que la copropriété espère encaisser sous peu

L'argent que la copropriété devra décaisser sous peu

Ce qui devrait entrer sur le compte prochainement

Ce qui devrait sortir du compte prochainement

Annexe 4

Le suivi détaillé des opérations hors budget par clé de répartition

COMPTE DE GESTION POUR TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

DÉTAIL DES DÉPENSES ET RECETTES EXCEPTIONNELLES DE L'ANNEXE 2 ventilées selon les clés de répartition en vigueur dans votre copropriété, tantièmes généraux, bâtiment, escalier...	Exercice clos Dépenses votées	EXERCICE CLOS RÉALISÉ À APPROUVER		
		DEPENSES	PROVISIONS APPELÉES	SOLDES
Travaux de l'article 14-2 TRAVAUX N°0029 RENOVATION RESEAUX PLUVIA				
01 PARTIES COMMUNES				
Charges 671002901 RENOVATION RESEAUX PLUVIA 671002902 RENOVATION RESEAUX PLUVIA Net	33,08 3807,38 3840,46	3807,18 3807,18	3807,33 3807,33	0,34
Cette annexe vous permet de visualiser plus précisément ce que la copropriété a payé au titre des dépenses exceptionnelles				
Charges 671003001 RENOVATION RESEAUX PLUVIA 671003002 RENOVATION RESEAUX PLUVIA Net	2110 2110,10 2120,10	2110,30 2110,30	2110,30 2110,30	0,80
TOTAL TRAVAUX N°0030	2131,10	2128,08	2128,08	3,02
TRAVAUX N°0032 BUR.ETUDE / CREAT.PLACES PA				
01 PARTIES COMMUNES				
Charges 671003201 BUR.ETUDE / CREAT.PLACES PA 671003202 BUR.ETUDE / CREAT.PLACES PA Net	6039,80 6039,80 6039,80	6039,80 6039,80	6041,51 6041,51	1,71
TOTAL TRAVAUX N°0032	6039,80	6039,80	6041,51	1,71
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	17228,08	17228,08	17230,51	2,43
OPERATIONS EXEPTIONNELLES				
OPERATION N°9999 REMBOURSEMENTS SINISTRES				
01 PARTIES COMMUNES				

La régularisation individuelle des charges se fait à partir de cette annexe

Retrouvez ce total sur l'annexe 2

EXCEPTIONNEL

Annexe 5

Le suivi des investissements votés par l'assemblée générale

ÉTAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES VOTÉS ET NON ENCORE CLÔTURÉS À LA FIN DE L'EXERCICE

DÉTAIL DES APPELS DE FONDS TRAVAUX EN COURS NON CLÔTURÉS	ÉTAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXEPTIONNELLES VOTÉES NON ENCORE CLOTURÉES À LA FIN DE L'EXERCICE DU 01.01.2009 AU 31.12.2009						
	Travaux votés	Travaux payés	Travaux réalisés	Appel travaux, emprunts et subventions reçues	Solde en attente sur travaux	Subventions et emprunts à recevoir	
	A	B	C	D	E=D-C	F	
						Montant	Date
Travaux de l'article 14-2 TRAVAUX N°0016 DESIGN.MAÎTRE D'OEUVRE							
01 PARTIES COMMUNES							
Charges 671001601 DESIGN.MAÎTRE D'OEUVRE 671001602 DESIGN.MAÎTRE D'OEUVRE Net	12079,60 12079,60 12079,60	12079,60 12079,60 12079,60	3767,10 3767,10 3767,10	12081,36 12081,36 12081,36	8313,96 8313,96 8313,96		
TOTAL TRAVAUX N°0016	12079,60	12079,60	3767,10	12081,36	8313,96		
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	12079,60	12079,60	3767,10	12081,36	8313,96		
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXEPTIONNELLES	12079,60	12079,60	3767,40	12081,36	8313,96		

Cette annexe vous permet de suivre avec précision la réalisation de chaque appel de fonds

Trésorerie non encore consommée, avancée par les copropriétaires au titre des travaux votés en AG et que l'on retrouve sur l'annexe 1

Coopération et Famille construit et gère des logements sociaux au sein de résidences qui accueillent souvent des copropriétaires et des locataires. Ces compétences sont un véritable atout dans les missions de syndic qui lui sont confiées. Elles confèrent aux équipes de Coopération et Famille une grande maîtrise des problématiques de l'habitat : technique, réglementaire, sociale.

Nous adoptons dans l'exercice de nos métiers une démarche de transparence et défendons les valeurs que sont le dialogue et le respect des engagements.

Notre action repose sur l'efficacité économique et la vocation sociale. Notre ambition est de développer avec vous des solutions efficaces pour entretenir et valoriser les immeubles tout en maîtrisant les coûts. Nous avons à cœur de travailler étroitement avec les syndicats de copropriétaires.

**Une copropriété bien gérée,
c'est un bien immobilier valorisé, ce sont aussi
de meilleures relations entre les résidents
et un cadre de vie plus agréable.**



Lors de l'assemblée générale, vous participez aux décisions relatives au budget, aux travaux, au fonctionnement général de la copropriété. Qu'il s'agisse des charges d'exploitation ou des investissements nécessaires pour assurer la pérennité de la copropriété, la compréhension des enjeux économiques par chacun est une nécessité. Elle nous permet d'avoir ensemble un débat constructif et de prendre les bonnes décisions en assemblée générale.

Des questions sur les annexes ou sur tout autre sujet ?

Des interlocuteurs privilégiés sont à votre écoute
pour vous répondre



Le responsable de l'unité locale de gestion (ULG)

Il assure la fonction de syndic avec l'appui de son équipe. Il assure les relations avec les interlocuteurs locaux (conseils syndicaux, associations de locataires, élus...)

Vous pouvez le rencontrer en prenant rendez-vous auprès de l'unité locale de gestion

Le responsable de sites

Il coordonne les actions mises en place dans votre copropriété et veille à leur bonne exécution, pour vous apporter un service de qualité au quotidien. Il gère les sinistres, commande et suit la réalisation des travaux d'entretien, etc. Pour toute question, il est votre interlocuteur privilégié.

L'assistant du responsable de l'ULG et l'hôte d'accueil

Ils vous accueillent et vous renseignent. Selon la nature de votre demande, ils vous orientent vers l'interlocuteur compétent pour vous répondre. Ils participent également à la gestion administrative des copropriétés.



Pour les joindre, contactez votre Unité Locale de Gestion