

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.

1001 Vies Habitat 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	277 833,00	277 833,00
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	277 833,00	277 833,00
II - Créances			Dettes		
	Exercice précédent	Exercice 2008		Exercice précédent	Exercice 2008
45 Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir	1 020,71	1 020,71	45 Copropriétaires - excédents versés	10 939,71	0,00
455 Régularisation charges en attente	0,00	0,00	455 Régularisation charges en attente	27 981,87	119 600,93
459 Copropriétaires - créances douteuses	0,00	0,00	459 Copropriétaires - créances douteuses	0,00	0,00
41 Comptes de tiers	1 170,00	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)	648,74	709,05
46 Débiteurs divers	0,00	0,00	46 Créiteurs divers	2 468,00	0,00
47 Comptes d'attente	200,00	200,00	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	2 390,71	1 220,71	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 2

Le suivi synthétique de votre budget d'exploitation et des opérations exceptionnelles

COMPTE DE GESTION GÉNÉRAL DE L'EXERCICE CLOS RÉALISÉ (N) ET BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2)

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES				
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			Pour approbation des comptes		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver
	N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N
60 Achats de matières de fournitures						701 Provisions copropriétaires			
601 Eau (compteur général)						711 Subventions sur frais de fonctionnement			
602 Electricité						713 Indemnités d'assurances			
603 Chauffage énergie et combustible						714 Produits divers			
60X Autres						716 Produits financiers			
61 Services extérieurs									
611 Nettoyage des locaux									
612 Locations immobilières									
613 Locations mobilières									
614 Contrats de maintenance									
615 Entretien et petites réparations									
616 Primes d'assurance									
62 Frais d'administration									
621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété									
622 Autres honoraires du syndic									
62X Autres (autres que 621 et 622)									
63 Impôts et taxes									
64 Frais de personnel									
Sous-total	424 422,33	426 500,00	424 388,40	0,00	0,00	Sous-total	452 404,20	0,00	468 314,06
Solde (Excédent/supérations courantes affectées aux copropriétaires)	27 981,87		43 925,50			Solde (Insuffisance/supérations courantes affectées aux copropriétaires)	0,00		0,00
Total I	452 404,20	0,00	468 314,06	0,00	0,00	Total I	452 404,20	0,00	468 314,06
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				
661 remboursement d'annuités d'emprunt	0,00		0,00			702 Provisions pour travaux			
671 Travaux	0,00		229 398,54			703 Avances reçues par les copropriétaires			
672 Travaux	0,00		0,00			704 remboursement d'annuités d'emprunt			
673 Travaux	0,00		0,00			Autres produits			
677 Pertes :						711 Subventions sur travaux			
678 Charge						712 Emprunts à utiliser sur travaux			
68 Déprécié						713 Indemnités d'assurances			
Solde (excédent)	0,00		75 674,97			714 Produits divers			
Total II	0,00		352 090,95			716 Produits financiers			
						718 Produits exceptionnels			
						78 Reprises dépréciation sur créances d'exploit.			
						Solde (insuffisance)	0,00		0,00
						Total II	0,00		352 090,95

Annexe 3

Le suivi détaillé du budget d'exploitation par clé de répartition

COMPTE DE GESTION POUR OPÉRATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS RÉALISÉ (N) ET BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2)

DÉTAIL DES DÉPENSES ET RECETTES COURANTES DE L'ANNEXE 2 ventilées selon les clés de répartition en vigueur dans votre copropriété, tantièmes généraux, bâtiment, escalier...		CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé N-1	Exercice clos Budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N+1	Budget prévisionnel à Voter N+2
01 PARTIES COMMUNES						
6010021	Charges Eau froide	3732,28	4514,00	354,00	4514,00	4514,00
6020061	ELECTRICITE minuterie	163,08	237,00		1590,00	1590,00
6063112	FOURNITURES DIVERSES			182,83	3298,00	3298,00
6110031	SERV. EXT ESPACES VERTS	3197,74	3095,00	3295,67	8954,00	8954,00
6110051	SERV. EXT NETTOYAGE parties communes	8463,12	8954,00	7989,00	116,00	116,00
6110062	SERV. EXT HYGIENE et SECURITE	09,00	25,00		486,00	486,00
				899,58		899,58
				331,54		1459,00
				1188,78		1637,00
				1855,10		2037,00
6211092	REMUNERATION DU SYNDIC	2922,73	2037,00	2918,00	176,00	176,00
6212092	SERV. EXT Frais tenues AG	575,87	176,00			
6223192	HONORAIRES AVOCATS N.R Net			698,01		
		20693,87			25162,00	25162,00
02 CHAUFFAGE						
6020011	Charges ELECTRICITE chauffage	7198,29		8015,48	1279,00	1279,00
6030011	SERV. EXT PRES. - CHAUFFAGE P1	1472,80		1832,06		
6110011	SERV. EXT PRESTATIONS P2		8051,00	7930,00	8951,00	8951,00
			8989,00		9537,84	7930,00
7930,00						
03 BATIMENT C						
6020061	Charges ELECTRICITE minuterie	962,00	1363,00	1057,94		
6110062	SERV.EXT HYGIENE et SECURITE	362,00	91,00	120,35		
6151061	ENTRETIEN Répar. cour. Immeuble	193,30		-193,30		
6151062	ENTRETIEN Répar. cour. Immeuble	548,93	529,00	976,50		
Total charges nettes	118 489,00	123 770,00	-123 771,24		-127 600,00	-129 000,00

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...		HORS BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE CLOS RÉALISÉ (N)			
		Exercice clos Dépenses votées	EXERCICE CLOS RÉALISÉ À APPROUVER		
			DEPENSES	PROVISIONS APPELÉES	SOLDES
Travaux de l'aticle 14-2 TRAVAUX N°0029 RENOVATION RESEAUX PLUVIA					
01 PARTIES COMMUNES					
671002901	Charges RENOVATION RESEAUX PLUVIA	6007,58	6007,58	6007,58	
671002902	RENOVATION RESEAUX PLUVIA Net	6007,58	6007,58	6007,58	0,00
Cette annexe vous permet de visualiser plus précisément ce que la copropriété a payé au titre des dépenses exceptionnelles					
671003001	Charges RENOVATION RESEAUX PLUVIA	2131,10	2131,10	2131,10	
671003002	RENOVATION RESEAUX PLUVIA Net	2131,10	2131,10	2131,10	0,00
TOTAL TRAVAUX N°0030	2131,10	2131,10	2131,10	2131,10	
TRAVAUX N°0032 BUR.ETUDE / CREAT.PLACES PA					
01 PARTIES COMMUNES					
671003201	Charges BUR.ETUDE / CREAT.PLACES PA	6039,80	6039,80	6039,80	
671003202	BUR.ETUDE / CREAT.PLACES PA Net	6039,80	6039,80	6039,80	0,00
TOTAL TRAVAUX N°0032	6039,80	6039,80	6039,80	6039,80	
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					

Cette annexe vous permet de visualiser plus précisément ce que la copropriété a payé au titre des dépenses exceptionnelles

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

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															
DÉTAIL DES APPELS DE FONDS TRAVAUX EN COURS NON CLÔTURÉS		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															
671001601 Charges DESIGN.MAÎTRE D'OEUVRE															
671001602 DESIGN.MAÎTRE D'OEUVRE															
Cette annexe vous permet de suivre avec précision la réalisation de chaque appel de fonds															
Net															
TOTAL TRAVAUX N°0016 12079,60															
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2		12079,60						3767,10				12081,36		8313,96	
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXEPTIONNELLES		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

1001 Vies Habitat 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 1001 vies habitat 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 activité syndic

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 gestionnaire syndic

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.

Les chargés de gestion copropriété

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.

