Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Comment lire les annexes comptables

17 octobre 2019

Philippe PAYS
Contrôleur de comptes
ARC SERVICES

ANNEXE	OBSERVATIONS
2 : Compte de gestion général	Charges et produits courants de l'exercice et travaux et opérations exceptionnelles Budget prévisionnel
3 : Comptes de gestion pour les opérations courantes	Reprend les opérations courantes de l'annexe 2 avec un classement par affectation (clés de répartition)
4 : Comptes de gestion pour travaux de l'article 14.2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel	Détaille les travaux et opérations exceptionnelles terminés au cours de l'exercice
5 : Etat des travaux de l'article 14.2 et opérations exceptionnelles votés et non encore clôturés	Détaille les travaux et opérations exceptionnelles non terminés à la fin de l'exercice
1 : Etat financier après répartition	Situation de la trésorerie et état des dettes et des créances de la copropriété

Annexe 2 : Compte de gestion général

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2018 au 31/12/2018
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2020 au 31/12/2020

ANNEXE N° 2

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel				Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	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	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2			N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601 Eau	44 829.49	35 000.00	**51 077.75**	45 000.00	**45 000.00**	701	Provisions opérat.courantes	450 006.91	450 000.00	**450 008.79**	500 000.00	**500 000.00**
602 Electricité	17 104.85	18 440.00	**16 205.76**	18 440.00	**18 440.00**	714	Produits divers			**1 400.00**		
603 Chauffage-Energie-Combust.	129 520.05	125 000.00	**125 497.58**	125 000.00	**125 000.00**	718	Produits exceptionnels			**1 623.21**		
605 Matériel	2 177.91	2 000.00	**2 428.48**	2 000.00	**2 000.00**							
606 Fournitures	4 964.09	3 500.00	**1 437.84**	4 400.00	**4 400.00**							
611 Nettoyage des locaux			**32 393.53**									
612 Locations immobilières	550.00	600.00	**710.00**	600.00	**600.00**							
613 Locations mobilières	3 828.28	3 600.00	**18 290.71**	3 600.00	**3 600.00**							
614 Contrats de maintenance	31 651.97	33 900.00	**41 845.48**	34 000.00	**34 000.00**							
615 Entretien et petites	103 996.31	47 010.00	**84 458.79**	86 010.00	**86 010.00**							

CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			
11 CHAUFFAGE-DESEMBOUCHAGE			
671 Travaux décidés par AG			46 998.29
699 Transfert de charges		46 998.30	
12 TRAVAUX PLOMBERIE			
671 Travaux décidés par AG		40 000.00	39 999.30
13 TX POMPE BOUCLAGE ECS			
671 Travaux décidés par AG		18 387.16	17 498.27
Sous total		**105 385.46**	**104 495.86**
Solde (excédent)			**889.58**
Total II		**105 385.46**	**105 385.44**

PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			
11 CHAUFFAGE-DESEMBOUCHAGE			
702 Provisions travaux		46 998.30	46 998.77
12 TRAVAUX PLOMBERIE			
702 Provisions travaux		40 000.00	40 000.00
13 TX POMPE BOUCLAGE ECS			
702 Provisions travaux		18 387.16	18 386.67
Sous total		**105 385.46**	**105 385.44**
Solde (Insuffisance)			
Total II		**105 385.46**	**105 385.44**

Annexe 2 : Compte de gestion général

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2018 au 31/12/2018
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2020 au 31/12/2020

ANNEXE N° 2

Page 1 sur 2

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel				Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	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	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2			N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601 Eau	44 829.49	35 000.00	**51 077.75**	45 000.00	**45 000.00**	701	Provisions opérat.courantes	450 006.91	450 000.00	**450 008.79**	500 000.00	**500 000.00**
602 Electricité	17 104.85	18 440.00	**16 205.76**	18 440.00	**18 440.00**	714	Produits divers			**1 400.00**		
603 Chauffage-Energie-Combust.	129 520.05	125 000.00	**125 497.58**	125 000.00	**125 000.00**	718	Produits exceptionnels			**1 623.21**		
605 Matériel												
606 Fournitures												
611 Nettoyage des locaux												
612 Locations immobilières												
613 Locations mobilières												
614 Contrats de maintenance	3											
615 Entretien et petites	10											

Si exercice du 1/1 au 31/12	Assemblée générale mars 2019
N-1	1/1/2017 au 31/12/2017
N	1/1/2018 au 31/12/2018
N+1	1/1/2019 au 31/12/2019
N+2	1/1/2020 au 31/12/2020

CHARGES POUR T					AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				
11 CHAUFFAGE-DESEMBC					GE				
671	Travaux décidés par AG			46 998.29	702	Provisions travaux		46 998.30	46 998.77
699	Transfert de charges		46 998.30		**12 TRAVAUX PLOMBERIE**				
12 TRAVAUX PLOMBERIE					702	Provisions travaux		40 000.00	40 000.00
671	Travaux décidés par AG		40 000.00	39 999.30	**13 TX POMPE BOUCLAGE ECS**				
13 TX POMPE BOUCLAGE ECS					702	Provisions travaux		18 387.16	18 386.67
671	Travaux décidés par AG		18 387.16	17 498.27		**Sous total**		**105 385.46**	**105 385.44**
	Sous total		**105 385.46**	**104 495.86**		**Solde (Insuffisance)**			
	Solde (excédent)			**889.58**		**Total II**		**105 385.46**	**105 385.44**
	Total II		**105 385.46**	**105 385.44**					

Annexe 2 : Compte général de gestion
Charges courantes

Partie haute à gauche

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice Précédent Approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté	Exercice clos Réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
60 Achats de Matières et Fournitures					
601 Eau (compteur général)	75728.77	92500.00	76003.34	80000.00	80000.00
602 Electricité	13929.95	23000.00	11355.96	16300.00	16300.00
603 Chauffage, énergie et combusti	99951.32	114300.00	107088.46	109000.00	109000.00
60X Autres	3443.67	7700.00	4842.70	8550.00	8550.00
61 Services Extérieurs					
610 Services extérieurs		2500.00	351.54	2500.00	2500.00
611 Nettoyage des Locaux	53615.32	53000.00	51247.43	53000.00	53000.00
612 Locations Immobilières	67.30	100.00	68.66	100.00	100.00
613 Locations Mobilières	6446.64	6200.00	1421.74	4000.00	4000.00
614 Contrats de Maintenance	96490.59	92650.00	103428.31	105000.00	105000.00
615 Entretiens et Petites Réparati	14782.67	12850.00	14810.27	19000.00	19000.00
616 Primes d'Assurances	21781.38	40000.00	22450.68	24000.00	24000.00
61X Autres					
62 Frais d'administration					
621 Rémunérations du Syndic sur Ge	28653.09	27000.00	30684.55	28000.00	28000.00
622 Autres Honoraires du Syndic	3944.67	10000.00	2949.38	10000.00	10000.00
62X Autres (autres que 621 et 622)	-150.00		109.68		
63 Impôts et Taxes	682.00	500.00	514.00	600.00	600.00
64 Frais de Personnel	38475.31	37700.00	38873.01	39950.00	39950.00
Sous-Total	**457849.58**	**520000.00**	**466199.71**	**500000.00**	**500000.00**
Solde (excédent sur opérations courantes affecté aux copropriétaires	64432.76		55160.16		
Total I	**522282.34**	**520000.00**	**521359.87**	**500000.00**	**500000.00**

Annexe 2 : Compte général de gestion
Produits courants

Partie haute à droite

PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice Précédent Approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté	Exercice clos Réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
701 Provisions copropriétaires	520000.00		520000.00		
711 Subventions sur frais de fonct					
713 Indemnités d'assurance	930.12				
714 Produits divers	232.00				
716 Produits financiers	1120.22		1359.87		
Sous-Total	**522282.34**		**521359.87**		
Solde (insuffisance sur opérations courantes affectée aux copropriétaires					
Total I	**522282.34**		**521359.87**		

Annexe 3 : Compte de gestion pour opérations courantes

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES
DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 01/10/2017 AU 30/09/2018
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/10/2019 AU 30/09/2020

Annexe 3

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice Précédent Approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté	Exercice clos Réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
642100	COTISATIONS SOCIALES UNIFIEES	13715.00	16950.00	13870.00	14000.00	14000.00
642210	MUTUELLES Gardiens	1292.45	400.00	1145.41	1300.00	1300.00
642310	RETRAITE Gardiens	3257.82	2500.00	3300.95	3500.00	3500.00
643110	TAXE / SALAIRES Gardiens	2670.00	150.00	2691.00	3000.00	3000.00
644000	AUTRES COTISATIONS	148.42		150.63		
662100	FRAIS BANCAIRES	6.90				
	Produits affectés					
714100	PRODUITS DIVERS	-232.00				
716100	PRODUITS COURANTS	-1120.22		-1359.87		
	Net	**175403.68**	**294100.00**	**191316.06**	**269800.00**	**269800.00**
05 EAU FROIDE (m3)						
	Charges					
601116	EAU FROIDE (Compteur)	40944.58		31572.03		
	Net	**40944.58**		**31572.03**		
06 EAU CHAUDE (m3)						
	Charges					
601216	EAU CHAUDE (Compteur)	31360.00		28312.00		
	Net	**31360.00**		**28312.00**		
11 BATIMENT -A- 5						
	Charges					
602131	ELECTRICITE Services généraux	358.18	500.00	341.69	500.00	500.00
606180	FOURNITURES Diverses	31.38	400.00		400.00	400.00
606240	GSM INTERPHONE	80.80		507.28		
614613	MAINTENANCE TOITURE TERRASSE			308.00		
614618	MAINTENANCE EXTINCTEURS	164.44		37.11		
615210	ENTRETIEN ET REPARATION	1154.72	2000.00		2000.00	2000.00
615211	ENTRETIEN ANTENNE TV			26.87		
615218	ENTRETIEN Extincteurs			537.84		
615330	ENTRETIEN CANALISATIONS			609.51		
	Net	**1789.52**	**2900.00**	**2368.30**	**2900.00**	**2900.00**
12 BATIMENT -B- 6						
	Charges					
602131	ELECTRICITE Services généraux	322.44	1550.00	293.20	500.00	500.00
606180	FOURNITURES Diverses		300.00		400.00	400.00

Annexe 3 : Compte de gestion pour opérations courantes

Totaux annexe 3 :

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice Précédent Approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté	Exercice clos Réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
Solde (excédent/insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires	-64432.76		-55160.16		

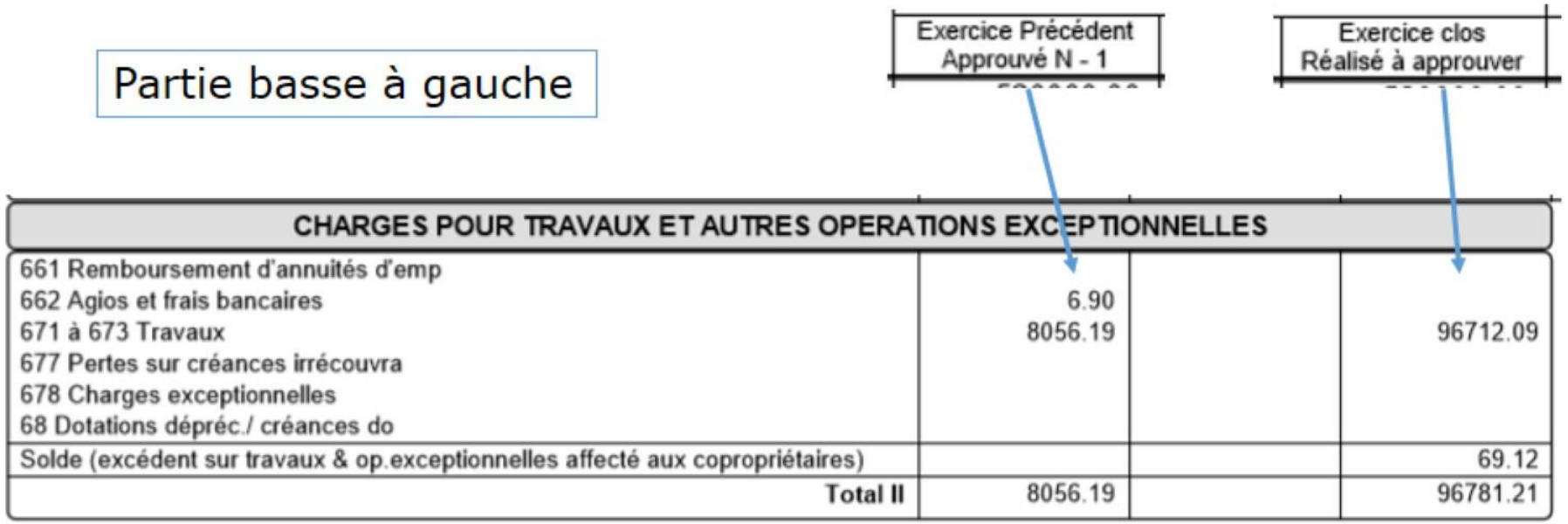
Totaux annexe 2 :

Sous-Total	457849.58	520000.00	466199.71	500000.00	500000.00
Solde (excédent sur opérations courantes affecté aux copropriétaires	64432.76		55160.16		
Total I	522282.34	520000.00	521359.87	500000.00	500000.00

Le total des charges de l'annexe 3 doit être en concordance avec le total de l'annexe 2 (charges et produits sur opérations courantes)

Annexe 2 : Compte de gestion général Travaux et autres charges exceptionnelles

Partie basse à gauche



CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	Exercice Précédent Approuvé N - 1		Exercice clos Réalisé à approuver
661 Remboursement d'annuités d'emp			
662 Agios et frais bancaires	6.90		
671 à 673 Travaux	8056.19		96712.09
677 Pertes sur créances irrécouvra			
678 Charges exceptionnelles			
68 Dotations dépréc./ créances do			
Solde (excédent sur travaux & op.exceptionnelles affecté aux copropriétaires)			69.12
Total II	8056.19		96781.21

Annexe 2 : Compte de gestion général Travaux et autres charges exceptionnelles

Partie basse à droite

PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	Exercice Précédent Approuvé N - 1		Exercice clos Réalisé à approuver
702 Provision pour travaux	4262.19		96781.21
703 Avances versées par les copro.			
704 Rembt annuités emprunts			
705 Affectation du Fonds de travaux			
711 Subventions Travaux			
712 Emprunts à utiliser sur travau			
713 Indemnités d'assurance			
714 Produits divers			
Autres Produits			
716 Produits financiers			
718 Produits exceptionnels			
78 Reprise de dépréciation sur cr			
Solde (insuffisance sur travaux & opér.excep. affectée aux copropriétaires)	3794.00		
Total II	8056.19		96781.21

Annexe 4 : Travaux terminés et autres charges exceptionnelles

COMPTE DE GESTION POUR TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES HORS BUDGET PREVISIONNEL
DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 01/10/2017 AU 30/09/2018

Annexe 4

	Exercice clos Dépenses votées (N)	Exercice clos réalisé à approuver (N)		
		Dépenses	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux	Solde (1)
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2				
TRAVAUX N°0116 PORTAIL COULISSANT EXTERIEUR				
01 CHARGES COMMUNES				
Charges				
671011601 PORTAIL COULISSANT EXTERIEUR	28252.34	28183.22	28252.34	
Net	*28252.34*	*28183.22*	*28252.34*	*69.12*
TOTAL TRAVAUX N°0116	28252.34	28183.22	28252.34	69.12
TRAVAUX N°0118 PORTE D ENTREE BAT D1				
14 BATIMENT -D- 1				
Charges				
671011801 PORTE D ENTREE BAT D1	6952.32	6952.32	6952.32	
Net	*6952.32*	*6952.32*	*6952.32*	
TOTAL TRAVAUX N°0118	6952.32	6952.32	6952.32	
TRAVAUX N°0218 PORTE D ENTREE BAT E2				
15 BATIMENT -E- 2				
Charges				
671021801 PORTE D ENTREE BAT E2	6952.32	6952.32	6952.32	
Net	*6952.32*	*6952.32*	*6952.32*	
TOTAL TRAVAUX N°0218	6952.32	6952.32	6952.32	
TRAVAUX N°0317 DETECTEUR ECLAIRAGE RAMPE PKG AERIEN				
86 GARAGES TERRASSE				
Charges				
671031701 DETECTEUR ECLAIRAGE RAMPE PKG	1526.16	1526.16	1526.16	
Net	*1526.16*	*1526.16*	*1526.16*	
TOTAL TRAVAUX N°0317	1526.16	1526.16	1526.16	

(1) - Excédent ou insuffisance

Annexe 4 : Travaux votés et terminés et charges exceptionnelles

Totaux annexe 4

Annexe 4

	Exercice clos Dépenses votées (N)	Exercice clos réalisé à approuver (N)		
		Dépenses	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux	Solde (1)
TOTAL TRAVAUX N°0718	7134.08	7134.08	7134.08	
TRAVAUX N°0918 RAVALEMENT PEINTURE CHAUFFERIE				
70 CHAUFFAGE				
Charges				
671091801 RAVALEMENT PEINTURE CHAUFFERIE	10375.19	10375.19	10375.19	
Net	*10375.19*	*10375.19*	*10375.19*	
TOTAL TRAVAUX N°0918	10375.19	10375.19	10375.19	
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	**96781.21**	**96712.09**	**96781.21**	**69.12**
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	**96781.21**	**96712.09**	**96781.21**	**69.12**

Totaux annexe 2

Produits :

Solde (insuffisance sur travaux & opér.excep. affectée aux copropriétaires)	3794.00		
Total II	8056.19		96781.21

Charges :

Solde (excédent sur travaux & op.exceptionnelles affecté aux copropriétaires)			69.12
Total II	8056.19		96781.21

Les totaux de l'annexe 4 doivent correspondre aux totaux de l'annexe 2.

Annexe 5 : Travaux votés non clôturés

ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/10/2017 AU 30/09/2018

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux	Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C	F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Montant	Date
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2											
TRAVAUX N°0115 RAVALEMENT BATIMENT D1											
14 BATIMENT -D- 1											
Charges											
671011501 RAVALEMENT BATIMENT D1											
	400477.91	24.03.2015									
					4148.52	06.04.2016					
					7113.61	24.06.2016					
			7113.61	08.07.2016							
					74218.68	15.12.2016					
					20242.25	21.12.2016					
			74218.68	22.12.2016							
					1351.28	22.12.2016					
			20242.25	23.12.2016							
					339.64	23.12.2016					
			1251.28	24.12.2016							
			339.64	27.12.2016							
			100.00	30.12.2016							
					8193.60	31.12.2016					
					-65.00	31.01.2017					
					465.99	06.02.2017					
			8193.60	10.02.2017							
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	2329657.54		2129005.65		2232817.54		2329657.51		96839.97		
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	2329657.54		2129005.65		2232817.54		2329657.51		96839.97		

ETAT FINANCIER APRES REPARTITION AU 30/09/2018

Annexe 1

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

Trésorerie	Exercice Précédent Approuvé	Exercice Clos
50 Fonds placés	886 120,22	127 480,09
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)	32 661,67	2 121,83
53 Caisses		
Trésorerie disponible Total I	918 781,89	129 601,92

Provisions et Avances	Exercice Précédent Approuvé	Exercice Clos
102 Provisions pour travaux		
103 Avances		
1031 Avances de trésorerie	59.200,04	59 200,04
1032 Avances Travaux		16 617,43
1033 Autres Avances		
105 Fonds de Travaux	26 000,00	
131 Subventions en instance d'affectation		14 640,00
12 Solde en attente sur travaux	720.300,01	96 839,97
Provisions et Avances Total I	805 500,05	187 297,44

II - CREANCES

	Exercice Précédent Approuvé	Exercice Clos
450 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir (2)	320 223,48	269 539,80
Répartitions exercice Clos		
Apurement Travaux Réalisés	3 794,00	
459 Copropriétaires - Créances douteuses (2)		
Comptes de Tiers		
40 Fournisseurs Débiteurs	482,98	10 062,52
42 à 44 Autres Créances		153,79
46 Débiteurs Divers	36,00	934,31
47 Comptes d'Attente Débiteurs		
48 Comptes de Regul. Débiteurs		715,00
Créances Total II	324 536,46	281 405,42
Total Général (I) + (II)	**1 243 318,35**	**411 007,34**

DETTES

	Exercice Précédent Approuvé	Exercice Clos
450 Copropriétaires - Excédents versés (2)	18 483,10	21 684,95
Répartitions exercice Clos	64 432,76	55 160,16
Apurement Travaux Réalisés		69,12
Comptes de Tiers		
40 Fournisseurs Créditeurs	348 814,36	146 464,28
42 à 44 Autres Dettes		
46 Créditeurs Divers	3 191,29	0,01
47 Comptes d'Attente Créditeurs	330,40	330,40
48 Comptes de Regul. Créditeurs	2 566,39	0,98
49 Dépréciation Comptes de Tiers(2)		
Dettes Total II	437 818,30	223 709,90
Total Général (I) + (II)	**1 243 318,35**	**411 007,34**

(1) - Une somme affectée du signe (-) indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat
(2) - Liste individualisée *(nom et montant)* ci-jointe

EMPRUNTS : Montant restant du

Annexe 1 : Etat financier après répartition

Compte 12 : Solde en attente sur travaux

	105 Fonds de Travaux	26 000,00	
	131 Subventions en instance d'affectation		14 640,00
	12 Solde en attente sur travaux	720.300,01	96 839,97
2	Provisions et Avances Total I	805 500,05	187 297,44

Totaux annexe 5

de	Solde en attente sur travaux	
	E = D - C	
	Montant	
	96839.97	
	96839.97	

ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIETE

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :
http://www.salon-copropriete-arc.fr/

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,

rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr