

Rapport sur les finances de l'Association des propriétaires

Exercice financier du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022

Par Raymond Morissette

A) État des résultats financiers

Section Produits

Les cotisations des propriétaires pour l'exercice se terminant le 31 mars 2021 se sont établies à 175 780\$ supérieures au budget compte tenu de nouvelles cotisations sur des terrains additionnels détenus par des propriétaires et vendus à de nouveaux membres de l'association au cours de l'exercice 2021-2022. La progression du solde du Fonds de prévoyance a permis de réaliser 1 007\$ en intérêts, montant similaire au budget. Les autres revenus se sont établis à 3 450\$ comprenant la vente de manettes pour l'ouverture automatique de la barrière et un montant provenant de cotisations antérieures sur un terrain non construit.

Section Charges

Charges d'infrastructure et d'opérations :

Le coût de déneigement réalisé par la famille Bélanger s'est élevé à 62 096\$ conformément au contrat de déneigement et incluant le déneigement de la barrière à l'entrée du Lac. Les frais d'entretien d'été et d'amélioration des routes se sont élevés à 12 132\$ comparativement au budget de 12 388\$ similaires au montant prévu au budget. Comme vous le constaterez, les économies effectuées sur l'entretien des chemins pour l'exercice terminé le 31 mars 2022 ont été transférées au «Fonds de prévoyance» à la section « Autres frais ».

Les services d'intendance fournis par M. Alain Bélanger sur une base de 4 heures par jour, cinq jours semaine, rémunérés au taux de 36,79\$ de l'heure se sont élevés à 23 547\$ pour l'exercice tel que prévu au budget.

Le total des charges pour le maintien des infrastructures pour l'exercice terminé s'est élevé à 97 775\$ comparativement aux

prévisions budgétaires qui étaient de 98 215\$, similaire au total des coûts de l'exercice 2020-2021.

Autres frais généraux :

Comme vous pourrez le constater, la rubrique «Autres frais généraux» est relativement comparable au budget pour l'exercice et similaire aux coûts réels encourus pour l'exercice 2020 – 2021. Les économies effectuées sur l'ensemble des frais d'opération et d'administration comparativement au budget ont été transférées au Fonds de prévoyance pour un montant s'élevant à 70 000\$ comparativement au montant prévu de 62 000\$ au budget pour 2020-2021.

Le total des «Autres frais généraux» s'est élevé pour l'exercice 2021-2022 à 81 807\$ similaire au montant budgété de 78 700\$, l'écart provenant de diverses rubriques de frais ayant de petites variances par rapport au budget plus que compensées par les sommes économisées et transférées au Fonds de prévoyance.

Au global :

Les produits totaux se sont élevés à 180 237\$ et le total des charges à 179 582\$, produisant un excédent des produits sur les charges de 655\$, qui a accru le surplus accumulé relatif aux opérations de pour atteindre un total de 1 806\$ au mars 2022 vs un budget de 1 877\$.

B) État de la situation financière au 31 mars 2022 – Bilan

Section Actif

Actif à court terme

Au 31 mars 2022, l'Association disposait d'un solde résiduel d'encaisse de 14 661\$ et d'un montant d'encaisse au Fonds de prévoyance de 336 000\$, soit un total de liquidités de 350 661\$ comparativement au montant total prévu au budget de liquidités de 347 047\$. Les sommes à recevoir relativement aux cotisations courantes s'élevaient à 1 980\$ et pour les cotisations antérieures à 3 960\$ pour un total de sommes à recevoir au 31 mars s'élevant à 5 940\$.

Le total de l'actif à court s'élevait à 356 601\$ constitué principalement des soldes d'encaisse courante et du Fonds de prévoyance ainsi que des cotisations à recevoir.

Informations en date du 8 juillet 2022 sur les cotisations et autres sommes à recevoir.

En date du 8 juillet 2022, le solde des cotisations à recevoir pour les exercices 2021-2022 et antérieurs s'élève à un total de 5 280\$ à recevoir d'un seul propriétaire.

Immobilisations

Le total des immobilisations s'élève à 303 240\$ identique au montant budgété.

Le grand total de l'actif s'élève à 659 841\$ au 31 mars 2022

Section Passif

Passif à court terme

Les charges à payer s'élèvent à 18 795\$ composées principalement du dernier versement à payer pour les travaux de déneigement dû le 15 avril 2022 qui s'élève à 15 522\$ ainsi que d'autres courus à payer pour des charges de l'exercice 2021-2022.

Section Avoir

L'avoir de l'Association s'élève à 641 046\$ au 31 mars 2022 composé principalement du Fonds de prévoyance, Fonds des actifs immobilisés et du Surplus (Déficit) cumulé au niveau des opérations s'élevant respectivement à 366 000\$, 303 240\$ et 1 806\$.

Le total du Passif et de l'Avoir de l'Association s'élèvent à 656 841\$ au 31 mars 2022.

Prévisions Budgétaires pour l'exercice 2022-2023 soit du 1^{er} avril 2022 au 31 mars 2023 s'établissent comme suit :

Section Produits :

Le nombre de propriétaires cotisant s'élèveront à 137 propriétaires et payeurs pour un total de cotisations à titre de produits de 180 840\$ établi selon la cotisation de base de 1 320\$ identique à celle de l'exercice 2021-2022. La hausse du nombre de propriétaires s'explique principalement par la revente de terrains appartenant à un propriétaire, terrains qui n'étaient pas sujet à une cotisation antérieurement compte tenu que ces-derniers faisaient partie d'un ensemble de propriétés acquises par l'ancien propriétaire directement de la Société d'aménagement du Lac Clair.

Les produits d'intérêts sont prévus être similaires à ceux de 2022 compte tenu des taux d'intérêt bas sur les sommes cumulées dans le Fonds de prévoyance.

Les autres Produits sont prévus s'élever à 100\$ provenant de la vente de manettes permettant l'ouverture de la barrière.

Le total des produits budgétés s'élève à 181 940\$ pour l'exercice se terminant le 31 mars 2023 comparativement à 180 237\$ en 2022.

Section Charges

Section Charges d'infrastructure et d'opération :

Le total des charges d'infrastructure et d'opération prévues s'élève à 192 603\$ comparativement à 97 775\$ en 2021-2022.

La hausse prévue s'explique par la planification de la réfection du ponceau majeur Telus au montant estimé de 80 000\$ compte tenu de la profondeur de ce dernier et de l'augmentation des coûts des matériaux. Les sommes requises pour cet entretien majeur proviendront du Fonds de prévoyance au cours de l'exercice financier 2022-2023. Le coût de réfection de ce ponceau sera capitalisé au bilan et sera amorti sur une durée de 40 ans. Quant au budget d'entretien

régulier pour l'exercice 2022-2023, ce dernier devrait être d'environ 15 000\$ à moins d'imprévus.

Section Autres frais généraux

Le budget 2023 des autres frais généraux de l'exercice s'élève à 27 405\$ soit une hausse de 13 500\$ comparativement au réel de 2022 s'élevant à 11 800\$ avant la prise en compte du transfert en provenance du Fonds de prévoyance (en 2022 – transfert au Fonds de prévoyance de 70 000\$). Ceci s'explique par une budgétisation de trois charges dont 1) pour la préparation d'un petit stationnement gravelé pour l'accès aux sentiers de marches qui début près du belvédère sur le terrain de l'Association pour un montant de 4 500\$, 2) de frais d'analyse d'échantillons d'eau et de prélèvements pour un montant de 4 000\$ afin de suivre l'évolution de la santé du Lac Clair et 3) d'un budget de 4 000\$ pour des frais de consultations auprès de professionnels divers si nécessaire. Considérant qu'en 2022, l'Association a transféré 70 000\$ d'excédent au Fonds de prévoyance dû au report de la réparation du ponceau Telus, ceci a généré un total pour les autres frais généraux de 78 700\$. En 2023, l'effet contraire se produit compte tenu que nous allons puiser dans le Fonds de prévoyance une somme de 40 000\$ pour couvrir l'excédent des charges d'infrastructure afin de permettre de générer un petit excédent des produits sur les charges de 1 932\$.

Le niveau actuel du Fonds de prévoyance est vital pour permettre d'assumer le coût d'entretien majeur au cours des prochaines années et de maintenir les cotisations annuelles au niveau actuel sans avoir à lever une cotisation spéciale pour couvrir les frais d'entretien majeur en cas de catastrophes naturelles ou d'entretien majeur à effectuer comme ce fut le cas pour la digue en 2013-2014.

Le budget de l'exercice 2022-2023 se compare aux résultats prévus des exercices antérieurs permettant de maintenir un solde positif de surplus cumulé des opérations.

Au global

En résumé, les produits totaux sont à 181 940\$ et le total des charges à 180 008\$ causant à l'Association de constater soit un excédent prévu des produits sur les charges de 1 932\$ qui s'ajoutera au solde cumulé du «Surplus des opérations» des exercices antérieurs.

L'Association devra quand même demeurer prudente face à la progression des coûts reliés aux charges d'infrastructure causés par le coût de déneigement, d'entretien permanent des chemins et de surveillance du territoire si elle veut éviter d'avoir à augmenter le niveau de cotisation de base laquelle est demeurée stable à 1 320\$ annuellement depuis les 11 dernières années.

Situation financière prévue au 31 mars 2023 - Bilan

Section Actif

Actif court terme

Au 31 mars 2023, l'Association prévoit atteindre un solde d'encaisse de 20 738\$ et un Fonds de prévoyance de 296 000\$, soit un total de liquidité de 316 738\$ représentant une baisse des liquidités de 33 923\$ causée principalement par la remise à neuf du ponceau Telus net de la réduction des cotisations à recevoir. L'Association prévoit recouvrer l'ensemble des cotisations à recevoir au 31 mars 2022 s'élevant à 5 940\$. Cette situation devrait procurer un actif à court terme prévu de 316 738\$ au 31 mars 2023, soit une baisse de 39 863\$ par rapport au 31 mars 2022.

Immobilisations

Le total des immobilisations prévu au 31 mars 2023 s'élèvera à 371 347\$ suite à la capitalisation de la remise à neuf du ponceau Telus de 80 000\$ et de la création d'un petit stationnement et mise à niveau des sentiers de marche pour un total de 4 500\$, et à la prise en compte de la charge d'amortissement de l'exercice 2022-2023 estimée à 16 393\$.

Le grand total de l'actif prévu au 31 mars 2023 devrait s'élever à 688 085\$, soit une hausse d'environ 28 244\$ par rapport au 31 mars 2022.

Section Passif

Passif à court terme

Les charges à payer prévues s'élèveront à 17 000\$ composées principalement du dernier versement à payer au contrat de déneigement le 15 avril 2022 s'élevant à 15 522\$ et le solde résiduel pour des charges à payer de l'exercice 2022-2023.

Section Avoir

L'avoir total de l'Association est prévu s'élever à 671 085\$ au 31 mars 2023 composé principalement du Fonds de prévoyance, Fonds des actifs immobilisés et du Surplus cumulé s'élevant respectivement à 296 000\$, 371 347\$ et 3 738\$.

Au global

L'Association présente une bonne situation financière et un Fonds de prévoyance pour pallier aux réparations des infrastructures routières en cas de sinistres naturels et d'entretien majeur tel que celui du ponceau près du poste Telus et d'autres qui sont à prévoir d'ici 5 ans. Le niveau de Fonds de prévoyance doit continuer à s'accroître afin de doter l'Association de la marge de manœuvre financière afin d'éviter de solliciter des cotisations spéciales pour des entretiens majeurs comme ce fut le cas il y a quelques années dans le cadre de la réfection de la digue à l'entrée du Lac.