



Rapport de gestion

Foyer Schaerbeekois 2022

Table des matières

Rapport de l'organe de gestion à l'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2023 sur l'exercice clôturé au 31/12/2022

Commentaires sur les comptes annuels	4
Affectations du résultat	7
Événement important depuis la clôture	7
Circonstances susceptibles d'influencer sensiblement le développement de la société	7
Recherche et développement	7
Mutations de capital	7
Rachat d'actions propres	7
Intérêts opposés des administrateurs	7
Décharge des administrateurs et commissaire	7
Succursales	7
Justifications des règles comptables	7
Utilisations des instruments financiers	7
Autres points	7

Rapport de l'organe de gestion à l'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2023 sur l'exercice clôturé au 31/12/2022

Commentaires sur les comptes annuels

Commentaires du bilan

ACTIF

Immobilisations incorporelles et corporelles (code 21 à 26) **106.923.885,37 €**

Les investissements en immobilisations corporelles et incorporelles de l'année 2022 ont augmenté de 10.412.319,25 €, principalement à la suite de la fin de certains chantiers de rénovation (Gilisquet 147, L'Olivier, Meert 33, Severin 59, Van Droogenbroeck 54-56-58, Destrée 63-65).

Constructions et rénovations :	10.449.959,59 €
Matériel de chantier, machines et matériels des ateliers :	-13.130,82 €
Mobilier et matériel de bureau :	-19.998,76 €
Aménagements immeubles en location :	-4.510,76 €

Immobilisations en cours (code 27) **4.482.990,16 €**

Les immobilisations en cours s'élèvent à 4.482.990,16 € au 31/12/2022. Cette sous-classe diminue de 3.944.432,80 € principalement à la suite de la réception des chantiers mentionnés ci-dessus. D'autres complexes sont toujours en travaux ou en attente de réception de documents finaux avant le passage en classe 22.

Immobilisations financières (code 28) **3.187,57 €**

Il s'agit de créances et cautionnements en numéraire.

Stocks (code 3) **241.333,46 €**

Inventaire	Intitulé	01-01-22	31-12-22
300000	Stock électricité	65.036,58 €	83.523,78 €
300001	Stock plomberie	59.353,45 €	73.892,45 €
300002	Stock menuiserie	34.581,32 €	36.226,91 €
300003	Stock peinture	7.324,87 €	27.283,59 €
300004	Stock maçonnerie	8.613,84 €	8.894,51 €
300004	Stock chauffage		11.512,22 €
Total général		174.910,06 €	241.333,46 €

Créances locataires nettes : 401.233,11 €

Les créances locatives s'élèvent à 771.241,27 €. Conformément à la normalisation des règles d'évaluation reprises dans la circulaire 686 de la SLRB du nouveau plan comptable, ces créances sont réduites à concurrence de :

Locataires		Montant	% de réduction	Réduction de valeurs
Sortis	+ 1 an	278.366,52 €	100	278.366,52 €
	+ 6 mois	4.948,06 €	50	2.474,03 €
Présents	+ 1 an	77.255,93 €	100	77.255,93 €
	+ 6 mois	47.646,71 €	25	11.911,67 €
Total Dotation				370.008,16 €

Créances diverses (code 41) 1.845.272,89 €

Il s'agit des créances diverses auprès de clients comme la SLRB (créances pour réductions enfants à charge et personnes majeures handicapées)

Placements de trésorerie (code 51/53) 5.724,57 €

Il s'agit de participations dans une société de crédits pour habitations sociales

Valeurs disponibles (code 54/58) 8.931.708,59 €

Comptes courants SLRB : 7.648.018,75 €

Comptes bancaires (BELFIUS, caisses et comptes de transfert) 1.283.689,84 €

Comptes de régularisation (code 491) 371.896,25 €

Produits acquis - Subside 2022 (commune de Schaerbeek) 350.000,00 €

Autres 21.896,25 €

PASSIF**Capital social (code 10) 80.353,17 €**

État du Capital et structure de l'actionariat - Capital souscrit - Parts sociales nominatives de 6,20 € n'a pas vu de changement au cours de l'année 2022.

Réserves (code 13) 10.439.963,95 €

Conformément à la circulaire 686 sur l'Actualisation du Plan comptable et des Règles d'évaluation du secteur du logement social bruxellois, les bénéfices reportés et bénéfices de l'exercice 2022 seront affectées aux réserves disponibles de la société de logement. Ces réserves se décomposent en réserve légale (17.352,55 €), réserves immunisées (143.394,36 €) et réserves disponibles (10.866.079,40 €).

Subsides en capital (code 15) 28.083.111,28 €

Subsides reçus : 37.970.251,49 €

Amortissements cumulés en compte de résultat : -8.409.424,42 €

Impôts différés cumulés sur subsides reçus : -1.477.715,79 €

Ces subsides sont presque exclusivement des subsides reçus de la SLRB pour les différents chantiers de rénovation/construction mis en œuvre par le Foyer Schaerbeekois. À noter toutefois le subside obtenu auprès de Beliris pour la rénovation du complexe L'Olivier à hauteur d'un peu plus de 6 millions d'euros.

Provisions pour risques et charges (code 16) 6.385.641,91 €

Provision pour grosses réparations et gros entretiens 4.835.705,85 €

Autres risques et charges 72.230,27 €

Impôts différés sur subsides reçus 1.477.705,79 €

La provision pour gros entretiens et réparations a été revue à la baisse en 2022 suite aux nombreux immeubles entièrement rénovés. Le Foyer Schaerbeekois a également obtenu gain de cause dans un litige lié aux ressources humaines pour lequel une provision de 328.046,90 € avait été constituée.

Dettes à plus d'un an (code 17)	69.099.455,44 €
Établissement de crédit (code 173)	69.045.078,21 €
Autres dettes (code 178/9)	54.377,23 €
Garanties locatives	18.294,03 €
Autres garanties (cautions badges)	36.083,20 €
Dettes à un an au plus (code 42/48)	2.965.291,90 €
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année (code 42)	2.965.291,90 €
Annuité de capital SLRB payable en 2023	
Dettes commerciales (code 44)	2.827.431,15 €
Dettes courantes aux fournisseurs	1.923.823,87 €
Factures à recevoir	903.607,28 €
Dettes fiscales et salariales (code 45)	1.811.359,72 €
Impôts à payer	1.124.739,82 €
Dettes fiscales estimées	18.443,77 €
TVA à payer	35.143,45 €
Précompte immobilier à payer	873.790,80 €
Précompte professionnel à payer	197.361,80 €
Dettes sociales et salariales (code 454/9)	686.619,90 €
Dette courante ONSS (rémunérations 12/2022)	63.467,04 €
Rémunération à payer	-4.331,90 €
Provision pécule de vacances employés 2022	627.484,76 €
Autres dettes (code 47/48)	264.386,13 €
Estimatif des remboursements de réduction de précompte immobilier obtenu pour personnes majeures handicapées (51.425,00 €) et locataires créditeurs (212.961,13 €)	
Comptes de régularisation (code 492/3)	663.374,96 €
Charges à imputer :	
Principalement les redevances emphytéotiques logements communaux 2022 (phases 1 à 4).	663.374,96 €
Produits à reporter :	0 €

Commentaires du compte de résultat

Comptes de résultat :

Les ventes et prestations s'élèvent à 17.989.026,78 € soit une augmentation de 576.451,03 €. Le coût des ventes et des prestations s'élève à 17.897.286,96 € soit une hausse de 1.218.674,54 €. Les produits financiers, s'élèvent à 1.422.451,06 € et les charges financières à 839.193,14 €.

Affectations du résultat

Le bénéfice à affecter s'élève à 681.662,85 €. L'organe de gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter ce bénéfice en réserve, conformément à la circulaire 686 de la SLRB.

Événement important depuis la clôture

L'organe de gestion souhaite mettre en avant quelques faits marquants qui ont impacté l'année 2022 et le début de l'année 2023, jusqu'à la clôture des comptes :

- Le Foyer Schaerbeekois a dû faire face à la crise énergétique qui a amené une augmentation des coûts du gaz et de l'électricité.
- Le Foyer Schaerbeekois a dû faire face à une forte indexation (automatique) des salaires en 2022, pour une équipe restée relativement stable.
- Le Foyer Schaerbeekois a mis en location (et commencé à amortir) une série d'immeubles rénovés, ce qui a impacté les loyers de base à la hausse.
- Le Foyer Schaerbeekois a mené un travail de changement d'environnement informatique, ce qui l'a amené à repenser certaines données et l'architecture existante entre elles.
- Le Foyer Schaerbeekois a obtenu gain de cause dans un litige RH du passé et a pu reprendre une provision qui avait été constituée à cet effet.
- Le Foyer Schaerbeekois a pu prendre en compte la prime PEB imposée par la ministre pour les locataires occupant un logement avec un PEB déclaré E, F ou G.

À l'exception de ces événements, l'organe de gestion confirme qu'aucun autre événement important ne s'est produit depuis la date de clôture de l'exercice.

Circonstances susceptibles d'influencer sensiblement le développement de la société

L'augmentation du prix de l'énergie et l'indexation automatique des salaires auront un impact financier tant sur les locataires que sur la société. Le coût des matériaux qui augmente pourrait faire varier les estimations budgétaires de certains chantiers et leur bon déroulé.

Recherche et développement

Néant

Mutations de capital

L'organe de gestion confirme qu'aucune mutation de capital ne s'est produite pendant l'exercice 2022.

Rachat d'actions propres

L'organe de gestion mentionne que la société n'a pas acquis de parts.

Intérêts opposés des administrateurs

L'organe de gestion signale qu'aucune décision n'a été prise et qu'aucune opération n'a été décidée, qui tomberait dans le champ d'application de l'article 6:64 du code des sociétés et des associations.

Décharge des administrateurs et commissaire

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous demandons de donner décharge aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice de leur mandat durant l'exercice écoulé.

Succursales

La société ne dispose pas de succursales.

Justifications des règles comptables

Ne sont pas applicables.

Utilisations des instruments financiers

Ne sont pas applicables.

Autres points

Le mandat du réviseur d'entreprise actuel (DGST) arrive à terme et l'Assemblée Générale doit attribuer le mandat de réviseur pour les années 2023-2025.

Saïd Benallel
Vice-Président

Myriam Boxus
Présidente



Foyer Schaerbeekois
Schaarbeekse Haard

Foyer Schaerbeekois (FSH)

Rue de la Consolation, 70 - 1030 Bruxelles
T +32 2 240 80 40

lefoyerschaerbeekois@fsh.be

Éditeur responsable :

Myriam Boxus, présidente du FSH