



Rapport de gestion

Foyer Schaerbeekois 2023

Table des matières

Rapport de l'organe de gestion à l'assemblée générale ordinaire du 21 mai 2024 sur l'exercice clôturé au 31/12/2023

Commentaires sur les comptes annuels	4
Affectations du résultat	7
Évènements importants 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 21 mai 2024 sur l'exercice clôturé au 31/12/2023

Commentaires sur les comptes annuels

Commentaires du bilan

ACTIF

Immobilisations incorporelles et corporelles (code 21 à 26) 105.350.992,18 €

Les investissements en immobilisations corporelles de l'année 2023 ont diminué de 1.572.893,19 €.

Constructions et rénovations :	-2.253.058,85 €
Matériel de chantier, machines et matériels des ateliers :	-13.256,58 €
Mobilier et matériel de bureau :	699.376,44 €
Aménagements immeubles en location :	-5.954,20 €

Immobilisations en cours (code 27) 6.563.834,00 €

Les immobilisations en cours s'élèvent à 6.563.834,00 € au 31/12/2023. Cette sous-classe augmente de 2.080.843,84 €. Des chantiers sont toujours en travaux ou en attente de réception de documents finaux avant le passage en classe 22, notamment les chantiers suivants : Séverin 84, Courtens 68, Courtens 124 Léopold III 23 et les 9 immeubles à Helmet.

Immobilisations financières (code 28) 3.187,57 €

Il s'agit de créances et cautionnements en numéraire.

Stocks (code 3) 232.356,64 €

Inventaire	Intitulé	01-01-23	31-12-23
300010	Stock plomberie	73.892,45 €	41.862,76 €
300020	Stock menuiserie	36.226,91 €	47.673,68 €
300030	Stock électricité	83.523,78 €	89.337,64 €
300040	Stock parachèvement	36.178,10 €	28.748,93 €
300050	Stock chauffage central	11.512,22 €	17.754,61 €
300090	Stock commun		6.979,02 €
Total général		241.333,46 €	232.356,64 €

Créances à un an au plus (code 40/41)

Créances locataires nettes :

Les créances locatives s'élèvent à 870.896,23 €. Conformément à la normalisation des règles d'évaluations 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	218.525,82 €	100	218.525,82 €
	+ 6 mois	23.069,07	50	11.534,54 €
Présents	+ 1 an	63.841,63 €	100	63.841,52 €
	+ 6 mois	-171.661,21 €	25	-42.915,30 €
Total Dotation				450.723,38 €

Créances diverses (code 41)

1.969.838,48 €

Il s'agit des créances diverses auprès de clients comme la SLRB (créance 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)

8.153.073,59 €

Comptes courants SLRB

7.505.101,49 €

Comptes bancaires (Belfius, caisses et comptes de transfert)

647.972,10 €

Comptes de régularisation (code 490/491)

376.022,64 €

Charges à reporter (Assurance - Contrats d'entretien divers)

359.744,85 €

Produits acquis – autres

16.277,79 €

PASSIF

Capital social (code 10)

0,00 €

Conformément à la modification des statuts le capital a été transféré aux réserves indisponibles pour un montant de 80.353,17 €.

Réserves (code 13)

11.434.532,34 €

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 2023 seront affectées aux réserves disponibles de la société de logement. Ces réserves se décomposent en réserves immunisées (143.394,36 €), réserves disponibles (11.193.432,26 €), réserves indisponibles, conformément à la modification des statuts le capital et la réserve légale ont été transférés aux réserves indisponibles (97.705,72 €).

Subsides en capital (Code 15)

29.045.212,62 €

Subsides reçus

40.529.322,11 €

Amortissements cumulés en compte de résultats

-9.947.325,64 €

Impôts différés cumulés sur subsides reçus

-1.536.783,85 €

Provisions pour risques et charges (code 16)

6.469.463,65 €

Provision pour grosses réparations et gros entretiens

4.875.949,70 €

Autres risques et charges

56.740,10 €

Impôts différés sur subsides reçus

1.536.773,85 €

La provision pour gros entretien et réparation a été revue à la hausse en 2023 en prévision des nombreux immeubles à entretenir.

Dettes à plus d'un an (code 17)	68.096.536,27 €
Établissement de crédit (code 173)	68.059.664,96 €
Autres dettes (code 178/9)	36.871,31 €
Garanties locatives	788,11 €
Autres garanties (cautions badges)	36.083,20 €
Dettes à un an au plus (code 42/48)	7.773.739,93 €
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année (code 42)	3.093.482,37 €
Annuité de capital SLRB payable en 2023	
Dettes commerciales (code 44)	3.184.228,80 €
Dettes courantes aux fournisseurs	2.497.117,11 €
Factures à recevoir	687.111,69 €
Dettes fiscales et salariales (code 45)	1.437.203,21 €
Impôts à payer	693.857,51 €
Dettes fiscales estimées	23.919,64 €
TVA à payer	109.584,32 €
Précompte immobilier à payer	352.715,00 €
Précompte professionnel à payer	207.638,55 €
Dettes sociales et salariales (code 454/9)	743.345,70 €
Dettes courantes ONSS (rémunérations 12/2023)	70.112,07 €
Rémunération à payer	2.435,26 €
Provision pécule de vacances employés	670.798,37 €
Autres dettes (code 47/48)	58.825,55 €
Estimatif des remboursements de réduction de précompte immobilier obtenue pour personnes majeures handicapées	61.569,55 €
Locataires créditeurs	-2.744,00 €
Comptes de régularisation (codes 492/3)	636.451,45 €
Charges à imputer	
Principalement les redevances emphytéotiques des logements communaux 2022 (phases 1 à 4)	636.451,45 €
Produits à reporter	0 €

Le total bilantaire est de 123.455.936,25 €.

Commentaires du compte de résultat

Comptes de résultat :

Les ventes et prestations s'élèvent à 20.011.357,25 € soit une augmentation de 2.022.330,47 €. Le coût des ventes et des prestations s'élève à 20.554.633,63 € soit une hausse de 2.657.346,67 €. Les produits financiers, s'élèvent à 1.635.285,20 € et les charges financières 824.607,59 €.

Affectations du résultat

Le bénéfice à affecter s'élève à 327.352,85 €. L'organe de gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter ce bénéfice en réserve, conformément à la circulaire 686 de la SLRB.

Événements importants depuis la clôture

L'organe de gestion souhaite mettre en avant quelques faits marquants qui ont impacté l'année 2023 et le début de l'année 2024, jusqu'à la clôture des comptes :

- Le Foyer Schaerbeekois est passé au 1^{er} janvier 2023, sur un nouvel environnement informatique, avec un logiciel comptable dédié, incluant en outre la gestion des stocks et un module de gestion du décompte de charges.
- 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.
- La modification des règles d'amortissements pour les fiches d'immobilisés qui disposaient d'un taux non linéaire.

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

La possible évolution des mécanismes de financement du secteur du logement social en région de Bruxelles Capitale.

L'agrandissement du patrimoine de la société via des projets d'acquisitions/construction.

Recherche et développement

Néant.

Mutations de capital

L'organe de gestion confirme qu'aucune mutation de capital ne s'est produite pendant l'exercice 2023.

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

Modification de la forme juridique passage d'une Société Coopérative à Responsabilité Limitée à une Société Coopérative et nouveau statut publié au Moniteur Belge le 17/01/2024.

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