

RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES DE L'ANNEE 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021)

Nous avons été mandatés pour procéder à la vérification des comptes 2021 de votre copropriété.

Il ne nous a pas été communiqué de détail de prestations sur lesquelles devaient porter notre mission suivant la décision de l'AG, nous avons donc calqué notre mission sur celle de l'an dernier. Suivant la loi sur les copropriétés, il appartient à l'AG ou aux statuts de définir précisément la mission de vérificateur aux comptes qu'elle confie au commissaire aux comptes.

DOCUMENTS RECUS :


- Les factures d'achats numérotées et les extraits de comptes bancaires (BE76.0682.3512.5195 & BE76.0882.2624.3195 pour le livret)
- Les journaux comptables
- Les tableaux de répartition
- Les 4 relevés de frais trimestriels de 2021

MISSION :

- Vérifier que chaque facture est bien adressée à la copropriété et que le taux de 6% de TVA est bien appliqué lorsque c'est justifié
- Vérifier que chaque facture est imputée dans le relevé des frais et le montant imputé
- Vérifier que chaque imputation dans le relevé des frais est justifiée par une pièce
- Vérifier les concordances entre le bilan, les balances et les frais

COMPTE RENDU :

1. La comptabilité est tenue avec un logiciel spécifique sous un régime de partie double comme le prévoit la nouvelle loi sur les copropriétés. Le plan comptable n'a pas encore été changé pour correspondre à celui qui a été publié mais cela n'a aucune incidence sur la qualité du travail fourni.
2. Les contrôles effectués sur le contenu des factures ne font ressortir aucun problème dans l'identification de votre acp et le taux réduit de la TVA a bien été appliqué chaque fois que le code le permettait.
3. Chaque imputation est bien justifiée par une pièce et/ou une information suffisante
4. Les concordances entre le bilan et les balances sont bien rencontrées
5. Justification des soldes des comptes : nous n'avons pas eu la mission de procéder à une analyse détaillée des comptes (sinistres, fonds de réserve, historiques prop & fourn,). Nous avons néanmoins remarqué quelques points sensibles détaillés ci-dessous.
6. Le fonds de roulement est de 151.973,38 €
7. Les charges de l'année se sont élevées à 282.641,92 € (hors frais privés et appels de fonds). En augmentation de 11% par rapport à 2020. Mais au niveau des charges de 2019.
8. Les consommations de chauffage & eau sont de 95.199,77 € (en diminution de 11% par rapport à 2020).
9. Le fonds de réserve présente un solde au 31.12.2021 de 15.526,55 €. Le total des prélèvements pour travaux se sont élevés à 105.263,97 €.


Le 03.06.2022

RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES DE L'ANNEE 2022 (01.01.2022 – 31.12.2022)

Nous avons été mandatés pour procéder à la vérification des comptes 2022 de votre copropriété.

Il ne nous a pas été communiqué de détail de prestations sur lesquelles devaient porter notre mission suivant la décision de l'AG, nous avons donc calqué notre mission sur celle de l'an dernier. Suivant la loi sur les copropriétés, il appartient à l'AG ou aux statuts de définir précisément la mission de vérificateur aux comptes qu'elle confie au commissaire aux comptes.

DOCUMENTS RECUS :

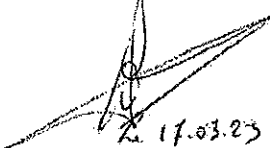
- Les factures d'achats numérotées et les extraits de comptes bancaires (BE76.0682.3512.5195 & BE76.0882.2624.3195 pour le livret)
- Les journaux comptables
- Les tableaux de répartition
- Les 4 relevés de frais trimestriels de 2022

MISSION :

- Vérifier que chaque facture est bien adressée à la copropriété et que le taux de 6% de TVA est bien appliqué lorsque c'est justifié
- Vérifier que chaque facture est imputée dans le relevé des frais et le montant imputé
- Vérifier que chaque imputation dans le relevé des frais est justifiée par une pièce
- Vérifier les concordances entre le bilan, les balances et les frais

COMPTE RENDU :

1. La comptabilité est tenue avec un logiciel spécifique sous un régime de partie double comme le prévoit la nouvelle loi sur les copropriétés.
2. Les contrôles effectués sur le contenu des factures ne font ressortir aucun problème dans l'identification de votre acp et le taux réduit de la TVA a bien été appliqué chaque fois que le code le permettait.
3. Chaque imputation est bien justifiée par une pièce et/ou une information suffisante
4. Les concordances entre le bilan et les balances sont bien rencontrées
5. Justification des soldes des comptes : nous n'avons pas eu la mission de procéder à une analyse détaillée des comptes (sinistres, fonds de réserve, historiques prop & fourn, ...). Nous avons néanmoins remarqué quelques points sensibles détaillés ci-dessous.
6. Le fonds de roulement est de 151.973,38 €
7. Les charges de l'année se sont élevées à 389.354,39 € (hors frais privés et appels de fonds). En augmentation de 38% par rapport à 2021.
8. Les consommations de chauffage & eau sont de 158.763,91 € (en augmentation de 67% par rapport à 2021).
9. Le fonds de réserve présente un solde au 31.12.2022 de 36.550,10 €. Le total des prélèvements pour travaux se sont élevés à 76.186,92 €.
10. Un compte « 120060 Travaux mise en conformité électrique permis environnement » a été créé au T2 de 2022 avec un montant total de travaux de 59.010,59 € (dont 36.852,54 € ont déjà été prélevé du FR en 2021 et réinjecté en 2022). Des appels trimestriels de 14.752,65 € sont faits depuis le T2 pour apurer ce compte. Il reste un appel à faire en 2023.


Le 17.03.23

CONSTATATIONS à ANALYSER et/ou à REGULARISER :

- Des rappels sont régulièrement envoyés par le syndic (mais en nombre raisonnable) et la gestion des paiements semble efficace
- La bonne régularité générale des paiements et le faible taux des impayés.
- Il est essentiel de maintenir la pression et poursuivre dans cette voie. Il est important de souligner que ces mauvais payeurs profitent de la situation sur le dos des propriétaires payants régulièrement leurs décomptes de charges et pourraient mettre à mal la trésorerie de la copropriété | Des intérêts de retards sont facturés et portés au bilan.
- Le bilan fait état de sinistres ouverts. Une analyse du suivi de ses dossiers semble être régulièrement réalisée pour s'assurer que la compta reflète bien la réalité du dossier. Si aucune indemnité n'est plus attendue, ces soldes de comptes sont généralement imputés dans le fonds de réserve ou en charges. Ce qui a été régulièrement fait chaque trimestre.
- Le fonds de roulement : votre acp dispose d'un fonds de roulement de 151.973,38 €. La situation de trésorerie de votre acp est saine mais limite (solde du compte courant est de 19.257,70 € au 31.12.2022). Le compte d'épargne (solde de 1.540,44 € au 31.12.2022) ne reflète plus la situation du fonds de réserve. En partie à cause des travaux de mise en conformité en cours de remboursement. Mais aussi par l'important montant dû avec la clôture des comptes du T4 qui est supérieur au fonds de roulement.
- Vu la forte augmentation des charges (+ 38%), il serait utile de prévoir une augmentation du fonds de roulement du même ordre (soit le porter à 200.000 € par exemple)
- Le fonds de réserve : en 2022, vous avez régulièrement approvisionné le fonds de réserve pour un total de 60.000 €. Des prélèvements pour payer des travaux ont été réalisés pour un total de 76.186,92 € + le retour de 36.852,54 € prélevé en 2021). Au 31.12.2022, le solde de votre fonds de réserve est de 36.550,10 €. Je vous recommande la poursuite de son approvisionnement par de nouveaux appels de fonds en fonction des travaux à prévoir.
- Il faudrait peut-être envisager d'augmenter les contributions au fonds de réserve...
- Le compte de la wasserette est maintenant approvisionné chaque trimestre de 3.640,63 € mais il est encore en négatif de 15.721,86 € au 31.12.2022.

CONCLUSIONS :

La comptabilité est tenue sur le principe de la « comptabilité en partie double » et semble bien tenue dans son ensemble.

Les factures sont bien établies et les dépenses portées en charges sont suffisamment justifiées, généralement par une pièce conforme.

Un bilan est établi en fin de chaque trimestre et le détail de l'évolution du fonds de réserve est fourni.

Nous pouvons estimer que votre bilan reflète bien le patrimoine de votre copropriété.

Dans le cadre de notre mission et tenant compte de ce qui est détaillé ci-dessus, nous considérons que la comptabilité est suffisamment bien tenue pour être soumise à votre approbation.

Fait le 17 mars 2023



Bruno Decloux
Expert-Comptable agréé
Administrateur de Comptamax srl

ACP LES EOLIENNES - Comparatif des offres reçues suite au rapport des pompiers

| Travaux à prévoir | Alfa Prévent | F.P.S. | Braco & Le Chimiste | JOLOLEX | AMBITEC | Innova Home Dream | F.T. ELEC & Renove | Safety Works | LMC Construct |
|--|--------------|------------|---------------------|------------|-------------|-------------------|--------------------|--------------|---------------|
| Placement de portes coupe feu Rf 60 | - | - | - | - | - | 59.952,00 € | - | 72.000,00 € | 55.926,00 € |
| Détection Incendie | - | - | - | - | 45.979,98 € | 38.529,50 € | 37.008,84 € | - | - |
| Pictogrammes | - | - | - | 3.833,04 € | - | 4.634,97 € | - | - | - |
| Désenfumage commun (fenêtre/coupole) | - | - | - | - | 49.606,89 € | - | 38.762,50 € | - | - |
| Eclairages de secours parkings | - | - | - | - | 5.045,59 € | 4.950,40 € | 3.920,00 € | - | - |
| Placement d'extincteurs et remplacement des dévidoirs incendie | 10.576,70 € | 9.897,50 € | 8.461 € | - | - | - | - | - | - |
| Entretien annuel point précédent | 859,58 € | 785,25 € | 677,00 € | - | - | - | - | - | - |

Les prix indiqués sont htva