

## Résidence Artémise

Avenue Hansen Soulie, 98  
Rue Commandant Ponthier, 71  
1040 Bruxelles

Bruxelles, le 08 novembre 2018

Année 2017-2018

Examen des comptes

Point 2 de notre ordre du jour : L'approbation des comptes :

Nous avons, [REDACTED] par sondage, procédé à l'examen des comptes de notre exercice 2017-2018 et à la répartition des charges dans les différentes rubriques ainsi que vers les comptes individuels.

La comptabilité se fait suivant un programme comptable spécifique à la gestion immobilière, ce programme est clair et suite à l'examen aucune rectification n'est à apporter aux relevés. Les extraits de banque reflètent les montants reportés au bilan.

Nous nous sommes arrêtés aux comptes du bilan au 30.09.2018 :

1. Fonds de roulement et fonds de réserve. Nous avons refait un tableau indiquant la part de chacun dans ces deux montants. Ce tableau peut être mis en copie à ceux qui le désirent.
2. Provisions ascenseurs : Il est indiqué HS = 23.617,56 et Cdt P = 6.559,25. OR, les devis acceptés étaient de HS = 30563 et Cdt P = 21.529. Une première facturation de Liftin a été faite, mais une mauvaise imputation des 25 % d'acompte a été remarquée sur les factures 183010 et 183011 (voir adresse de livraison sur les factures) les réserves doivent donc se lire comme suit :

HS	Provision au 30.9.18	=	29.000
	Acompte 25 %	= -	7.640,75
	Solde à figurer bilan	=	21.359,25
CdtP	Provision au 30.9.18	=	14.200
	Acompte 25 %	= -	5.382,44
	Solde à figurer bilan	=	8.817,56

Il reste encore à provisionner HS = 1 x 2.000 et CdtP = 2 x 3.500

Donc, demande de rectification à Liftin et modifier pour le bilan du 31.12.18.

3. Le stock mazout nous demandons l'accord de l'AG pour amortir ce montant de 4.476,06 € soit par pertes et profit, soit en l'imputant sur le fonds de roulement, soit sur le fonds de réserve.
4. Serait-il possible, pour la présentation des comptes de fusionner les comptes 410000 et 410100 qui représentent la somme due de 15.923,84 (somme due par les copropriétaires suivant le tableau en annexe). A l'examen des comptes ouverts, il ne figure toujours que le solde de 570,96 € litige [REDACTED] datant de décembre 2014. Intervention avocat ou pertes et profit ?
5. Nous avons également noté que, à la demande de Cdt P, les décomptes chauffage et eaux continuent à être bien scindés.
6. Les soldes bancaires correspondent bien aux extraits. On pourrait peut-être supprimer le compte carnet 428-1098054-52 de 187,48 € qui ne se justifie pas et transférer ce montant dans le compte-courant.

7. Les arrondis d'ordinateur ainsi que les intérêts figurant au passif pourraient être nettés pas un OD dont le solde serait comptabilisé dans la rubrique 2 « frais divers ».
8. En ce qui concerne les factures, nous avons noté ce trimestre pour Hansen Soulie une dépense de 1.724,10 € pour le placement de 5 éclairages de palier avec détecteurs soit 344,82 € pièce ! Quid de Cdt Ponthier ? Est-ce légal ?  
Ce 3<sup>ème</sup> trimestre nous avons reçu les relevés annuels de Engie Electrabel et aucune augmentation n'a été relevée et en ce qui concerne les garages, un remboursement sur la provision de 159 € a été comptabilisé et reçu. La consommation d'électricité des garages avait augmenté en 2015-2016 et un remboursement de 180 € avait été reçu de la part d'un locataire automobiliste qui chargeait la batterie de sa voiture. Il ne l'avait d'ailleurs pas déclaré. Nous sommes actuellement revenus à une consommation du niveau 2014-2015. A surveiller pour la suite.....

Nous vous demandons, après cette vérification complète de bien vouloir approuver les comptes qui vous ont été présentés au cours de cet exercice.

