BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Béran SA
Rue de la Corraterie 26
Case postale
1211 Genève 1
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44
Fax +41 (0)22 311 45 88
E-mail contact@bfbge.ch
Web www.bfb.ch

Fondée en 1892

BfB

Nouveau Meyrin, fondation communale de droit public pour le logement Meyrin

Exercice 2023

Rapport de l'organe de révision
au Conseil de fondation

Le 10 septembre 2024

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Béran SA
Rue de la Corraterie 26
Case postale
1211 Genève 1
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44
Fax +41 (0)22 311 45 88
E-mail contact@bfbge.ch
Web www.bfb.ch

Fondée en 1892

Rapport de l'organe de révision sur les comptes 2023
au Conseil de fondation de

**Nouveau Meyrin, fondation communale
de droit public pour le logement
Meyrin**

Genève, le 10 septembre 2024
66/vac/19

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Nouveau Meyrin, fondation communale de droit public pour le logement comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que les annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application, ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.

Nous attirons l'attention sur le fait que les comptes annuels sont approuvés par le Conseil hors du délai légal du 15 mai fixé à l'article 107 al. 1 LAC.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit des comptes annuels conformément aux prescriptions légales et à la recommandation d'audit 60 *Audit et rapport de l'auditeur de comptes communaux* (RA 60). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions sont plus amplement décrites dans la section intitulée « Responsabilités de l'auditeur relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de Nouveau Meyrin, fondation communale de droit public pour le logement, conformément aux dispositions légales cantonales et communales et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour nous permettre de fonder notre opinion.

Responsabilité du Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux prescriptions légales cantonales et communales. Le Conseil est responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux dispositions légales cantonales et communales et à la recommandation d'audit suisse 60 *Audit et rapport de l'auditeur de comptes communaux* permettra toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs de ces comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et à la RA 60, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.

- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la fondation.

- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

- nous évaluons la présentation dans son ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels, y compris les informations fournies dans les notes, et estimons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle à donner une présentation sincère.

Nous communiquons au Conseil de fondation notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR), de connaissances techniques et d'indépendance conformément aux prescriptions légales en vigueur et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'article 71, al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes et à la norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Béran SA



André TINGUELY
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Olivier DESMEULES
Expert-réviseur agréé

Annexes :

- Comptes annuels (détail ci-après)

fiduciaire privée sa

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

ETATS FINANCIERS AU 31 DECEMBRE 2023

	Pages
Bilan au 31 décembre 2023 comparatif au bilan au 31 décembre 2022	1-2
Compte de résultats de l'exercice 2023 comparatif avec l'exercice 2022	3-4
Détail des postes du bilan et du compte de résultats	5-7
Tableau des flux de trésorerie 2023	8
Notes diverses	9-10
Tableau état du capital propre	11
Tableau des immobilisations	12
Récapitulation du rendement par immeuble	13-14
Détail du rendement par immeuble 2023 Comparatif 2022	15-23
Indications supplémentaires	24-25

Date : 28.08.2024
N/réf : MA/ns 8172.34

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Bilan au 31 décembre 2023

ACTIF	Détail Page	MCH2 31.12.2023 CHF	MCH2 31.12.2022 CHF
PATRIMOINE FINANCIER			
Disponibilités et placements à court terme			
Banques		4 467 307.65	3 971 442.89
Total des disponibilités et placements à court terme		***4 467 307.65***	***3 971 442.89***
Créances			
Loyers à recevoir		285 793.73	109 980.23
Provision loyers douteux		-71 704.78	-42 120.00
Impôt anticipé à récupérer		7 487.52	139.52
Étude Bernasconi-Terrier c/c		0.00	96 849.43
Régie Brolliet SA c/c		87 041.72	387 719.56
Régie Daudin & Cie SA		171 046.09	0.00
Etude Brechbühl		315.50	0.00
Total des créances		***479 979.78***	***552 568.74***
Actifs de régularisation			
Actifs transitoires	5 (1)	381 068.92	188 191.70
Total des actifs de régularisation		***381 068.92***	***188 191.70***
Placements financiers			
Prêt Groupe Avellina B1		153 605.50	153 605.50
Banque Raiffeisen part sociale		200.00	200.00
Total des placements financiers		***153 805.50***	***153 805.50***
IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF			
Immeubles			
Bloc A Gilbert 14/28		48 081 000.00	48 081 000.00
Bloc B Prulay 2/10		22 993 000.00	22 993 000.00
Bloc C Livron 1/9		26 415 000.00	26 415 000.00
Centre Artisanal CA		15 997 000.00	15 997 000.00
Prulay 19		8 521 643.45	8 521 643.45
Vaudagne		16 266 000.00	16 266 000.00
Edmond Rochat 34/36/38		25 775 000.00	25 775 000.00
Mategnin 47/53		27 756 112.60	0.00
Total des immeubles		***191 804 756.05***	***164 048 643.45***
Immeubles en construction			
Assainissement groupe G/P/L/CA		41 519.95	0.00
Prulay 19 surélévation		335 031.55	334 356.55
Vergers Arpenteurs 2-4 B1		13 584 652.75	13 486 000.00
Vergers Dentellière 2 B3		9 722 161.04	9 690 000.00
Vergers Arpenteurs 8-10-12 B5		16 376 327.24	16 218 000.00
Vergers Récréations 20 A22		13 770 381.36	13 652 000.00
Vergers A13		42 636 484.60	42 692 000.00
Vergers Récréations 10-12-14 B13		15 405 049.94	15 161 000.00
Total des immeubles en construction		***111 871 608.43***	***111 233 356.55***
Subventions LUP			
Dotations État de Genève			
Dotation LUP Arpenteurs 2-4 B1		-1 976 250.00	-1 976 250.00
Dotation LUP A13		-5 265 000.00	-5 265 000.00
Total des subventions LUP		***-7 241 250.00***	***-7 241 250.00***
TOTAL DE L'ACTIF		301 917 276.33	272 906 758.83

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Bilan au 31 décembre 2023

PASSIF	Détail Page	MCH2 31.12.2023 CHF	MCH2 31.12.2022 CHF
CAPITAUX DE TIERS			
Engagements financiers à court terme			
Banque c/c	5 (2)	93 404.76	93 286.83
Régie Daudin & Cie c/c		0.00	238 346.74
Banque ATF	5 (2)	25 234 344.00	24 640 983.00
Acompte Commune Meyrin vente Crèche B13		3 950 000.00	3 950 000.00
Acomptes pour vente immeuble A22		5 344 900.00	5 344 900.00
Total des engagements financiers à court terme		***34 622 648.76***	***34 267 516.57***
Engagements courants			
Loyers encaissés d'avance		86 949.40	67 787.28
Total des engagements courants		***86 949.40***	***67 787.28***
Passifs de régularisation			
Passifs transitoires	5 (3)	653 314.22	506 813.15
Total des passifs de régularisation		***653 314.22***	***506 813.15***
Engagements financiers à long terme			
Hypothèques			
Bloc A Gilbert 14-28		15 636 220.47	10 636 220.47
Bloc B Prulay 2-10		3 761 629.85	3 761 629.85
Bloc C Livron 1-9		7 182 600.00	7 226 320.00
Centre Artisanal		5 280 000.00	5 320 000.00
Edmond Rochat 34-36-38		18 162 000.80	18 362 000.75
Arpenteurs 2-4 B1		5 000 000.00	5 000 000.00
Dentellière 2 B3		5 000 000.00	5 000 000.00
Arpenteurs 8-10-12 B5		5 000 000.00	5 000 000.00
Voisinage 3-4 / Récréations 23 / Coopérative 7 A 13		33 479 200.00	33 851 200.00
Récréations 10-12-14 B13		5 000 000.00	5 000 000.00
Mategnin 47-53		20 000 000.00	0.00
Total des engagements financiers à long terme	6	***123 501 651.12***	***99 157 371.07***
TOTAL DES CAPITAUX DE TIERS		***158 864 563.50***	***133 999 488.07***
CAPITAL PROPRE			
Capital de dotation			
Capital de dotation		1 505 410.95	1 505 410.95
Total capital de dotation		***1 505 410.95***	***1 505 410.95***
Réserves			
Réserve générale		10 000 000.00	10 000 000.00
Réserves grands travaux		2 500 000.00	2 500 000.00
Total des réserves		***12 500 000.00***	***12 500 000.00***
Excédent / découvert du bilan			
Résultat reporté		124 901 859.81	109 837 954.84
Bénéfice de l'exercice		4 145 442.07	15 063 904.97
Total excédent / découvert du bilan		***129 047 301.88***	***124 901 859.81***
TOTAL DU CAPITAL PROPRE		***143 052 712.83***	***138 907 270.76***
TOTAL DU PASSIF		**301 917 276.33**	**272 906 758.83**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Compte de résultats exercice 2023

	Détail Page	MCH2 31.12.2023 CHF	MCH2 31.12.2022 CHF
REVENUS D'EXPLOITATION			
REVENUS FINANCIERS			
Produits des biens-fonds PF			
Loyers et recettes diverses			
Loyers encaissés		10 941 568.87	10 711 402.15
Honoraires de pilotage		165 000.00	515 000.00
Vente électricité		221 675.65	51 573.75
Provision débiteurs douteux		-29 584.78	36 740.00
Total des produits des biens-fonds PF		***11 298 659.74***	***11 314 715.90***
Réévaluations des immobilisations PF		0.00	13 223 759.28
Produits financiers			
Intérêts créanciers et placements		20 996.79	6 608.90
Total des produits financiers		***20 996.79***	***6 608.90***
TOTAL DES REVENUS D'EXPLOITATION		***11 319 656.53***	***24 545 084.08***
CHARGES D'EXPLOITATION			
CHARGES DU PERSONNEL			
Salaires et charges sociales		-144 689.10	-145 013.90
Jetons de présences		-24 297.00	-15 517.50
Total charges du personnel		***-168 986.10***	***-160 531.40***
CHARGES DE BIENS ET SERVICES			
Fournitures de bureau		-1 193.40	-488.70
Imprimés, publication		-187.80	-129.50
Honoraires			
Honoraires comptabilité, révision		-101 528.90	-82 321.05
Honoraires d'expertises et divers		-102 939.80	-127 124.55
Total honoraires		***-204 468.70***	***-209 445.60***
Frais de locaux		-3 068.00	-3 068.00
Frais d'administration		-5 569.00	-4 405.50
Total des charges de biens et services		***-214 486.90***	***-217 537.30***
CHARGES D'INTÉRÊTS			
Intérêts et frais financiers		-1 104.60	-12 605.10
Intérêts hypothécaires		-1 435 934.94	-1 396 963.90
Total des charges d'intérêts		***-1 437 039.54***	***-1 409 569.00***

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Compte de résultats exercice 2023

	Détail Page	MCH2 31.12.2023 CHF	MCH2 31.12.2022 CHF
CHARGES POUR BIENS FONDS PF			
Entretien immeubles		-1 863 606.06	-2 159 030.96
Conciergerie		-720 993.14	-719 432.43
Services industriels		-578 263.38	-559 730.63
Droits de superficie		-713 568.30	-705 844.50
Assurances		-194 886.60	-175 029.65
Frais de régie		-394 319.03	-394 699.95
Frais divers		-28 622.98	-18 982.09
Charges communes réparties	7	-438 463.90	-344 869.67
Impôts immobiliers		-224 137.00	-213 670.00
Total des charges pour biens fonds patrimoine		***-5 156 860.39***	***-5 291 289.88***
Réévaluations des immobilisations PF		0.00	-1 765 079.08
CHARGES DE TRANSFERTS			
Donations FQVQ		-196 841.53	-637 172.45
Total donations		***-196 841.53***	***-637 172.45***
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		***-7 174 214.46***	***-9 481 179.11***
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**4 145 442.07**	**15 063 904.97**
RÉSULTAT NET		**4 145 442.07**	**15 063 904.97**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail des postes du bilan

		31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
1. Détail des actifs transitoires			
Trop payé Imad B1 à recevoir		0.00	123.30
Indemnités sinistre Prulay 4 à recevoir		6 118.90	0.00
Participation locataire Gilbert 28 à recevoir pour travaux		2 261.00	0.00
Impôts 2023 payés d'avance		13 084.60	0.00
Electricité Climkit à recevoir au 31.12.2022 pour A22		21 895.00	0.00
Remboursement travaux locataire B1 à recevoir		0.00	200.00
Solde charges PPE 2021 à recevoir A22		0.00	39 800.00
Remboursement tek cuisines payé deux fois B13 à recevoir		0.00	9.25
Assurances B1 payées d'avance		3 149.15	3 827.35
Assurances B3 payées d'avance		4 871.15	5 478.00
Assurances B5 payées d'avance		1 559.40	1 911.85
Assurances B13 payées d'avance		4 249.25	4 704.50
Impôt immobilier à recevoir vendeur Mategnin		45 434.00	0.00
Solde frais communs Daudin B1 à recevoir		1 694.50	1 485.60
Solde frais communs Daudin B3 à recevoir		1 316.20	1 141.10
Solde frais communs Daudin B5 à recevoir		1 947.00	1 698.60
Solde frais communs Daudin B13 à recevoir		7 039.95	4 166.60
Solde frais communs Daudin A13 à recevoir		1 393.95	3 181.45
Remboursement Fondation des parkings à recevoir B1/B3/B5/A22/A13 2023		5 826.87	10 868.10
Provision charges et chauffage A22 d'avance		259 228.00	109 596.00
Total des actifs transitoires		**381 068.92**	**188 191.70**
2. Détail des engagements financiers à court terme			
Banque c/c			
BCGE Vaudagne		20 542.94	2 676.38
BCGE construction B1		18 271.00	25 342.90
BCGE construction B3		15 649.98	16 835.04
BCGE construction B5		19 277.61	22 492.87
BCGE construction A22		14.99	4 514.93
BCGE construction B13		19 648.24	21 424.71
Total banque c/c		**93 404.76**	**93 286.83**
Banque ATF	**Taux**		
BCGE ATF Vaudagne	2.01%	4 000 000.00	4 000 000.00
BCGE ATF B1	2.06%	5 400 000.00	5 400 000.00
BCGE ATF B3	2.06%	1 789 259.00	1 693 691.00
BCGE ATF B5	2.06%	4 818 635.00	4 592 715.00
BCGE ATF A22	2.06%	6 552 497.00	6 429 812.00
BCGE ATF B13	2.06%	2 673 953.00	2 524 765.00
Total banque ATF		**25 234 344.00**	**24 640 983.00**
3. Détail des passifs transitoires			
Provision frais commune de Meyrin pour B13		9 148.91	0.00
Provision charges PPE A22		199 290.00	99 290.00
Provision Fondation des Parkings B1/B3/B13/A22/A13		18 541.40	93.60
Provision intérêts sur impôts 2020		0.00	5 073.55
Provision vacant chauffage A22		0.00	1 245.50
Provision frais s/immeuble Mategnin du 20.11 au 31.12		18 428.36	0.00
Salaires et charges sociales		144 689.10	145 013.90
Provision facture imprimerie Moleson		484.65	0.00
Provision honoraires comptables		85 000.00	65 000.00
Provision honoraires révision		11 000.00	11 000.00
Provision solde intérêts hypothécaires		14 656.25	0.00
Intérêts courus sur hypothèques		123 970.10	56 003.00
Provision impôts 2022		7 217.65	7 217.65
Provision solde impôts 2020		0.00	2 233.10
Provision frais conciergerie immeubles gérés par Daudin		1 811.70	0.00
Provision impôts 2021		19 076.10	19 076.10
Provision Climkit B3 à payer		0.00	1 745.45
Provision Climkit B5 à payer		0.00	372.85
Provision impôts 2020 Vergers		0.00	93 448.45
Total détail des passifs transitoires		**653 314.22**	**506 813.15**

Détail des postes du bilan

				31.12.2023	31.12.2022
				CHF	CHF

4. Détail des hypothèques

Banque	Taux	Immeuble	Échéance		
BCGE	1.386%	Gilbert 14-28 A	20/10/33	3 476 800.00	3 476 800.00
BCGE	1.465%	Gilbert 14-28 A	20/10/36	7 159 420.47	7 159 420.47
BCGE	1.949%	Gilbert 14-28 A	19/11/33	5 000 000.00	0.00
BCGE	1.277%	Prulay 2-10 B	30/09/32	3 761 629.85	3 761 629.85
BCGE	1.502%	Livron 1-9 C	19/10/37	6 682 600.00	6 716 320.00
Zürich	0.65%	Livron 1-9 C	31/03/30	500 000.00	510 000.00
BCGE	2.50% / 2.25%	Centre Artisanal	Variable	1 280 000.00	1 320 000.00
PostFinance	2.29% / 1.59%	Centre Artisanal	12/02/38	4 000 000.00	4 000 000.00
BCGE	0.842%	E. Rochat 34	03/03/31	6 366 666.80	6 366 666.80
BCGE	0.842%	E. Rochat 34	03/03/31	331 000.00	331 000.00
BCGE	1.115%	E. Rochat 36	01/03/32	3 348 833.40	3 348 833.40
BCGE	1.174%	E. Rochat 36	01/03/33	2 948 833.50	3 148 833.45
BCGE	1.137%	E. Rochat 38	04/05/27	5 166 667.10	5 166 667.10
BCGE	1.1725%	Vergers B1	27/06/29	5 000 000.00	5 000 000.00
BCGE	1.2475%	Vergers B3	27/06/30	5 000 000.00	5 000 000.00
BCGE	1.537%	Vergers B5	27/06/34	5 000 000.00	5 000 000.00
BCGE	1.5665%	Vergers B13	27/06/35	5 000 000.00	5 000 000.00
BCGE	1.303%	Vergers A13 LUP/HM	20/01/40	6 410 850.00	6 410 850.00
BCGE	1.235%	Vergers A13 LUP/HM	20/01/39	11 000 000.00	11 000 000.00
BCGE	1.167%	Vergers A13 LUP/HM	20/01/38	10 823 270.00	10 867 452.50
BCGE	1.303%	Vergers A13 HM	20/01/40	5 245 080.00	5 572 897.50
BCGE	1.949%	Mategnin	19/11/33	20 000 000.00	0.00
Total détail des hypothèques				**123 501 651.12**	**99 157 371.07**

Cédules en garantie

BCGE	Gilbert 14-28 A	18 500 000.00	en 1er rang
BCGE	Prulay 2-10 B	3 770 000.00	en 1er rang
BCGE	Livron 1-9 C	8 200 000.00	en 1er rang
BCGE	Centre Artisanal	2 000 000.00	en 1er rang
BCGE	Edmont Rochat 34	7 231 000.00	en 1er rang
BCGE	Edmont Rochat 36	7 231 000.00	en 1er rang
BCGE	Edmont Rochat 38	6 900 000.00	en 1er rang
BCGE	Vergers A13	34 967 200.00	en 1er rang
BCGE	Mategnin 47-53	20 000 000.00	en 1er rang

Les cédules pour les immeubles Vergers B1-B3-B5-A22 et B13 seront remises à la BCGE à la consolidation des coûts de construction.

Caution Ville de Meyrin

BCGE	Vaudagne	4 000 000.00

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

5. Détail des charges communes réparties

	BLOC A Gilbert 14-28	BLOC B Prulay 2-10	BLOC C Livron 1-9	CA Prulay 2Bis	LES VERGERS	MATEGNIN 47-53	TOTAL
Entretien G / P / L / CA	22 588.21	12 163.97	16 315.27	19 653.29			**70 720.74**
Concierge G / P / L / CA	13 771.58	7 416.13	9 947.10	11 982.23			**43 117.04**
Fond. Parkings charges B1					17 782.91		**17 782.91**
Fond. Parkings charges B3					13 917.06		**13 917.06**
Frais communs ext. B1					9 952.50		**9 952.50**
Frais communs ext. B3					6 974.05		**6 974.05**
Coopérative les Ailes B1					3 773.50		**3 773.50**
Fond. Parkings charges B5					22 421.93		**22 421.93**
Frais communs ext. B5					10 817.20		**10 817.20**
Charges PPE A22					99 997.09		**99 997.09**
Fond. Parkings charges A22					14 734.40		**14 734.40**
Fond. Parkings charges A13					69 585.30		**69 585.30**
Frais communs ext. A13					15 961.05		**15 961.05**
Fond. Parkings charges B13					22 421.93		**22 421.93**
Frais communs ext. B13					10 914.65		**10 914.65**
Coopérative les Ailes B13					4 150.85		**4 150.85**
Frais communs Mategnin						1 221.70	**1 221.70**
TOTAL	**36 359.79**	**19 580.10**	**26 262.37**	**31 635.52**	**323 404.42**	**1 221.70**	**438 463.90**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Tableau des flux de trésorerie

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Résultat total du compte de résultats	**4 145 442.07**	**15 063 904.97**
Réévaluation immobilisations PF (augmentation)	0.00	-13 223 759.28
Réévaluation immobilisations PF (dépréciation)	0.00	1 765 079.08
SOUS-TOTAL	**4 145 442.07**	**3 605 224.77**
- Augmentation / + diminution des créances	72 588.96	-509 939.39
- Augmentation / + diminution des actifs de régularisation	-192 877.22	37 728.70
- Augmentation / + diminution des placements financiers	0.00	1 612.50
+ Augmentation / - diminution des engagements à court terme	355 132.19	7 394 350.04
+ Augmentation / - diminution des engagements courants	19 162.12	45 840.73
+ Augmentation / - diminution des passifs de régularisation	146 501.07	-282 879.65
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (FTO)	**4 545 949.19**	**10 291 937.70**
- Augmentation / + diminution des immobilisations corporelles	-28 394 364.48	-556 624.51
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT (FTI)	**-28 394 364.48**	**-556 624.51**
+ Augmentation / - diminution des engagements financiers à LT	24 344 280.05	-8 729 439.95
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT (FTF)	**24 344 280.05**	**-8 729 439.95**
VARIATION DES LIQUIDITÉS ET PLACEMENTS (FTO + FTI + FTF)	**495 864.76**	**1 005 873.24**
Solde des liquidités au début de l'exercice	3 971 442.89	2 965 569.65
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	4 467 307.65	3 971 442.89
VARIATION DES LIQUIDITÉS	**-495 864.76**	**-1 005 873.24**

INFORMATIONS GÉNÉRALES

La Fondation Nouveau Meyrin est une fondation communale de droit public pour le logement inscrite au registre du commerce de Genève le 4 mai 1966.

Son but est de mettre en priorité à disposition de la population de Meyrin des logements confortables à des loyers correspondant aux besoins de la population, ainsi que des locaux professionnels commerciaux, artisanaux ou d'intérêts général.

RÈGLES RÉGISSANT LA PRÉSENTATION DES COMPTES

Les règles régissant la présentation des comptes de la Fondation Nouveau Meyrin reposent sur les principales bases légales suivantes:

- Loi sur l'administration des communes (LAC).
- Règlement d'application de loi sur l'administration des communes (RAC).
- Manuel de comptabilité publique MCH2 à l'attention des communes genevoises publié par le Département présidentiel.

L'article 103 al. 1 LAC stipule que les principes énoncés sont applicables pour les communes ainsi qu'aux entités autonomes de droit public rattachées aux communes. C'est la raison pour laquelle la Fondation Nouveau Meyrin a dû pour la première fois prendre en compte le modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) dès l'exercice 2018.

Les principales nouveautés pour la Fondation Nouveau Meyrin étaient:

- Plan comptable et annexe plus détaillés
- Obligation d'établir un tableau de flux de trésorerie
- Réévaluation périodique des immobilisations corporelles du patrimoine financier
- Mise en place d'un système de contrôle interne (SCI)
- Audit des comptes sur la base d'un contrôle ordinaire

PRINCIPES RELATIFS À LA PRÉSENTATION DES COMPTES

La clôture des comptes de la Fondation Nouveau Meyrin a été effectuée conformément à la LAC, au RAC et au Manuel de comptabilité publique édité par le Département présidentiel. Ces normes se réfèrent au manuel "Modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes MCH2" édité par la Conférence des directeurs cantonaux des finances (CDF).

La présentation des comptes reflète une situation financière correspondant à l'état réel de la fortune, des finances et des revenus.

PATRIMOINE FINANCIER

Le patrimoine financier comprend tous les actifs qui ne servent pas directement à exécuter une tâche publique.

Ces actifs sont détenus pour en retirer des revenus ou valoriser le capital. Ils peuvent être aliénés sans porter préjudice à l'accomplissement des tâches publiques et sont gérés selon les usages commerciaux.

Le patrimoine de la Fondation Nouveau Meyrin est intégralement un patrimoine financier.

Les actifs figurant dans le patrimoine financier sont portés au bilan s'ils génèrent une utilité future et que leur valeur peut être établie de manière fiable.

Les immobilisations corporelles du PF sont inscrites au coût d'acquisition ou de fabrication lors de l'entrée au bilan. En l'absence d'un coût d'acquisition, l'inscription au bilan se fait à la juste valeur (coût de remplacement).

Tous les cinq ans, les immobilisations corporelles du PF sont réévaluées à la valeur vénale (coût de remplacement) lors du bouclement des comptes. En 2018, une première réévaluation a été effectuée par la société Acanthe sur tous les immeubles sauf ceux des Vergers non terminés. Une seconde réévaluation a été réalisée en 2022 sur tous les immeubles.

Les placements financiers sont réévalués lors de chaque clôture à la valeur vénale.

Les autres éléments du PF sont portés au bilan à la valeur nominale.

La commune s'assure également, à chaque clôture des comptes annuels, que tout actif du PF ayant subi une perte durable de valeur a fait l'objet d'une dépréciation comptable justifiée par des pièces probantes.

PATRIMOINE ADMINISTRATIF

Le patrimoine administratif comprend tous les actifs qui servent directement à accomplir une tâche publique. Il constitue le capital productif de la collectivité publique et ne pourrait pas être céder sans compromettre l'accomplissement des tâches exigées par le droit public.

La Fondation Nouveau Meyrin ne dispose pas de patrimoine administratif.

Le mouvement sur le capital propre est mentionné dans l'état du capital propre figurant en page n° 11.

PASSIFS

Les capitaux de tiers sont évalués à la valeur nominale.

REVENUS ET FRAIS D'EXPLOITATION D'IMMEUBLES

Les revenus d'exploitation d'immeubles sont gérés par deux régies, la régie Daudin & Cie SA et la régie Brolliet SA. Ils sont comptabilisés sur la base des décomptes de régie en tenant compte des loyers à recevoir et de ceux perçus d'avance afin de respecter la délimitation (comptabilité d'engagement).

Les charges d'exploitation d'immeubles sont gérées par les régies et sont comptabilisées sur la base des décomptes régies, en tenant compte de transitoires en cas de besoins.

La récapitulation du rendement par immeuble au 31 décembre 2023 figure en pages n° 13 et n° 14 . Le détail du rendement par immeuble 2023 comparatif à 2022 figure en pages n° 15 à n° 23 .

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

ÉTAT DU CAPITAL PROPRE

	Solde au 01.01.2022	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2022
Capital de dotation	1 505 410.95			1 505 410.95
Réserve générale	10 000 000.00			10 000 000.00
Réserve grand travaux	2 500 000.00			2 500 000.00
Résultat annuel		15 063 904.97		15 063 904.97
Résultats cumulés des années précédentes	109 837 954.84			109 837 954.84
	123 843 365.79	**15 063 904.97**	**0.00**	**138 907 270.76**

	Solde au 01.01.2023	Augmentation	Diminution	Solde au 31.12.2023
Capital de dotation	1 505 410.95			1 505 410.95
Réserve générale	10 000 000.00			10 000 000.00
Réserve grand travaux	2 500 000.00			2 500 000.00
Résultat annuel		4 145 442.07		4 145 442.07
Résultats cumulés des années précédentes	124 901 859.81			124 901 859.81
	138 907 270.76	**4 145 442.07**	**0.00**	**143 052 712.83**

L'excédent de revenus ressortant du compte de résultats de l'année s'élève à CHF 4 145 442.07 et sera viré dans les résultats cumulés des années précédentes au 1er janvier 2024.

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AVEC LE RETRAITEMENT

Immeubles	Solde au 31.12.2022 avant retraitement	Retraitements cumulés 2018 & 2022	Solde au 01.01.2023	Augmentation coût de construction 2023	Acquisitions 2023	Solde au 31.12.2023
Bloc A Gilbert 14-28	11 698 129.35	36 382 870.65	48 081 000.00			**48 081 000.00**
Bloc B Prulay 2-10	6 409 210.55	16 583 789.45	22 993 000.00			**22 993 000.00**
Bloc C Livron 1-9	8 199 317.70	18 215 682.30	26 415 000.00			**26 415 000.00**
Centre Artisanal Prulay 2bis	9 982 703.30	6 014 296.70	15 997 000.00			**15 997 000.00**
Assainissement GPE G/P/L/CA			0.00	41 519.95		**41 519.95**
Prulay 19	4 943 516.55	3 912 483.45	8 856 000.00	675.00		**8 856 675.00**
Vaudagne	12 831 946.70	3 434 053.30	16 266 000.00			**16 266 000.00**
Edmond Rochat *)	27 358 701.83	-1 583 701.83	25 775 000.00			**25 775 000.00**
Arpenteurs 2-4 B1 *)	13 527 831.13	-41 831.13	13 486 000.00	98 652.75		**13 584 652.75**
Dentellière 2 B3 *)	8 908 012.02	781 987.98	9 690 000.00	32 161.04		**9 722 161.04**
Arpenteurs 8-10-12 B5 *)	14 443 849.03	1 774 150.97	16 218 000.00	158 327.24		**16 376 327.24**
Récréations 20 A22 *)	11 570 385.45	2 081 614.55	13 652 000.00	118 381.36		**13 770 381.36**
Vergers A13 *)	44 415 247.95	-1 723 247.95	42 692 000.00	-55 515.40		**42 636 484.60**
Récréations 10-12-14 B13	16 236 755.46	-1 075 755.46	15 161 000.00	244 049.94		**15 405 049.94**
Mategnin 47-53			0.00		27 756 112.60	**27 756 112.60**
	190 525 607.02	**84 756 392.98**	**275 282 000.00**	**638 251.88**	**27 756 112.60**	**303 676 364.48**

*) Les parcelles indiquées font l'objet d'un droit de superficie d'une durée de 99 ans.

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

RÉCAPITULATION DU RENDEMENT PAR IMMEUBLE AU 31 DÉCEMBRE 2023
COMPARATIF À 2022

	A Gilbert 14-28	B Prulay 2-10	C Livron 1-9	Gilbert Centre	Prulay 19	Vaudagne	E. Rochat	Les Vergers (détail page 14)	Mategnin 47-53	Total 2023	Total 2022
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF		CHF	CHF
RECETTES											
Loyers encaissés appartements	1 791 526.60	832 597.75	960 183.00		306 144.00	403 284.00	1 153 860.00	3 534 987.90	130 006.02	9 112 589.27	8 919 058.80
Loyers encaissés commerces	14 448.00	11 172.00	9 156.00	501 258.00	42 948.00	32 676.00		357 612.00		969 270.00	941 282.85
Loyers encaissés garages/parkings				261 430.00	24 780.00	50 189.00	185 164.00	268 242.65	11 944.09	801 749.74	792 457.05
Loyers téléréseau	23 142.00	11 970.00	15 663.50		4 788.00	957.60			1 438.76	57 959.86	58 603.45
Vente électricité								221 675.65		221 675.65	51 573.75
Réévaluation immobilisations PF										0.00	13 223 759.28
Total des recettes	**1 829 116.60**	**855 739.75**	**985 002.50**	**762 688.00**	**378 660.00**	**487 106.60**	**1 339 024.00**	**4 382 518.20**	**143 388.87**	**11 163 244.52**	**23 986 735.18**
DÉPENSES											
Entretien	-395 007.85	-192 564.65	-260 848.35	-90 703.63	-72 825.20	-164 838.00	-423 846.73	-255 413.62	-7 558.03	-1 863 606.06	-2 159 030.96
Conciergerie	-131 466.37	-112 214.76	-98 168.17	-60 068.01	-32 714.03	-43 821.91	-104 258.97	-136 926.82	-1 354.10	-720 993.14	-719 432.43
Services Industriels	-89 037.00	-41 819.10	-51 551.95	-16 996.14	-24 536.70	-42 007.20	-90 723.00	-218 648.61	-2 943.68	-578 263.38	-559 730.63
Droit de superficie							-250 153.80	-463 414.50		-713 568.30	-705 844.50
Assurances	-37 862.30	-19 718.50	-22 180.10	-13 391.60	-7 796.90	-15 173.20	-25 261.60	-53 502.40		-194 886.60	-175 029.65
Frais de régie	-72 428.25	-33 805.65	-39 087.00	-35 261.95	-15 164.20	-20 404.35	-54 689.35	-118 127.43	-5 350.85	-394 319.03	-394 699.95
Frais divers	-4 979.80	-5 175.93	-36.00		-1 902.00	-476.00	-14 275.35	-1 777.90		-28 622.98	-18 982.09
Charges communes réparties	-36 359.79	-19 580.10	-26 262.37	-31 635.52				-323 404.42	-1 221.70	-438 463.90	-344 869.67
Impôts immobiliers	-81 993.00	-38 319.00	-44 137.00	-23 052.00	-16 943.00	-13 785.00			-5 908.00	-224 137.00	-213 670.00
Réévaluation immobilisations PF										0.00	-1 765 079.08
Total des dépenses	**-849 134.36**	**-463 197.69**	**-542 270.94**	**-271 108.85**	**-171 882.03**	**-300 505.66**	**-963 208.80**	**-1 571 215.70**	**-24 336.36**	**-5 156 860.39**	**-7 056 368.96**
Intérêts hypothécaires	-163 901.80	-48 036.00	-104 178.00	-119 881.00		-70 753.34	-190 877.30	-694 996.40	-43 311.10	-1 435 934.94	-1 396 963.90
Total général des dépenses	**-1 013 036.16**	**-511 233.69**	**-646 448.94**	**-390 989.85**	**-171 882.03**	**-371 259.00**	**-1 154 086.10**	**-2 266 212.10**	**-67 647.46**	**-6 592 795.33**	**-8 453 332.86**
Résultat net immeubles	**816 080.44**	**344 506.06**	**338 553.56**	**371 698.15**	**206 777.97**	**115 847.60**	**184 937.90**	**2 116 306.10**	**75 741.41**	**4 570 449.19**	**15 533 402.32**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

RÉCAPITULATION DU RENDEMENT PAR IMMEUBLE DE L'ENSEMBLE DES VERGERS AU 31 DÉCEMBRE 2023
COMPARATIF À 2022

	B1 Arpenteurs 2-4	B3 Dentellière 2	B5 Arpenteurs 8-10-12	A22 Récréations 20	A13 Voisinage 3-4 Récréations 23 Coopérative 7	B13 Récréations 10-12-14	Total 2023	Total 2022
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
RECETTES								
Loyers encaissés appartements	441 516.00	377 364.00	479 040.00	292 901.00	1 517 091.85	427 075.05	3 534 987.90	3 542 446.50
Loyers encaissés commerces, dépôts	102 192.00		110 928.00	41 496.00	102 996.00		357 612.00	356 052.00
Loyers encaissés garages/parkings	34 320.00	26 240.00	38 005.20	29 600.00	103 997.45	36 080.00	268 242.65	270 741.55
Vente électricité	5 287.70	20 834.40	35 473.15	21 895.00	132 934.85	5 250.55	221 675.65	51 573.75
Réévaluation immobilisations PF							0.00	7 135 115.83
Total des recettes	**583 315.70**	**424 438.40**	**663 446.35**	**385 892.00**	**1 857 020.15**	**468 405.60**	**4 382 518.20**	**11 355 929.63**
DÉPENSES								
Entretien	-43 432.59	-20 522.56	-47 720.66	-6 579.31	-75 396.84	-61 761.66	-255 413.62	-266 053.75
Conciergerie	-22 005.82	-22 005.89	12 485.00		-79 614.30	-25 785.81	-136 926.82	-167 470.40
Services Industriels	-26 204.99	-31 867.30	-30 276.65	27.85	-111 789.09	-18 538.43	-218 648.61	-223 941.60
Droit de superficie	-73 733.00	-54 094.00	-80 145.00	0.00	-255 442.50		-463 414.50	-461 003.50
Assurances	-10 125.60	-6 452.25	-9 708.75	-514.00	-17 748.05	-8 953.75	-53 502.40	-61 191.35
Frais de régie	-17 485.86	-11 634.16	-18 703.49	-9 811.37	-47 070.70	-13 421.85	-118 127.43	-127 231.80
Frais divers			-20.00		-1 346.45	-411.45	-1 777.90	-702.53
Charges communes réparties	-31 508.91	-20 891.11	-33 239.13	-114 731.49	-85 546.35	-37 487.43	-323 404.42	-301 611.01
Réévaluation immobilisations PF							0.00	-1 765 079.08
Total des dépenses	**-224 496.77**	**-167 467.27**	**-207 328.68**	**-131 608.32**	**-673 954.28**	**-166 360.38**	**-1 571 215.70**	**-3 374 285.02**
Intérêts hypothécaires	-58 625.00	-62 375.00	-76 850.00		-418 821.40	-78 325.00	-694 996.40	-699 783.60
Total général des dépenses	**-283 121.77**	**-229 842.27**	**-284 178.68**	**-131 608.32**	**-1 092 775.68**	**-244 685.38**	**-2 266 212.10**	**-4 074 068.62**
Résultat net immeubles	**300 193.93**	**194 596.13**	**379 267.67**	**254 283.68**	**764 244.47**	**223 720.22**	**2 116 306.10**	**7 281 861.01**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN
Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2023
Comparé à l'exercice 2022

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
BLOC A RUE GILBERT 14-28		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	1 791 526.60	1 743 219.80
Loyers encaissés commerces	14 448.00	14 373.00
Loyers téléréseau	23 142.00	24 019.80
Réévaluation immobilisations PF	0.00	2 710 000.00
Total des recettes	**1 829 116.60**	**4 491 612.60**
Dépenses		
Entretien	-395 007.85	-721 033.52
Conciergerie	-131 466.37	-114 489.38
Services Industriels	-89 037.00	-86 311.15
Assurances	-37 862.30	-29 510.40
Frais de régie	-72 428.25	-70 656.75
Frais divers	-4 979.80	-11 523.25
Dépenses communes réparties	-36 359.79	-13 816.80
Impôts	-81 993.00	-79 907.00
Total des dépenses	**-849 134.36**	**-1 127 248.25**
Intérêts hypothécaires	-163 901.80	-168 638.00
Total général des dépenses	**-1 013 036.16**	**-1 295 886.25**
Résultat net	**816 080.44**	**3 195 726.35**
Amortissement hypothécaire	**0.00**	**2 000 000.00**
Valeur assurance incendie	**39 303 690.00**	**35 540 337.00**
État locatif fiscal	**1 809 318.10**	**1 784 581.50**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2023
Comparé à l'exercice 2022

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
BLOC B RUE PRULAY 2-10		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	832 597.75	820 511.50
Loyers encaissés commerces	11 172.00	10 789.50
Loyers téléréseau	11 970.00	12 049.80
Réévaluation immobilisations PF	0.00	1 346 000.00
Total des recettes	**855 739.75**	**2 189 350.80**
Dépenses		
Entretien	-192 564.65	-379 469.81
Conciergerie	-112 214.76	-103 923.61
Services Industriels	-41 819.10	-41 522.55
Assurances	-19 718.50	-14 382.90
Frais de régie	-33 805.65	-33 624.10
Frais divers	-5 175.93	-3 748.45
Dépenses communes réparties	-19 580.10	-7 440.51
Impôts	-38 319.00	-37 648.00
Total des dépenses	**-463 197.69**	**-621 759.93**
Intérêts hypothécaires	-48 036.00	-55 818.00
Total général des dépenses	**-511 233.69**	**-677 577.93**
Résultat net	**344 506.06**	**1 511 772.87**
Amortissement hypothécaire	**0.00**	**1 000 000.00**
Valeur assurance incendie	**19 777 853.00**	**16 690 972.00**
État locatif fiscal	**845 562.75**	**840 803.50**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN
Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2023
Comparé à l'exercice 2022

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
BLOC C RUE LIVRON 1-9		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	960 183.00	953 999.00
Loyers encaissés commerces	9 156.00	9 156.00
Loyers téléréseau	15 663.50	16 309.45
Réévaluation immobilisations PF	0.00	1 387 000.00
Total des recettes	**985 002.50**	**2 366 464.45**
Dépenses		
Entretien	-260 848.35	-271 185.09
Conciergerie	-98 168.17	-98 232.79
Services Industriels	-51 551.95	-45 782.20
Assurances	-22 180.10	-19 075.90
Frais de régie	-39 087.00	-38 690.75
Frais divers	-36.00	-1 145.16
Dépenses communes réparties	-26 262.37	-9 979.75
Impôts	-44 137.00	-43 496.00
Total des dépenses	**-542 270.94**	**-527 587.64**
Intérêts hypothécaires	-104 178.00	-112 531.40
Total général des dépenses	**-646 448.94**	**-640 119.04**
Résultat net	**338 553.56**	**1 726 345.41**
Amortissement hypothécaire	**43 720.00**	**1 077 440.00**
Valeur assurance incendie	**23 263 745.00**	**23 240 969.00**
État locatif fiscal	**973 950.00**	**971 402.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN
Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2023
Comparé à l'exercice 2022

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
GILBERT CENTRE PRULAY 2BIS		
Recettes		
Loyers encaissés commerces	501 258.00	475 288.35
Loyers encaissés garages	261 430.00	261 545.00
Subventions énergétiques		0.00
Réévaluation immobilisations PF	0.00	345 000.00
Total des recettes	**762 688.00**	**1 081 833.35**
Dépenses		
Entretien	-90 703.63	-60 021.78
Conciergerie	-60 068.01	-63 483.59
Services Industriels	-16 996.14	-16 698.45
Assurances	-13 391.60	-11 214.60
Frais de régie	-35 261.95	-34 538.75
Frais divers	0.00	-965.20
Dépenses communes réparties	-31 635.52	-12 021.60
Impôts	-23 052.00	-22 257.00
Total des dépenses	**-271 108.85**	**-221 200.97**
Intérêts hypothécaires	-119 881.00	-94 200.00
Total général des dépenses	**-390 989.85**	**-315 400.97**
Résultat net	**371 698.15**	**766 432.38**
Amortissement hypothécaire	**40 000.00**	**80 000.00**
Valeur assurance incendie	**16 671 510.00**	**16 687 961.00**
État locatif fiscal commerces	**501 198.00**	**500 163.00**
État locatif fiscal garages	**265 680.00**	**265 475.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN
Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2023
Comparé à l'exercice 2022

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
BLOC PRULAY 19		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	306 144.00	306 144.00
Loyers encaissés commerces	42 948.00	42 948.00
Loyers encaissés garages/parkings	24 780.00	24 780.00
Loyers téléréseau	4 788.00	5 266.80
Réévaluation immobilisations PF	0.00	31 643.45
Total des recettes	**378 660.00**	**410 782.25**
Dépenses		
Entretien	-72 825.20	-55 191.03
Conciergerie	-32 714.03	-31 166.40
Services Industriels	-24 536.70	-18 816.75
Assurances	-7 796.90	-6 390.60
Frais de régie	-15 164.20	-15 259.90
Frais divers	-1 902.00	-34.20
Impôts	-16 943.00	-16 741.00
Total des dépenses	**-171 882.03**	**-143 599.88**
Intérêts hypothécaires	0.00	0.00
Total général des dépenses	**-171 882.03**	**-143 599.88**
Résultat net	**206 777.97**	**267 182.37**
Amortissement hypothécaire	**0.00**	**0.00**
Valeur assurance incendie	**8 665 456.00**	**8 313 462.00**
État locatif fiscal	**373 872.00**	**373 872.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2023
Comparé à l'exercice 2022

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
BLOC VAUDAGNE		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	403 284.00	398 878.00
Loyers encaissés dépôts	32 676.00	32 676.00
Loyers encaissés garages/parkings	50 189.00	49 699.00
Loyers téléréseau	957.60	957.60
Réévaluation immobilisations PF	0.00	88 000.00
Total des recettes	**487 106.60**	**570 210.60**
Dépenses		
Entretien	-164 838.00	-156 867.50
Conciergerie	-43 821.91	-41 054.18
Services Industriels	-42 007.20	-35 105.53
Assurances	-15 173.20	-12 397.80
Frais de régie	-20 404.35	-20 298.00
Frais divers	-476.00	-236.95
Impôts	-13 785.00	-13 621.00
Total des dépenses	**-300 505.66**	**-279 580.96**
Intérêts hypothécaires	-70 753.34	-45 405.55
Total général des dépenses	**-371 259.00**	**-324 986.51**
Résultat net	**115 847.60**	**245 224.09**
Amortissement hypothécaire	**0.00**	**4 000 000.00**
Valeur assurance incendie	**17 748 008.00**	**17 026 545.00**
État locatif fiscal appartements	**403 284.00**	**399 756.50**
État locatif fiscal garages - dépôts	**88 385.00**	**86 047.50**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2023
Comparé à l'exercice 2022

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
BLOC E. ROCHAT		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	1 153 860.00	1 153 860.00
Loyers encaissés garages/parkings	185 164.00	185 691.50
Réévaluation immobilisations PF	0.00	181 000.00
Total des recettes	**1 339 024.00**	**1 520 551.50**
Dépenses		
Entretien	-423 846.73	-249 208.48
Conciergerie	-104 258.97	-99 612.08
Services Industriels	-90 723.00	-91 552.40
Droit de superficie	-250 153.80	-244 841.00
Assurances	-25 261.60	-20 866.10
Frais de régie	-54 689.35	-54 399.90
Frais divers	-14 275.35	-626.35
Total des dépenses	**-963 208.80**	**-761 106.31**
Intérêts hypothécaires	-190 877.30	-220 587.35
Total général des dépenses	**-1 154 086.10**	**-981 693.66**
Résultat net	**184 937.90**	**538 857.84**
Amortissement hypothécaire	**199 999.95**	**199 999.95**
Valeur assurance incendie	**30 648 241.00**	**30 006 652.00**
État locatif fiscal appartements	**1 153 860.00**	**1 153 860.00**
État locatif fiscal garages	**188 589.00**	**189 048.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2023
Comparé à l'exercice 2022

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
BLOC VERGERS		
Recettes		
Loyers encaissés appartements	3 534 987.90	3 542 446.50
Loyers encaissés commerces	357 612.00	356 052.00
Loyers encaissés garages/parkings	268 242.65	270 741.55
Vente électricité	221 675.65	51 573.75
Réévaluation immobilisations PF	0.00	7 135 115.83
Total des recettes	**4 382 518.20**	**11 355 929.63**
Dépenses		
Entretien	-255 413.62	-266 053.75
Conciergerie	-136 926.82	-167 470.40
Services Industriels	-218 648.61	-223 941.60
Droit de superficie	-463 414.50	-461 003.50
Assurances	-53 502.40	-61 191.35
Frais de régie	-118 127.43	-127 231.80
Frais divers, administratifs	-1 777.90	-702.53
Charges communes réparties	-323 404.42	-301 611.01
Réévaluation immobilisations PF	0.00	-1 765 079.08
Total des dépenses	**-1 571 215.70**	**-3 374 285.02**
Intérêts hypothécaires	-694 996.40	-699 783.60
Total général des dépenses	**-2 266 212.10**	**-4 074 068.62**
Résultat net	**2 116 306.10**	**7 281 861.01**
Amortissement hypothécaire	**372 000.00**	**372 000.00**
Valeur assurance incendie	**90 473 401.00**	**83 177 672.00**
État locatif fiscal appartements	**3 552 183.50**	**3 552 804.00**
État locatif fiscal parkings, garages, dépôts	**706 780.00**	**704 340.00**

FONDATION NOUVEAU MEYRIN

Meyrin (GE)

Détail par immeuble exercice 2023
(du 20.11.2023 au 31.12.2023)

	31.12.2023 CHF
BLOC MATEGNIN 47-53	
Recettes	
Loyers encaissés appartements	130 006.02
Loyers encaissés garages/parkings	11 944.09
Loyers téléréseau	1 438.76
Total des recettes	**143 388.87**
Dépenses	
Entretien	-7 558.03
Conciergerie	-1 354.10
Services Industriels	-2 943.68
Assurances	0.00
Frais de régie	-5 350.85
Frais divers, administratifs	0.00
Charges communes réparties	-1 221.70
Impôts	-5 908.00
Total des dépenses	**-24 336.36**
Intérêts hypothécaires	-43 311.10
Total général des dépenses	**-67 647.46**
Résultat net	**75 741.41**
Amortissement hypothécaire	**0.00**
Valeur assurance incendie	**12 410 000.00**
État locatif fiscal appartements	**1 115 388.10**
État locatif fiscal parkings, garages, dépôts	**17 568.00**

INDICATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Ce chapitre vise à fournir des indications supplémentaires permettant d'apprécier l'état de la fortune, des finances et des revenus et les risques financiers.

A. Gestion des risques financiers

Le Conseil de fondation est responsable des stratégies financières appliquées.

Dans le cadre de ses activités, la fondation peut être exposée à des risques financiers de plusieurs natures, notamment:

- au risque de marché (risque de taux d'intérêts)
- au risque de crédit (risque de contrepartie)
- au risque de liquidités

La gestion de ces risques a pour but d'en minimiser les conséquences négatives éventuelles sur les finances de la fondation communale.

1. Risque de taux d'intérêts

Au niveau de ses actifs et passifs financiers, la fondation considère qu'elle n'est que faiblement exposée au risque de taux d'intérêts dans la mesure où la totalité de ses dettes est contractée en taux fixe.

2. Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque qu'une contrepartie (un tiers) ne remplisse pas ses engagements. La fondation considère qu'elle n'est pas exposée à un fort risque de crédit dans la mesure où :

- ses disponibilités sont déposées auprès d'un établissement suisse à Genève,
- ses créances de loyers sont gérées par les régies qui prévoient une procédure à ce sujet dans leur convention de gérance. Par ailleurs, en fonction des provisions comptabilisées, le risque de perte est couvert.

3. Risque de liquidités

Le risque de liquidités survient lorsque la fondation rencontre des difficultés à se financer ou à respecter les engagements contractuels liés à ses passifs financiers.

La majorité des charges de la fondation concernent les frais d'exploitation d'immeubles et les intérêts hypothécaires. Les loyers couvrent largement ces dépenses. Le risque d'avoir un taux de vacances trop élevé pour couvrir les dépenses est faible au vu de la situation immobilière à Genève.

4. Risque de régie

La fondation a décidé de se séparer de la régie Brolliet qui gérait les immeubles des Vergers et ceci valeur le 31 mai 2024 car l'obtention des éléments comptables et fiscaux était laborieuse.

Le risque porte sur l'obtention des éléments du 1er janvier au 31 mai 2024 et la transmission à la nouvelle régie.

SYSTÈME DE CONTRÔLE INTERNE

Le processus d'attribution des logements a été synthétisé sous la forme d'un règlement et validé par le Conseil de fondation en date du 19 novembre 2018.

Suite aux nouvelles normes MCH2 et aux règles de contrôle ordinaire qui s'appliquent désormais, un système de contrôle interne adapté à la mission et à la structure de la fondation a été développé et approuvé par le Conseil de fondation le 30 septembre 2019. Il définit les processus suivants:

- Organisations, séances, communication, tâches
- Attribution des logements
- Gestion du parc existant
- Assurances des bâtiments
- Acquisition, développement de projet, construction
- Financements et emprunts
- Administration et finance

Ces processus ont été déterminés sur la base d'une analyse des risques.

Il est actif.

BfB

Rue de la Corraterie 26
Case postale
1211 Genève 1
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44
Fax +41 (0)22 311 45 88
E-mail contact@bfbge.ch
Web www.bfb.ch