



RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION
avec les comptes annuels
au 31 décembre 2023

COOPERATIVE D'HABITATION EQUILIBRE
Meyrin

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint

à l'assemblée générale de

COOPERATIVE D'HABITATION
EQUILIBRE
Meyrin

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de COOPERATIVE D'HABITATION EQUILIBRE pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytique ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée.

En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant la répartition de l'excédent ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

En outre, nous attestons que la liste des membres est correcte.

Genève, le 6 mai 2024

UNIFID SA

T. SCHOLLER
Expert-réviseur agréé (ASR)
Responsable du mandat



P. RIVERA
Expert-réviseur agréée (ASR)



Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan
- compte de résultat
- annexe

Proposition concernant
la répartition de l'excédent

COOPERATIVE D'HABITATION EQUILIBRE

Meyrin

Bilan au 31 décembre 2023

<u>A C T I F</u>	<u>2023</u> CHF	<u>2022</u> CHF
<u>Actif circulant</u>		
Liquidités	2'248'848.36	1'697'562.39
Débiteurs divers	901'736.99	211'153.33
Actifs de régularisation	<u>531'787.69</u>	<u>348'937.22</u>
	3'682'373.04	2'257'652.94
<u>Actif immobilisé</u>		
Immobilisations financières	68'760.00	68'760.00
Immobilisations corporelles photovoltaïques	47'882.00	54'882.00
Immobilisations corporelles immeubles	45'203'963.14	45'639'226.19
Immeubles en constructions	3'484'254.99	1'922'534.83
Parts sociales non libérées	<u>226'640.00</u>	<u>145'650.00</u>
	49'031'500.13	47'831'053.02
Total de l'actif	<u><u>52'713'873.17</u></u>	<u><u>50'088'705.96</u></u>

COOPERATIVE D'HABITATION EQUILIBRE**Meyrin****Bilan au 31 décembre 2023**

<u>P A S S I F</u>	<u>2023</u> CHF	<u>2022</u> CHF
<u>Capitaux étrangers</u>		
<u>Capitaux étrangers à court terme</u>		
Créanciers divers	189'043.15	149'856.05
Passifs de régularisation	289'370.97	295'051.61
Part à court terme des prêts hypothécaires	<u>582'340.00</u>	<u>582'340.00</u>
	1'060'754.12	1'027'247.66
<u>Capitaux étrangers à long terme</u>		
Cautions et dépôts reçus	597'274.00	521'063.10
Prêts à long terme de tiers	2'916'000.00	336'000.00
Prêts hypothécaires	<u>40'668'265.00</u>	<u>41'250'605.00</u>
	44'181'539.00	42'107'668.10
	<u>45'242'293.12</u>	<u>43'134'915.76</u>
<u>Fonds affectées</u>		
Fonds affectées à la Transition	20'145.00	15'245.00
<u>Capitaux propres</u>		
Parts sociales des membres (non logés)	247'000.00	228'000.00
Parts sociales des logements	3'121'660.00	3'047'150.00
Parts sociales non libérées	226'640.00	145'650.00
Subventions	962'840.99	978'026.63
Résultat reporté	2'539'718.57	2'096'448.57
Résultat de l'exercice	<u>353'575.49</u>	<u>443'270.00</u>
	7'451'435.05	6'938'545.20
Total du passif	<u>52'713'873.17</u>	<u>50'088'705.96</u>

COOPERATIVE D'HABITATION EQUILIBRE**Meyrin****Comptes de résultat au 31 décembre 2023**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>PRODUITS</u>	CHF	CHF
Compte de résultat immeuble Loëx	12'639.58	(6'020.69)
Compte de résultat immeuble Soubeyran	50'964.07	42'007.80
Compte de résultat immeuble Vergers	255'962.51	210'524.29
Cotisations	90'395.00	85'603.00
Installations photovoltaïques	10'017.75	11'874.43
Revenu visite immeubles	3'314.93	2'680.00
Revenu projet sanitaire	1'000.00	0.00
Mandats divers	58'972.50	61'140.50
Honoraires de pilotage et promotion	151'500.00	130'000.00
Gérance d'immeubles	<u>173'774.13</u>	<u>330'237.75</u>
Total des produits	<u>808'540.47</u>	<u>868'047.08</u>
<u>CHARGES</u>		
Frais d'installations	(543.00)	(462.75)
Charges de personnel	(379'917.97)	(331'801.45)
Frais d'administration	(21'800.40)	(22'278.51)
Frais liés aux organes de gestion et de révision	(15'536.80)	(22'606.43)
Frais de publicité	(6'619.60)	0.00
Charges diverses d'exploitation	(3'013.77)	(4'700.24)
Amortissements photovoltaïques	<u>(7'000.00)</u>	<u>(7'000.00)</u>
Total des charges	<u>(434'431.54)</u>	<u>(388'849.38)</u>
Résultat d'exploitation	374'108.93	479'197.70
Charges financières	<u>(12'013.44)</u>	<u>(2'627.70)</u>
Résultat de l'exercice avant impôts	362'095.49	476'570.00
Impôts	<u>(8'520.00)</u>	<u>(33'300.00)</u>
Résultat de l'exercice	<u>353'575.49</u>	<u>443'270.00</u>

COOPERATIVE D'HABITATION EQUILIBRE

Meyrin

Comptes de résultat de l'immeuble Loëx au 31 décembre 2023

<u>PRODUITS</u>	<u>2023</u> CHF	<u>2022</u> CHF
Revenus locatifs	239'108.00	242'064.00
Quotes-parts de subventions	<u>1'714.00</u>	<u>1'714.00</u>
Total des produits	<u>240'822.00</u>	<u>243'778.00</u>
 <u>CHARGES</u>		
Frais d'immeubles	(88'422.62)	(115'510.89)
Amortissements	<u>(53'200.00)</u>	<u>(53'200.00)</u>
Total des charges	<u>(141'622.62)</u>	<u>(168'710.89)</u>
Résultat d'exploitation	99'199.38	75'067.11
Charges financières	<u>(83'769.80)</u>	<u>(80'887.80)</u>
Résultat de l'exercice avant impôts	15'429.58	(5'820.69)
Impôts	<u>(2'790.00)</u>	<u>(200.00)</u>
Résultat de l'exercice	<u>12'639.58</u>	<u>(6'020.69)</u>

COOPERATIVE D'HABITATION EQUILIBRE

Meyrin

Comptes de résultat de l'immeuble Soubeyran au 31 décembre 2023

<u>PRODUITS</u>	<u>2023</u> CHF	<u>2022</u> CHF
Revenus locatifs	877'354.50	897'257.00
Quotes-parts de subventions	<u>1'114.00</u>	<u>1'114.00</u>
Total des produits	<u>878'468.50</u>	<u>898'371.00</u>
 <u>CHARGES</u>		
Frais d'immeubles	(335'902.28)	(368'400.10)
Amortissements	<u>(159'600.00)</u>	<u>(158'000.00)</u>
Total des charges	<u>(495'502.28)</u>	<u>(526'400.10)</u>
Résultat d'exploitation	382'966.22	371'970.90
Charges financières	<u>(326'442.15)</u>	<u>(325'263.10)</u>
Résultat de l'exercice avant impôts	56'524.07	46'707.80
Impôts	<u>(5'560.00)</u>	<u>(4'700.00)</u>
Résultat de l'exercice	<u>50'964.07</u>	<u>42'007.80</u>

COOPERATIVE D'HABITATION EQUILIBRE

Meyrin

Comptes de résultat de l'immeuble Vergers au 31 décembre 2023

	<u>2023</u> CHF	<u>2022</u> CHF
<u>PRODUITS</u>		
Revenus locatifs	1'499'241.41	1'511'177.20
Quotes-parts de subventions	<u>7'200.00</u>	<u>7'200.00</u>
Total des produits	<u>1'506'441.41</u>	<u>1'518'377.20</u>
 <u>CHARGES</u>		
Frais d'immeubles	(443'032.95)	(511'716.31)
Amortissements	<u>(278'965.00)</u>	<u>(278'190.00)</u>
Total des charges	<u>(721'997.95)</u>	<u>(789'906.31)</u>
Résultat d'exploitation	784'443.46	728'470.89
Charges financières	<u>(501'850.95)</u>	<u>(497'446.60)</u>
Résultat de l'exercice avant impôts	282'592.51	231'024.29
Impôts	<u>(26'630.00)</u>	<u>(20'500.00)</u>
Résultat de l'exercice	<u>255'962.51</u>	<u>210'524.29</u>

COOPERATIVE D'HABITATION EQUILIBRE

Meyrin

Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

1. Nom, forme juridique et siège

Coopérative d'habitation EQUILIBRE
Société coopérative de droit suisse, inscrite au registre du commerce le 24.03.2006
Promenade de l'Aubier 19, 1217 Meyrin
Canton de Genève, Suisse

2. Principes comptables et méthodes appliquées

La coopérative applique le nouveau droit comptable depuis l'exercice 2015. Les comptes annuels sont établis conformément au code des obligations et aux statuts.

A partir de 2016, les honoraires de pilotage et de gérance sont comptabilisés comme produits, et couvrent l'ensemble des frais liés à ces activités : charges salariales, frais d'administration, location de bureaux, publicité.

Les honoraires de pilotage sont financés par les crédits de constructions. Les honoraires de gérance sont à la charge des immeubles en exploitation.

Dès 2017, tous les immeubles de la coopérative sont amortis de manière linéaire à 1%.

3. Nombre de collaborateur

Le nombre d'emplois à plein temps en moyenne annuelle ne dépasse pas les 10 collaborateurs.

<u>4. Actifs de régularisation</u>	<u>2023</u> CHF	<u>2022</u> CHF
Produits à recevoir	47'566.69	51'806.22
Acomptes impôts 2020	65'178.00	65'178.00
Acomptes impôts 2021	93'500.00	93'500.00
Acomptes impôts 2022	187'090.00	138'453.00
Acomptes impôts 2023	138'453.00	0.00
	<u>531'787.69</u>	<u>348'937.22</u>

COOPERATIVE D'HABITATION EQUILIBRE**Meyrin****Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5. Créanciers divers	CHF	CHF
Provision impôts 2020	33'000.00	33'000.00
Provision impôts 2021	48'100.00	48'100.00
Provision impôts 2022	58'700.00	58'700.00
Provision impôts 2023	43'500.00	0.00
Dettes envers des institutions de prévoyance LPP	1'850.40	8'766.75
Dettes envers la caisse AVS, AI, APG, AC	3'892.75	1'289.30
	<u>189'043.15</u>	<u>149'856.05</u>

6. Débiteurs divers

Coopérative Harmonie (Rolliet)	519'978.85	140'419.42
Coopérative ChatPin (Pinchat)	363'492.14	70'733.91
Autres débiteurs divers	18'266.00	0.00
	<u>901'736.99</u>	<u>211'153.33</u>

7. Evénements importants survenus après la date du bilan

Néant

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
8. Actifs engagés en garantie de dettes	CHF	CHF
Immeubles sis à la route de Loëx 75-77		
Cédule hypothécaire au porteur de rang 1 inscrite au nom de la banque BAS	4'140'000.00	4'140'000.00
Cédule hypothécaire au porteur de rang 2 inscrite au nom de l'ASH	390'000.00	390'000.00
L'Etat de Genève a donné une caution simple à la banque BAS	610'000.00	610'000.00
Cession des droits découlant de la police d'assurance bâtiment à la banque BAS		
Cession des revenus locatifs à la banque BAS		

COOPERATIVE D'HABITATION EQUILIBRE

Meyrin

Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023

	<u>2023</u> CHF	<u>2022</u> CHF
8. Actifs engagés en garantie de dettes (suite)		
Immeuble sis à la rue de Soubeyran 7		
Cédule hypothécaire nominative sur papier inscrite au nom de Coopérative d'habitation Suisse	1'900'000.00	1'900'000.00
Cédule hypothécaire au porteur de rang 1 inscrite au nom de la banque BAS	9'000'000.00	9'000'000.00
Cédule hypothécaire au porteur de rang 2 inscrite au nom de la banque BAS	4'000'000.00	4'000'000.00
L'Etat de Genève a donné une caution simple à la banque BAS	12'000'000.00	12'000'000.00
Cession des droits découlant de la police d'assurance bâtiment à la banque BAS		
Cession des revenus locatifs à la banque BAS		

Immeubles sis à la Promenade de l'Aubier 19-20-21 (Vergers)

Cédule hypothécaire nominative sur papier inscrite au nom de Coopérative d'habitation Suisse	3'550'000.00	3'550'000.00
Cédule hypothécaire au porteur de rang 1 inscrite au nom de la banque BAS	16'970'000.00	16'970'000.00
Cédule hypothécaire au porteur de rang 2 inscrite au nom de la banque BAS	5'900'000.00	5'900'000.00
L'Etat de Genève a donné une caution simple à la banque BAS	22'870'000.00	22'870'000.00
Cession des droits découlant de la police d'assurance bâtiment à la banque BAS		
Cession des revenus locatifs à la banque BAS		

9. Nombre de logements et de locaux par bâtiment en exploitation

	Logements	Pièces indépendantes	Dépôts - Locaux commerciaux	Places de parc
Immeuble sis à la route de Loëx 75-77	13	0	43 m2	0
Immeuble sis à la rue de Soubeyran 7	38	3	853 m2	14
Immeuble sis à la Promenade de l'Aubier 19-20-21	65	0	613 m2	23

COOPERATIVE D'HABITATION EQUILIBRE

Meyrin

Proposition concernant la répartition de l'excédent au 31 décembre 2023

<u>A la disposition de l'Assemblée générale</u>	<u>2023</u> CHF	<u>2022</u> CHF
Résultat reporté	2'539'718.57	2'096'448.57
Résultat de l'exercice	<u>353'575.49</u>	<u>443'270.00</u>
Total à disposition de l'Assemblée générale	<u><u>2'893'294.06</u></u>	<u><u>2'539'718.57</u></u>

Proposition de l'administration concernant
l'emploi de l'excédent

Bénéfice au bilan à disposition de l'Assemblée générale	2'893'294.06	2'539'718.57
./. Affectation à la réserve légale issue du bénéfice	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Report à nouveau	<u><u>2'893'294.06</u></u>	<u><u>2'539'718.57</u></u>