

Geschäftsbericht 2019

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Einladung / Traktandenliste	5
Vorwort	6
Jahresbericht des Vorstandes	16
Bericht der Beisitzerin – Eliane Tschank	16
Jahresrechnung 2019	17
Angewandte Grundsätze	17
Rechnungsführung	17
Grundlagen für Rechnung	17
Die wichtigsten Geschäftsfälle	17
Bilanz per 31. Dezember 2019 vor Gewinnverteilung	18
Aktiven	18
Passiven	19
Erfolgsrechnung 2019	21
Einnahmen	21
Ausgaben	22
Anhang zur Jahresrechnung 2019	25
Revisorenbericht	26
Genehmigung Gewinnverteilung	27
Budget 2020	28
Einnahmen	28
Ausgaben	28
Wichtige Adressen (Stand 21.10.2020)	29
Vorstand	29
Geschäftsstelle / Sekretariat	29
Siedlungswarte	29

Einladung / Traktandenliste

EINLADUNG zur 74. GENERALVERSAMMLUNG

INVITATION à la 74^e ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Datum: **Mittwoch, 21. Oktober 2020 um 18.30 Uhr** Date: **Mercredi, 21 octobre 2020 à 18h30**

Ort: **BFB - Bildung Formation Biel-Bienne**

Lieu: **BFB - Bildung Formation Biel-Bienne**

Traktanden

1. Appell (gem. Präsenzliste)
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Genehmigung Protokoll der GV vom 24.04.2019
4. Genehmigung Jahresbericht des Vorstandes
5. Genehmigung Jahresrechnung / Revisionsbericht
6. Genehmigung Gewinnverwendung
7. Genehmigung Budget 2020
8. Wahlen
9. Verschiedenes

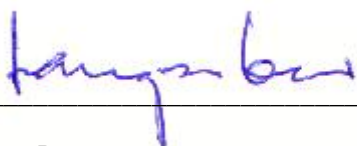
Ordre du jour

- Appel (selon liste de présences)
- Nomination des scrutateurs
- Approbation du PV de l'AG du 24.04.19
- Approbation du rapport annuel du Comité
- Approbation des comptes annuels / rapport réviseurs
- Approbation de l'utilisation du bénéfice
- Approbation du budget 2020
- Élections
- Divers

**Im Anschluss an die Versammlung wird allen Teilnehmern ein Nachtessen offeriert.
À l'issue de l'assemblée, vous êtes cordialement invités pour le souper.**

Biel, 17.09.2020

Baugenossenschaft Fröhliberg
Coopérative de construction Fröhliberg



Kurt Bangerter

Vorwort

Genossenschaftsgedanke

Worin unterscheidet sich eine Wohnbaugenossenschaft von einem "normalen" Vermieter? Es sind nicht nur der günstige Mietzins und die eher kleineren und einfacheren Wohnungen, welche die Genossenschaften in ihrem Bestand haben.

Es sind die Denkhaltung und die Grundgedanken, im Volksmund "Genossenschaftsgedanken" genannt. Was ist aber damit überhaupt gemeint?

Wohnbaugenossenschaften stehen für Grundwerte wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Solidarität, Loyalität und Gleichstellung ein. Die gesellschaftlichen Veränderungen in den letzten Jahren zeigen sich auch daran, dass immer mehr Personen ihren Fokus in erster Linie auf ihre eigenen Vorteile legen. Das tritt oft dann zu Tage, wenn diese Leute Anstand, Respekt und Eigenverantwortung vermissen lassen und eine übermässige Portion Ich-Bezogenheit an den Tag legen. Sie wollen eine günstige Wohnung und alles andere interessiert sie nicht. Individualisierung um jeden Preis, das ist das Gegenteil von Gemeinschaftssinn.

Dabei geht vergessen, was die Genossenschaften einst stark gemacht hat: Das Beachten, Einhalten und Leben der Grundwerte. Darin unterscheiden sie sich grundsätzlich von renditeorientierten Vermietern. Diese wollen möglichst viel Geld verdienen. Das ist das oberste Ziel. Der Rest ist zweitrangig.

Der gegenseitige faire Umgang ist eine Grundhaltung. Die Genossenschaft ist gefordert, den vielfältigen marktwirtschaftlichen Anforderungen zu genügen, ohne dabei die Grundwerte zu vernachlässigen. Der Vorstand leistet seinen Teil durch eine vorausschauende Planung, durch den verantwortungsvollen Umgang mit dem Genossenschaftsvermögen (Finanzen, Wohnungen) und der sorgfältigen Auswahl der Mieter und ihren Partnern. Bei der Wohnbaugenossenschaft Fröhli-berg trägt aber auch jedes einzelne Genossenschaftsmitglied für den nachhaltigen Erfolg Verantwortung, sei es durch den rücksichtsvollen Umgang mit den Nachbarn, der Umgebung, der Umwelt und der Wohnung. Das Engagement bei den Siedlungsaktivitäten und die Teilnahme an der Generalversammlung (als stimmberechtigtes Mitglied) tragen ebenfalls zu einem guten Gelingen bzw. Erfolg bei.

Die Wohnbaugenossenschaft Fröhli-berg wurde vor 74 Jahren gegründet. Seit 74 Jahren finden die Bewohnerinnen und Bewohner in den Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft Fröhli-berg ein Zuhause, Wärme und Geborgenheit. Vor dieser Leistung ziehen wir den Hut. Dafür danken wir unseren Gründervätern herzlich!

Niemand ist perfekt – auch wir nicht. Als Genossenschaftsmitglied und Mieter profitieren wir noch heute vom Engagement der Gründer. Nun ist es an uns, das Werk weiter zu pflegen und die Genossenschaft in eine sichere Zukunft zu führen. Es ist ein Privileg, bei der Wohnbaugenossenschaft Fröhli-berg zu wohnen. Das müssen wir uns immer wieder bewusst sein.

Baugenossenschaft Fröhli-berg

Protokoll der Generalversammlung vom 24.04.2019

Residenz Au Lac Biel

Teilnehmer:	Micha Ruch	Vizepräsident	MR
	Rolf Clavadetscher	Kassier	RC
	Janine Kunz	Beisitzer	JK
	Eliane Tschank	Beisitzer	ET
	Kosi Dërmaku-Tahiri	SW	KD
	Raoul Lüdi	SW	RL
	Fernando Oreiro	SW	FO
Protokoll:	Rahel Clavadetscher	Sekretärin	RCG
Entschuldigt:	Kurt Bangerter	Präsident	KB
	Nexhat Morina	SW	NM

Verhandlungen

1. Appell (gem. Präsenzliste)
2. Wahl der Stimmzähler
3. Genehmigung Protokoll der GV vom 25.04.2018
4. Genehmigung Jahresbericht des Vorstandes
5. Genehmigung Jahresrechnung und Revisionsbericht
6. Genehmigung Gewinnverwendung
7. Genehmigung Budget 2019
8. Verschiedenes

1. Appell (gem. Präsenzliste)

MR eröffnet die 73. Generalversammlung und begrüsst alle anwesenden Genossenschafter.
MR dankt für das zahlreiche Erscheinen.

Speziell wird auch Herr Urs Rufener begrüsst als Vertreter der Bernern Kantonalbank, Biel.
MR dankt Herrn Rufener für die Teilnahme an unserer GV.

MR informiert, dass die Einladung und die dazugehörigen Informationen rechtzeitig, d.h. 20 Tage vor der Versammlung, an alle Genossenschafter verschickt wurde.

Die GV wird in Mundart abgehalten. MR bittet bei Einwänden/Anträgen/Informationen deutlich den Namen und die Siedlung zu erwähnen. Es wird versucht, französische Anfragen auch auf Französisch zu beantworten.

Gemäss Präsenzlisten ist folgende Anzahl Stimmberechtigter pro Siedlung anwesend:

Mühlematt:	14
Löhre:	6
Rebhügel:	24
Bischofkänel:	4
<u>Total</u>	<u>48</u>

Gemäss Total der Präsenzlisten sind 48 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend, Das absolute Mehr sind demzufolge 25 Stimmen.

Entschuldigungen/Abmeldungen

5 Genossenschafter haben sich entschuldigt/abgemeldet. Diese werden nicht namentlich erwähnt.

Totenehrung

In den letzten 12 Monaten haben uns einige Genossenschafter verlassen.
Diese werden nicht namentlich genannt.

MR bittet alle Anwesenden, sich für eine Schweigeminute zu erheben.

2. Wahl der Stimmenzähler

Wahl der Stimmenzähler:

Herr Bosshard Otto, Rebhügel und Frau Bauer Liselotte, Rebhügel, stellen sich zur Verfügung.
Die Stimmenzähler werden einstimmig von den Genossenschaftern gewählt.

3. Genehmigung Protokoll der GV vom 25.04.2018

MR informiert, dass das Protokoll Bestandteil des Jahresberichtes ist und zusammen mit der Einladung versandt wurde.

Das Protokoll wird diskussionslos und einstimmig genehmigt.

4. Genehmigung Jahresbericht des Vorstandes

MR erörtert kurz die wichtigsten Punkte des vergangenen Jahres:

Die Hypothekarzinsen blieben auch im vergangenen Jahr auf tiefem Niveau. Dies hat uns erlaubt auch ohne zusätzliches Fremdkapital zu arbeiten. Dadurch konnte die Erhöhung der Baurechtszinsen teilweise aufgefangen werden.

Der Vorstand hat die Arbeit mit seinen neuen Beisitzerinnen Janine Kunz und Eliane Tschank aufgenommen.

In der Siedlung Bischofkänel musste durch die ESB Anpassungen an den elektrischen Anlagen gemacht werden. Nach Abschluss der Arbeiten hatten wir leider Wassereinträge über die Feiertage. Wir dürfen nicht vergessen, dass die Gebäude in die Jahre gekommen sind. Glücklicherweise sind keine gravierenden Schäden zu vermelden.

Der Balkonneubau in der Siedlung Rebhügel geht in den Endspurt. Die letzten 20 Balkone stehen vor der Vervollständigung.

Durch die Bindung von Kapital für die neuen Balkone mussten Renovationen von leerstehenden Wohnungen teilweise aufgeschoben werden.

Der Vorstand arbeitet zurzeit daran, die Statuten der Baugenossenschaft Fröhliisberg den heutigen rechtlichen Gegebenheiten anzupassen. Zur juristischen Mitarbeit wurde die Anwaltskanzlei Weissberg in Biel gewonnen. Diese Arbeit nimmt etwas mehr Zeit in Anspruch als vorgesehen, sollte aber im nächsten Jahr zur Abstimmung vorliegen. Gleichzeitig sind wir daran, die Hausordnung neu zu erstellen.

Der detaillierte Jahresbericht wurde mit der Einladung versandt.

Der Jahresbericht wird mit einer Enthaltung angenommen.

Jahresbericht des Vorstandes

- Laufende Projekte:
 - Balkonsanierungen Rebhügel (Endspurt)
 - Diverse Renovationen
 - Gartenarbeiten laufend
 - Anpassungen elektrische Anlagen Bischofkänel
 - Anpassung Statuten
 - Erstellung neuer Hausordnung

5. Genehmigung Jahresrechnung und Revisionsbericht

RC erläutert kurz die Jahresrechnung.

Die Bilanz zeigt auf, welche Vermögenswerte und welche Schulden per 31.12.2018 bestanden haben.

In der Präsentation sehen Sie den Vergleich zwischen Ende 2018 zum Vorjahr.

- Keine grosse Veränderungen
- Aufwertung der Liegenschaften (infolge Investitionstätigkeit haben Aufwertungen stattgefunden)

In der Erfolgsrechnung gibt es zwei grössere Abweichungen zum Vorjahr.

- Für Unterhalt und Investitionen wurden rund Fr. 400'000.00 mehr ausgegeben als im Vorjahr. Der grösste Teil davon betrifft die Balkonsanierung am Beundenweg sowie Wohnungssanierungen. Mit den höheren Investitionen stiegen auch die Aktiven (Wertvermehrende Investitionen).
- Um keinen Verlust auszuweisen, wurden nur Fr. 65'000.00 Abschreibungen vorgenommen. Im Vorjahr waren dies noch Fr. 400'000.00. In Anbetracht der getätigten Investitionen ist dies aber gerechtfertigt.

Obwohl sich die Brutto-Erträge aus Mietzinseinnahmen im Jahr 2018 leicht erhöht haben, sind die Einnahmen wegen Leerständen und Mietausfällen leicht gesunken.

Die Verwaltungskosten sind leicht gestiegen, weil wir im Jahr 2018 mehrere Termine vor der Schlichtungsbehörde und vor Gericht wahrnehmen mussten. Im Weiteren sind die Übersetzungskosten und auch die Kosten der GV weiter gestiegen.

Ansonsten bestehen keine grösseren Differenzen zum Vorjahr.

Auf Wunsch der GV wurde mit Herrn Jonas Hänggi (Online-Treuhand AG) Revisionsgesellschaft vereinbart, dass bei der nächstjährigen GV ein Vertreter anwesend sein wird. Die Revisionsgesellschaft wird zur Wiederwahl vorgeschlagen.

Frau Huser: Der Revisorenbericht ist zu klein geschrieben. Ob es nächstes Jahr möglich wäre diesen grösser darzustellen. Der Vorstand wird das Begehren berücksichtigen.

MR bittet die Jahresrechnung 2018 und den Revisionsbericht mit Handerheben zu genehmigen.

Die Jahresrechnung 2018 und der Revisionsbericht werden durch Handergeben einstimmig genehmigt.

Bilanz per 31. Dezember 2018 vor Gewinnverteilung

	2018		2017	
Aktiven				
Flüssige Mittel	470'792.94		653'947.30	
Debitoren	-		19'355.80	
Mieterausstände	82'840.90		147'432.05	
Liegenschaften	12'060'000.00		11'810'000.00	
Passiven				
kurzfristiges Fremdkapital		224'857.70		160'518.55
Mietervorauszahlungen		218'775.00		211'080.58
Hypotheken		11'569'000.00		11'649'000.00
Genossenschaftskapital		430'650.00		442'750.00
Gesetzliche Gewinnreserve		13'000.00		12'500.00
Gewinnvortrag		154'386.02		154'039.67
Jahresgewinn		2'965.12		846.35
	12'613'633.84	12'613'633.84	12'630'735.15	12'630'735.15

Erfolgsrechnung 2018

	2018		2017	
Einnahmen				
Mietzins einnahmen	2'046'362.65		2'101'344.55	
Neutraler Ertrag	4'699.42		32'453.55	
Ausgaben				
Kapital- und Baurechtszinse		28'141.45		280'994.20
Strom, Wasser, Kehricht, TV		4'745.80		1'452.05
Unterhalt + Investitionen		1'721'543.80		1'323'434.80
Wertvermehrende Investitionen		-315'000.00		-150'000.00
Verwaltung		181'713.55		167'037.10
Versicherung		43'168.25		43'876.40
Liegenschaftssteuer		27'870.45		26'434.35
Beiträge für Wohltätige Zwecke		500.00		1'000.00
Ausserord. Aufwand		35'488.35		37'956.95
Abschreibungen		65'000.00		400'000.00
Direkte Steuer		1'655.30		765.90
Gewinn		2'965.12		846.35
	2'051'062.07	2'051'062.07	2'133'798.10	2'133'798.10

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Genererversammlung der

Baugenossenschaft Fröhlißberg, Biel/Bienne

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Fröhlißberg für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Geschäftsführung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstöße nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

ONLINE TREUHAND AG

Jonas Hänggi
Eig. dipl. Treuhänderexperte
Zugelassener Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor


Marc Buschbaum
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte RAB

Reinach, 21. Februar 2019

Beilagen

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses

6. Genehmigung Gewinnverwendung

Genehmigung Gewinnverteilung

Die Generalversammlung beschliesst unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR eine Einlage in den Reservefonds. Art. 20 Abs. 4 Statuten erlaubt der Generalversammlung zudem, weitere Reserven unter Beachtung von Art. 860 Abs. 2 OR zu beschliessen, auch wenn diese weder im Gesetz noch in den Statuten vorgesehen sind.

Gemäss Art. 20 der Statuten Baugenossenschaft Fröhlisberg hat der Vorstand der Generalversammlung einen Antrag über die Gewinnverteilung vorzuschlagen.

Aus diesem Grund schlägt der Vorstand der Generalversammlung nachfolgenden Antrag für die Gewinnverteilung vor:

Gewinnvortrag per 01.01.2018	154'386.02
Jahresgewinn 2018	2'965.12
<u>Total Bilanzgewinn</u>	<u>157'351.14</u>
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	500.00
<u>Vortrag auf neue Rechnung</u>	<u>156'851.14</u>

Die Gewinnverteilung sieht eine Einlage an die gesetzliche Gewinnreserve von Fr. 500.00 vor. Der restliche Bilanzgewinn wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Der Gewinnvortrag wird einstimmig genehmigt.

7. Genehmigung Budget 2019

Im Budget 2019 sind die Einnahmen in etwa unverändert vorgesehen.

Beim Unterhalt und den Investitionen ist noch die letzte Bauetappe der Balkonsanierung sowie mehrere Wohnungssanierungen enthalten. Ebenfalls werden wir mit der Anschaffung von Wäschetrockner weiterfahren.

Das Budget 2019 wird einstimmig genehmigt.

Budget 2019

	Budget 2019		Rechnung 2018	Budget 2018	
<u>Einnahmen in CHF</u>					
Mietzinseinnahmen	2'100'000.00	100.000%	2'046'362.65	2'110'000.00	100.000%
Neutraler Ertrag	-	0.000%	4'699.42	-	0.000%
TOTAL EINNAHMEN	2'100'000.00	100.000%	2'051'062.07	2'110'000.00	100.000%
<u>Ausgaben in CHF</u>					
Kapital- und Baurechtszins	290'000.00	13.810%	281'411.45	290'000.00	13.744%
Strom, Wasser, Kehricht, TV	10'000.00	0.476%	4'745.80	10'000.00	0.474%
Unterhalt + Investitionen	1'500'000.00	71.429%	1'721'543.80	1'350'000.00	63.981%
Wertvermehrende Investitionen	-300'000.00	-14.286%	-315'000.00	-200'000.00	-9.479%
Verwaltung	175'000.00	8.333%	181'713.55	165'000.00	7.820%
Versicherung	44'000.00	2.095%	43'168.25	44'000.00	2.085%
Liegenschaftsteuer	28'000.00	1.333%	27'870.45	27'000.00	1.280%
Beiträge	2'000.00	0.095%	500.00	2'000.00	0.095%
Ausserordentlicher Aufwand	40'000.00	1.905%	35'488.35	45'000.00	2.133%
Abschreibungen	300'000.00	14.286%	65'000.00	370'000.00	17.536%
Direkte Steuern	10'000.00	0.476%	1'655.30	5'000.00	0.237%
TOTAL AUSGABEN	2'099'000.00	99.952%	2'048'096.95	2'108'000.00	99.905%
PLANERFOLG	1'000.00	0.048%	2'965.12	2'000.00	0.095%

8. Verschiedenes

Wortmeldungen

MR bedankt sich herzlich für das Interesse.

Jubiläen: 10 Jahre – Rahel Clavadetscher und Kurt Bangerter

Besonders wichtig, und das Bindeglied zwischen Genossenschaffern und Vorstand: die Siedlungswarte. Ihnen ein besonderer Dank für die Arbeit, welche oft im Hintergrund stattfindet.

Gabriela DeVries, Rebhügel: Durch die Erneuerung der Kellerfenster wurden die Gitter abgenommen. Nun hat es Ratten im Keller. Könnte man die Gitter wieder anbringen? Zudem sind die Böden in den Trockenräumen aus rohem Zement und sehr schwierig zum Reinigen. Können die Böden versiegeln werden? Der Vorstand wird sich der Sache annehmen.

MR informiert betreffend Balkone: Es wird für die neuen Balkone am Beundeweg spezielle Halterungen für die Blumen geben. Diese Halterungen sind Eigentum der Baugenossenschaft FröhliSberg. Wir werden rechtzeitig informieren, wann diese Halterungen abgegeben werden.

Gabriela DeVries, Rebhügel, fragt an ob bei der Hausordnung ein Mitspracherecht der Mieter besteht.

MR, RCG und RC informieren, dass dies nicht der Fall sei. Grundlage für die Hausordnung ist das Polizeireglement der Stadt Biel. Dieses kann von den Mietern nicht angepasst werden. Zudem haben wir einen Anwalt beauftragt, der die Hausordnung überprüft, damit alles rechtlich abgesichert ist.

Herr Seiler, Rebhügel: Fragt betreffend Baurechtszinsen, ob es hier Neuigkeiten gibt.
RC erklärt, dass alle Baurechtsverträge, welche verlängert werden mussten, verlängert wurden.
In einem nächsten Schritt muss der Vorstand bis im Jahr 2024 ein Konzept erstellen. Die Arbeiten sind im Gang.

Herr Seiler, Rebhügel: Fragt an ob bei der Erstellung des Konzepts/Vision die Mieter ein Mitspracherecht haben.
RC informiert, das das neue Konzept bzw. die Vision vom Vorstand erarbeitet werden muss. Wir haben von der Stadt Biel über unsere Siedlung nur gutes Feedback erhalten. Somit haben wir eine Umsetzungsfrist von 10-15 Jahre. Sobald ein neues Konzept bzw. neue Vision steht, werden wir dies natürlich vorstellen. Der Vorstand wird sich auch extern Hilfe holen müssen, um diese zu erstellen.

MR dankt allen für das Interesse und das gute Einvernehmen.

MR schliesst die Sitzung und lädt die angemeldeten Teilnehmerinnen und Teilnehmer zum Nachtessen ein.

Sitzungsende: 19.15 Uhr

Nächste Generalversammlung: 22. April 2020

Für das Protokoll: Rahel Clavadetscher-Gerber

Der Vizepräsident Micha Ruch

Jahresbericht des Vorstandes

Bericht der Beisitzerin – Eliane Tschank

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wie sieht die Zukunft der Wohnbaugenossenschaften aus?

Vor 60 Jahren waren zwei Kinder die wichtigste Bedingung, um eine 3-Zimmer-Wohnung unserer Genossenschaft zu erhalten. Die Miete betrug 120 Franken. Die Heizung war jedem selber überlassen, der Kochherd musste selber gekauft und installiert werden und in der Waschküche hatte es einen Waschkessel.

Die meisten Genossenschaftswohnungen wurden am Stadtrand gebaut. Für die damaligen Arbeiterfamilien war es ein Luxus und vor allem eine Chance, ausgewählt zu werden und dort wohnen zu können.

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» wurde im Februar 2020 abgelehnt. Allerdings wurde sie von den meisten der grossen Städte, darunter auch von Biel, angenommen. Dies weist darauf hin, dass die städtische Bevölkerung mehr als die Bevölkerung auf dem Land das Bedürfnis verspürt, diese Form des Zusammenlebens zu nutzen. Sie macht sich möglicherweise auch mehr Gedanken über eine moderate Miete und die gleichzeitige Erschliessung mit dem Langsamverkehr – dem grossen Luxus der heutigen Zeit.

Heute entscheidet man sich nicht mehr aus den gleichen Gründen für eine Genossenschaftswohnung wie früher. Der aktuelle Trend weist darauf hin, dass dieser Wahl eher umwelttechnische als wirtschaftliche Gründe zugrunde liegen. Das Leben der jungen Generationen konzentriert sich nicht mehr wie früher auf gleichförmige Arbeiten – diese wurden im Verlauf der Jahre ausgelagert – sondern sie machen sich Gedanken über das Umfeld, in dem sie leben, sowie über die sozialen Kontakte und die Orte, die sie teilen.

Unsere Genossenschaft darf diese Entwicklung nicht verpassen und muss sich modernisieren. Wir müssen Lösungen finden, um in Zukunft Qualität mit der Attraktivität und der Multifunktionalität der Wohnungen und Siedlungen zu verbinden, während wir gleichzeitig die neuen Baunormen erfüllen, die vom Gemeinwesen in Bezug auf die territoriale Verdichtung und den Umweltschutz erlassen werden.

Wir arbeiten daran. Ich möchte bei dieser Gelegenheit allen Personen danken, die auf irgendeine Weise für das Wohl unserer Genossenschaft arbeiten.

Eliane Tschank, Beisitzerin

Jahresrechnung 2019

Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Rechnungsführung

Die vorliegende Jahresrechnung 2019 der Baugenossenschaft Fröhliberg wurde durch Rolf Clavadetscher, Kassier, im Amt seit 01. Januar 2002, erstellt. Für die Buchhaltung steht die Immobiliensoftware ImmoTop zur Verfügung

Grundlagen für Rechnung

Als Grundlage für die Rechnung 2019 dienten die am 24.04.2019 von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung 2018 sowie das gleichentags genehmigte Budget 2019.

Die wichtigsten Geschäftsfälle

Die nachfolgenden Ereignisse haben das Ergebnis der Jahresrechnung 2019 massgeblich beeinflusst:

- Erhöhte Unterhalts- und Sanierungskosten (z.B. Balkonsanierung Beundenweg)

Bilanz per 31. Dezember 2019 vor Gewinnverteilung

	2019		2018	
<u>Aktiven</u>				
Flüssige Mittel	658'677.28		470'792.94	
Debitoren	-		-	
Mieterausstände	93'485.65		82'840.90	
Liegenschaften	11'725'000.00		12'060'000.00	
<u>Passiven</u>				
kurzfristiges Fremdkapital		141'109.50		224'857.70
Mietervorauszahlungen		206'687.80		218'775.00
Hypotheken		11'489'000.00		11'569'000.00
Genossenschaftskapital		416'950.00		430'650.00
Gesetzliche Gewinnreserve		13'500.00		13'000.00
Gewinnvortrag		156'851.14		154'386.02
Gewinn		53'064.49		2'965.12
	12'477'162.93	12'477'162.93	12'613'633.84	12'613'633.84

Aktiven

Flüssige Mittel

Rechnung 2019	Rechnung 2018	Differenz
658'677.28	470'792.94	+187'884.34

Die Flüssigen Mittel sind das aufzubringende Kapital, das für die Abwicklung des operativen Geschäfts nötig ist. Das Bankguthaben erhöhte sich innerhalb des Geschäftsjahres um rund Fr. 188'000.00.

Debitoren

Rechnung 2019	Rechnung 2018	Differenz
-	-	+0.00

Unter Debitoren werden diejenigen Forderungen aufgeführt, welche am Ende des Berichtsjahres noch offen sind.

Mieterausstände

Rechnung 2019	Rechnung 2018	Differenz
93'485.65	82'840.90	+10'644.75

Die Mieterausstände haben sich im Berichtsjahr um Fr. 10'600.00 erhöht. Ein Grossteil der Ausstände hat sich durch die Verbuchung der Heiz- und Nebenkosten ergeben.

Liegenschaften

Rechnung 2019	Rechnung 2018	Differenz
11'725'000.00	12'060'000.00	-335'000.00

Die Differenz entspricht den aktivierten wertvermehrenden Investitionen von Fr. 150'000.00, abzüglich der im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibungen von Fr. 485'000.00.

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital

Rechnung 2019	Rechnung 2018	Differenz
141'109.50	224'857.70	-83'748.20

Im kurzfristigen Kapital sind alle offenen Rechnungen per 31.12. aufgeführt welche zu diesem Zeitpunkt noch nicht zur Zahlung fällig sind. Sie dienen deshalb in erster Linie der zeitlichen Abgrenzung.

Mieter Vorauszahlungen

Rechnung 2019	Rechnung 2018	Differenz
206'687.80	218'775.00	-12'087.20

Analog den Mieterausständen in den Aktiven zeigen die Vorauszahlungen der Mieter in welchem Umfang die Genossenschaft bereits Geld erhalten hat, die für das Folgejahr bestimmt sind. Dies dient ebenfalls als zeitliche Abgrenzung. Auch dieses Konto wird von der Heiz- und Nebenkostenabrechnung beeinflusst.

Hypothehen

Rechnung 2019	Rechnung 2018	Differenz
11'489'000.00	11'569'000.00	-80'000.00

Die jährliche Amortisationsrate beträgt Fr. 80'000.00.

Genossenschaftskapital

Rechnung 2019	Rechnung 2018	Differenz
416'950.00	430'650.00	-13'700.00

Im Genossenschaftskapital werden die bezahlten Anteilscheine abgebildet. Im Gegensatz zum Kapital einer Aktiengesellschaft kann das Anteilscheinkapital von Jahr zu Jahr schwanken.

Gesetzliche Gewinnreserve

Rechnung 2019	Rechnung 2018	Differenz
13'500.00	13'000.00	+500.00

Vom ausgewiesenen Bilanzgewinn müssen jeweils fünf Prozent in die gesetzliche Gewinnreserve eingelegt werden.

Gewinnvortrag

Rechnung 2019	Rechnung 2018	Differenz
156'851.14	154'386.02	+2'465.12

Der Gewinnvortrag veränderte sich um die im Vorjahr durch die Generalversammlung genehmigte Gewinnverwendung und wird auf das neue Rechnungsjahr übertragen.

Gewinn

Rechnung 2019	Rechnung 2018	Differenz
53'064.49	2'965.12	+50'099.37

Der Gewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen Aktiven und Passiven. Wird im neuen Jahr auf die beiden Konti Gesetzliche Gewinnreserve und Gewinnvortrag verteilt.

Erfolgsrechnung 2019

	2019		2018	
<u>Einnahmen</u>				
Mietzinseinnahmen	2'060'332.05		2'046'362.65	
Neutraler Ertrag	52.95		4'699.42	
<u>Ausgaben</u>				
Kapital- und Baurechtszinse		273'782.95		281'411.45
Strom, Wasser, Kehricht, TV		5'916.10		4'745.80
Unterhalt + Investitionen		1'064'135.11		1'721'543.80
Wertvermehrende Investitionen		-150'000.00		-315'000.00
Verwaltung		212'672.35		181'713.55
Versicherung		31'754.80		43'168.25
Liegenschaftsteuer		27'152.40		27'870.45
Beiträge für Wohltätige Zwecke		500.00		500.00
Ausserord. Aufwand		48'754.05		35'488.35
Abschreibungen		485'000.00		65'000.00
Direkte Steuer		7'652.75		1'655.30
Gewinn		53'064.49		2'965.12
	2'060'385.00	2'060'385.00	2'051'062.07	2'051'062.07

Einnahmen

Mietzinseinnahmen

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
2'060'332.05	2'100'000.00	2'046'362.65	+13'969.40

Die Brutto-Erträge aus Mietzinseinnahmen konnten auch im 2019 leicht gesteigert werden, haben sich aber im durch die Leerstände und Mietausfälle leicht gesenkt.

Neutraler Ertrag

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
52.95	-	4'699.42	-4'646.47

Unter dem neutralen Ertrag sind die Zinsen welche wir für unser Bankguthaben erhalten, aufgeführt, sowie ausserordentliche aperiodische Erträge.

Ausgaben

Kapital- und Baurechtszins

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
273'782.95	290'000.00	281'411.45	-7'628.50

Auch in diesem Jahr konnten wir von den tiefen Hypothekarzinsen profitieren und den Aufwand weiter leicht reduzieren. Der Baurechtszins der Stadt Biel haben sich aber nochmals erhöht. Aktuell sind alle Baurechte verlängert und sollten sich in den nächsten Jahren nicht mehr verändern.

Strom, Wasser, Kehricht

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
5'916.10	10'000.00	4'745.80	+1'170.30

Seit der Umstellung der HK/NK Abrechnung im Jahr 2013 werden nur die direkten Kosten der Leerwohnungen über dieses Konto gebucht.

Unterhalt und Investitionen

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
1'064'135.11	1'500'000.00	1'721'543.80	-657'408.69

Bei den Gesamtkosten für Unterhalt, Renovationen und Sanierungen wurde dieses Jahr das Budget deutlich unterschritten.

Wertvermehrende Investitionen

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
150'000.00	300'000.00	315'000.00	-165'000.00

Auf Wunsch der Steuerverwaltung müssen wir aufzeigen, in welchem Verhältnis unsere Sanierungsmassnahmen zur Wertsteigerung der Liegenschaften führen, mit diesem Konto wird dem Wunsch der Steuerverwaltung entsprochen.

Verwaltung

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
212'672.35	175'000.00	181'713.55	+30'958.80

Unter Verwaltung werden sämtliche Kosten welche zur Erfüllung aller administrativen Arbeiten anfallen, aufgezählt. Ebenfalls sind die Kosten für die Generalversammlung, Honorare und der Mietaufwand der Geschäftsstelle in diesem Betrag enthalten.

Versicherungen

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
31'754.80	44'000.00	43'168.25	-11'413.45

Unter Versicherungen wird der Aufwand für die Gebäudehaftpflicht sowie für die GVB angegeben.

Liegenschaftssteuern

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
27'152.40	28'000.00	27'870.45	-718.05

Die Liegenschaftssteuern sind gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Beiträge für Wohltätige Zwecke

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
500.00	2'000.00	500.00	+0.00

Mit den Beiträgen für Wohltätige Zwecke können auf Gesuch hin Anlässe oder Körperschaften in den einzelnen Siedlungen unterstützt werden.

Ausserordentlicher Aufwand

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
48'754.05	40'000.00	35'488.35	+13'265.70

In diesem Posten werden die Kosten der Leerstände, Bankgebühren, Beiträge und periodenfremder Aufwand zusammengezählt.

Abschreibungen

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
485'000.00	300'000.00	65'000.00	+420'000.00

Mit den Abschreibungen wird versucht, dem Wertverzehr Rechnung zu tragen. Die Höhe der Abschreibung wird auch durch das Jahresergebnis beeinflusst.

Direkte Steuern

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
7'652.75	10'000.00	1'655.30	+5'997.45

Die Bundes-, Staats-, und Gemeindesteuern variieren jährlich und richten sich nach dem Jahresergebnis.

Gewinn

Rechnung 2019	Budget 2019	Rechnung 2018	Differenz
53'064.49	1'000.00	2'965.12	+50'099.37

Unter Gewinn wird aufgezeigt, wie erfolgreich die Genossenschaft, vor Gewinnverteilung, das Geschäftsjahr abgeschlossen hat.

Anhang zur Jahresrechnung 2019

1. Erstmalige Anwendung neues Rechnungslegungsgesetz

Die Jahresrechnung 2019 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel OR) erstellt. In Übereinstimmung mit Art. 2 Abs. 4 der Übergangsbestimmungen wurde in Bezug auf die Zahlen des Vorjahres auf die Darstellung und Gliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung verzichtet. Die Vorjahresangaben sind somit nur beschränkt vergleichbar.

2. Liegenschaftsverzeichnis

Erstellungsjahr

Mühlematt

Forellenweg 2 – 12	1946
Gottstattstrasse 43 – 49	1946
Gottstattstrasse 44	1946

Löhre

Safnernweg 50 – 64	1947
--------------------	------

Rebhügel

Beundenweg 23 – 65	1948 / 1949
--------------------	-------------

Bischofkänel

Goldgrubenweg 45 – 59	1954 / 1955
Lehmgrubenweg 12 – 18a	1954 / 1955

3. Eigentumsbeschränkungen

31.12.2019

31.12.2018

- Verpfändete Immobilien:
- Bilanzwert
- Beanspruchte Hypotheken
- Hinterlegte Schuldbriefe –nominell–

Fr. 11'725'000.00	Fr. 12'060'000.00
Fr. 11'489'000.00	Fr. 11'569'000.00
Fr. 13'129'554.00	Fr. 13'129'554.00

4. Brandversicherungswerte

- Gebäude

Fr. 62'930'000.00	Fr. 61'380'000.00
-------------------	-------------------

5. Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr über 10.

Revisorenbericht



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Fröhlißberg, Biel/Bienne

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Fröhlißberg für das am 31.12.2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Geschäftsführung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstöße nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

ONLINE TREUHAND AG

Jonas Hänggi
Eidg. dipl. Treuhandexperte
Zugelassener Revisionsexperte RAB
Leitender Revisor


Marc Buschbaum
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte RAB

Reinach, 10. Februar 2020

Beilagen

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses

Genehmigung Gewinnverteilung

Die Generalversammlung beschliesst unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR eine Einlage in den Reservefonds. Art. 20 Abs. 4 Statuten erlaubt der Generalversammlung zudem, weitere Reserven unter Beachtung von Art. 860 Abs. 2 OR zu beschliessen, auch wenn diese weder im Gesetz noch in den Statuten vorgesehen sind.

Gemäss Art. 20 der Statuten Baugenossenschaft Fröhliberg hat der Vorstand der Generalversammlung einen Antrag über die Gewinnverteilung vorzuschlagen.

Aus diesem Grund schlägt der Vorstand der Generalversammlung nachfolgenden Antrag für die Gewinnverteilung vor:

Gewinnvortrag per 01.01.2019	156'851.14
Jahresgewinn 2019	53'064.49
<u>Total Bilanzgewinn</u>	<u>209'915.63</u>
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	3'000.00
<u>Vortrag auf neue Rechnung</u>	<u>206'915.63</u>

Budget 2020

	Budget 2020		Rechnung 2019	Budget 2019	
<u>Einnahmen in CHF</u>					
Mietzinseinnahmen	2'100'000.00	100.000%	2'060'332.05	2'100'000.00	100.000%
Neutraler Ertrag	-	0.000%	52.95	-	0.000%
TOTAL EINNAHMEN	2'100'000.00	100.000%	2'060'385.00	2'100'000.00	100.000%
<u>Ausgaben in CHF</u>					
Kapital- und Baurechtszinse	285'000.00	13.571%	273'782.95	290'000.00	13.810%
Strom, Wasser, Kehricht, TV	10'000.00	0.476%	5'916.10	10'000.00	0.476%
Unterhalt + Investitionen	1'200'000.00	57.143%	1'064'135.11	1'500'000.00	71.429%
Wertvermehrende Investitionen	-250'000.00	-11.905%	-150'000.00	-300'000.00	-14.286%
Verwaltung	180'000.00	8.571%	212'672.35	175'000.00	8.333%
Versicherung	44'000.00	2.095%	31'754.80	44'000.00	2.095%
Liegenschaftssteuer	28'000.00	1.333%	27'152.40	28'000.00	1.333%
Beiträge	2'000.00	0.095%	500.00	2'000.00	0.095%
Ausserordentlicher Aufwand	40'000.00	1.905%	48'754.05	40'000.00	1.905%
Abschreibungen	300'000.00	14.286%	485'000.00	300'000.00	14.286%
Direkte Steuern	10'000.00	0.476%	7'652.75	10'000.00	0.476%
TOTAL AUSGABEN	1'849'000.00	88.048%	2'007'320.51	2'099'000.00	99.952%
PLANERFOLG	251'000.00	11.952%	53'064.49	1'000.00	0.048%

Einnahmen

Bei den Mietzinsenträgen respektive bei den neutralen Erträgen rechnen wir mit etwa gleichbleibenden Werten.

Ausgaben

Bei den Ausgaben gilt das Hauptaugenmerk auch weiterhin den Investitionen in unsere Liegenschaften. 2020 wird die letzte Etappe der Balkonsanierung am Beundenweg abgeschlossen. Je nach Liquidität werden weiterhin die Waschräume mit einem Tumbler ausgestattet. Auch wird 2020 mit einem erhöhten Sanierungsaufwand bei den Wohnungen gerechnet. Bei den übrigen Ausgaben sind in etwa die gleichen Kosten zu erwarten, wie in den Vorjahren.

Wichtige Adressen (Stand 21.10.2020)

Vorstand

Präsident	Bangerter Kurt Beundenweg 29, 2503 Biel-Bienne	Tel. 032 365 44 44 kurt.bangerter@froehlisberg.ch
Vize-Präsident	Ruch Micha Mittelstrasse 33, 2552 Orpund	Tel. 032 365 44 44 micha.ruch@froehlisberg.ch
Kassier	Clavadetscher Rolf Kleinfeldstrasse 28, 2543 Lengnau	Tel. 032 365 44 44 rolf.clavadetscher@froehlisberg.ch
Beisitzer	Tschank Eliane Goldgrubenweg 57, 2504 Biel-Bienne	Tel. 032 365 44 44 info@froehlisberg.ch
Beisitzer	Kunz Janine Safnernweg 56, 2504 Biel-Bienne	Tel. 032 365 44 44 info@froehlisberg.ch

Geschäftsstelle / Sekretariat

Sekretärin / Protokoll	Clavadetscher-Gerber Rahel Safnernweg 56, 2504 Biel-Bienne	Tel. 032 365 44 44 Fax: 032 365 00 45 rahel.clavadetscher@froehlisberg.ch info@froehlisberg.ch
---------------------------	---	--

Siedlungswarte

Mühlematt	Fernando Oreiro	Tel. 079 385 82 01 info@froehlisberg.ch
Löhre	Fernando Oreiro	Tel. 079 385 82 01 info@froehlisberg.ch
Rebhügel	Lüdi Raoul	Tel. 079 296 74 12 info@froehlisberg.ch
Bischofkänel	Morina Nexhat	Tel. 079 939 69 72 info@froehlisberg.ch