

# **Geschäftsbericht 2022**



## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>3</b>
<b>Traktandenliste</b>	<b>5</b>
<b>Protokoll der Generalversammlung vom 01.06.2022</b>	<b>6</b>
<b>Jahresbericht des Vorstandes</b>	<b>13</b>
<b>Jahresrechnung 2022</b>	<b>15</b>
Angewandte Grundsätze	15
Rechnungsführung	15
Grundlagen für Rechnung	15
Die wichtigsten Geschäftsfälle	15
<b>Bilanz per 31. Dezember 2022 vor Gewinnverteilung</b>	<b>16</b>
Aktiven	16
Passiven	17
<b>Erfolgsrechnung 2022</b>	<b>19</b>
Einnahmen	19
Ausgaben	20
<b>Anhang zur Jahresrechnung 2022</b>	<b>23</b>
<b>Revisorenbericht</b>	<b>24</b>
<b>Genehmigung Gewinnverteilung</b>	<b>25</b>
<b>Budget 2023</b>	<b>26</b>
Einnahmen	26
Ausgaben	26
<b>Wichtige Adressen (Stand 03.05.2023)</b>	<b>27</b>
Vorstand	27
Geschäftsstelle / Sekretariat	27
Siedlungswarte	27
<b>Notizen</b>	<b>28</b>



## Traktandenliste

### 77. GENERALVERSAMMLUNG

### 77<sup>e</sup> ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Traktanden

1. Appell (gem. Präsenzliste)
2. Wahl der Stimmezähler
3. Genehmigung Protokoll der GV 01.06.2022
4. Genehmigung Jahresbericht des Vorstandes
5. Genehmigung Jahresrechnung / Revisionsbericht
6. Genehmigung Gewinnverwendung
7. Genehmigung Budget 2023
8. Verschiedenes

#### Ordre du jour

- Appel (selon liste de présences)  
Élection des scrutateurs  
Approbation du PV de l'AG du 01.06.2022  
Approbation du rapport annuel du Comité  
Approbation des comptes annuels / rapport réviseurs  
Approbation de l'utilisation du bénéfice  
Approbation du budget 2023  
Divers

Biel, April 2023  
Bienne, en avril 2023

Baugenossenschaft Fröhliisberg  
Coopérative de construction Fröhliisberg



---

Rolf Clavadetscher

## Protokoll der Generalversammlung vom 01.06.2022

Teilnehmer:	Kurt Bangerter Micha Ruch Rolf Clavadetscher Janine Kunz Eliane Tschank Raoul Lüdi Fernando Oreiro Nexhat Morina	Präsident Vizepräsident Kassier Beisitzer Beisitzer SW SW SW	KB MR RC JK ET RL FO NM
-------------	---	---	--

Protokoll:                      Micha Ruch                      Vizepräsident                      MR

Entschuldigt:                Rahel Clavadetscher            Sekretärin                      RCG

<b>Verhandlungen</b>
----------------------

<u>1.</u>	<a href="#"><u>Appell (gem. Präsenzliste)</u></a>	7
<u>2.</u>	<a href="#"><u>Wahl der Stimmzähler</u></a>	8
<u>3.</u>	<a href="#"><u>Genehmigung Protokoll der GV vom 08.07.2021</u></a>	8
<u>4.</u>	<a href="#"><u>Genehmigung Jahresbericht des Vorstandes</u></a>	8
<u>5.</u>	<a href="#"><u>Genehmigung Jahresrechnung und Revisionsbericht</u></a>	8
<u>6.</u>	<a href="#"><u>Genehmigung Gewinnverwendung</u></a>	10
<u>7.</u>	<a href="#"><u>Genehmigung Budget 2022</u></a>	11
<u>8.</u>	<a href="#"><u>Wahlen</u></a>	11
<u>9.</u>	<a href="#"><u>Verschiedenes</u></a>	12

## 1. Appell (gem. Präsenzliste)

KB eröffnet die 76. Generalversammlung und begrüsst alle anwesenden Genossenschafter.  
KB dankt für das zahlreiche Erscheinen.

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

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

Liz Tuohy (Beundenweg 53) verweist auf Art. 23, Absatz 2, wonach der Termin der ordentlichen GV jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben ist.  
Dies war nicht der Fall.

Die Bekanntgabe erfolgte mit der Einladung lediglich zwei Monate vor der Versammlung.  
Die Votantin verlangt, dass zu den einzelnen Traktanden jeweils Anträge und Bemerkungen zugelassen werden, insbesondere vor den Wahlen, dem Traktandum 8.  
Diesem Antrag wird aus dem obgenannten Grund stattgegeben, die GV wird weitergeführt.

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

Bei Wortmeldung Namen und Siedlung deutlich angeben.

Gemäss Präsenzlisten sind folgende Anzahl Stimmen stimmberechtigt. Es gibt Genossenschafter welche mit einer Vollmacht über zwei Stimmen verfügen. Es wird gebeten, bei Abstimmungen deutlich beide Stimmkarten hochzuheben.

Gültige Stimmen: 70. Das absolute Mehr beträgt demnach 36 Stimmen.

### **Entschuldigungen/Abmeldungen:**

6 Genossenschafter haben sich entschuldigt/abgemeldet. Diese werden nicht namentlich erwähnt.  
Aus privaten Gründen auch die Sekretärin, Rahel Clavadetscher.

### **Totenehrung:**

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

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

## 2. Wahl der Stimmzähler

Wahl der Stimmzähler:

Herr Heiner Meier (Goldgrubenweg 49) und Herr Ernst Kirchhofer ( Beundenweg 57) stellen sich zur Verfügung. Die Stimmzähler werden einstimmig von den Genossenschaf tern angenommen. Keine Einwände sind eingegangen.

## 3. Genehmigung Protokoll der GV vom 08.07.2021

KB informiert, dass das Protokoll ein Bestandteil des Jahresberichtes ist und zusammen mit der Einladung versandt wurde. Sofern keine Einwände gemacht werden, kann dies so genehmigt werden.

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

## 4. Genehmigung Jahresbericht des Vorstandes

KB erörtert kurz die wichtigsten Punkte des vergangenen Jahres.

Der detaillierte Jahresbericht wurde mit der Einladung versandt.

Wortmeldungen

- Frau Kaufmann-Rose (Beundenweg 61) bemängelt, dass das Projekt Heizung Beundenweg nicht vorwärts geht (muss erneuerbare Energie sein)
- Hat man den Spezialisten Kurt Marti (Energieberatung Seeland) beigezogen?
- Hat man bei der Solargenossenschaft Biel (Frau Bernabei) nachgefragt?
- Rolf Clavadetscher erklärt Ablauf der Zentralheizung und Absage des ESB des Projekts Fernwärme (zu wenig grosse Mitwirkende aus dem betroffenen Gebiet der Müve)
- Alternative Heizungen können die benötigte Leistung momentan noch nicht erbringen

Resultat der Abstimmung zum Jahresbericht: Ja: 40 Stimmen / Nein: 0 Stimmen / Enthaltungen: 26 Stimmen

## 5. Genehmigung Jahresrechnung und Revisionsbericht

RC erläutert kurz die Jahresrechnung.

Wortmeldung:

- Frau Kaufmann-Rose (Beundenweg 61): Warum der hohe Anteil an Wohnungsleerständen? Haben wir deshalb einen hohen Gewinn und damit hohe Steuern?
- RC erklärt, dass durch Corona viele Projekte zurückgestellt werden mussten.
- Er erklärt, dass dieses Jahr mehr Sanierungen, d.h. zehn Wohnungen renoviert werden, z.T. auch Duplex-Wohnungen entstehen werden.
- Es musste zuerst ein neues Konzept erstellt und die Abläufe der Arbeiten angepasst werden.
- Ernst Kirchhofer (Beundenweg 57) Bedankt sich für die gute Arbeit

KB bittet die Jahresrechnung 2021 und den Revisionsbericht mit Handerheben zu genehmigen.

Die Jahresrechnung und der Revisionsbericht werden einstimmig genehmigt.

### Bilanz per 31. Dezember 2021 vor Gewinnverteilung

	2021		2020	
<b>Aktiven</b>				
Flüssige Mittel	2'161'564.46		1'150'750.03	
Debitoren	184.20		1'477.00	
Mieterausstände	86'212.15		73'834.95	
Liegenschaften	10'810'000.00		11'260'000.00	
<b>Passiven</b>				
kurzfristiges Fremdkapital		587'628.45		163'315.30
Mietervorauszahlungen		187'158.00		216'488.45
Hypotheken		11'329'000.00		11'409'000.00
Genossenschaftskapital		403'360.00		403'650.00
Gesetzliche Gewinnreserve		16'500.00		16'500.00
Gewinnvortrag		277'108.23		206'915.63
Gewinn		257'206.13		70'192.60
	13'057'960.81	13'057'960.81	12'486'061.98	12'486'061.98

### Erfolgsrechnung 2021

	2021		2020	
<b>Einnahmen</b>				
Mietzins-einnahmen	1'994'966.05		2'031'974.15	
Neutraler Ertrag	50.00		72.40	
<b>Ausgaben</b>				
Kapital- und Baurechtszinse		270'630.15		271'870.15
Strom, Wasser, Kehricht, TV		2'737.00		3'465.00
Unterhalt + Investitionen		618'546.56		908'376.95
Wertvermehrende Investitionen		-		-
Verwaltung		168'562.94		176'511.80
Versicherung		29'288.00		33'383.55
Liegenschaftssteuer		51'807.00		30'218.40
Beiträge für Wohltätige Zwecke		500.00		500.00
Ausserord. Aufwand		69'403.97		58'359.45
Abschreibungen		450'000.00		465'000.00
Direkte Steuer		76'334.30		14'168.65
Gewinn		257'206.13		70'192.60
	1'995'016.05	1'995'016.05	2'032'046.55	2'032'046.55

## Revisorenbericht



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision  
 an die Generalversammlung der

### Baugenossenschaft Fröhligsberg, Biel/Bienne

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Fröhligsberg für das am 31. Dezember 2021 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.

## 6. Genehmigung Gewinnverwendung

RC erläutert die vorgeschlagene 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 Fröhligsberg 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 01.01.2021	273'608.23
<u>Jahresgewinn 2021</u>	<u>257'206.13</u>
<u>Total Bilanzgewinn</u>	<u>530'814.36</u>
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	13'000.00
<u>Vortrag auf neue Rechnung</u>	<u>517'814.36</u>

Der Gewinnvortrag wird einstimmig genehmigt.

## 7. Genehmigung Budget 2022

RC erläutert kurz das Budget 2022. RC informiert, über geplante Renovationen im Jahr 2022. Im Rahmen des Budgets erklärt RC nur die Zahlen, danach wird er über die geplanten Investitionen informieren.

Antrag Goldmann (nicht Genossenschafter) (Beundenweg 47, Partner von Gabriela de Vries): Splittung Kosten Unterhalt und Investitionen (andere Darstellung)  
 Nach Erklärung von RC wird der Antrag zurückgezogen.

Die Abstimmung ergibt: 68 Ja-Stimmen | 0 Nein-Stimmen

Das Budget 2022 gilt als genehmigt.

## Budget 2022

	Budget 2022		Rechnung 2021	Budget 2021	
<u>Einnahmen in CHF</u>					
Mietzinseinnahmen	2'100'000.00	100.000%	1'994'966.05	2'100'000.00	100.000%
Neutraler Ertrag	-	0.000%	50.00	-	0.000%
<b>TOTAL EINNAHMEN</b>	<b>2'100'000.00</b>	<b>100.000%</b>	<b>1'995'016.05</b>	<b>2'100'000.00</b>	<b>100.000%</b>
<u>Ausgaben in CHF</u>					
Kapital- und Baurechtszins	275'000.00	13.095%	270'630.15	275'000.00	13.095%
Strom, Wasser, Kehricht, TV	5'000.00	0.238%	2'737.00	6'000.00	0.286%
Unterhalt + Investitionen	1'400'000.00	66.667%	618'546.56	1'100'000.00	52.381%
Wertvermehrende Investitionen	-400'000.00	-19.048%	-	-100'000.00	-4.762%
Verwaltung	180'000.00	8.571%	168'562.94	180'000.00	8.571%
Versicherung	35'000.00	1.667%	29'288.00	40'000.00	1.905%
Liegenschaftssteuer	55'000.00	2.619%	51'807.00	32'000.00	1.524%
Beiträge	2'000.00	0.095%	500.00	2'000.00	0.095%
Ausserordentlicher Aufwand	70'000.00	3.333%	69'403.97	45'000.00	2.143%
Abschreibungen	450'000.00	21.429%	450'000.00	460'000.00	21.905%
Direkte Steuern	20'000.00	0.952%	76'334.30	20'000.00	0.952%
<b>TOTAL AUSGABEN</b>	<b>2'092'000.00</b>	<b>99.619%</b>	<b>1'737'809.92</b>	<b>2'060'000.00</b>	<b>98.095%</b>
<b>PLANERFOLG</b>	<b>8'000.00</b>	<b>0.381%</b>	<b>257'206.13</b>	<b>40'000.00</b>	<b>1.905%</b>

## 8. Wahlen

Antrag Goldmann (nicht Genossenschafter) (Beundenweg 47, Partner von Gabriela de Vries): Die Wahlen sollen per geheimer Abstimmung erfolgen.  
 Der Antrag wird abgelehnt.

KB gibt seinen Rücktritt als Präsident bekannt. Er legt sein Amt per heutigem Datum nieder. Er verdankt die hervorragende Arbeit des Vorstandes und lobt die effiziente Arbeitsweise und den Einsatz aller.

Der bisherige Vorstand stellt sich zur Wiederwahl.

Als Ersatz in den Vorstand als Vertreter der BG FröhliSberg wird Herr Raymond PETER (Beundenweg 47) vorgeschlagen. Dieser stellt sich der Versammlung vor.

KB schlägt als neuen Präsidenten vor:  
Rolf Clavadetscher, bisher Kassier.

Wahl des Vorstandes: Ja-Stimmen 63, Enthaltungen 7.  
Die Wahl des Vorstandes in der neuen Besetzung ist genehmigt.

RC verlässt den Raum. KB ruft den Anwesenden in Erinnerung, dass die Baugenossenschaft aus vier Siedlungen besteht und nicht nur aus einer, nämlich dem Rebhügel. Die über 20-jährige makellose Tätigkeit von RC als Kassier, profunden Kenner der gesamten Baugenossenschaft lässt keine Zweifel über seine Eignung als neuer Präsident zu.

Wahl des neuen Präsidenten: 70 Ja-Stimmen.  
Die Wahl von RC zum neuen Präsidenten erfolgt einstimmig.

RC wird in den Raum geholt. Applaus und Gratulation. Der abtretende Präsident wünscht dem Vorstand und seinem Nachfolger eine erfolgreiche Tätigkeit und die besten Wünsche. RC bedankt sich bei KB für die 14-jährige Tätigkeit im Vorstand, übergibt ihm Präsente und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

## 9. Verschiedenes

- Wortmeldung Tobias Goldmann (nicht Genossenschafter) wünscht weitere Leute im Vorstand (Beisitzer)
- Kaufmann möchte ebenfalls mehr Beisitzer
- Kadrush Ganaj (Beundenweg 33) äussert sich zum laufenden Verfahren von zwei Kündigungen. RC unterbricht und bittet ihn, diese Plattform nicht für persönliche Stellungnahmen zu nutzen.
- Antrag: Reinigungsarbeiten sollen neu vergeben werden, 1-2 Offerten sollen eingeholt werden.
  - Abstimmung Ja 55 | Enthaltungen 15, Nein 0
- Siedlung Rebhügel: gewünscht wird eine Blumenwiese am oberen, nördlichen Grünstreifen. Details sind mit dem Vorstand zu besprechen.
- Tobias Goldmann (nicht Genossenschafter) wünscht eine ordentliche Revision. RC entkräftet diesen Wunsch
- Frau Kaufmann-Rose will Abarbeitung der Balkon Mängelliste
- Herr Fehr Rebhügel -> wieviele Wohnungen Würden für Ukrainer bereit gestellt?
- Allgemein gewünscht bessere Information – Würde zur Kenntnis genommen
- Stadt Informationen über Bau Mühlematt gewünscht
- Gewünscht wird Wasser bei der nächsten GV

KB informiert, dass die Sitzung somit geschlossen ist und anschliessend noch ein Nachtessen serviert wird (für die die sich entsprechend angemeldet haben).

KB dankt allen für das Beitragen und das Zusammenwohnen.

Sitzungsende: 20.00 Uhr

Nächste Generalversammlung: 03.05.2023

Für das Protokoll: Micha Ruch (ersetzt Frau Rahel Clavadetscher)

## Jahresbericht des Vorstandes

### Geschätzte Genossenschaftsmitglieder

Ich freue mich, Ihnen als Präsident einen Bericht über das Jahr 2022 zu geben. Wie Sie alle wissen, war das vergangene Jahr erneut von grossen Herausforderungen geprägt. Insbesondere der anhaltende Konflikt in der Ukraine und die Energiemangellage haben uns vor neue Schwierigkeiten gestellt. Die Energiemangellage hat zu höheren Energiekosten geführt, was sich auf die Wohnkosten unserer Mitglieder auswirkt.

Trotz dieser Herausforderungen haben wir als Baugenossenschaft Fröhli-News wichtige Fortschritte gemacht. Wir haben weiterhin in unsere Sanierungsprojekte investiert, um unsere Wohnungen attraktiver zu gestalten. Wir haben auch unsere Zusammenarbeit mit der Stadt Biel und anderen Genossenschaften verstärkt, um die Herausforderungen der Quartierentwicklung gemeinsam zu bewältigen. Weitere Projekte die umgesetzt bzw. kurz vor der Einführung sind, sind die Kommunikationsmittel der "Fröhli-News" und einer neuen Homepage, über die zukünftig viel öfter und zeitnah Informationen veröffentlicht werden. Im Weiteren wurde in Zusammenarbeit mit einem Energieplaner die Liegenschaften einem GEAK+ unterzogen. Der GEAK+ gibt Auskunft darüber, wie viel Energie ein Gebäude benötigt, um einen bestimmten Standard zu erreichen. Er zeigt auf, wo Einsparpotenzial vorhanden ist und welche Massnahmen ergriffen werden können, um die Energieeffizienz zu verbessern. Der GEAK+ gibt auch Auskunft über die Kosten der empfohlenen Massnahmen und die möglichen Einsparungen anhand dieser der Vorstand die weiteren Massnahmen der Liegenschaften planen kann.

### Berichte zu den einzelnen Siedlungen:

#### Mühlematt:

Gestützt auf das Modellvorhaben "Abstimmung von Liegenschaftserneuerung und Stadtentwicklung" wurden für die Siedlung «Mühlematte» Handlungsempfehlungen aufgezeigt, welche zu einem Workshopverfahren führten, bei welchem die Baugenossenschaft Fröhli-News zu zweit Einsitz nehmen durfte. Bei diesem städtebaulichen Workshopverfahren wurde ein Konzept für die Weiterentwicklung des Quartiers Mühlematte erarbeitet. Bei einem Workshopverfahren geht es darum, das optimale Bebauungsmuster und Nutzungskonzept mit einer hohen städtebaulichen und freiräumlichen Qualität auszuloten. Gestützt auf die Ergebnisse des Workshopverfahrens wird die Stadt die baurechtlichen Vorgaben für das Quartier anpassen. In einem nächsten Schritt, wird durch die Stadt Biel und die Baugenossenschaft Fröhli-News ein gemeinsamer Projektwettbewerb durchgeführt. In diesem geht es darum, ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt zu erarbeiten.

Nach Erarbeitung dieses Konzeptes wird die Stadt Biel über den gesamten Planungsperimeter eine ÜO (Überbauungsordnung) erstellen. Mit dem Instrument der Überbauungsordnung können die Gemeinden gezielt Einfluss auf die Gestaltung besonders heikler Areale oder für die Ortsentwicklung besonders wichtiger Gebiete nehmen.

Sobald wir hier einen Schritt weitergekommen sind, werden wir gerne weiter darüber informieren.

#### Löhre:

Um Ideen für die Weiterentwicklung des Geyisried-Quartiers zu gewinnen, haben in Biel sieben Baugenossenschaften und die Stadt am Ideenwettbewerb European teilgenommen. European hat dabei zum Ziel, innovative Ansätze für die Weiterentwicklung bestehender Gebiete zu erarbeiten. Das Resultat ist kein fertiges Projekt, das direkt umgesetzt werden kann, sondern vielmehr geht es um die Kreation von Ideen und Stossrichtungen zur weiteren Planung. Auch die Fröhli-Genossenschaft war mit einem fixen Sitz in diesem Gremium vertreten.

Nach Abschluss von European planen jetzt die sieben Genossenschaften mit der Stadt Biel unter dem Projektnamen "Geyisried Süd" weiter. Dass diese Planungsaufgaben auch einen direkten Einfluss auf die Baugenossenschaft Fröhli-Genossenschaft hat, haben wir beim Erstellen des Baugesuchs für neue Balkone erfahren. Die Baugenossenschaft Fröhli-Genossenschaft muss in einer Zielvereinbarung mit der Stadt Biel die zukünftige Entwicklung und bauliche Erneuerung der Siedlung aufzeigen.

**Rebhügel und Bischofkänel:**

Um den Wohnkomfort und die Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter zu erhöhen, wurden bei beiden Siedlungen mehrere Wohnungen komplett saniert.

**Ausblick:**

Auch im 2023 haben wir wieder viel zu tun. Nebst weiteren Wohnungssanierungen stehen auch noch einige dringende Sockelsanierungen an. Im Weiteren werden wir bei den beiden Projekten Mühlematt und Geyisried Süd weiter aktiv dabei sein. Die Kommunikation, bzw. Information der Genossenschafter über die neue Homepage und die Fröhli-News ausbauen, neue Heizsysteme beschaffen, die Sockel in den Siedlungen Löhre, Rebhügel und Bischofkänel sanieren, Elektrotableaus ersetzen, Briefkästen ersetzen, Hausnummern ersetzen, eventuell eine PV-Anlage setzen und noch vielen mehr. Langweilig wird's bestimmt nicht. Denn selbst wenn wir alles schaffen würden, werden bestimmt noch ein paar neue, unvorhergesehene Ereignisse eintreten oder Kapazitäten durch Anfragen gebunden.

Ich bin zuversichtlich, dass wir als Baugenossenschaft Fröhli-Genossenschaft diese Herausforderungen meistern und eine noch bessere Zukunft für unsere Mitglieder und die Gemeinschaft schaffen werden. Ich wünsche Ihnen eine erfolgreiche und produktive Generalversammlung und freue mich auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.

An dieser Stelle bedanke ich mich bei Euch, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das geschenkte Vertrauen. Mein Dank geht auch an meine Kolleginnen und Kollegen vom Vorstand und der Geschäftsstelle. Mit Freude stelle ich fest, dass wir seit Jahren am gleichen Strick ziehen, dies für das Wohlbefinden der Fröhli-Genossenschaft.

Rolf Clavadetscher

## **Jahresrechnung 2022**

### 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 2022 der Baugenossenschaft Fröhliisberg 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 2022 dienten die am 01.06.2022 von den Genossenschafter/innen genehmigte Jahresrechnung 2021 sowie das gleichentags genehmigte Budget 2022.

### Die wichtigsten Geschäftsfälle

Die nachfolgenden Ereignisse haben das Ergebnis der Jahresrechnung 2022 massgeblich beeinflusst:

## Bilanz per 31. Dezember 2022 vor Gewinnverteilung

	2022		2021	
<u>Aktiven</u>				
Flüssige Mittel	1'802'983.02		2'161'564.46	
Mieterausstände	153'105.49		86'212.15	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	43'033.90		184.20	
Liegenschaften	10'565'000.00		10'810'000.00	
<u>Passiven</u>				
Kurzfristiges Fremdkapital		367'869.87		587'628.45
Mieter Vorauszahlungen		87'908.45		187'158.00
Hypotheken		11'249'000.00		11'329'000.00
Genossenschaftskapital		401'360.00		403'360.00
Gesetzliche Gewinnreserve		33'000.00		16'500.00
Gewinnvortrag		517'814.36		277'108.23
Verlust/Gewinn		-92'830.27		257'206.13
	12'564'122.41	12'564'122.41	13'057'960.81	13'057'960.81

### Aktiven

#### Flüssige Mittel

Rechnung 2022	Rechnung 2021	Differenz
1'802'983.02	2'161'564.46	-358'581.44

Die Flüssigen Mittel sind das aufzubringende Kapital, das für die Abwicklung des operativen Geschäfts nötig ist. Das Bankguthaben reduzierte sich innerhalb des Geschäftsjahres um rund 0.35 Mio. Franken.

#### Mieterausstände

Rechnung 2022	Rechnung 2021	Differenz
153'105.49	86'212.15	+66'893.34

Die Mieterausstände haben sich im Berichtsjahr um rund Fr. 66'900.00 erhöht. Ein Grossteil der Ausstände hat sich durch die Verbuchung der Heiz- und Nebenkosten ergeben.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

Rechnung 2022	Rechnung 2021	Differenz
43'033.90	184.20	+42'849.70

Aktive Rechnungsabgrenzungen sind Rechnungen, welche im Berichtsjahr für das folgende Rechnungsjahr gebucht wurden.

Liegenschaften

Rechnung 2022	Rechnung 2021	Differenz
10'565'000.00	10'810'000.00	-245'000.00

Die Differenz entspricht den aktivierten wertvermehrenden Investitionen, abzüglich der im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibungen.

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital

Rechnung 2022	Rechnung 2021	Differenz
367'869.87	587'628.45	-219'758.58

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 2022	Rechnung 2021	Differenz
87'908.45	187'158.00	-99'249.55

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.

Hypotheken

Rechnung 2022	Rechnung 2021	Differenz
11'249'000.00	11'329'000.00	-80'000.00

Die jährliche Amortisationsrate beträgt Fr. 80'000.00.

Genossenschaftskapital

Rechnung 2022	Rechnung 2021	Differenz
401'360.00	403'360.00	-2'000.00

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

Gesetzliche Gewinnreserve

Rechnung 2022	Rechnung 2021	Differenz
33'000.00	20'000.00	+13'000.00

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

Gewinnvortrag

Rechnung 2022	Rechnung 2021	Differenz
517'814.36	273'608.23	+244'206.13

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

Verlust/Gewinn

Rechnung 2022	Rechnung 2021	Differenz
-92'830.27	257'206.13	-350'036.40

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 2022

	2022		2021	
<b><u>Einnahmen</u></b>				
Mietzinseinnahmen netto	1'914'505.15		1'994'966.05	
Zinsertrag	183.30		50.00	
<b><u>Ausgaben</u></b>				
Hypothekar- und Baurechtszinse		317'431.80		270'630.15
Unterhalt + Investitionen		1'061'634.09		618'546.56
Wertvermehrende Investitionen		-195'000.00		-
Personalaufwand		126'621.21		117'083.30
Verwaltungsaufwand		68'982.30		51'479.64
Versicherungen		30'167.65		29'288.00
Liegenschaftssteuern		55'450.80		51'807.00
Übriger Betriebsaufwand		105'912.32		72'640.97
Abschreibungen		440'000.00		450'000.00
Direkte Steuern		-3'681.45		76'334.30
Verlust/Gewinn		-92'830.27		257'206.13
	<b>1'914'688.45</b>	<b>1'914'688.45</b>	<b>1'995'016.05</b>	<b>1'995'016.05</b>

### Einnahmen

#### Mietzinseinnahmen netto

Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Differenz
1'914'505.15	2'100'000.00	1'994'966.05	-80'460.90

Die Netto-Erträge aus Mietzinseinnahmen sind bedingt durch die anstehenden Wohnungssanierungen (Leerstände) im 2022 tiefer ausgefallen.

#### Zinsertrag

Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Differenz
183.30	-	50.00	+133.30

Im Zinsertrag werden Erträge aus Bankguthaben aufgeführt.

## Ausgaben

### Hypothekar- und Baurechtszins

Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Differenz
317'431.80	275'000.00	270'630.15	+46'801.65

Auch in diesem Jahr konnten wir von den tiefen Hypothekarzinsen profitieren und den Aufwand weiter leicht reduzieren. Die Baurechtszinse richten sich unter anderem am Zinsumfeld. Da die Zinse gegen Ende Jahr gestiegen sind, verrechnete die Stadt höhere Baurechtszinse.

### Unterhalt und Investitionen

Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Differenz
1'061'634.09	1'400'000.00	618'546.56	+443'087.53

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

### Wertvermehrende Investitionen

Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Differenz
195'000.00	100'000.00	-	+195'000.00

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.

### Personalaufwand

Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Differenz
126'621.21	130'000.00	117'083.30	+9'537.91

Unter Personalaufwand werden sämtliche Kosten für Vorstand und Personal aufgezeigt.

Verwaltungsaufwand

Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Differenz
68'982.30	50'000.00	51'479.64	+17'502.66

Unter Verwaltungsaufwand 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 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Differenz
30'167.65	35'000.00	29'288.00	+879.65

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

Liegenschaftssteuern

Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Differenz
55'450.80	55'000.00	51'807.00	+3'643.80

Die Liegenschaftssteuern sind gegenüber dem Vorjahr bedingt durch die allgemeine Neubewertung deutlich gestiegen.

Übriger Betriebsaufwand

Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Differenz
105'912.32	70'000.00	72'640.97	+33'271.35

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

Abschreibungen

Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Differenz
440'000.00	450'000.00	450'000.00	-10'000.00

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

Direkte Steuern

Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Differenz
-3'681.45	20'000.00	76'334.30	-80'015.75

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

Verlust/Gewinn

Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021	Differenz
-92'830.27	20'000.00	257'206.13	-350'036.40

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

## Anhang zur Jahresrechnung 2022

### 1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten 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.

Die Rechnungslegung erfordert von der Geschäftsführung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Geschäftsführung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Genossenschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

### 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

**31.12.2022**

**31.12.2021**

- Verpfändete Immobilien:

Bilanzwert	Fr. 10'565'000.00	Fr. 10'810'000.00
Beanspruchte Hypotheken	Fr. 11'249'000.00	Fr. 11'329'000.00
Hinterlegte Schuldbriefe –nominell–	Fr. 13'129'554.00	Fr. 13'129'554.00

### 4. 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 Fröhliisberg, Biel/Bienne

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Fröhliisberg für das am 31. Dezember 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

**ONLINE TREUHAND AG**  
  
Jonas Hänggi  
Dipl. Treuhandexperte  
Zugelassener Revisionsexperte RAB  
Leitender Revisor

  
Marc Buschbaum  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte RAB

Reinach, 23. Februar 2023

#### Beilagen

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

## 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 Fröhliisberg 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 01.01.2022	517'814.36
Jahresverlust	-92'830.27
<u>Total Bilanzgewinn</u>	<u>424'984.09</u>
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	-
<u>Vortrag auf neue Rechnung</u>	<u>424'984.09</u>

## Budget 2023

	Budget 2023		Rechnung 2022	Budget 2022	
<u>Einnahmen in CHF</u>					
Mietzinseinnahmen netto	2'100'000.00	100.000%	1'914'505.15	2'100'000.00	100.000%
Zinsertrag	-	0.000%	183.30	-	0.000%
<b>TOTAL EINNAHMEN</b>	<b>2'100'000.00</b>	<b>100.000%</b>	<b>1'914'688.45</b>	<b>2'100'000.00</b>	<b>100.000%</b>
<u>Ausgaben in CHF</u>					
Hypothekar- + Baurechtszinse	325'000.00	15.476%	317'431.80	275'000.00	13.095%
Unterhalt + Investitionen	1'300'000.00	61.905%	1'061'634.09	1'400'000.00	66.667%
Wertvermehrende Investitionen	-400'000.00	-19.048%	-195'000.00	-400'000.00	-19.048%
Personalaufwand	176'000.00	8.381%	126'621.21	130'000.00	6.190%
Verwaltungsaufwand	70'000.00	3.333%	68'982.30	50'000.00	2.381%
Versicherungen	31'000.00	1.476%	30'167.65	35'000.00	1.667%
Liegenschaftssteuern	56'000.00	2.667%	55'450.80	55'000.00	2.619%
Übriger Betriebsaufwand	70'000.00	3.333%	105'912.32	77'000.00	3.667%
Abschreibungen	440'000.00	20.952%	440'000.00	450'000.00	21.429%
Direkte Steuern	20'000.00	0.952%	-3'681.45	20'000.00	0.952%
<b>TOTAL AUSGABEN</b>	<b>2'088'000.00</b>	<b>99.429%</b>	<b>2'007'518.72</b>	<b>2'092'000.00</b>	<b>99.619%</b>
<b>PLANERFOLG</b>	<b>12'000.00</b>	<b>0.571%</b>	<b>-92'830.27</b>	<b>8'000.00</b>	<b>0.381%</b>

### 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. Auch 2023 haben wir mit einem erhöhten Sanierungsaufwand bei den Wohnungen/Hausfassaden gerechnet. Bei den übrigen Ausgaben sind in etwa die gleichen Kosten zu erwarten, wie in den Vorjahren.

## Wichtige Adressen (Stand 03.05.2023)

### Vorstand

Präsident	Clavadetscher Rolf Kleinfeldstrasse 28, 2543 Lengnau	Tel. 032 365 44 44 <a href="mailto:rolf.clavadetscher@froehlisberg.ch">rolf.clavadetscher@froehlisberg.ch</a>
Vize-Präsident	Ruch Micha Mittelstrasse 33, 2552 Orpund	Tel. 032 365 44 44 <a href="mailto:micha.ruch@froehlisberg.ch">micha.ruch@froehlisberg.ch</a>
Beisitzer	Kunz Janine Safnernweg 56, 2504 Biel-Bienne	Tel. 032 365 44 44 <a href="mailto:info@froehlisberg.ch">info@froehlisberg.ch</a>
Beisitzer	Peter Raymond Beundenweg 47, 2503 Biel-Bienne	Tel. 032 365 44 44 <a href="mailto:info@froehlisberg.ch">info@froehlisberg.ch</a>
Beisitzer	Tschank Eliane Goldgrubenweg 57, 2504 Biel-Bienne	Tel. 032 365 44 44 <a href="mailto:info@froehlisberg.ch">info@froehlisberg.ch</a>

### Geschäftsstelle / Sekretariat

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

### Siedlungswarte

Mühlematt	Oreiro Fernando	Tel. 079 385 82 01 <a href="mailto:info@froehlisberg.ch">info@froehlisberg.ch</a>
Löhre	Oreiro Fernando	Tel. 079 385 82 01 <a href="mailto:info@froehlisberg.ch">info@froehlisberg.ch</a>
Rebhügel	Lüdi Raoul	Tel. 079 296 74 12 <a href="mailto:info@froehlisberg.ch">info@froehlisberg.ch</a>
Bischofkänel	Morina Nexhat	Tel. 079 939 69 72 <a href="mailto:info@froehlisberg.ch">info@froehlisberg.ch</a>

## Notizen