

Rapport de gestion 2022

Sommaire

Sommaire	3
Traktandenliste / Ordre du jour	5
Procès-verbal de l'Assemblée générale du 01.06.2022	6
Rapport annuel du Comité	13
Comptes annuels 2022	15
Principes appliqués	15
Comptabilité	15
Bases de calcul	15
Dossiers essentiels	15
Bilan au 31 décembre 2022 avant répartition du bénéfice	16
Actifs	16
Passifs	17
Compte de résultats 2022	19
Recettes	19
Dépenses	20
Appendice aux comptes annuels 2022	23
Rapport des réviseurs	24
Approbation de la répartition du bénéfice	25
Budget 2023	26
Recettes	26
Dépenses	26
Adresses importantes (état au 03.05.2023)	27
Comité	27
Direction / Secrétariat	27
Concierges	27
Notes	28

Traktandenliste / Ordre du jour

77. GENERALVERSAMMLUNG

77^e 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 des 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

Procès-verbal de l'Assemblée générale du 01.06.2022

Participants:	Kurt Bangerter	Président	KB
	Micha Ruch	Vice-président	MR
	Rolf Clavadetscher	Caissier	RC
	Janine Kunz	Assesseuse	JK
	Eliane Tschank	Assesseuse	ET
	Raoul Lüdi	Concierge	RL
	Fernando Oreiro	Concierge	FO
	Nexhat Morina	Concierge	NM
Procès-verbal:	Micha Ruch	Vice-président	MR
Excusée:	Rahel Clavadetscher	Secrétaire	RCG

Ordre du jour

<u>1.</u>	<u>Appel (selon la liste de présence)</u>	7
<u>2.</u>	<u>Élection des scrutateurs</u>	8
<u>3.</u>	<u>Approbation du procès-verbal de l'AG du 08.07.2021</u>	8
<u>4.</u>	<u>Approbation du rapport annuel du Comité</u>	8
<u>5.</u>	<u>Approbation des comptes annuels et du rapport des réviseurs</u>	8
<u>6.</u>	<u>Approbation de l'utilisation du bénéfice</u>	10
<u>7.</u>	<u>Approbation du budget 2022</u>	11
<u>8.</u>	<u>Élections</u>	11
<u>9.</u>	<u>Divers</u>	12

1. Appel (selon liste de présences)

KB ouvre la 76^e Assemblée générale et salue l'ensemble des membres de la coopérative présents.
KB les remercie d'être venus si nombreux.

M. Urs Rufener est également accueilli en tant que représentant de la Banque Cantonale Bernoise, Bienne. KB remercie M. Rufener de participer à notre AG.

KB informe que l'invitation et les informations associées ont été envoyées dans le délai imparti, c'est-à-dire vingt jours avant l'Assemblée à tous les membres de la coopérative.

Liz Tuohy (chemin des Oeuches 53) se réfère à l'art. 23, alinéa 2, selon lequel la date de l'Assemblée générale ordinaire doit être annoncée au moins trois mois à l'avance.
Cela n'a pas été le cas.

L'annonce a été faite avec l'invitation seulement deux mois avant l'assemblée.
L'intervenante demande que les motions et observations soient admises aux différents points de l'ordre du jour, en particulier avant les élections, point 8 de l'ordre du jour.
Cette demande est acceptée pour la raison susmentionnée, l'AG se poursuit.

L'AG se déroule en dialecte. KB demande de mentionner clairement le nom et le lotissement lors d'objections/demandes/informations. Si les demandes de renseignements arrivent en français, on tente d'y répondre en français.

Mentionner clairement le nom et le lotissement lors de la prise de parole.

Selon les listes de présences, le nombre d'ayants droit au vote par lotissement se présente comme suit:
Il y a des membres de la Coopérative qui disposent de deux voix grâce à une procuration. Il est demandé que les deux cartes d'électeur soient clairement levées lors des votes.

Voix valables : 70. La majorité absolue est donc de 36 voix.

Excuses/Désinscriptions:

6 membres de la coopérative se sont excusés et/ou désinscrits. Ils ne sont pas nommés.
Pour des raisons privées également la secrétaire, Rahel Clavadetscher.

Hommage aux disparus :

Au cours des 12 derniers mois, quelques membres de la coopérative nous ont quittés.
Ils ne sont pas nommés.

KB demande à toutes les personnes présentes de se lever pour une minute de silence.

2. Élection des scrutateurs

Élection des scrutateurs:

M. Heiner Meier (chemin de la Mine-d'Or 49) et M. Ernst Kirchhofer (chemin des Oeuches 57) se mettent à disposition. Les scrutateurs sont élus à l'unanimité par les membres de la coopérative. Aucune objection n'ont été reçues.

3. Approbation du procès-verbal de l'AG du 08.07.2021

KB informe que le procès-verbal fait partie intégrante du rapport annuel et a été envoyé avec l'invitation. Si aucune objection ne est formulée, il peut être approuvé tel quel.

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

4. Approbation du rapport annuel du Comité

KB commente brièvement les points essentiels de l'année dernière:

Le rapport annuel détaillé a été envoyé avec l'invitation.

Prises de parole :

- Mme Kaufmann-Rose (chemin des Oeuches 61) déplore que le projet de chauffage du chemin des Oeuches n'avance pas (doit être une énergie renouvelable)
- Le spécialiste Kurt Marti (Service de Conseil en énergie Seeland) a-t-il été consulté ?
- Avez-vous demandé à la Coopérative solaire Bienne (Mme Bernabei) ?
- Rolf Clavadetscher explique le processus de chauffage central et l'annulation par ESB du projet de chaleur à distance (trop peu de contributeurs importants de la zone concernée de la Müve)
- Les chauffages alternatifs ne sont actuellement pas en mesure de fournir la puissance requise

Résultat du vote concernant le rapport annuel: oui : 40 voix / non: 0 voix / abstentions: 26 voix

5. Approbation des comptes annuels et du rapport des réviseurs

RC explique brièvement les comptes annuels.

Prises de parole :

- Mme Kaufmann-Rose (chemin des Oeuches 61): pourquoi cette forte proportion de logements vacants ? Avons-nous donc un bénéfice élevé et donc des impôts élevés ?
- RC explique que de nombreux projets ont dû être reportés en raison du coronavirus.
- Il explique que cette année, il y aura plus d'assainissements, c'est-à-dire dix appartements seront assainis, en partie aussi des appartements en duplex seront développés.
- Il a d'abord fallu créer un nouveau concept et les processus des travaux ont dû être adaptés.
- Ernst Kirchhofer (chemin des Oeuches 57) remercie pour le bon travail

KB demande d'approuver les comptes annuels 2021 et le rapport de réviseurs à main levée.

Les comptes annuels et le rapport des réviseurs sont approuvés à l'unanimité.

Bilan au 31 décembre 2021 avant répartition du bénéfice

	2021		2020	
Actifs				
Liquidités	2'161'564.46		1'150'750.03	
Débiteurs	184.20		1'477.00	
Ariérés de loyers	86'212.15		73'834.95	
Immobilier	10'810'000.00		11'260'000.00	
Passifs				
Emprunt à court terme		587'628.45		163'315.30
Loyers		187'158.00		216'488.45
Hypothèques		11'329'000.00		11'409'000.00
Capital		403'360.00		403'650.00
Réserve légale de bénéfices		16'500.00		16'500.00
Bénéfice reporté		277'108.23		206'915.63
Bénéfice		257'206.13		70'192.60
	13'057'960.81	13'057'960.81	12'486'061.98	12'486'061.98
	13'057'960.81	13'057'960.81	12'486'061.98	12'486'061.98

Compte de résultats 2021

	2021		2020	
Entrées				
Loyers	1'994'966.05		2'031'974.15	
Entrées neutres	50.00		72.40	
Dépenses				
Capital et rentes de droits du superficie		270'630.15		271'870.15
Eau, électricité, ordures, TV		2'737.00		3'465.00
Entretien et investissements		618'546.56		908'376.95
Investissements créant des plus-values		-		-
Administration		168'562.94		176'511.80
Assurances		29'288.00		33'383.55
Taxe immobilière		51'807.00		30'218.40
Dons		500.00		500.00
Charges exceptionnelles		69'403.97		58'359.45
Amortissements		450'000.00		465'000.00
Impôts directs		76'334.30		14'168.65
Bénéfice		257'206.13		70'192.60
	1'995'016.05	1'995'016.05	2'032'046.55	2'032'046.55
	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 Fröhlsberg, Biel/Bienne

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Fröhlsberg 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. Approbation de l'utilisation du bénéfice

RC explique l'utilisation prévue du bénéfice.

Approbation de la répartition du bénéfice

L'Assemblée générale, conformément à l'art. 860, al. 1, CO permet la création d'un fonds de réserve. L'art. 20, al. 4, des Statuts autorise en outre l'Assemblée générale à décider une dotation plus large de la réserve en conformité avec l'art. 860, al. 2, CO, même si cela n'est prévu ni dans la loi, ni dans les statuts.

Selon l'art. 20 des Statuts de la Coopérative de construction Fröhlsberg, le Comité peut soumettre à l'Assemblée générale une proposition sur la répartition du bénéfice.

Au vu de ce qui précède, le Comité soumet la proposition suivante à l'Assemblée générale pour la répartition du bénéfice:

Bénéfice reporté au 01.01.2021	273'608.23
Bénéfice annuel 2021	257'206.13
Total des bénéfices	530'814.36
Affectation à la réserve de bénéfices statutaire	13'000.00
Conférence sur le nouveau compte	517'814.36

Le bénéfice reporté est approuvé à l'unanimité.

7. Approbation du budget 2022

RC présente brièvement le budget 2022 et informe sur les rénovations prévues en 2022. Dans le cadre du budget, RC explique seulement les chiffres, après quoi il informera sur les investissements prévus.

Demande Goldmann (non membre de la coopérative) (chemin des Oeuches 47, partenaire de Gabriela de Vries) : fractionnement des coûts d'entretien et d'investissement (autre présentation)
 Suite à l'explication de RC, la demande est retirée.

Résultat du vote: 68 de voix pour | 0 de voix contre

Le budget 2022 est approuvé.

Budget 2022

	Budget 2022		Comptabilité 2021	Budget 2021	
<u>Recettes</u>					
Loyers	2'100'000.00	100.000%	1'994'966.05	2'100'000.00	100.000%
Revenu neutre	-	0.000%	50.00	-	0.000%
TOTAL RECETTES	2'100'000.00	100.000%	1'995'016.05	2'100'000.00	100.000%
<u>Dépenses</u>					
Capital et droits de superficie	275'000.00	13.095%	270'630.15	275'000.00	13.095%
Electricité, eau, déchets, TV	5'000.00	0.238%	2'737.00	6'000.00	0.286%
Entretien et investissements	1'400'000.00	66.667%	618'546.56	1'100'000.00	52.381%
Investissements/plus-values	-400'000.00	-19.048%	-	-100'000.00	-4.762%
Administration	180'000.00	8.571%	168'562.94	180'000.00	8.571%
Assurances	35'000.00	1.667%	29'288.00	40'000.00	1.905%
Taxe immobilière	55'000.00	2.619%	51'807.00	32'000.00	1.524%
Cotisations	2'000.00	0.095%	500.00	2'000.00	0.095%
Charges exceptionnelles	70'000.00	3.333%	69'403.97	45'000.00	2.143%
Amortissements	450'000.00	21.429%	450'000.00	460'000.00	21.905%
Impôts directs	20'000.00	0.952%	76'334.30	20'000.00	0.952%
TOTAL DEPENSES	2'092'000.00	99.619%	1'737'809.92	2'060'000.00	98.095%
BENEFICE	8'000.00	0.381%	257'206.13	40'000.00	1.905%

8. Élections

Demande Goldmann (non membre de la coopérative) (chemin des Oeuches 47, partenaire de Gabriela de Vries) :
 Les élections doivent avoir lieu au scrutin secret.
 La demande est rejetée.

KB annonce son départ en tant que président. Il démissionne de ses fonctions à compter d'aujourd'hui. Il remercie l'excellent travail du Comité et loue l'efficacité et l'engagement de tous.

Le Comité actuel se présente pour sa réélection.

M. Raymond PETER (chemin des Oeuches 47) est proposé au sein du Comité en tant que représentant de la CC Fröhlsberg. Il se présente à l'Assemblée.

KB propose comme nouveau président:
Rolf Clavadetscher, précédemment caissier.

Élection du Comité: 63 voix pour, 7 abstentions.
L'élection du Comité dans la nouvelle composition est approuvée.

RC quitte la pièce. KB rappelle aux personnes présentes que la Coopérative de construction se compose de quatre lotissements et non d'une seule, à savoir le Rebhügel. Les plus de 20 ans d'activité impeccable de RC en tant que caissier, connaisseur profond de toute la Coopérative de construction, ne laissent aucun doute sur son aptitude en tant que nouveau président.
Élection du nouveau président: 70 voix pour.
RC est élu comme nouveau président à l'unanimité.

RC est amené dans la salle. Applaudissements et félicitations. Le président sortant souhaite au Comité et à son successeur un travail fructueux et ses meilleurs vœux. RC remercie KB pour ses 14 années de service au sein du Comité, lui offre des cadeaux et lui souhaite le meilleur pour l'avenir.

9. Divers

- Prise de parole : Tobias Goldmann (non membre de la Coopérative) souhaite plus de personnes au sein du Comité (assesseurs)
- Kaufmann souhaite également plus d'assesseurs
- Kadrush Ganaj (chemin des Oeuches 33) : commentaires sur la procédure en cours concernant deux résiliation. RC l'interrompt et lui demande de ne pas utiliser cette plateforme pour des déclarations personnelles.
- Proposition: le travail de nettoyage doit être réaffecté, 1-2 offres doivent être obtenues.
Vote : oui 55 | abstentions 15, non 0
- Lotissement Rebhügel: une prairie fleurie est souhaitée sur la bande verte supérieure du nord. Les détails doivent être discutés avec le Comité.
- Tobias Goldmann (non membre de la Coopérative) veut un audit approprié. RC invalide ce souhait
- Mme Kaufmann-Rose veut passer en revue la liste des défauts des balcons
- M. Fehr Rebhügel -> combien d'appartements ont été mis à disposition d'Ukrainiens ?
- Souhait général d'une meilleure information – a été noté
- Informations de la Ville sur la construction de Mühlematt souhaitées
- De l'eau est souhaitée à la prochaine AG

KB informe que la séance est ainsi close et qu'un dîner sera servi ensuite (pour celles et ceux qui se sont inscrits).

KB remercie tout le monde pour leur contribution et la cohabitation.

Fin de la séance: 20h00

Prochaine Assemblée générale: 03.05.2023

Pour le procès-verbal: Micha Ruch (remplace Mme Rahel Clavadetscher)

Rapport annuel du Comité

Chers membres de la Coopérative,

Je me réjouis de vous remettre, en tant que président, un rapport sur l'année 2022. Comme vous le savez tous, l'année écoulée a été une fois de plus marquée par de grands défis. En particulier, le conflit en cours en Ukraine et la pénurie d'énergie nous ont confrontés à de nouvelles difficultés. La pénurie d'énergie a entraîné une hausse des coûts de l'énergie, ce qui a une incidence sur les coûts de logement de nos membres.

Malgré ces défis, nous, en tant que Coopérative de construction Fröhli-News, avons fait d'importants progrès. Nous avons continué à investir dans nos projets d'assainissement, afin de rendre nos logements plus attrayants. Nous avons également renforcé notre collaboration avec la Ville de Bienne et d'autres coopératives, afin de maîtriser conjointement les défis du développement des quartiers. D'autres projets, qui ont été mis en œuvre ou qui sont sur le point d'être introduits, sont les moyens de communication des «Fröhli-News» et un nouveau site Internet, qui permettra, à l'avenir, de publier des informations bien plus souvent et rapidement. Par ailleurs, les propriétés ont été soumises à un CECB+, en collaboration avec un planificateur énergétique. Le CECB+ fournit des informations sur la quantité d'énergie dont un bâtiment a besoin pour atteindre une certaine norme. Il montre où existe un potentiel d'économies et quelles mesures peuvent être prises pour améliorer l'efficacité énergétique. Le CECB+ fournit également des informations sur les coûts des mesures recommandées et les économies possibles sur la base desquelles le Comité peut planifier des mesures supplémentaires pour les immeubles.

Rapports sur les différents lotissements :

Mühlematt:

Sur la base du projet modèle «Coordination entre assainissement d'immeubles et développement urbain», des recommandations d'action ont été présentées pour le lotissement «Mühlematt», ce qui a conduit à une procédure d'atelier de travail urbain, dans laquelle la Coopérative de construction Fröhli-News a été autorisée à siéger à deux. Dans ce processus, un concept pour le développement du quartier de Mühlematt a été développé. L'objectif d'une procédure d'atelier de travail est de sonder le modèle de développement optimal et le concept d'utilisation avec une planification urbaine élevée en matière d'urbanisme et d'espaces libres. Sur la base des résultats de la procédure d'atelier de travail, la Ville de Bienne adaptera les prescriptions en matière de construction pour le quartier. Dans une prochaine étape, la Ville de Bienne et la Coopérative de construction Fröhli-News organiseront un concours de projets commun. Le but est de développer un projet urbain et architectural de grande qualité.

Une fois ce concept élaboré, la Ville de Bienne établira un plan de quartier pour l'ensemble du périmètre de planification. Avec l'instrument du plan de quartier, les communes peuvent exercer une influence ciblée sur la conception de zones particulièrement sensibles ou particulièrement importantes pour le développement local.

Dès que nous aurons fait un pas en avant, nous vous en informerons volontiers.

Mauchamp:

Afin de recueillir des idées pour le développement futur du quartier Geyisried, sept coopératives de construction et la Ville de Bienne ont participé au concours d'idées Europan à Bienne. Europan vise à développer des approches novatrices pour le développement ultérieur des zones existantes. Le résultat n'est pas un projet fini pouvant être mis en œuvre directement, mais plutôt la création d'idées et d'impulsions pour une planification ultérieure. La Coopérative Fröhli-berg était également représentée avec un siège permanent dans cet organe. Après l'achèvement d'Europan, les sept coopératives poursuivent leur planification avec la Ville de Bienne sous le nom de projet «Geyisried sud». Le fait que ces tâches de planification ont également une influence directe sur la Coopérative de construction Fröhli-berg, nous l'avons appris lors de l'élaboration du permis de construire pour les nouveaux balcons. La Coopérative de construction Fröhli-berg doit présenter le développement futur et la rénovation architecturale du lotissement dans une convention d'objectif avec la Ville de Bienne.

Rebhügel et Évêché:

Afin d'augmenter le confort de vie et la qualité de vie des locataires, plusieurs appartements ont été entièrement assainis dans les deux lotissements.

Perspective:

Nous avons encore beaucoup à faire en 2023. En plus d'autres assainissements d'appartements, il y a aussi des assainissements d'entresols urgents. En outre, nous continuerons à participer activement aux deux projets Mühlematt et Geyisried sud. Développer la communication et l'information des membres de la Coopérative via le nouveau site Internet et les «Fröhli-News», acquérir de nouveaux systèmes de chauffage, assainir les entresols dans les lotissements de Mauchamp, Rebhügel et de l'Évêché, remplacer les panneaux électriques, les boîtes aux lettres et les numéros de maison, éventuellement mettre en place une installation photovoltaïque et bien d'autres encore. Ce ne sera certainement pas ennuyeux. Parce que même si nous pouvions tout faire, il y aurait certainement quelques événements nouveaux et imprévus ou des capacités liées à des demandes.

Je suis convaincu, que nous, en tant que Coopérative de construction Fröhli-berg, relèverons ces défis et créerons un avenir encore meilleur pour nos membres et la communauté. Je vous souhaite une Assemblée générale annuelle performante et productive et me réjouis à la perspective d'une collaboration fructueuse.

À ce stade, je tiens à vous remercier, chers membres de la Coopérative, pour la confiance que vous nous accordez. Mes remerciements vont également à mes collègues du Comité et du secrétariat. Je suis heureux de constater que nous travaillons ensemble depuis des années pour le bien-être de Fröhli-berg.

Rolf Clavadetscher

Comptes annuels 2022

Principes appliqués

Les présents comptes annuels ont été établis selon les prescriptions de la législation suisse, en particulier les articles concernant la comptabilité et la présentation des comptes du Code suisse des obligations (art. 957 à 962 CO).

Comptabilité

Les présents comptes annuels 2022 de la Coopérative de construction Fröhliisberg ont été établis par Rolf Clavadetscher, caissier, en fonction depuis le 1^{er} janvier 2002. Pour la comptabilité, le logiciel pour l'immobilier ImmoTop est disponible.

Bases de calcul

Les comptes annuels 2021 approuvés par l'Assemblée générale du 01.06.2022 ainsi que le budget 2022 adopté ce même jour ont servi de base pour établir les présents comptes annuels 2022.

Dossiers essentiels

Les événements suivants ont largement impacté le résultat des comptes annuels 2022 :

Bilan au 31 décembre 2022 avant répartition du bénéfice

	2022		2021	
<u>Actifs</u>				
Liquidités	1'802'983.02		2'161'564.46	
Débiteurs	153'105.49		86'212.15	
Ariérés de loyers	43'033.90		184.20	
Immobilier	10'565'000.00		10'810'000.00	
 <u>Passifs</u>				
Emprunt à court terme		367'869.87		587'628.45
Loyers		87'908.45		187'158.00
Hypothèques		11'249'000.00		11'329'000.00
Capital		401'360.00		403'360.00
Réserve légale de bénéfices		33'000.00		16'500.00
Bénéfice reporté		517'814.36		277'108.23
Bénéfice		-92'830.27		257'206.13
	12'564'122.41	12'564'122.41	13'057'960.81	13'057'960.81
	12'564'122.41	12'564'122.41	13'057'960.81	13'057'960.81

Actifs

Liquidités

Comptabilité 2022	Comptabilité 2021	Différence
1'802'983.02	2'161'564.46	-358'581.44

Les liquidités représentent le capital à mobiliser nécessaire au règlement des activités opérationnelles. Les dépôts bancaires ont diminué d'environ 0,35 million de francs au cours de l'exercice.

Loyers impayés

Comptabilité 2022	Comptabilité 2021	Différence
153'105.49	86'212.15	+66'893.34

Les arriérés de loyers ont augmenté d'environ 66'900 fr. Une grande partie des arriérés sont dus à la comptabilisation des frais de chauffage et des frais accessoires.

Actifs de régularisation

Comptabilité 2022	Comptabilité 2021	Différence
43'033.90	184.20	+42'849.70

Les actifs de régularisation sont des factures comptabilisées durant l'année sous revue pour l'exercice suivant.

Immobilier

Comptabilité 2022	Comptabilité 2021	Différence
10'565'000.00	10'810'000.00	-245'000.00

La différence correspond aux investissements inscrits à l'actif qui accroissent la valeur, déduction faite des amortissements réalisés durant l'année sous revue.

Passifs

Emprunts à court terme

Comptabilité 2022	Comptabilité 2021	Différence
367'869.87	587'628.45	-219'758.58

Les emprunts à court terme sont toutes les factures pendantes au 31.12. qui ne sont pas encore arrivées à échéance à cette date. C'est pourquoi elles servent principalement à la délimitation temporelle.

Avances de loyers

Comptabilité 2022	Comptabilité 2021	Différence
87'908.45	187'158.00	-99'249.55

Comme les arriérés de loyers dans les actifs, les avances de loyers par des locataires montrent le montant déjà perçu par la coopérative, mais destiné à l'année suivante. Cela sert aussi de délimitation temporelle. Ce compte est également influencé par le décompte des frais accessoires et de chauffage.

Hypothèques

Comptabilité 2022	Comptabilité 2021	Différence
11'249'000.00	11'329'000.00	-80'000.00

L'amortissement annuel porte sur 80'000 fr.

Capital de la coopérative

Comptabilité 2022	Comptabilité 2021	Différence
401'360.00	403'360.00	-2'000.00

Les parts sociales payées sont comptabilisées dans le capital. Contrairement au capital d'une société anonyme, le capital-actions peut varier d'année en année.

Réserve légale de bénéfice

Comptabilité 2022	Comptabilité 2021	Différence
33'000.00	20'000.00	+13'000.00

Cinq pour cent au moins du bénéfice annuel doivent être attribués à la réserve légale de bénéfice.

Reports de bénéfice

Comptabilité 2022	Comptabilité 2021	Différence
517'814.36	273'608.23	+244'206.13

Le report de bénéfice a changé en raison de l'utilisation approuvée du bénéfice lors de l'Assemblée générale l'année passée et sera reporté sur le nouvel exercice.

Perte/Bénéfice

Comptabilité 2022	Comptabilité 2021	Différence
-92'830.27	257'206.13	-350'036.40

Le bénéfice résulte de la différence entre les actifs et les passifs. Il sera réparti sur les deux comptes «Réserve légale de bénéfice» et «Reports de bénéfice» dans la nouvelle année.

Compte de résultats 2022

	2022		2021	
<u>Recettes</u>				
Loyers	1'914'505.15		1'994'966.05	
Recettes d'intérêts	183.30		50.00	
<u>Dépenses</u>				
Capital et rentes de droits du superficie		317'431.80		270'630.15
Entretien et investissements		1'061'634.09		618'546.56
Investissements créant des plus-values		-195'000.00		-
Frais de personnel		126'621.21		117'083.30
Frais administratifs		68'982.30		51'479.64
Assurances		30'167.65		29'288.00
Taxe immobilière		55'450.80		51'807.00
Charges exceptionnelles		105'912.32		72'640.97
Amortissements		440'000.00		450'000.00
Impôts directs		-3'681.45		76'334.30
Bénéfice		-92'830.27		257'206.13
	1'914'688.45	1'914'688.45	1'995'016.05	1'995'016.05

Recettes

Loyers

Comptabilité 2022	Budget 2022	Comptabilité 2021	Différence
1'914'505.15	2'100'000.00	1'994'966.05	-80'460.90

Les recettes nettes des loyers ont diminué en raison des futurs assainissements d'appartements (logements vacants) en 2022.

Recettes d'intérêts

Comptabilité 2022	Budget 2022	Comptabilité 2021	Différence
183.30	-	50.00	+133.30

Les recettes d'intérêts comprennent les recettes des avoirs bancaires.

Dépenses

Intérêts sur le capital et rente de droit de superficie

Comptabilité 2022	Budget 2022	Comptabilité 2021	Différence
317'431.80	275'000.00	270'630.15	+46'801.65

Cette année encore, nous avons pu profiter de taux hypothécaires bas et réduire encore légèrement les charges. Les rentes de droit de superficie dépendent, entre autres, du niveau des taux d'intérêts. Étant donné que les intérêts ont augmenté vers la fin d'année, la Ville a facturé des rentes de droit de superficie plus élevées.

Entretien et investissements

Comptabilité 2022	Budget 2022	Comptabilité 2021	Différence
1'061'634.09	1'400'000.00	618'546.56	+443'087.53

Cette année, le coût total de l'entretien, des rénovations et des assainissements est nettement inférieur au budget.

Investissements augmentant la valeur

Comptabilité 2022	Budget 2022	Comptabilité 2021	Différence
195'000.00	100'000.00	-	+195'000.00

À la demande de l'Intendance des impôts, nous devons montrer en quoi consistent nos mesures d'assainissement visant à accroître la valeur de l'immobilier. Ce compte satisfait à ce souhait.

Frais de personnel

Comptabilité 2022	Budget 2022	Comptabilité 2021	Différence
126'621.21	130'000.00	117'083.30	+9'537.91

Les frais de personnel comprennent tous les frais liés au Comité et au personnel.

Frais administratifs

Comptabilité 2022	Budget 2022	Comptabilité 2021	Différence
68'982.30	50'000.00	51'479.64	+17'502.66

Le présent poste «Frais administratifs» montre tous les frais relatifs à l'accomplissement des travaux administratifs. Ce montant comprend aussi les frais liés à l'Assemblée générale, les honoraires et les charges de loyer du Secrétariat.

Assurances

Comptabilité 2022	Budget 2022	Comptabilité 2021	Différence
30'167.65	35'000.00	29'288.00	+879.65

Ce poste indique les dépenses pour l'assurance responsabilité civile d'immeuble ainsi que l'assurance immobilière GVB.

Taxe immobilière

Comptabilité 2022	Budget 2022	Comptabilité 2021	Différence
55'450.80	55'000.00	51'807.00	+3'643.80

La taxe immobilière a nettement augmenté par rapport à l'année précédente en raison d'une réévaluation générale.

Charges extraordinaires

Comptabilité 2022	Budget 2022	Comptabilité 2021	Différence
105'912.32	70'000.00	72'640.97	+33'271.35

Ce poste englobe les frais des logements vacants, de taxes bancaires, de cotisations et de dépenses d'exercices antérieurs.

Amortissements

Comptabilité 2022	Budget 2022	Comptabilité 2021	Différence
440'000.00	450'000.00	450'000.00	-10'000.00

Les amortissements sont une tentative de tenir compte de la dépréciation de la valeur. Leur montant est également influencé par le résultat annuel.

Impôts directs

Comptabilité 2022	Budget 2022	Comptabilité 2021	Différence
-3'681.45	20'000.00	76'334.30	-80'015.75

Les impôts de la Confédération, du Canton et de la commune varient chaque année et sont régis par le résultat annuel.

Perte/Bénéfice

Comptabilité 2022	Budget 2022	Comptabilité 2021	Différence
-92'830.27	20'000.00	257'206.13	-350'036.40

La perte/le bénéfice montre la réussite de la coopérative pour l'exercice sous revue avant sa répartition.

Appendice aux comptes annuels 2022

1. Données sur les principes appliqués dans les comptes annuels

Les présents comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions de la loi suisse, en particulier les articles sur le devoir de tenir une comptabilité et de présenter des comptes conformément au Code des obligations (art. 957 à 962).

La présentation des comptes exige des estimations de la part de la Direction et porte des jugements qui pourraient avoir une incidence sur le montant des actifs et des passifs déclarés, ainsi que sur les passifs éventuels au moment de la comptabilisation, mais aussi sur les dépenses et les produits pour la période de déclaration. La Direction décide, à sa discrétion, de l'utilisation de la marge de manœuvre légale existante en matière d'évaluation et de comptabilité. Au profit de la Coopérative, les amortissements, les corrections de valeur et les provisions peuvent être comptabilisés au-delà de ce qui est requis d'un point de vue économique.

2. Répertoire des biens-fonds

Année de construction

Mühlematt

Chemin de la Truite 2 – 12	1946
Rue de Gottstatt 43 – 49	1946
Rue de Gottstatt 44	1946

Mauchamp

Chemin de Safnern 50 – 64	1947
---------------------------	------

Rebhügel

Chemin des Oeuches 23 – 65	1948 / 1949
----------------------------	-------------

Évêché

Chemin de la Mine-d'Or 45 – 59	1954 / 1955
Chemin de la Marnière 12 – 18a	1954 / 1955

3. Restrictions de propriété

31.12.2022

31.12.2021

- Immobiliers mis en gage:

Valeur au bilan	Fr. 10'565'000.00	Fr. 10'810'000.00
Hypothèques sollicitées	Fr. 11'249'000.00	Fr. 11'329'000.00
Cédules hypothécaires déposées, nominatives	Fr. 13'129'554.00	Fr. 13'129'554.00

4. Nombre de postes équivalent à plein temps

Le nombre de postes équivalent plein temps n'était pas supérieur à 10, que ce soit pour l'exercice sous revue ou l'exercice précédent.

Rapport des réviseurs



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. 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

Approbation de la répartition du bénéfice

L'Assemblée générale, conformément à l'art. 860, al. 1, CO permet la création d'un fonds de réserve. L'art. 20, al. 4, des Statuts autorise en outre l'Assemblée générale à décider une dotation plus large de la réserve en conformité avec l'art. 860, al. 2, CO, même si cela n'est prévu ni dans la loi, ni dans les statuts.

Selon l'art. 20 des Statuts de la Coopérative de construction Fröhlisberg, le Comité peut soumettre à l'Assemblée générale une proposition sur la répartition du bénéfice.

Au vu de ce qui précède, le Comité soumet la proposition suivante à l'Assemblée générale pour la répartition du bénéfice:

Bénéfice reporté au 01.01.2022	517'814.36
Bénéfice annuel	-92'830.27
<hr style="border: 1px solid black;"/>	
Total des bénéfices	424'984.09
<hr style="border: 1px solid black;"/>	
Affectation à la réserve de bénéfices statutaire	-
<u>Conférence sur le nouveau compte</u>	<u>424'984.09</u>

Budget 2023

	Budget 2023		Comptabilité 2022	Budget 2022	
Recettes					
Loyers	2'100'000.00	100.000%	1'914'505.15	2'100'000.00	100.000%
Recettes d'intérêts	-	0.000%	183.30	-	0.000%
TOTAL RECETTES	2'100'000.00	100.000%	1'914'688.45	2'100'000.00	100.000%
Dépenses					
Capital et rentes de droits du superfici	325'000.00	15.476%	317'431.80	275'000.00	13.095%
Entretien et investissements	1'300'000.00	61.905%	1'061'634.09	1'400'000.00	66.667%
Investissements créant des plus-values	-400'000.00	-19.048%	-195'000.00	-400'000.00	-19.048%
Frais de personnel	176'000.00	8.381%	126'621.21	130'000.00	6.190%
Frais administratifs	70'000.00	3.333%	68'982.30	50'000.00	2.381%
Assurances	31'000.00	1.476%	30'167.65	35'000.00	1.667%
Taxe immobilière	56'000.00	2.667%	55'450.80	55'000.00	2.619%
Charges exceptionnelles	70'000.00	3.333%	105'912.32	77'000.00	3.667%
Amortissements	440'000.00	20.952%	440'000.00	450'000.00	21.429%
Impôts directs	20'000.00	0.952%	-3'681.45	20'000.00	0.952%
TOTAL DEPENSES	2'088'000.00	99.429%	2'007'518.72	2'092'000.00	99.619%
BENEFICE	12'000.00	0.571%	-92'830.27	8'000.00	0.381%

Recettes

Dans les revenus des loyers, respectivement concernant les revenus neutres, nous nous attendons à des valeurs équivalentes.

Dépenses

En ce qui concerne les dépenses, l'accent continue d'être mis sur les investissements dans nos biens immobiliers. En 2023 nous nous attendons également une augmentation des coûts d'assainissement des appartements/façades. En ce qui concerne les autres dépenses, on peut s'attendre à des coûts à peu près égaux aux années précédentes.

Adresses importantes (état au 03.05.2023)

Comité

Président	Clavadetscher Rolf Kleinfeldstrasse 28, 2543 Longeau	Tel. 032 365 44 44 rolf.clavadetscher@froehlisberg.ch
Vice-président	Ruch Micha Mittelstrasse 33, 2552 Orpond	Tél. 032 365 44 44 micha.ruch@froehlisberg.ch
Assesseuse	Kunz Janine Chemin de Safnern 56, 2504 Bienne	Tél. 032 365 44 44 info@froehlisberg.ch
Assesseur	Peter Raymond Chemin des Oeuches 47, 2503 Bienne	Tel. 032 365 44 44 info@froehlisberg.ch
Assesseuse	Tschank Eliane Ch. de la Mine-d'Or 57, 2504 Bienne	Tél. 032 365 44 44 info@froehlisberg.ch

Direction / Secrétariat

Secrétaire / Procès-verbal	Clavadetscher-Gerber Rahel Chemin de Safnern 56, 2504 Bienne	Tél. 032 365 44 44 Fax: 032 365 00 45 rahel.clavadetscher@froehlisberg.ch info@froehlisberg.ch
-------------------------------	---	--

Concierges

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

Notes