

Geschäftsbericht 2023

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Traktandenliste	5
Protokoll der Generalversammlung vom 03.05.2023	6
Jahresbericht des Vorstandes	18
Jahresrechnung 2023	19
Angewandte Grundsätze	19
Rechnungsführung	19
Grundlagen für Rechnung	19
Die wichtigsten Geschäftsfälle	19
Bilanz per 31. Dezember 2023 vor Gewinnverteilung	20
Aktiven	20
Passiven	21
Erfolgsrechnung 2023	23
Einnahmen	24
Ausgaben	24
Anhang zur Jahresrechnung 2023	27
Revisorenbericht	28
Genehmigung Gewinnverteilung	29
Budget 2024	30
Einnahmen	30
Ausgaben	30
Wichtige Adressen (Stand 08.05.2024)	31
Vorstand	31
Geschäftsstelle / Sekretariat /Finanzen	31
Technische Verwaltung Waschkarten	31
Notizen	32

Traktandenliste

78. GENERALVERSAMMLUNG

Traktanden

1. Appell (gem. Präsenzliste)
2. Wahl der Stimmezähler
3. Genehmigung Protokoll der GV 03.05.2023
4. Genehmigung Jahresbericht des Vorstandes
5. Genehmigung Jahresrechnung / Revisionsbericht
6. Genehmigung Gewinn- / Verlustverwendung
7. Genehmigung Budget 2024
8. Verschiedenes

78^e ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Ordre du jour

- Appel (selon liste de présences)
- Élection des scrutateurs
- Approbation du PV de l'AG du 03.05.2023
- Approbation du rapport annuel du Comité
- Approbation des comptes annuels / rapport réviseurs
- Approbation de l'utilisation du bénéfice / des pertes
- Approbation du budget 2024
- Divers

Biel, April 2024
Bienne, en avril 2024

Baugenossenschaft Fröhliisberg
Coopérative de construction Fröhliisberg



Rolf Clavadetscher

Protokoll der Generalversammlung vom 03.05.2023

Teilnehmer:	Rolf Clavadetscher	Präsident	RC
	Micha Ruch	Vizepräsident	MR
	Janine Kunz	Beisitzer	JK
	Eliane Tschank	Beisitzer	ET
	Raymond Peter	Beisitzer	RP
	Raoul Lüdi	SW	RL
	Fernando Oreiro	SW	FO
	Nexhat Morina	SW	NM

Protokoll: Rahel Clavadetscher Sekretärin RCG

Entschuldigt:

Verhandlungen

<u>1.</u>	<u>Appell (gem. Präsenzliste)</u>	7
<u>2.</u>	<u>Wahl der Stimmezähler</u>	8
<u>3.</u>	<u>Genehmigung Protokoll der GV vom 01.06.2022</u>	8
<u>4.</u>	<u>Genehmigung Jahresbericht des Vorstandes</u>	8
<u>5.</u>	<u>Genehmigung Jahresrechnung und Revisionsbericht</u>	9
<u>6.</u>	<u>Genehmigung Gewinnverwendung</u>	12
<u>7.</u>	<u>Genehmigung Budget 2023</u>	12
<u>8.</u>	<u>Verschiedenes</u>	13

1. Appell (gem. Präsenzliste)

RC eröffnet die 77. Generalversammlung und begrüsst alle anwesenden Genossenschafter.
RC dankt für das zahlreiche Erscheinen.

Speziell wird auch Herr Urs Rufener begrüsst als Vertreter der Bernern Kantonalbank, Biel und Herr Jonas Hänggi von Online Treuhand AG. RC dankt Herrn Rufener und Herr Hänggi für die Teilnahme an unserer GV.

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

Die GV wird in Mundart abgehalten. RC 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. Wie an der letzten GV gewünscht stehen auch die Wasserflaschen bereit.

Bei Wortmeldung Namen und Siedlung deutlich angeben.

Gemäss Präsenzlisten ist folgende Anzahl Stimmberechtigter pro Siedlung anwesend:

Mühlematt:	10
Löhre:	4
Rebhügel:	23
Bischofkänel:	8

Total 45

Gemäss Total der Präsenzlisten sind 45 stimmberechtigte Genossenschafter anwesend, Das absolute Mehr sind demzufolge 23 Stimmen.

Entschuldigungen/Abmeldungen:

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

Totenehrung:

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

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

2. Wahl der Stimmzähler

Wahl der Stimmzähler:

Herr Hadijkan von der Mühlematt und Frau Jenny vom Bischofkänel. stellen sich zur Verfügung.
Die Stimmzähler werden einstimmig von den Genossenschaftern angenommen. Keine Einwände sind eingegangen.

3. Genehmigung Protokoll der GV vom 01.06.2022

RC 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

RC erörtert kurz die wichtigsten Punkte des vergangenen Jahres:

RC informiert über die verschiedenen Projekte und Sanierungsarbeiten
Wohnungen wurden saniert (Bilder werden gezeigt) und Elektrotabelleaus erneuert.
Die Gebäudesockel sind in einem schlechten Zustand und müssen geprüft werden.

Die Firma Enerconom hat von uns den Auftrag erhalten ein GEAK Plus zu erarbeiten, um bei den Liegenschaften zu prüfen, was für Empfehlungen genau Sinn machen zB. Wärmeisolation, PV-Anlagen oder Heizungen.

Tobias Goldmann vom Rebhügel fragt an, wann die Resultate da sind. Gemäss RC werden wir diese erhalten so bald Enerconom diese ausgewertet haben und uns zustellen wird.

Projekt Mühlematt:

Hier informiert RC, dass wir in einem Workshopverfahren ausfindig machen in welche Richtung dies weitergehen wird. RC zeigt ein paar Studien welche nur Möglichkeiten wären. Was dann genau gemacht wird, muss dann noch mit der Stadt Biel besprochen werden, da wir sehr viele Vorschriften einhalten müssen. Zurzeit sind keine Baugesuche möglich. Die Stadt Biel will bis 2026 einen Wettbewerb ausschreiben für den Ersatz der Liegenschaften. Die Stadt Biel ist aber noch etwas im Verzug.

Löhre/Safnernweg: Hier reden wir vom Verbund European – die erstreckt sich von Orpund bis zum Kreisel zur Stadt. Am Safnernweg müssten wir die Balkone ersetzen, aber hier geht es nur mit der Absprache mit der Stadt Biel. Das heisst, wir müssen zuerst eine Zielvereinbarung machen, bevor wir hier weiterfahren können.

Informationskonzept FröhliNews

Wir sind daran eine neue Homepage zu machen. Hier wird MR mehr darüber berichten.

Heizung und Nebenkostenabrechnung:

RC zeigt auf, dass die Gaspreise ursprünglich bei 6 Rappen waren und heute bei 18 Rappen. Die Kosten für den Winter waren sehr hoch, aber es gibt auch eine gute Nachricht - die Kosten sollten dann um 1.5 – 2Rp wieder zurückgehen und wir hoffen das es noch ein bisschen gegen unten ändert.

Der detaillierte Jahresbericht wurde mit der Einladung versandt.

Der Jahresbericht wird einstimmig angenommen.

**5. Genehmigung Jahresrechnung und Revisionsbericht
 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
Mietervorauszahlungen		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

Erfolgsrechnung 2022

	2022		2021	
<u>Einnahmen</u>				
Mietzinseinnahmen netto	1'914'505.15		1'994'966.05	
Zinsertrag	183.30		50.00	
<u>Ausgaben</u>				
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
	1'914'688.45	1'914'688.45	1'995'016.05	1'995'016.05

RC erläutert kurz die Jahresrechnung.

Wir haben dieses Mal ein negatives Ergebnis da wir nicht so viel Steuern zahlen wollen und es gibt ein neues Steuerruling in den nächsten 3 Jahren. Wir werden die nächsten Jahren nicht so gute Ergebnisse haben. Die flüssige Mittel haben abgenommen, da wir viele Erneuerungen und Renovationen durchgeführt haben.

Bilanz – Wir haben 4 Monate für eine Wohnung gebraucht. Jetzt haben wir noch 4 Wohnungen und dann sollten wir wieder im normalen Unterhalts-Zyklus sein.

Die Stadt Biel, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften haben die Baurechtszinsen angepasst. Es ist zu erwarten, dass mit den steigenden Zinsen auch zukünftig mit höheren Baurechtszinsen zu rechnen ist.

Beim Rebhügel und Löhre möchten wir mit den Gebäudesockeln beginnen.

RC bittet die Jahresrechnung 2022 und den Revisionsbericht mit Handerheben zu genehmigen.

Die Jahresrechnung 2022 und der Revisionsbericht sind einstimmig genehmigt.

Ordentliche und eingeschränkte Revision

Herr Jonas Hänggi erklärt den Unterschied zwischen einer ordentlich und einer eingeschränkten Revision

Gemäss Herr Hänggi wird nach Rechtsform, Größe und Bedeutung der Revision revidiert. Börsennotierte Firmen oder Anleihe wie eine UBS welche über 20 Millionen oder 40 Mio. oder über 250 Vollzeitstellen haben werden nach der ordentlichen Revision revidiert.

Der Aufwand für eine ordentliche Revision ist viel grösser. Es gibt verschiedene Dokumente die pflichtig sind. Wie zB Lagebericht, diverse Bestätigung, ein internes Kontrollsystem etc. Der Leitende Revisor muss alle 7 Jahre ausgewechselt werden. Der Aufwand und die Kosten sind deutlich höher. Darum gibt es eine eingeschränkte Revision für kleinere Rechtsformen die überschaubar sind.

Für die Baugenossenschaft Fröhlisberg gäbe dies wenig Sinn eine ordentliche Revision zu machen. Auch habe Herr Hänggi das nie erlebt, dass in dieser Größe eine ordentliche Revision gemacht wurde.

Frau Tuohy, Rebhügel: Bei der eingeschränkten Revision gibt es auch einen Management Letter. Wird das auch bei der Baugenossenschaft Fröhlisberg gemacht?

Herr Hänggi stimmt Frau Tuohy zu. Bei der Baugenossenschaft Fröhlisberg erfolgt nach der Prüfung ein Revisionsgespräch und eine Bestätigung. Der Management Letter müsste nur gemacht werden, wenn erhebliche Mängel vorhanden sind.

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Fröhlig, Biel/Bienne

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Fröhlig 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

Revisionsbericht:

Gemäss Herr Hänggi wurde eine eingeschränkte Revision durchgeführt. Zusammenfassend sagt dieser Bericht aus, dass die gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen eingehalten wurden und die Vermögenslage der Baugenossenschaft Fröhlig korrekt ausgewiesen wird. Gemäss Herr Hänggi trifft er immer auf eine revisionswürdige Buchhaltung an und er könne die Revision an einem Tag durchführen. Das ist absolut super.

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 01.01.2022	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>

Der Gewinnverteilung wird einstimmig genehmigt.

7. Genehmigung Budget 2023

RC erläutert kurz das Budget 2023. RC informiert, über geplante Renovationen im Jahr 2023. Im Rahmen des Budgets erklärt RC nur die Zahlen, danach wird er über die geplanten Investitionen informieren.

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%
TOTAL EINNAHMEN	2'100'000.00	100.000%	1'914'688.45	2'100'000.00	100.000%
<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%
TOTAL AUSGABEN	2'088'000.00	99.429%	2'007'518.72	2'092'000.00	99.619%
PLANERFOLG	12'000.00	0.571%	-92'830.27	8'000.00	0.381%

Gemäss RC erhöhen sich die Hypothekar- und Baurechtszinsen leicht.

Unterhalt und Investitionen verbleiben auf einem hohen Niveau, da der Vorstand beabsichtigt, weiterhin mit Gesamtanierungen weiterzufahren. Der Personalaufwand wird höher ausfallen, da viele Projekte gestartet wurden und für die Mehraufwände auch eine Entschädigung geleistet werden muss.

Im Fokus stehen im Weiteren Die Balkonsanierung am Safnernweg sowie die ersten Sockelsanierungen am Safnernweg und Beundenweg. Im Weiteren sollen erste Massnahmen aus dem GEAK+ erarbeitet werden.

RC bittet das Budget 2023 mit Handerheben zu genehmigen.

Das Budget 2023 wird mit 1 Gegenstimme genehmigt.

8. Verschiedenes

Ausblick für dieses Jahr:

Ausblick - Organisation Geschäftsstelle

Übernahme der Immobilienbewirtschaftung der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Fröhligsborg von BAL Immo-Treuhand AG ab 01.07.2023

Die Geschäftsstelle wird weiterhin für die Finanzen zuständig sein sowie die Kommunikation weiter ausbauen.

Ausblick - Reinigungsdienste

- Neuausschreibung Reinigungs - und Gartenarbeiten
 - Fünf Offertanfragen
 - Vier Eingaben
 - Günstigstes Angebot bei Fr. 12'250.00 exkl. Mwst
 - Teuerstes Angebot bei Fr. 21'820.00 exkl. Mwst
 - Mehrkosten zu heute von rund Fr. 3'500.00/Monat – Plus 35%
(wird ab 2024 die Nebenkosten erhöhen)

Ausblick - Sanierungsschwerpunkte

- Sanierungsschwerpunkte
 - Wohnungssanierungen
 - Treppenhäuser
 - Sockelsanierungen
 - Beginn Umsetzung GEAK+-Empfehlungen

Die Belastung der Anfragen wird immer mehr - darum wurde entschieden die technische Verwaltung outzusourcen. Die Buchhaltung sowie das Informationswesen bleiben bei der Geschäftsstelle.

Frau Kaufmann fragt an wie hoch die Kosten werden für die technische Verwaltung. Gemäss RC um die 60'000.00 CHF im Jahr.

Der Hauswartsdienst wurde neu ausgeschrieben. Die bestehenden Anforderungen wurden angepasst. Die Kosten werden sich natürlich erhöhen - somit auch die Nebenkosten. Aber wir hoffen, dass sich dann die Situation verbessern wird.

Es sind noch vier Wohnung-Sanierungen geplant sowie das GEAK geprüft.

Ausblick – Neue Homepage

Es wird auch eine neue Homepage geben. Die Homepage wird in einem neuen Konzept dargestellt. Wir werden die Darstellung der Wohnungen anpassen, die Kontakte ausbauen sowie den News-Teil. Mit Drohnenflug haben wir die verschiedenen Siedlungen fotografiert. Der Datenschutzteil wurde auch erneuert.

Anträge der Genossenschaftler

Vorgängig zur Generalversammlung sind drei Anträge eingegangen, welche nicht der Kompetenz der Generalversammlung unterliegen:

Anträge der Genossenschafter

- Drei Anträge eingegangen

- Bau einer Photovoltaik-Anlage
- Einsetzen einer Zukunftskommission
- Erstellen einer Blumenwiese

→ Alle drei Anträge unterliegen nicht der Zuständigkeit der GV, weshalb auf die Geschäfte nicht eingetreten wird.

Der Vorstand nimmt beide Anliegen auf und wird diese prüfen.
Herr Marolf informiert zudem noch betreffend der Blumenwiese. RC dankt für den Hinweis. Die Geschäftsstelle wird auf Herrn Marolf zurückkommen.

Wortmeldungen:

Herr R. Ulrich hat eine Wortmeldung betreffend der Reinigungsarbeiten während der Umbauarbeiten. Diese wurden nicht oder nur ganz schlecht gemacht. RC informiert, dass wir dies prüfen und berücksichtigen werden.

Herr Bosshard hat ein Anliegen betreffend Rasenmäher. Der Rasenmäher fuhr einfach ins Tulpenbeet. Hier müsste man ein bisschen besser aufpassen.

Gemäss RC werden wir dies so aufnehmen und entsprechend weiterleiten.

Herr Meier möchte dazu erwähnen, dass es schwierig ist, um jede Blume herum zu fahren.

Herr Feer hat eine Frage betreffend den Steinplatten, die nach dem Glasfaserkabel legen schlecht wieder eingesetzt wurden und eine Stolperfalle darstellen.

Gemäss RC werden wir dies aufnehmen und auch gleich an die Verantwortlichen weiterleiten.

Frau Tuohy dankt für die ESB-Aktion zum Stromsparen. Dies war sehr hilfreich.

Frau Jenny findet es gut, wenn wir in Estrich und Keller LED Lampen installieren würden. Gemäss RC werden wir nicht gleich alle ersetzen. Aber sobald die Lampen defekt sind, werden natürlich nur LED-Lampen nachgeliefert.

Frau Tuohy fragt in dem Sinn auch nach, ob dies auch bei den Neonröhren durchgeführt werden kann. Gemäss RC werden wir natürlich auch hier schauen was ersetzt werden kann, sobald diese defekt sind.

Herr Meier will noch eine Info betreffend Bewegungsmelder geben. Dies wurde auch Strom sparen. RC dankt für den Hinweis.

Frau Kaufmann fragt an, ab wann das neue Reinigungsunternehmen kommt. Gemäss RC muss dies zuerst noch evaluiert werden.

Tobias Goldmann fragt an ob es notwendig ist eine Genehmigung einzuholen wenn man eine PV Anlage auf den Balkon verlegen will. Gemäss MR sollte man hier noch abwarten mit den Installationen, bis man eine höhere Einspeicherung machen kann. Dies mach zurzeit noch wenig Sinn.

Gemäss Herr Meier müsste man hier auch zuerst die ganze Elektrizität und Leitungen anpassen.

Herr Goldmann fragt an, ob es eine Sammelbestellung der PV-Anlage geben könnte. Dies wäre interessant. Gemäss RC werden wir dies prüfen, sobald dies eine Option ist.

Frau Huser fragt an warum so viele neue Wohnungen leer sind. Es sind 8 leere Wohnungen und 4 davon werden zurzeit saniert.

Herr Goldmann fragt an, ob der Vorstand grünes Licht für die Blumenwiese und die Genossenschaftler selber Handanlegen können. Gemäss RC findet der Vorstand diese Idee gut. Wir werden dies aufnehmen und in die Wege leiten und uns bei Herrn Marolf melden.

Frau Kaufmann fragt betreffend der Mängelliste der Balkone. Gemäss RC haben wir diese leider nie vom Ex Präsident erhalten. Wir werden hier mit dem Architekten Kontakt aufnehmen.

Herr Gerber will darauf hinweisen, dass am Safnernweg auch eine Blumenwiese gut wäre.

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

RC dankt allen für das Beitragen und das Zusammenwohnen.

Sitzungsende: 19.52 Uhr

Nächste Generalversammlung: 08.05.2024

Jahresbericht des Vorstandes

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Wenn Sie diese Zeilen lesen, werden die ersten Monat des Jahres 2024 der Vergangenheit angehören, die Vorstandssitzungen vom Januar – März und vermutlich auch diejenige vom April bereits stattgefunden haben, ebenso die ersten Sitzungen zur Planung der Ersatzneubauten in der Mühlematt. Und die auf den 8. Mai 2024 angesetzte Generalversammlung wird auch nicht mehr fern sein. Sie sehen, die Baugenossenschaft FröhliSberg ist in steter Vorwärtsbewegung.

Dennoch gilt es kurz Rückschau zu halten. Im Jahr 2023 beschäftigte sich der Vorstand sehr intensiv mit den Ergebnissen des durchgeführten GEAK+, mit der Frage, welche Verbesserung können mit vorhandenen Mitteln umgesetzt werden. Hauptpunkt dabei sind sicher die Heizsituation sowie die Dämmungen. Dies muss gut koordiniert werden, da man bei falscher zeitlicher Umsetzung die Förderbeiträge aus dem GEAK+ verliert. Ebenfalls beschäftigte sich der Vorstand über ein Jahr mit den geplanten neuen Balkonen in der Löhre. Persönlich hätte ich nie gedacht, dass es so lange mit der Bewilligung dauern kann.

Sehr beschäftigt hat den Vorstand im vergangenen Jahr die in vielen Bereichen gestiegenen Kosten und dabei insbesondere die Erhöhung des Referenzzinssatzes von zunächst auf 1.5% und kurz darauf sogar auf 1.75%. Der Vorstand ist sich der statutarischen Verpflichtung bewusst, für den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum einzustehen. Diese Verpflichtung, welche Verantwortung zugleich ist, bekommt dann zusätzliches Gewicht, wenn sich die Teuerung spürbar auf Lebensmittel niederschlägt und gleichzeitig die Heizkosten sowie die Krankenkassenprämien in die Höhe schiessen, mit der Folge, dass die Ausgaben erheblich ansteigen, während die Einkommen vielfach stagnieren. Diese Entwicklung kann die Baugenossenschaft FröhliSberg zwar nicht beeinflussen. Ich kann Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, aber versichern, dass der Vorstand Mietzinserhöhungen sehr umsichtig und in Wahrnehmung seiner Verantwortung diskutiert und sich nur dann für solche entscheidet, wenn sie aus betrieblicher Sicht notwendig sind.

Nehmen Sie an der Generalversammlung am 8. Mai 2024 teil. Es würde mich und meine Vorstandskolleginnen sowie meine Vorstandskollegen sehr freuen, Sie in der Residenz au Lac begrüßen zu dürfen. Schliesslich bedanke ich mich bei Ihnen ganz herzlich für das dem Vorstand, der Verwaltung und den Mitarbeitenden der Baugenossenschaft FröhliSberg auch im Berichtsjahr 2023 entgegengebrachte Vertrauen. Ich wünsche Ihnen ein farbenfrohes, friedliches und spannendes Jahr.

Freundliche Grüsse

Rolf Clavadetscher, Präsident

Jahresrechnung 2023

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 2023 der Baugenossenschaft Fröhliisberg wurde durch Rahel Clavadetscher, Finanzen, erstellt. Für die Buchhaltung steht die Immobiliensoftware ImmoTop zur Verfügung

Grundlagen für Rechnung

Als Grundlage für die Rechnung 2023 dienten die am 03.05.2023 von dem Genossenschaftler/innen genehmigte Jahresrechnung 2022 sowie das gleichentags genehmigte Budget 2023.

Die wichtigsten Geschäftsfälle

Die nachfolgenden Ereignisse haben das Ergebnis der Jahresrechnung 2023 massgeblich beeinflusst:

- keine besonderen Ereignisse

Bilanz per 31. Dezember 2023 vor Gewinnverteilung

	2023		2022	
<u>Aktiven</u>				
Flüssige Mittel	1'124'406.86		1'802'983.02	
Mieterausstände	198'312.44		153'105.49	
Verrechnungssteuerguthaben	1'382.75			
Aktive Rechnungsabgrenzungen	50'935.80		43'033.90	
Liegenschaften	10'725'000.00		10'565'000.00	
<u>Passiven</u>				
Kurzfristiges Fremdkapital		454'774.07		367'869.87
Mietervorauszahlungen		96'280.50		87'908.45
Hypotheken		10'759'000.00		11'249'000.00
Genossenschaftskapital		424'360.00		401'360.00
Gesetzliche Gewinnreserve		33'000.00		33'000.00
Gewinnvortrag		424'984.09		517'814.36
Verlust		-92'360.81		-92'830.27
	12'100'037.85	12'100'037.85	12'564'122.41	12'564'122.41

Aktiven

Flüssige Mittel

Rechnung 2023	Rechnung 2022	Differenz
1'124'406.86	1'802'983.02	-678'576.16

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 0.68 Mio. Franken.

Mieterausstände

Rechnung 2023	Rechnung 2022	Differenz
198'312.44	153'105.49	+45'206.95

Die Mieterausstände haben sich im Berichtsjahr um rund Fr. 45'200.00 erhöht. Ein Grossteil der Ausstände hat sich durch die Verbuchung der Heiz- und Nebenkosten ergeben.

Verrechnungssteuerguthaben

Rechnung 2023	Rechnung 2022	Differenz
1'382.75	-	+1'382.75

Guthaben aus der Verrechnungssteuer.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

Rechnung 2023	Rechnung 2022	Differenz
50'935.80	43'033.90	+7'901.90

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

Liegenschaften

Rechnung 2023	Rechnung 2022	Differenz
10'725'000.00	10'565'000.00	+160'000.00

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

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital

Rechnung 2023	Rechnung 2022	Differenz
454'774.07	367'869.87	+86'904.20

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.

Miervorauszahlungen

Rechnung 2023	Rechnung 2022	Differenz
96'280.50	87'908.45	+8'372.05

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 2023	Rechnung 2022	Differenz
10'759'000.00	11'249'000.00	-490'000.00

Die jährliche Amortisationsrate beträgt Fr. 80'000.00. Zusätzlich konnte eine fällige Hypothek amortisiert werden.

Genossenschaftskapital

Rechnung 2023	Rechnung 2022	Differenz
424'360.00	401'360.00	+23'000.00

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

Gesetzliche Gewinnreserve

Rechnung 2023	Rechnung 2022	Differenz
33'000.00	33'000.00	+0.00

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

Gewinnvortrag

Rechnung 2023	Rechnung 2022	Differenz
424'984.09	517'814.36	-92'830.27

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

Verlust

Rechnung 2023	Rechnung 2022	Differenz
-92'360.81	-92'830.27	+469.46

Der Verlust ergibt sich aus der Differenz zwischen Aktiven und Passiven. Wird im neuen Jahr auf den Gewinnvortrag verteilt.

Erfolgsrechnung 2023

	2023		2022	
<u>Einnahmen</u>				
Mietzinseinnahmen netto	2'059'753.75		1'914'505.15	
Zinsertrag	3'963.10		183.30	
<u>Ausgaben</u>				
Hypothekar- und Baurechtszinse		340'540.00		317'431.80
Unterhalt + Investitionen		1'568'397.84		1'061'634.09
Wertvermehrende Investitionen		-580'000.00		-195'000.00
Personalaufwand		134'383.40		126'621.20
Verwaltungsaufwand		107'331.95		68'982.31
Versicherungen		35'571.45		30'167.65
Liegenschaftssteuern		54'598.20		55'450.80
Übriger Betriebsaufwand		79'521.17		105'912.32
Abschreibungen		420'000.00		440'000.00
Direkte Steuern		-4'266.35		-3'681.45
Verlust		-92'360.81		-92'830.27
	2'063'716.85	2'063'716.85	1'914'688.45	1'914'688.45

Einnahmen

Mietzinseinnahmen netto

Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Differenz
2'059'753.75	2'100'000.00	1'914'505.15	+145'248.60

Die Netto-Erträge aus Mietzinseinnahmen sind bedingt durch die inzwischen beendeten Wohnungssanierungen (Leerstände) im Jahr 2023 tiefer ausgefallen.

Zinsertrag

Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Differenz
3'963.10	-	183.30	+3'779.80

Im Zinsertrag werden Erträge aus Bankguthaben aufgeführt.

Ausgaben

Hypothekar- und Baurechtszins

Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Differenz
340'540.00	325'000.00	317'431.80	+23'108.20

Im Berichtsjahr sind die Hypothekarzinsen wieder deutlich angestiegen und der Aufwand hat sich erhöht. 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 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Differenz
1'568'397.84	1'300'000.00	1'061'634.09	+506'763.75

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

Wertvermehrende Investitionen

Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Differenz
-580'000.00	-400'000.00	-195'000.00	-385'000.00

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 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Differenz
134'383.40	176'000.00	126'621.21	+7'762.19

Unter Personalaufwand werden sämtliche Kosten für Vorstand und Personal aufgezeigt.

Verwaltungsaufwand

Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Differenz
107'331.95	70'000.00	68'982.30	+38'349.65

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 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Differenz
35'571.45	31'000.00	30'167.65	+5'403.80

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

Liegenschaftssteuern

Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Differenz
54'598.20	56'000.00	55'450.80	-852.60

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

Übriger Betriebsaufwand

Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Differenz
79'521.17	70'000.00	105'912.32	-26'391.15

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

Abschreibungen

Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Differenz
420'000.00	440'000.00	440'000.00	-20'000.00

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

Direkte Steuern

Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Differenz
-4'266.35	20'000.00	-3'681.45	-584.90

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

Verlust / Gewinn

Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022	Differenz
-92'360.81	12'000.00	-92'830.27	+469.46

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

Anhang zur Jahresrechnung 2023

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

31.12.2023

31.12.2022

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

Fr. 10'725'000.00	Fr. 10'565'000.00
Fr. 10'759'000.00	Fr. 11'249'000.00
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 Fröhlißberg, Biel/Bienne

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Fröhlißberg für das am 31. Dezember 2023 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, 14. März 2024

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 01.01.2023	424'984.09
Jahresverlust	-92'360.81
<u>Total Bilanzgewinn</u>	<u>332'623.28</u>
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	-
<u>Vortrag auf neue Rechnung</u>	<u>332'623.28</u>

Budget 2024

	Budget 2024		Rechnung 2023	Budget 2023	
<u>Einnahmen in CHF</u>					
Mietzinseinnahmen netto	2'100'000.00	100.000%	2'059'753.75	2'100'000.00	100.000%
Zinsertrag	-	0.000%	3'963.10	-	0.000%
TOTAL EINNAHMEN	2'100'000.00	100.000%	2'063'716.85	2'100'000.00	100.000%
<u>Ausgaben in CHF</u>					
Hypothekar- + Baurechtszinse	340'000.00	16.190%	340'540.00	325'000.00	15.476%
Unterhalt + Investitionen	1'200'000.00	57.143%	1'568'397.84	1'300'000.00	61.905%
Wertvermehrende Investitionen	-300'000.00	-14.286%	-580'000.00	-400'000.00	-19.048%
Personalaufwand	156'000.00	7.429%	134'383.40	176'000.00	8.381%
Verwaltungsaufwand	100'000.00	4.762%	107'331.95	70'000.00	3.333%
Versicherungen	35'000.00	1.667%	35'571.45	31'000.00	1.476%
Liegenschaftssteuern	56'000.00	2.667%	54'598.20	56'000.00	2.667%
Übriger Betriebsaufwand	80'000.00	3.810%	79'521.17	70'000.00	3.333%
Abschreibungen	400'000.00	19.048%	420'000.00	440'000.00	20.952%
Direkte Steuern	20'000.00	0.952%	-4'266.35	20'000.00	0.952%
TOTAL AUSGABEN	2'087'000.00	99.381%	2'156'077.66	2'088'000.00	99.429%
PLANERFOLG	13'000.00	0.619%	-92'360.81	12'000.00	0.571%

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 2024 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 08.05.2024)

Vorstand

Präsident	Clavadetscher Rolf Kleinfeldstrasse 28, 2543 Lengnau	rolf.clavadetscher@froehlisberg.ch
Vize-Präsident	Ruch Micha Mittelstrasse 33, 2552 Orpund	micha.ruch@froehlisberg.ch
Beisitzer	Kunz Janine Safnernweg 56, 2504 Biel-Bienne	info@froehlisberg.ch
Beisitzer	Peter Raymond Beundenweg 47, 2503 Biel-Bienne	info@froehlisberg.ch
Beisitzer	Tschank Eliane Goldgrubenweg 57, 2504 Biel-Bienne	info@froehlisberg.ch

Geschäftsstelle / Sekretariat /Finanzen

Sekretärin / Protokoll / Finanzen/ News	Clavadetscher-Gerber Rahel Safnernweg 56, 2504 Biel-Bienne	rahel.clavadetscher@froehlisberg.ch info@froehlisberg.ch
--	---	--

Technische Verwaltung

BAL. Immo- Treuhand AG
Plänkestrasse 20
2501 Biel

Telefon 032 322 04 42

E-Mail: info@balimmo.ch

Montag - Freitag
08.00 - 11.30 Uhr

Waschkarten

Fernando Oreiro
Telefon: 079 385 82 01

Notizen