

Rapport de gestion 2023

Sommaire

Sommaire	3
Traktandenliste / Ordre du jour	5
Procès-verbal de l'Assemblée générale du 03.05.2023	6
Rapport annuel du Comité	18
Comptes annuels 2023	19
Principes appliqués	19
Comptabilité	19
Bases de calcul	19
Dossiers essentiels	19
Bilan au 31 décembre 2023 avant répartition du bénéfice	20
Actifs	20
Passifs	21
Compte de résultats 2023	23
Recettes	23
Dépenses	24
Appendice aux comptes annuels 2023	27
Rapport des réviseurs	28
Approbation de la répartition du bénéfice	29
Budget 2024	30
Recettes	30
Dépenses	30
Adresses importantes (état au 08.05.2024)	31
Comité	31
Direction / Secrétariat	31
Gestion technique Cartes de lavage	31
Notes	32

Traktandenliste / Ordre du jour

78. GENERALVERSAMMLUNG

78^e ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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 des réviseurs
Approbation de l'utilisation du bénéfice / des pertes
Approbation du budget 2024
Divers

Biel, April 2024
Bienne, en avril 2024

Baugenossenschaft Fröhliberg
Coopérative de construction Fröhliberg



Rolf Clavadetscher

Procès-verbal de l'Assemblée générale du 03.05.2023

Participants:	Rolf Clavadetscher	Président	RC
	Micha Ruch	Vice-président	MR
	Janine Kunz	Assesseur	JK
	Eliane Tschank	Assesseuse	ET
	Raymond Pierre	Assesseuse	RP
	Raoul Lüdi	Concierge	RL
	Fernando Oreiro	Concierge	FO
	Nexhat Morina	Concierge	NM

Procès-verbal : Rahel Clavadetscher Secrétaire RCG

Excusé:

Ordre du jour

1.	Appel (selon liste de présence)	7
2.	Élection des scrutateurs	8
3.	Approbation du procès-verbal de l'AG du 01.06.2022	8
4.	Approbation du rapport annuel du Comité	8
5.	Approbation des comptes annuels et du rapport des réviseurs	9
6.	Approbation de l'utilisation des bénéfices	12
7.	Approbation du budget 2023	12
8.	Divers	14

1. Appel (selon liste de présence)

RC ouvre la 77^e Assemblée générale et souhaite la bienvenue à tous les membres de la Coopérative présents. RC les remercie d'être venus si nombreux.

M. Urs Rufener est également accueilli en particulier en tant que représentant de la Banque Cantonale Bernoise à Bienne et M. Jonas Hänggi d'Online Treuhand S.A. RC tient à remercier M. Rufener et M. Hänggi de participer à notre AG.

RC informe que l'invitation et les informations associées ont été envoyées à tous les membres de la Coopérative en temps utile, c'est-à-dire 20 jours avant l'Assemblée.

L'AG se tiendra en dialecte. RC demande de mentionner clairement le nom et le lotissement lors d'objections/demandes/informations. Si les demandes de renseignements arrivent en français, on tentera d'y répondre en français. Comme demandé lors de la dernière AG, des bouteilles d'eau sont également disponibles.

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

Selon les listes de présence, le nombre d'ayants droit au vote par lotissement se présente comme suit :

Mühlematt :	10
Mauchamp :	4
Rebhügel :	23
Évêché :	8

<u>Total</u>	<u>45</u>
--------------	-----------

Selon l'ensemble des listes de présence, 45 membres de la Coopérative sont présents ayant un droit de vote, la majorité absolue est donc de 23 voix.

Excuses/ Désinscriptions :

5 membres de la Coopérative se sont excusés et/ou désinscrits. Ils ne sont pas nommés.

Hommage aux disparus :

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

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

2. Élection des scrutateurs

Election des scrutateurs :

M. Hadijkhan du lotissement de Mühlematt et Mme Jenny du lotissement de l'Évêché se mettent à disposition. Les scrutateurs sont acceptés à l'unanimité par les membres de la Coopérative. Aucune objections n'ont été reçues.

3. Approbation du procès-verbal de l'AG du 01.06.2022

RC informe que le procès-verbal fait partie intégrante du rapport annuel et qu'il a été envoyé avec l'invitation. Si aucune objections ne sont formulées, il peut être approuvé tel quel.

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

4. Approbation du rapport annuel du Comité

RC commente brièvement les points essentiels de l'année passée:

RC informe sur les différents projets et travaux d'assainissement.

Les appartements ont été assainis (les photos sont présentées) et les panneaux électriques ont été renouvelés. Les socles du bâtiment sont en mauvais état et doivent être vérifiées.

Nous avons mandaté l'entreprise Enerconom pour élaborer un CECB Plus, afin de vérifier exactement quelles recommandations sont judicieuses pour les lotissements, par exemple l'isolation thermique, les installations photovoltaïques ou les chauffages.

Tobias Goldmann, du lotissement Rebhügel, demande quand les résultats seront disponibles. Selon RC, nous les recevrons dès qu'Enerconom les aura évalués et nous les aura envoyés.

Projet Mühlematt :

Ici, RC informe que nous découvrirons dans une procédure d'atelier dans quelle direction cela va continuer. RC montre quelques études qui ne seraient que des possibilités. Ce qui sera fait exactement doit être discuté avec la Ville de Bienne, car nous devons nous conformer à de nombreuses réglementations. Pour le moment, aucune demande de permis de construire n'est possible. La Ville de Bienne veut organiser un concours pour le remplacement des immeubles d'ici 2026. Cependant, la Ville de Bienne est encore un peu en retard.

Mauchamp/chemin de Safnern: il s'agit ici de l'association Europan, qui s'étend d'Orpond jusqu'au giratoire en passant par la ville. Au chemin de Safnern, nous devrions remplacer les balcons, mais cela n'est possible qu'avec l'accord de la Ville de Bienne. Cela signifie que nous devons d'abord nous mettre d'accord sur un objectif avant de pouvoir continuer.

Concept d'information «Fröhlis-News»

Nous sommes en train de créer un nouveau site Internet. MR vous en dira plus à ce sujet.

Décompte de chauffage et des frais accessoires :

RC démontre que le prix du gaz était à l'origine encore 6 centimes et qu'il est aujourd'hui de 18 centimes. Le coût en hiver a été très élevé, mais il y a aussi de bonnes nouvelles.

Les coûts devraient baisser de 1,5 à 2 cts et nous espérons qu'ils baisseront encore un peu.

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

Le rapport annuel est approuvé à l'unanimité.

5. Approbation des comptes annuels et du rapport des réviseurs
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 explique brièvement les comptes annuels.

Nous avons un résultat négatif cette fois-ci, étant donné que nous ne voulons pas payer autant d'impôts et il y aura un nouveau rescrit fiscal ces 3 prochaines années. Nous n'aurons pas d'aussi bons résultats ces prochaines années. Les liquidités ont diminué au fur et à mesure que nous avons effectué de nombreux renouvellements et rénovations.

Bilan – Il nous a fallu 4 mois pour un appartement. Il reste désormais encore 4 appartements et nous devrions être de retour dans le cycle d'entretien normal.

La Ville de Bienne, représentée par le Département des immeubles, a adapté les rentes de droit de superficie. Il faut s'attendre à ce qu'avec la hausse des taux d'intérêt, les rentes de droit de superficie soient également plus élevées à l'avenir.

Concernant Rebhügel et Mauchamp, nous aimerions commencer par les socles des bâtiments.

RC demande que les comptes de 2022 et le rapport des réviseurs soient approuvés à main levée.

Les comptes annuels 2022 et le rapport des réviseurs sont approuvés à l'unanimité.

Révision ordinaire et restreinte

M. Jonas Hänggi explique la différence entre une révision ordinaire et une révision restreinte.

Selon M. Hänggi, la révision est effectuée en fonction de la forme juridique, de l'ampleur et de l'importance de la révision.

Les sociétés cotées en bourse ou les obligations telles qu'UBS, qui ont plus de 20 millions, 40 millions ou plus de 250 équivalents plein temps, sont révisées selon une révision ordinaire.

La charge de travail requise pour une révision ordinaire est beaucoup plus importante. Divers documents sont obligatoires, tels qu'un rapport de gestion, diverses confirmations, un système de contrôle interne, etc. Le réviseur responsable doit être remplacé tous les 7 ans. La charge de travail et les coûts sont nettement plus élevés. C'est pourquoi il y a une révision limitée pour les formes juridiques plus petites, qui sont gérables.

Pour la Coopérative de construction Fröhliberg, cela n'aurait guère de sens de procéder à une révision restreinte. D'ailleurs, M. Hänggi n'a jamais vécu une révision ordinaire de cette ampleur.

Mme Tuohy, Rebhügel : dans le cas d'une révision restreinte, il existe également une «Management letter». Est-ce que cela se fait également à la Coopérative de construction Fröhliberg ?

M. Hänggi est d'accord avec Mme Tuohy. Concernant la Coopérative de construction Fröhliberg, un entretien révision et une confirmation ont lieu après la révision. La «Management letter» n'aurait à être rédigée que s'il y a des lacunes importantes.

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

Rapport de révision :

Selon M. Hänggi, une révision restreinte a été effectuée.

En résumé, ce rapport indique que les dispositions légales et statutaires ont été respectées et que la situation financière de la Coopérative de construction Fröhlig est correctement présentée. Selon M. Hänggi, il rencontre toujours de la comptabilité digne d'être révisée et il peut effectuer la révision en une journée. C'est absolument génial.

6. Approbation de l'utilisation des bénéfices

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>

L'utilisation des bénéfices est approuvée à l'unanimité.

7. Approbation du budget 2023

RC présente brièvement le budget 2023. RC informe sur les rénovations prévues en 2023. Dans le cadre du budget, le RC explique seulement les chiffres, après quoi il informera sur les investissements prévus.

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%

Selon RC, les taux d'intérêt hypothécaires et les rentes de droit de superficie augmentent légèrement.

L'entretien et les investissements restent à un niveau élevé, car le Comité a l'intention de procéder aux assainissements globaux. Les frais de personnel seront plus élevés car de nombreux projets ont été lancés et les dépenses supplémentaires devront également être compensées.

L'accent est également mis sur l'assainissement des balcons au chemin de Safnern et sur les premiers assainissements des socles au chemin de Safnern et au chemin des Oeuches. En outre, les premières mesures du CECB+ doivent être élaborées.

RC demande d'approuver le budget 2023 à main levée.

Le budget 2023 est approuvé avec 1 voix contre.

8. Divers

Perspectives pour cette année :

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

La charge des demandes augmente - c'est pourquoi il a été décidé d'externaliser l'administration technique. La comptabilité et l'information demeurent à la discrétion du secrétariat.

Mme Kaufmann demande à combien s'élèveront les coûts pour l'administration technique. Selon RC, environ 60'000 fr. par an.

Le service de conciergerie a fait l'objet d'un nouvel appel d'offres. Les exigences existantes ont été adaptées. Bien entendu, les coûts augmenteront, tout comme les frais accessoires. Mais nous espérons qu'ensuite, la situation s'améliorera.

Quatre autres assainissements d'appartements sont prévus, ainsi que la vérification du CECB.

Perspective – Nouveau site Internet

Il y aura également un nouveau site Internet. Celui-ci sera présenté dans un nouveau concept. Nous adapterons la présentation des appartements, développerons les contacts et la section des actualités. Nous avons utilisé des vols de drones pour photographier les différents lotissements. La section sur la protection des données a également été renouvelée.

Demandes des membres de la Coopérative

Avant l'Assemblée générale, trois demandes ont été reçues, qui ne sont pas soumises à la compétence de l'Assemblée générale :

Anträge der Genossenschaftler

- **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.

Le Comité prend en compte ces deux demandes et les examinera.

M. Marolf informe également sur le champ de fleurs. RC le remercie pour cette indication. Le secrétariat reviendra vers M. Marolf.

Prises de parole :

M. R. Ulrich a une prise de parole concernant les travaux de nettoyage pendant les travaux de rénovation. Ceux-ci n'ont pas été faits ou seulement très mal. RC informe que nous examinerons cela et en tiendrons compte.

M. Bosshard a une demande concernant la tondeuse à gazon. La tondeuse à gazon a tout simplement roulé dans le parterre de tulipes. Il faudrait être un peu plus prudent ici.

Selon RC, nous prenons note de cela et le transmettrons en conséquence.

M. Meier tient à mentionner qu'il est difficile de faire le tour de chaque fleur.

M. Feer a une question concernant les dalles de pierre, qui ont été mal réinstallées après la pose du câble à fibres optiques et qui constituent un risque de trébuchement.

Selon RC, nous prenons note de cela et le transmettrons immédiatement aux responsables.

Mme Tuohy remercie l'action d'ESB visant à économiser l'électricité. Cela a été très utile.

Mme Jenny pense qu'il serait bien d'installer des lampes LED dans le grenier et les caves. Selon RC, nous ne les remplacerons pas toutes en même temps. Mais dès que les lampes seront défectueuses, bien sûr, seules des lampes LED seront fournies.

En ce sens, Mme Tuohy demande également si cela peut également être fait avec les tubes néon. Selon RC, nous examinerons bien sûr également ce qui peut être remplacé dès qu'ils sont défectueux.

M. Meier veut donner une information sur les détecteurs de mouvement. Cela permettrait également d'économiser de l'électricité. RC merci de l'avoir signalé.

Mme Kaufmann demande à partir de quand la nouvelle entreprise de nettoyage commencera. Selon RC, cela doit encore être évalué.

Tobias Goldmann demande s'il est nécessaire d'obtenir une autorisation pour la pose d'une installation photovoltaïque sur le balcon. Selon MR, il faudrait encore attendre avec les installations jusqu'à ce qu'un stockage plus élevé puisse être fait. Cela n'a guère de sens pour le moment.

Selon M. Meier, toute l'électricité et les lignes devraient d'abord être adaptées.

M. Goldmann demande s'il pourrait y avoir une commande collective pour l'installation photovoltaïque. Ce serait intéressant. Selon RC, nous examinerons cette question dès que cette option sera possible.

Mme Huser demande pourquoi tant de nouveaux appartements sont vacants. Il y a 8 appartements vacants et 4 d'entre eux sont actuellement en cours d'assainissement.

M. Goldmann demande si le Comité peut donner le feu vert au champ de fleurs et si les membres de la Coopérative peuvent y aider eux-mêmes. Selon RC, le Comité pense que c'est une bonne idée. Nous allons nous en occuper, le mettre en œuvre et prendre contact avec M. Marolf.

Mme Kaufmann demande concernant la liste des défauts des balcons. Selon RC, nous n'avons malheureusement jamais reçu cela de la part de l'ex-président. Nous contacterons l'architecte.

M. Gerber tient à souligner qu'un champ de fleurs serait également bon au chemin de Safnern.

RC informe que la séance est close et que le dîner sera servi ensuite (pour ceux et celles qui se sont inscrits en conséquence).

RC tient à remercier tout le monde pour la contribution et la cohabitation.

Fin de la séance : 19h52

Prochaine Assemblée générale : 08.05.2024

Rapport annuel du Comité

Chers membres de la Coopérative,

Au moment où vous lirez ces lignes, les premiers mois de 2024 appartiendront déjà au passé, les séances du Comité de janvier à mars et probablement aussi celle d'avril auront déjà eu lieu, ainsi d'ailleurs que les premières séances pour la planification des bâtiments de remplacement à Mühlematt. Et l'Assemblée générale annuelle prévue le 8 mai 2024 ne sera pas loin non plus. Comme vous pouvez le constater, la Coopérative de construction Fröhliberg ne cesse d'aller de l'avant.

Néanmoins, il est important de jeter un bref coup d'œil en arrière. En 2023, le Comité s'est penché de manière très intensive sur les résultats du CECB+, à savoir quelles améliorations peuvent être mises en œuvre avec les fonds existants. Le point principal, ici, est certainement la situation du chauffage ainsi que l'isolation. Cela doit être bien coordonné, car si le calendrier de la mise en œuvre n'est pas correct, cela signifierait la perte des subventions CECB+. Le Comité a également travaillé pendant plus d'un an sur les nouveaux balcons prévus au Mauchamp. Personnellement, je n'aurais jamais pensé que cela pourrait prendre autant de temps avec l'autorisation.

Au cours de l'année écoulée, le Comité s'est montré très préoccupé par l'augmentation des coûts dans de nombreux domaines, en particulier celle du taux d'intérêt de référence, qui est passé initialement à 1,5%, puis à 1,75% peu après. Le Comité est conscient de l'obligation qui lui incombe, en vertu de la loi, de défendre la préservation d'un logement abordable. Cette obligation, qui est aussi une responsabilité, prend un poids supplémentaire lorsque l'inflation a un impact notable sur les produits alimentaires et que les coûts de chauffage et les primes d'assurance maladie montent en flèche, ce qui entraîne une augmentation considérable des dépenses, tandis que les revenus stagnent dans de nombreux cas. La Coopérative de construction Fröhliberg ne peut pas influencer cette évolution. Cependant, je peux vous assurer, chers membres de la Coopérative, que le Comité discute des augmentations de loyer avec beaucoup de prudence et dans l'exercice de ses responsabilités et qu'il ne les décide que si celles-ci sont nécessaires d'un point de vue opérationnel.

Participez à l'Assemblée générale annuelle le 8 mai 2024. Ce serait un grand plaisir pour moi et mes collègues du Comité de vous accueillir à la Residenz au Lac. Enfin, je tiens à vous remercier sincèrement pour la confiance que vous avez accordée au Comité, à l'administration et aux collaborateurs et collaboratrices de la Coopérative de construction Fröhliberg au cours de l'exercice 2023. Je vous souhaite une année colorée, paisible et passionnante.

Meilleures salutations

Rolf Clavadetscher, président

Comptes annuels 2023

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 2023 de la Coopérative de construction Fröhligsborg ont été établis par Rahel Clavadetscher, finance. Pour la comptabilité, le logiciel pour l'immobilier ImmoTop est disponible.

Bases de calcul

Les comptes annuels 2022 approuvés par l'Assemblée générale du 03.05.2023 ainsi que le budget 2023 adopté ce même jour ont servi de base pour établir les présents comptes annuels 2023.

Dossiers essentiels

Les événements suivants ont largement impacté le résultat des comptes annuels 2023 :

- pas d'événements particuliers

Bilan au 31 décembre 2023 avant répartition du bénéfice

	2023		2022	
<u>Actifs</u>				
Liquidités	1'124'406.86		1'802'983.02	
Débiteurs	198'312.44		153'105.49	
Crédit de retenue à la source	1'382.75			
Accumulations actives	50'935.80		43'033.90	
Immobilier	10'725'000.00		10'565'000.00	
<u>Passifs</u>				
Emprunt à court terme		454'774.07		367'869.87
Loyers		96'280.50		87'908.45
Hypothèques		10'759'000.00		11'249'000.00
Capital		424'360.00		401'360.00
Réserve légale de bénéfices		33'000.00		33'000.00
Bénéfice reporté		424'984.09		517'814.36
Perte		-92'360.81		-92'830.27
		12'100'037.85		12'564'122.41
		12'100'037.85		12'564'122.41

Actifs

Liquidités

Comptabilité 2023	Comptabilité 2022	Différence
1'124'406.86	1'802'983.02	-678'576.16

Les liquidités représentent le capital à mobiliser nécessaire au règlement des activités opérationnelles. Les dépôts bancaires ont diminué d'environ 0.68 million de francs au cours de l'exercice.

Loyers impayés

Comptabilité 2023	Comptabilité 2022	Différence
198'312.44	153'105.49	+45'206.95

Les arriérés de loyers ont augmenté d'environ 45'200.00 Fr. Une grande partie des arriérés sont dus à la comptabilisation des frais de chauffage et des frais accessoires.

Crédit de retenue à la source

Comptabilité 2023	Comptabilité 2022	Différence
1'382.75	-	+1'382.75

Crédit de retenue à la source

Accumulations actives

Comptabilité 2023	Comptabilité 2022	Différence
50'935.80	43'033.90	+7'901.90

Les accumulations actives sont des factures qui ont été comptabilisées au cours de l'année de reporting pour l'exercice comptable suivant.

Immobilier

Comptabilité 2023	Comptabilité 2022	Différence
10'725'000.00	10'565'000.00	+160'000.00

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 2023	Comptabilité 2022	Différence
454'774.07	367'869.87	+86'904.20

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 2023	Comptabilité 2022	Différence
96'280.50	87'908.45	+8'372.05

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 2023	Comptabilité 2022	Différence
10'759'000.00	11'249'000.00	-490'000.00

L'amortissement annuel porte sur 80'000 Fr. De plus, une hypothèque échue a pu être amortie.

Capital de la coopérative

Comptabilité 2023	Comptabilité 2022	Différence
424'360.00	401'360.00	+23'000.00

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 2023	Comptabilité 2022	Différence
33'000.00	33'000.00	+0.00

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

Reports de bénéfice

Comptabilité 2023	Comptabilité 2022	Différence
424'984.09	517'814.36	-92'830.27

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

Comptabilité 2023	Comptabilité 2022	Différence
-92'360.81	-92'830.27	+469.46

Le bénéfice résulte de la différence entre les actifs et les passifs. Sera réparti entre les bénéficiaires non distribués au cours de la nouvelle année.

Compte de résultats 2023

	2023		2022	
<u>Recettes</u>				
Loyers	2'059'753.75		1'914'505.15	
Recettes d'intérêts	3'963.10		183.30	
<u>Dépenses</u>				
Capital et rentes de droits du superficie		340'540.00		317'431.80
Entretien et investissements		1'568'397.84		1'061'634.09
Investissements créant des plus-values		-580'000.00		-195'000.00
Frais de personnel		134'383.40		126'621.20
Frais administratifs		107'331.95		68'982.31
Assurances		35'571.45		30'167.65
Taxe immobilière		54'598.20		55'450.80
Charges exceptionnelles		79'521.17		105'912.32
Amortissements		420'000.00		440'000.00
Impôts directs		-4'266.35		-3'681.45
Perte		-92'360.81		-92'830.27
	2'063'716.85	2'063'716.85	1'914'688.45	1'914'688.45
	2'063'716.85	2'063'716.85	1'914'688.45	1'914'688.45

Recettes

Loyers

Comptabilité 2023	Budget 2023	Comptabilité 2022	Différence
2'059'753.75	2'100'000.00	1'914'505.15	+145'248.60

Les recettes nettes issues des loyers sont inférieures en 2023 en raison des rénovations de logements qui sont désormais terminées (logements vacants).

Recettes d'intérêts

Comptabilité 2023	Budget 2023	Comptabilité 2022	Différence
3'963.10	-	183.30	+3'779.80

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

Dépenses

Intérêts sur le capital et rente de droit de superficie

Comptabilité 2023	Budget 2023	Comptabilité 2022	Différence
340'540.00	325'000.00	317'431.80	+23'108.20

Au cours de l'année sous revue, les taux d'intérêt hypothécaires ont à nouveau nettement augmenté et les charges ont augmenté. Les rentes de droit de superficie dépendent entre autres du contexte des taux d'intérêt. Comme les taux d'intérêt ont augmenté vers la fin de l'année, la ville a facturé des rentes de droit de superficie plus élevées.

Entretien et investissements

Comptabilité 2023	Budget 2023	Comptabilité 2022	Différence
1'568'397.84	1'300'000.00	1'061'634.09	+506'763.75

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

Investissements augmentant la valeur

Comptabilité 2023	Budget 2023	Comptabilité 2022	Différence
-580'000.00	-400'000.00	-195'000.00	-385'000.00

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 2023	Budget 2023	Comptabilité 2022	Différence
134'383.40	176'000.00	126'621.21	+7'762.19

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

Frais administratifs

Comptabilité 2023	Budget 2023	Comptabilité 2022	Différence
107'331.95	70'000.00	68'982.30	+38'349.65

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 2023	Budget 2023	Comptabilité 2022	Différence
35'571.45	31'000.00	30'167.65	+5'403.80

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

Taxe immobilière

Comptabilité 2023	Budget 2023	Comptabilité 2022	Différence
54'598.20	56'000.00	55'450.80	-852.60

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

Charges extraordinaires

Comptabilité 2023	Budget 2023	Comptabilité 2022	Différence
79'521.17	70'000.00	105'912.32	-26'391.15

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

Amortissements

Comptabilité 2023	Budget 2023	Comptabilité 2022	Différence
420'000.00	440'000.00	440'000.00	-20'000.00

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 2023	Budget 2023	Comptabilité 2022	Différence
-4'266.35	20'000.00	-3'681.45	-584.90

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

Perte/ bénéfice

Comptabilité 2023	Budget 2023	Comptabilité 2022	Différence
-92'360.81	12'000.00	-92'830.27	+469.46

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

Appendice aux comptes annuels 2023

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

31.12.2023

31.12.2022

- Immobiliers mis en gage :		
Valeur au bilan	Fr. 10'725'000.00	Fr. 10'565'000.00
Hypothèques sollicitées	Fr. 10'759'000.00	Fr. 11'249'000.00
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 Fröhliberg, Biel/Bienne

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

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:

Perte reporté au 01.01.2023	424'984.09
Perte annuel	-92'360.81
<hr style="border: 1px solid black;"/>	
Total des bénéfices	<u>332'623.28</u>
Affectation à la réserve de bénéfices statutaire	-
<u>Conférence sur le nouveau compte</u>	<u>332'623.28</u>

Budget 2024

	Budget 2024		Comptabilité 2023	Budget 2023	
Recettes					
Loyers	2'100'000.00	100.000%	2'059'753.75	2'100'000.00	100.000%
Recettes d'intérêts	-	0.000%	3'963.10	-	0.000%
TOTAL RECETTES	2'100'000.00	100.000%	2'063'716.85	2'100'000.00	100.000%
Dépenses					
Capital et rentes de droits du superficie	340'000.00	16.190%	340'540.00	325'000.00	15.476%
Entretien et investissements	1'200'000.00	57.143%	1'568'397.84	1'300'000.00	61.905%
Investissements créant des plus-values	-300'000.00	-14.286%	-580'000.00	-400'000.00	-19.048%
Frais de personnel	156'000.00	7.429%	134'383.40	176'000.00	8.381%
Frais administratifs	100'000.00	4.762%	107'331.95	70'000.00	3.333%
Assurances	35'000.00	1.667%	35'571.45	31'000.00	1.476%
Taxe immobilière	56'000.00	2.667%	54'598.20	56'000.00	2.667%
Charges exceptionnelles	80'000.00	3.810%	79'521.17	70'000.00	3.333%
Amortissements	400'000.00	19.048%	420'000.00	440'000.00	20.952%
Impôts directs	20'000.00	0.952%	-4'266.35	20'000.00	0.952%
TOTAL DEPENSES	2'087'000.00	99.381%	2'156'077.66	2'088'000.00	99.429%
BENEFICE	13'000.00	0.619%	-92'360.81	12'000.00	0.571%

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 2024 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 08.05.2024)

Comité

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

Direction / Secrétariat

Secrétaire / Procès-verbal/ Finance/News	Clavadetscher-Gerber Rahel Chemin de Safnern 56, 2504 Bienne	rahel.clavadetscher@froehlisberg.ch info@froehlisberg.ch
--	---	--

Gestion technique

BAL. Immo- Treuhand AG
Rue de la Plänke 20
2501 Bienne

Téléphone : 032 322 04 42

Courriel : info@balimmo.ch

Lundi - vendredi
08.00 - 11.30 heures

Cartes de lavage

Fernando Oreiro
Téléphone : 079 385 82 01

Notes