

Geschäftsbericht 2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Verwaltung	3
Vorstand	3
Geschäftsstelle / Sekretariat /Finanzen	3
Technische Verwaltung Waschkarten	3
Traktandenliste	4
Jahresrechnung 2024	19
Angewandte Grundsätze	19
Rechnungsführung	19
Grundlagen für Rechnung	19
Die wichtigsten Geschäftsfälle	19
Bilanz per 31. Dezember 2024 vor Gewinnverteilung	20
Aktiven	20
Passiven	21
Erfolgsrechnung 2024	23
Einnahmen	23
Ausgaben	24
Anhang zur Jahresrechnung 2024	27
Bericht der Revisionsstelle	28
Gewinnverteilung	29
Budget 2025	30
Einnahmen	30
Ausgaben	30
Wahlen	31
Anmeldeformular für GV 2025	32

Verwaltung

Vorstand

Präsident Clavadetscher Rolf
Kleinfeldstrasse 28, 2543 Lengnau rolf.clavadetscher@froehlisberg.ch

Vize-Präsident

Beisitzerin Kunz Janine
Safnernweg 56, 2504 Biel-Bienne info@froehlisberg.ch

Beisitzer Peter Raymond
Beundenweg 47, 2503 Biel-Bienne info@froehlisberg.ch

Beisitzer

Geschäftsstelle / Sekretariat /Finanzen

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

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

Einladung GV

Datum: Mittwoch, 07. Mai 2025
18.30 Uhr

Ort: Residenz Au Lac
Aarbergstrasse 54, 2503 Biel

Invitation AG

Date: mercredi 07 mai 2025
18.30 heures

Lieu: Residenz Au Lac
Rue d'Aarberg 54, 2503 Bienne

Traktandenliste

79. GENERALVERSAMMLUNG

Traktanden

1. Appell (gem. Präsenzliste)
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Genehmigung Protokoll der GV 08.05.2024
4. Genehmigung Jahresbericht des Vorstandes
5. Genehmigung Jahresrechnung /
Kenntnisnahme Revisionsbericht
6. Genehmigung Gewinn- / Verlustverwendung
7. Genehmigung Budget 2025
8. Wahlen
9. Verschiedenes

Biel, April 2025
Bienne, en avril 2025

Baugenossenschaft Fröhligsberg
Coopérative de construction Fröhligsberg



Rolf Clavadetscher

Ordre du jour

79^e ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Ordre du jour

Appel (selon liste de présences)
Élection des scrutateurs
Approbation du PV de l'AG du 08.05.2024
Approbation du rapport annuel du Comité
Approbation des comptes annuels /
Prendre connaissance de rapport réviseurs
Approbation de l'utilisation du bénéfice / des pertes
Approbation du budget 2025
Élection
Divers

Traktandum 3 - Genehmigung Protokoll der GV vom 08.05.2024

Protokoll der Generalversammlung vom 08.05.2024

Residenz Au Lac Biel

Teilnehmer:	Rolf Clavadetscher	Präsident	RC
	Micha Ruch	Vizepräsident	MR
	Janine Kunz	Beisitzerin	JK
	Eliane Tschank	Beisitzerin	ET
	Raymond Peter	Beisitzer	RP

Protokoll:	Rahel Clavadetscher	Sekretärin	RCG
------------	---------------------	------------	-----

Entschuldigt:

Verhandlungen

1.	Appell (gem. Präsenzliste)	6
2.	Wahl der Stimmenzähler	6
3.	Genehmigung Protokoll der GV vom 03.05.2023	6
4.	Genehmigung Jahresbericht des Vorstandes	7
5.	Genehmigung Jahresrechnung und Revisionsbericht	9
6.	Genehmigung Gewinnverwendung	11
7.	Genehmigung Budget 2024	11
8.	Verschiedenes	12

1. Appell (gem. Präsenzliste)

Der Präsident eröffnet die 78. Generalversammlung, begrüsst alle anwesenden Genossenschafter und dankt für das zahlreiche Erscheinen.

Speziell begrüsst werden auch Herr Urs Rufener als Vertreter der Berner Kantonalbank, sowie Frau Barbara und Tanja Thierstein von BAL Immo.

Die Einladung und dazugehörigen Informationen wurden rechtzeitig, d.h. 20 Tage vor der Versammlung, an alle Genossenschafter verschickt.

Die GV wird in Mundart abgehalten. Bei Wortmeldungen sind deutlich den Namen und die Siedlung anzugeben. Es wird versucht, wenn Anfragen auf Französisch kommen, dies auch auf Französisch zu beantworten.

Gemäss Präsenzlisten ist folgende Anzahl Stimmberechtigter pro Siedlung anwesend:

Mühlematt:	10
Löhre:	5
Rebhügel:	21
Bischofkänel:	5

<u>Total</u>	<u>41</u>
--------------	-----------

Gemäss Total der Präsenzlisten sind 41 stimmberechtigte Genossenschafter anwesend, Das absolute Mehr sind demzufolge 21 Stimmen.

Entschuldigungen/Abmeldungen:

Fünf 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.

Die Anwesenden erheben sich für eine Schweigeminute.

2. Wahl der Stimmenzähler

Wahl der Stimmenzähler:

Herr Fernando Oreiro von der Siedlung Löhre und Frau Claudia Jenny von der Siedlung Bischofkänel stellen sich zur Verfügung. Gegen die Nominationen sind keine Einwände eingegangen.

Die Stimmenzähler werden einstimmig von den Genossenschaftern angenommen.

3. Genehmigung Protokoll der GV vom 03.05.2023

Das Protokoll der GV 2023 ist Bestandteil des Jahresberichtes wurde zusammen mit der Einladung versandt. Zum Protokoll wurden keine Wortmeldungen verlangt.

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

4. Genehmigung Jahresbericht des Vorstandes

Der Vorstand informiert kurz über die wichtigsten Punkte des vergangenen Jahres:

Jahresbericht des Vorstandes

- Jahresbericht des Vorstandes
 - Berichterstattung
 - Projekt «Avenir Geyisried Süd»
 - Projekt Mühlematt
 - Wohnungen
 - Treppenhäuser
 - Neues Waschsystem
 - Balkonsanierung Löhre
 - Geak+
 - Diverses

78. GENERALVERSAMMLUNG - 08.05.2024

5

- Projekt «Avenir Geyisried Süd»
Zusammenarbeit von 8 Genossenschaften am Geyisried siehe Präsentation.
- Projekt Mühlematt
Zurzeit ist dieses Projekt wegen archäologischen Untersuchungen gestoppt. Hier muss wieder abgewartet werden, was die Stadt Biel genau will. Der nächste Schritt ist die Erarbeitung einer Zielvereinbarung mit der Stadt Biel.
- Wohnungen
12 Wohnung wurden komplett oder teilsaniert.
- Treppenhäuser
Die Treppenhäuser werden verschönert sowie die Elektrotabelleaus ausgewechselt. Dies auch wegen dem neuen Waschsystem.
- Neues Waschsystem
Ein neues Waschsystem wird eingeführt. Hier haben wir beim Rebhügel begonnen. Vier Blöcke stehen noch offen. Karte kann selbstständig und jederzeit selber geladen werden.
- Balkonsanierung Löhre
Am 8. November 2022 war die erste Begehung mit der Denkmalpflege Ende Mai 2023 wussten wir erst, wie die Balkone aussehen dürfen. Am 22.06.2023 wurde das Baugesuch eingegeben und im Februar 2024 haben wir die Bewilligung bekommen.
- Geak+
Unsere Liegenschaften sind 75 Jahre oder älter (siehe Energiewerte auf den Folien) Bei Änderungen wie zB von Gasheizung zu Wärmepumpe wechseln erhalten wir Subventionen vom Kanton. Der Vorstand wird die entsprechenden Gesuche einreichen.

Die Siedlungen Löhre und Bischofkänel werden an die Fernwärme Battenberg angeschlossen. Mit der Ablösung der zwei Gas-Heizungen werden diese Siedlungen in Zukunft CO2 neutral heizen.

Das ESB plant eine neue Fernwärmezentrale zu bauen und wir könnten die Gottstattstrasse 44 voraussichtlich im Jahr 2026 an diese neue Fernwärme anschliessen.

Frau De Vries fragt an wann die Heizungen angeschlossen werden und ob dies auch beim Rebhügel der Fall sein wird. Gemäss RC müssen wir für die Siedlung Rebhügel noch eine Lösung finden ob Wärmepumpe mit Solar aber eine Fernwärme ist zurzeit nicht möglich da keine in der Umgebung.

- Diverses

Homepage:

Die neue Homepage ging 2024 online. Mit frischer Architektur und zeitgemässer Menüführung, DGO-Konform.

Fröhli-News:

Die Fröhli-News wurden eingeführt.

Technische Verwaltung:

Seit dem 01.07.2023 ist BAL Immo für die technische Verwaltung zuständig.

Balkonkraftwerke:

Informationen betreffend der Balkonkraftwerke sind im Anschluss an die Versammlung bei Herrn Ruch einzuholen. Die Nachfrage war allerdings sehr gering.

Gerichtsverhandlungen:

Zwei Verhandlungen gingen noch ans Obergericht. Die Baugenossenschaft hat in allen Belangen recht erhalten.

Exmissionen:

Aktuelle sind noch zwei Exmission beim Regionalgericht hängig.

Im Übrigen verweist der Präsident auf den detaillierten Jahresbericht.

Frau De Vries vom Rebhügel wünscht, dass nebst den Ja/Nein Stimmen auch die Enthaltungen nachgefragt werden. Der Präsident verzichtet darauf, die Enthaltungen speziell abzufragen.

Der Jahresbericht wird einstimmig angenommen.

5. Genehmigung Jahresrechnung und Revisionsbericht

Das Wichtigste zur Jahresrechnung.

Genehmigung Jahresrechnung und Revisionsbericht

Bilanz per 31. Dezember 2023 vor Gewinnverteilung

	2023	2022
Aktiven		
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
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital	454'774.07	367'869.87
Mieter Vorauszahlungen	96'280.50	87'908.45
Hypothesen	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	12'564'122.41

78. GENERALVERSAMMLUNG - 08.05.2024

5

Genehmigung Jahresrechnung und Revisionsbericht

Erfolgsrechnung 2023

	2023	2022
Einnahmen		
Mietzinseinnahmen netto	2'059'753.75	1'914'505.15
Zinsertrag	3'963.10	183.30
Ausgaben		
Hypothekar- und Baurechtszinsen	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	1'914'688.45

78. GENERALVERSAMMLUNG - 08.05.2024

6

Wie im Vorjahr weist die Jahresrechnung wieder einen Verlust aus.

Die Mietzinseinnahmen sind zwar deutlich angestiegen, aber die Ausgaben für Sanierungen und Renovationen sind ebenfalls deutlich gestiegen.

C. Jenny, Bischofkänel hat eine Frage betreffend der hohen Mieterausstände: Zwei Ereignisse führten hier zu den enorm gestiegenen Ausständen. Einerseits die offenen Heiz- und Nebenkosten, die jeweils per 31.12. auf die

Mieterkonti gebucht werden und andererseits haben wir gerade vier Mietverhältnisse, welche gekündigt und die Exmission beantragt werden mussten. Diese können sich teilweise recht lange hinziehen.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Die Jahresrechnung 2023 ist genehmigt.

Genehmigung Jahresrechnung und Revisionsbericht



78. GENERALVERSAMMLUNG - 08.05.2024

7

Anlässlich der letzten Generalversammlung hat der Revisor, Herr Jonas Hänggi, die Revisionsarten und den Ablauf einer Revision ausführlich erklärt, weshalb wir in diesem Jahr keine weiteren Erklärungen zur Revision abgeben. Der Revisorenbericht ist den Anwesenden zur Kenntnis zu bringen.

Der Revisionsbericht ist zur Kenntnis genommen.

6. Genehmigung Gewinnverwendung

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 Fröhlsberg 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
Total Bilanzgewinn	332'623.28
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	-
Vortrag auf neue Rechnung	332'623.28

Der Gewinnvortrag wird einstimmig genehmigt.

7. Genehmigung Budget 2024

Das Budget 2024 weist einen kleinen Gewinn aus.

Genehmigung Budget 2024

Budget 2024

	Budget 2024		Rechnung 2023	Budget 2023	
Einnahmen in CHF					
Mietzeinnahmen 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 EINKNAHMEN	2'100'000.00	100.000%	2'063'716.85	2'100'000.00	100.000%
Ausgaben in CHF					
Hypothekar- + Baurechtszinsen	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%
Wertvermehrnde 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%

Obwohl für das Jahr 2024 weniger Unterhalt oder Sanierungen geplant sind, stehen wiederum hohe Kosten an. In den Siedlungen Löhre und Bischofkänel werden die Heizungen durch den Anschluss an den Wärmeverbund Battenberg ersetzt. Die Anschlusskosten betragen rund Fr. 200'000.00.

Frau De Vires vom Rebhügel hat eine Frage betreffend dem Verwaltungsaufwand: Der Verwaltungsaufwand war 70'000 CHF und ist neu bei 100'000 CH. Beim Verwaltungsaufwand sind sämtliche Kosten, die für die Führung der Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft Fröhlsberg anfallen inkludiert. Wie z.B. Entschädigungen für Vorstand und techn. Verwaltung, Löhne, Spesen, Miete der Geschäftsräume, Aufwände für die GV, Homepage usw. Mit der gestiegenen Erwartungshaltung der Bewohnenden steigen auch die Kosten, um eben diese Erwartungshaltungen zu erfüllen.

Auch Frau Tuohy hat eine Frage zum erhöhten Personalaufwand. Im Budget sind noch die Entschädigungen der Siedlungswarte enthalten, es sollte effektiv also deutlich tiefer ausfallen.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen verlangt.

Das Budget 2024 ist genehmigt.

8. Verschiedenes

Wortmeldungen

Monika Mathys vom Rebhügel:

Frage geht an BAL – Warum ist die Administration nur am Vormittag und nicht auch nachmittags geöffnet?
Die Mitarbeiter sind am Vormittag sowohl telefonisch wie auch am Schalter erreichbar. Nachmittags sind die Mitarbeiter weiterhin per E-Mail erreichbar. Termine können aber auch ausserhalb der Öffnungszeiten vereinbart werden.

Diallo Ruth von der Mühlematt:

Existiert eine Liste mit freien Wohnungen?

Die freien vermietbaren Wohnungen sind zurzeit auf der Homepage der BAL aufgeschaltet.

Fernando Oreiro, Siedlung Löhre:

Die Firma Diamant Reinigungen sei immerzu kritisiert worden, seiner Meinung nach mache es die Firma Lüpold aber nicht viel besser.

Sofern konkrete Mängel festgestellt werden, sollten diese, wenn möglich per Email an BAL gerichtet werden, damit diese mit den Unternehmern Kontakt für eine Nachbesserung aufnehmen kann.

Herr Lüthi vom Rebhügel:

Wann wird wegen den Rissen und Löchern in der Fassade gehandelt?

Der Vorstand ist über die Spannungsrisse in einigen Fassaden informiert. Die Entwicklung wird regelmässig kontrolliert und überprüft.

Herr Jaquery von Mühlematt:

Die Reinigung der Treppe werde nicht gut ausgeführt. Zudem seien die Nebenkosten einer Mansarde viel zu hoch.

Sollten Mängel festgestellt werden, sind diese bitte direkt der BAL zu melden. Die Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten werden analog den Wohnungen pro Quadratmeter berechnet. Die Heizkosten 2023 waren bedingt durch den hohen Gaspreis extrem hoch.

Frau De Vries vom Rebhügel:

Mit der neuen techn. Verwaltung durch die BAL Immo müssten die Lohnkosten der Geschäftsstelle dann nicht niedriger ausfallen?

Nein, zwar wurde die technische Verwaltung extern vergeben, dafür hat die Geschäftsstelle neu die Buchführung der Baugenossenschaft Fröhlsberg übernommen. Auch im Bereich der Homepage und der Fröhli-News wurden die

Arbeiten neu durch die Geschäftsstelle übernommen. Zudem steht die Geschäftsstelle auch der techn. Verwaltung beratend zur Verfügung. Der Vorstand wird die Entwicklung weiterverfolgen.

Claudia Jenny vom Bischofkänel:

Bei ihr funktioniert die Referenznummer nicht. Ev. haben anderen auch dieses Problem.

Herr Tahiri von Mühlematt:

Äussert den Wunsch von einer grossen in eine kleinere Wohnung zu wechseln.

Wohnungswechselwünsche innerhalb der Genossenschaft sind, sofern es freie Wohnungen hat, möglich. Für Wohnungswechselwünsche bitte direkt mit BAL Immo Kontakt aufnehmen.

Robert Ulrich von Mühlematt:

Hinter dem Haus der Gottstattstrasse 44 wird einfach gebaut oder Sachen wie Stewi etc lieengelassen, obwohl das noch zur Baugenossenschaft Fröhliberg gehört.

Wird überprüft und wenn nötig behoben. Auch diese Meldungen sind zukünftig direkt an techn. Verwaltung, BAL zu richten.

Herr Spechbach vom Rebhügel:

Er schlägt vor bei den Containern ein Schloss anzubringen, weil immer mehr Abfall falsch entsorgt, beziehungsweise von benachbarten Genossenschaften bei uns entsorgt wird.

Das Problem des Littering ist nicht nur bei der Fröhliberg ein Problem, eher ein Gesellschaftliches. Sofern uns konkrete Namen bekannt sind, können die fehlbaren Personen auch gerügt werden.

Frau Diallo ergänzt, dass mit den Grüncontainer das gleiche Problem besteht.

Herr Lüthi vom Rebhügel:

Es gibt immer weniger Platz zum Parkieren. Man muss fast beim Friedhof parkieren.

Die Fröhliberg kann hier nichts machen. Das ist ein allgemeines Problem der Stadt Biel. Das Strasseninspektorat ist hier zuständig.

Frau De Vries vom Rebhügel:

Sie bedauert, dass der Antrag von Ihrem Lebenspartner für in den Vorstand abgelehnt wurde.

Frau Tuohy vom Rebhügel:

Sie möchte den beiden Damen von BAL ein grosses Merci sagen, dass immer alles sehr schnell verarbeitet wird.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Der Präsident dankt allen Anwesenden für ihre aktive Teilnahme an der GV, seinen Vorstandskollegen, der Geschäftsstelle und der BAL Immo für die geleistete Arbeit und schliesst die Sitzung. Im Anschluss wird noch ein Abendessen serviert.

Sitzungsende: 19.24 Uhr

Nächste Generalversammlung: 07.05.2025

Für das Protokoll: Rahel Clavadetscher-Gerber

Traktandum 4 – Genehmigung Jahresberichte des Vorstandes

Jahresberichte des Vorstandes

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

Mit den nachfolgenden Berichten informieren wir sie über die bedeutenden Entwicklungen und Aktivitäten der Baugenossenschaft Fröhlsberg in den letzten zwölf Monaten. Auch in diesem Jahr konnten wir gemeinsam wichtige Schritte in der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft und der Verbesserung unserer Wohnqualität unternehmen. Nachfolgend die wichtigsten Punkte kurz zusammengefasst:

Anschluss an Fernwärme Battenberg für die Siedlungen Löhre und Bischofkänel

Ein herausragendes Projekt in diesem Jahr war der Anschluss der Siedlungen Löhre und Bischofkänel an das Fernwärmenetz Battenberg. Mit diesem Schritt setzen wir ein klares Zeichen für die Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung in unserer Region. Der Anschluss an die Fernwärme stellt einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz dar, da er auf umweltfreundliche und effiziente Energiequellen setzt und gleichzeitig unsere Heizkosten langfristig stabilisieren kann.

Balkon- und Sockelsanierung Löhre

Ein weiteres bedeutendes Vorhaben ist die Sanierung der Balkone und Sockel in der Siedlung Löhre. Durch diese Sanierungsmassnahmen können wir nicht nur die Bausubstanz und Ästhetik verbessern, sondern auch den Wohnkomfort für unsere Mieterinnen und Mieter erhöhen. Die Instandsetzung der Balkone sorgt für mehr Sicherheit und Langlebigkeit, während die Arbeiten an den Sockeln dazu beitragen, Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden und den Wert der Immobilie zu sichern. Wir danken allen Beteiligten für ihr Engagement und ihre Professionalität bei der Durchführung dieses Projekts.

Mitarbeit in diversen Gremien

Im Jahr 2024 haben wir uns weiterhin aktiv in verschiedenen Gremien wie z.B. "VISION Geyisried Süd" oder der "Quartierentwicklung Mühlematt" engagiert. Dies ermöglicht uns, die Interessen der Genossenschaft auf politischer und gesellschaftlicher Ebene zu vertreten und wichtige Impulse für die Entwicklung der Wohn- und Sozialpolitik zu setzen. Besonders hervorzuheben ist die Mitarbeit in der bei der "VISION Geyisried Süd" - Arbeitsgruppe zur Förderung von nachhaltigem Bauen und Wohnen, in der wir gemeinsam mit anderen Genossenschaften und Fachleuten Lösungen für eine zukunftsfähige Wohnraumentwicklung erarbeiten.

Dank an Vorstandskollegen und Genossenschafter

An dieser Stelle möchte ich mich ganz herzlich bei meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, der Geschäftsstelle und den Mitarbeitern der BAL Immo Treuhand AG für ihre hervorragende Zusammenarbeit und ihr Engagement im vergangenen Jahr bedanken. Ihr unermüdlicher Einsatz hat massgeblich dazu beigetragen, dass wir die gesteckten Ziele erreichen konnten.

Auch unseren Genossenschafterinnen und Genossenschäftern gilt mein besonderer Dank für das entgegengebrachte Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit. Nur durch den gemeinsamen Einsatz können wir als Baugenossenschaft weiterhin erfolgreich arbeiten und unsere Vision von sozial verantwortlichem, nachhaltigem Wohnen umsetzen.

Ausblick auf 2025

Für das kommende Jahr stehen bereits weitere Projekte auf der Agenda, die uns sowohl vor Herausforderungen stellen als auch spannende Möglichkeiten bieten werden. Wir werden uns auch weiterhin für die nachhaltige Entwicklung unserer Liegenschaften einsetzen und die Verbesserung der Lebensqualität unserer Mitglieder fördern.

Abschliessend danke ich allen, die sich aktiv in der Baugenossenschaft Fröhlisberg eingebracht haben, und freue mich auf ein weiteres erfolgreiches Jahr 2025.

Rolf Clavadetscher, Präsident

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschäftern,

Seit 2019 arbeiten wir an der Planung für den Ersatz unserer Liegenschaften in der Mühlematt. Unter der Leitung der Stadtplanung Biel und in enger Zusammenarbeit mit der BG Fröhlisberg sowie gegebenenfalls weiteren betroffenen Grundeigentümern wurde zwischen 2021 und 2023 ein Workshop-Verfahren für das gesamte Bearbeitungsgebiet (zwischen Gottstattstrasse, Forellenweg und Mühlestrasse) durchgeführt. Ziel dieses Verfahrens war es, die Vorgaben und den Perimeter für die nachfolgend zu erlassende Zonenplanänderung (ZPP) zu erarbeiten.

Basierend auf dem Bericht zum städtebaulichen Richtkonzept und vor der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms sowie der Zielvereinbarung ist eine gemeinsame Vision für die zukünftige Überbauung zu entwickeln. In dieser Vision sollen neben den städtebaulichen und verkehrlichen Anforderungen (z.B. Volumen, Erschliessung, Verkehrsbelastung) auch der Nutzungsmix, die Wohnqualität (Wohnungsstandards, Gemeinschaftsräume, ergänzende Nutzungen, Spiel- und Aufenthaltsräume) sowie die soziale Durchmischung berücksichtigt werden. Ebenso wichtig sind der Bezug zu den umliegenden Nachbarschaften, die Gestaltung der Aussenräume, die Mobilität, die Logistik für alle Nutzungstypen, die Energieeffizienz, die Auswirkungen auf das Stadtklima und die angestrebten innovativen Ansätze.

Die Ausarbeitung dieser Vision erfolgt durch die BG Fröhlisberg in enger Absprache und Zusammenarbeit mit der Stadtplanung. Um sicherzustellen, dass die sozialräumlichen Aspekte ausreichend berücksichtigt werden und ein sozialräumlich hochqualitatives Projekt entsteht, wird ein Sozialraumplaner hinzugezogen.

Im Jahr 2024 kam es zu Projektverzögerungen, da der Archäologische Dienst des Kantons Bern in den Prozess eingriff. Dieser beabsichtigt, bei etwaigen Grabungsarbeiten notwendige Untersuchungen durchzuführen. Zudem verzögerte sich der Fortschritt, weil die für uns zuständige Person bei der Stadt Biel ihre Stelle gekündigt hat. Die von der Stadt Biel geforderte Zielvereinbarung konnte fristgerecht im Januar 2025 eingereicht werden.

Der für 2026 von der Stadt Biel geplante Spatenstich erscheint uns sehr optimistisch. Wir halten es für realistischer, dass der Baubeginn erst im Jahr 2028 erfolgen wird.

Raymond Peter, Beisitzer

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

Da ich im Quartier Geyisried Süd wohne, habe ich die zusätzliche Aufgabe übernommen, in der Projektgruppe «Vision Geyisried Süd» mitzuwirken. Die Neugestaltung eines ganzen Quartiers ist eine gewaltige, aber auch sehr spannende Herausforderung. Begeisterung, Motivation, Austausch und Durchhaltevermögen sind entscheidend, um die Herausforderungen eines so langfristigen Projekts zu meistern.

Um Ideen für die zukünftige Entwicklung des Quartiers zu sammeln, nahm die Stadt Biel 2020 gemeinsam mit sieben Wohnbaugenossenschaften, die im Geyisried Liegenschaften besitzen, am städtebaulichen Ideenwettbewerb European 16 teil. Unter der Leitung des Kompetenzzentrums für gemeinnützigen Wohnungsbau fanden die ersten Workshops statt, die als Grundlage für den Wettbewerb dienten.

Die beiden Siegerprojekte lieferten zahlreiche wertvolle Ideen. Unser Ziel war es, aus den 16 Projekten die besten Ansätze herauszufiltern, die für die weitere Planung nützlich sind. Das übergeordnete Ziel ist ein Quartierentwicklungskonzept, das sowohl die bestehenden Strukturen und Bestandsbauten berücksichtigt als auch die Bedürfnisse der Bewohner einbezieht. Dabei wird es entscheidend sein, herauszufinden, wie viel Verdichtung das Quartier trägt und welches Potenzial in den bestehenden Gebäuden steckt.

Ein weiterer Aspekt ist die Trennung des Quartiers durch die Orpundstrasse sowie die Auswirkungen des neuen Autobahnanschlusses, der zu mehr Verkehr und Lärm geführt hat. Diese Herausforderungen erfordern gezielte Lösungen.

Die Auseinandersetzung mit dem Bestand ist besonders wichtig, da im Geyisried nicht alles auf einmal neu gebaut werden kann und soll. Das Quartierentwicklungskonzept soll als Grundlage für die Erneuerung des Quartiers durch die Genossenschaften dienen, aber auch für städtische Projekte, insbesondere im Hinblick auf Frei- und Strassenräume. Ein nächster Schritt wird die Anpassung der baurechtlichen Vorgaben sein.

In unserem Vorstand besteht die Aufgabe darin, uns mit unserem eigenen Wohnungsbestand im Quartier intensiver auseinanderzusetzen und dabei einzelne Ideen aus dem Wettbewerb zu übernehmen. Wir können im Quartier mehr erreichen, wenn wir gemeinsam an einem Strang ziehen und einen klaren roten Faden entwickeln. Zu diesem Zweck haben wir eine Zusammenarbeitsvereinbarung unterzeichnet und eine gemeinsame Plattform geschaffen, auf der alle Beteiligten ihre Ideen einbringen und zusammenarbeiten können.

Angesichts der vielen Akteure im Prozess ist die Organisation nicht immer einfach. Seit letztem Jahr unterstützt uns jedoch ein Planungsbüro, das uns in dieser komplexen Aufgabe tatkräftig zur Seite steht.

Janine Kunz, Beisitzerin

Rücktritt als Beisitzerin der Baugenossenschaft Fröhli

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Wohnbaugenossenschaft Fröhli,
Liebe Mitglieder des Vorstandes,

Nach acht Jahren Engagement als Beisitzerin in der Wohnbaugenossenschaft Fröhli ist es für mich Zeit, mein Mandat zu beenden.

Diese Entscheidung ist mir nicht leicht gefallen, denn die Jahre, in denen ich für unsere Genossenschaft mitgewirkt habe, waren sehr bereichernd und sinnstiftend.

Ich möchte meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand meinen tiefsten Dank für unsere wertvolle Zusammenarbeit, unser Engagement und den konstruktiven Austausch während unserer gemeinsamen Arbeit aussprechen. Ich danke auch allen Genossenschaftsmitgliedern für ihr Vertrauen und ihre Beteiligung am Leben der Genossenschaft.

Ich wünsche Euch alles Gute für ihre Zukunft am Fröhli und hoffe, dass die Entwicklung des Fröhli im Geiste der Solidarität und Nachhaltigkeit mitgestaltet wird. Ich wünsche Ihnen auch eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Stadt Biel, die für das gemeinsame Funktionieren und Entwicklung ihres zukünftigen Projekts unerlässlich ist.

Ich wünsche meinem Nachfolger oder meiner Nachfolgerin, alles Gute für die Zukunft.

Mit herzlichen Grüßen,

Eliane Tschank

Rücktritt als Vizepräsident der Baugenossenschaft Fröhli

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Genossenschaftsmitglieder,

nach vielen Jahren engagierter Tätigkeit in der Baugenossenschaft Fröhli werde ich mich aus dem Vorstand zurückziehen und mein Amt als Vizepräsident niederlegen.

Seit 2016 durfte ich als Beisitzer Teil der Genossenschaft sein, bevor ich 2018 das Amt des Vizepräsidenten übernahm. In dieser Zeit lag mir besonders die technische Modernisierung der Verwaltung am Herzen. Mit der Einführung virtueller IT-Arbeitsplätze haben wir die Flexibilität und Effizienz unserer administrativen Prozesse gesteigert. Zudem wurde das Verwaltungsbüro der Fröhli eingerichtet, um eine zentrale Anlaufstelle für alle Anliegen zu schaffen. Ein

weiteres grosses Projekt war die Neugestaltung unseres Webauftritts, um die Baugenossenschaft auch digital optimal aufzustellen.

Nun ist für mich der richtige Zeitpunkt gekommen, mich neuen Aufgaben zu widmen. Ich werde mich intensiver um unser Familienunternehmen kümmern und bin überzeugt, dass die Baugenossenschaft Fröhlisberg weiterhin erfolgreich wachsen wird. Mit grosser Dankbarkeit blicke ich auf die vergangenen Jahre zurück – eine Zeit voller wertvoller Erfahrungen, interessanter Herausforderungen und bereichernder Zusammenarbeit.

Ich wünsche meiner Nachfolgerin/meinem Nachfolger viel Erfolg und der Genossenschaft weiterhin eine positive Entwicklung.

Mit herzlichen Grüssen

Micha Ruch

Traktandum 5 – Genehmigung Jahresrechnung

Jahresrechnung 2024

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 2024 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 2024 dienten die am 08.05.2024 von dem Genossenschafter/innen genehmigte Jahresrechnung 2023 sowie das gleichentags genehmigte Budget 2024.

Die wichtigsten Geschäftsfälle

Die nachfolgenden Ereignisse haben das Ergebnis der Jahresrechnung 2024 massgeblich beeinflusst:

- keine besonderen Ereignisse

Bilanz per 31. Dezember 2024 vor Gewinnverteilung

	2024		2023	
<u>Aktiven</u>				
Flüssige Mittel	815'034.32		1'124'406.86	
Mieterausstände	118'239.89		198'312.44	
Verrechnungssteuerguthaben	1'115.62		1'382.75	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	24'704.45		50'935.80	
Liegenschaften	11'071'000.00		10'725'000.00	
<u>Passiven</u>				
Kurzfristiges Fremdkapital		373'174.12		454'774.07
Mietervorauszahlungen		158'458.80		96'280.50
Hypotheken		10'679'000.00		10'759'000.00
Genossenschaftskapital		434'860.00		424'360.00
Gesetzliche Gewinnreserve		33'000.00		33'000.00
Gewinnvortrag		332'623.28		424'984.09
Gewinn / Verlust		18'978.08		-92'360.81
	12'030'094.28	12'030'094.28	12'100'037.85	12'100'037.85

Aktiven

Flüssige Mittel

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
815'034.32	1'124'406.86	-309'372.54

Die Flüssigen Mittel sind das aufzubringende Kapital, das für die Abwicklung des operativen Geschäfts nötig ist.

Mieterausstände

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
118'239.89	198'312.44	-80'072.55

Die Mieterausstände haben sich im Berichtsjahr um rund Fr. 80'000.00 vermindert. Ein Grossteil der Ausstände hat sich durch die Verbuchung der Heiz- und Nebenkosten ergeben.

Verrechnungssteuerguthaben

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
1'115.62	1'382.75	-267.13

Guthaben aus der Verrechnungssteuer.

Aktive Rechnungsabgrenzungen

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
24'704.45	50'935.80	-26'231.35

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

Liegenschaften

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
11'071'000.00	10'725'000.00	+346'000.00

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

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
373'174.12	454'774.07	-81'599.95

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

Mieter Vorauszahlungen

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
158'458.80	96'280.50	+62'178.30

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.

Hypothecken

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
10'679'000.00	10'759'000.00	-80'000.00

Die jährliche Amortisationsrate beträgt Fr. 80'000.00.

Genossenschaftskapital

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
434'860.00	424'360.00	+10'500.00

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

Gesetzliche Gewinnreserve

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
33'000.00	33'000.00	+0.00

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

Gewinnvortrag

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
332'623.28	424'984.09	-92'360.81

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

Gewinn / Verlust

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
18'978.08	-92'360.81	+111'338.89

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

Erfolgsrechnung 2024

	2024		2023	
<u>Einnahmen</u>				
Mietzinseinnahmen netto	2'144'940.69		2'059'753.75	
Zinsertrag	3'198.81		3'963.10	
<u>Ausgaben</u>				
Hypothekar- und Baurechtszinse		354'435.82		340'540.00
Unterhalt + Investitionen		1'764'456.61		1'568'397.84
Wertvermehrende Investitionen		-766'000.00		-580'000.00
Personalaufwand		74'625.50		134'383.40
Verwaltungsaufwand		127'300.65		107'331.95
Versicherungen		42'985.65		35'571.45
Liegenschaftssteuern		48'018.60		54'598.20
Übriger Betriebsaufwand		63'281.34		79'521.17
Abschreibungen		420'000.00		420'000.00
Direkte Steuern		57.25		-4'266.35
Gewinn / Verlust		18'978.08		-92'360.81
	2'148'139.50	2'148'139.50	2'063'716.85	2'063'716.85

Einnahmen

Mietzinseinnahmen netto

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
2'144'940.69	2'059'753.75	+85'186.94

Die Netto-Erträge aus Mietzinseinnahmen sind bedingt durch die inzwischen beendeten Wohnungssanierungen (Leerstände) im Jahr 2024 höher ausgefallen.

Zinsertrag

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
3'198.81	3'963.10	-764.29

Im Zinsertrag werden Erträge aus Bankguthaben aufgeführt.

Ausgaben

Hypothekar- und Baurechtszins

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
354'435.82	340'540.00	+13'895.82

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 2024	Rechnung 2023	Differenz
1'764'456.61	1'568'397.84	+196'058.77

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

Wertvermehrende Investitionen

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
-766'000.00	-580'000.00	-186'000.00

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 2024	Rechnung 2023	Differenz
74'625.50	134'383.40	-59'757.90

Unter Personalaufwand werden sämtliche Kosten für Vorstand und Personal aufgezeigt.

Verwaltungsaufwand

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
127'300.65	107'331.95	+19'968.70

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 2024	Rechnung 2023	Differenz
42'985.65	35'571.45	+7'414.20

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

Liegenschaftssteuern

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
48'018.60	54'598.20	-6'579.60

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

Übriger Betriebsaufwand

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
63'281.34	79'521.17	-16'239.83

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

Abschreibungen

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
420'000.00	420'000.00	+0.00

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

Direkte Steuern

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
57.25	-4'266.35	+4'323.60

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

Verlust / Gewinn

Rechnung 2024	Rechnung 2023	Differenz
18'978.08	-92'360.81	+111'338.89

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

Anhang zur Jahresrechnung 2024

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

31.12.2024

31.12.2023

- Verpfändete Immobilien:

Bilanzwert	Fr. 11'071'000.00	Fr. 10'725'000.00
Beanspruchte Hypotheken	Fr. 10'679'000.00	Fr. 10'759'000.00
Hinterlegte Schuldbriefe –nominell–	Fr. 13'129'554.00	Fr. 13'129'554.00

4. Anzahl Vollzeitstellen

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

Traktandum 5 – Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Fröhligsborg, Biel/Bienne

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Fröhligsborg für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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, 25. März 2025

Beilagen:

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

Traktandum 6 – Genehmigung Gewinnverteilung

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 Fröhlißberg 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 01.01.2024	332'623.28
Jahresgewinn	18'978.08
<u>Total Bilanzgewinn</u>	<u>351'601.36</u>
 Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	 1'000.00
 <u>Vortrag auf neue Rechnung</u>	 <u>350'601.36</u>

Traktandum 7 – Genehmigung Budget 2025

Budget 2025

	Budget 2025		Rechnung 2024	Budget 2024	
<u>Einnahmen in CHF</u>					
Mietzinseinnahmen netto	2'150'000.00	100.000%	2'144'940.69	2'100'000.00	100.000%
Zinsertrag	-	0.000%	3'198.81	-	0.000%
TOTAL EINNAHMEN	2'150'000.00	100.000%	2'148'139.50	2'100'000.00	100.000%
<u>Ausgaben in CHF</u>					
Hypothekar- + Baurechtszinse	360'000.00	16.744%	354'435.82	340'000.00	16.190%
Unterhalt + Investitionen	2'500'000.00	116.279%	1'764'456.61	1'200'000.00	57.143%
Wertvermehrende Investitionen	-1'500'000.00	-69.767%	-766'000.00	-300'000.00	-14.286%
Personalaufwand	75'000.00	3.488%	74'625.50	156'000.00	7.429%
Verwaltungsaufwand	125'000.00	5.814%	127'300.65	100'000.00	4.762%
Versicherungen	45'000.00	2.093%	42'985.65	35'000.00	1.667%
Liegenschaftssteuern	50'000.00	2.326%	48'018.60	56'000.00	2.667%
Übriger Betriebsaufwand	65'000.00	3.023%	63'281.34	80'000.00	3.810%
Abschreibungen	420'000.00	19.535%	420'000.00	400'000.00	19.048%
Direkte Steuern	1'000.00	0.047%	57.25	20'000.00	0.952%
TOTAL AUSGABEN	2'141'000.00	99.581%	2'129'161.42	2'087'000.00	99.381%
PLANERFOLG	9'000.00	0.419%	18'978.08	13'000.00	0.619%

Einnahmen

Bei den Mietzinserträgen 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 2025 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.

Traktandum 8 – Wahlen

Wahlen

Zur Wiederwahl als Präsident steht Rolf Clavadetscher, der sich für eine zweite Amtsperiode zur Verfügung stellt.

Als Beisitzer bleiben Janine Kunz und Raymond Peter in ihren Funktionen und tragen weiterhin aktiv zur Entwicklung der Genossenschaft bei.

Neu vorgeschlagen werden folgende Personen:

- **Fernando Oreiro**, langjähriger Siedlungswart in der Löhre, bringt umfassende Erfahrung in der in der Baubranche sowie der Verwaltung von Siedlungen und im Umgang mit den Anliegen der Bewohner mit.
- **Claudia Schwegler**, eidg. dipl. Immobilientreuhänderin, die mit dem CAS in Führung, Immobilienmanagement sowie Areal- und Immobilienentwicklung über fundierte Fachkenntnisse im Immobiliensektor verfügt.
- **Michael Mühlheim**, wohnhaft am Beundenweg, ergänzt das Vorstandsteam als neuer Beisitzer und bringt neue Perspektiven und Ideen in die Arbeit des Vorstands ein.

Die vorgeschlagenen Personen stehen für eine erfolgreiche und zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Baugenossenschaft Fröhligsberg.

Anmeldeformular für GV 2025

Anmeldung Teilnahme Generalversammlung der Baugenossenschaft Fröhlisberg – 07. Mai 2025 – 18.30 Uhr Residenz Au Lac, Biel

Liebe Genossenschafterinnen, Liebe Genossenschafter

Damit die Residenz Au Lac genügend Tische für die Generalversammlung sowie das anschliessende Essen vorbereiten kann, sind sie auf die ungefähre Anzahl Teilnehmende angewiesen. Aus diesem Grund bitten wir Sie, Ihre Teilnahme an der Generalversammlung vom 07.05.2025 bis spätestens am **30.04.2025 (17.00 Uhr)** per E-Mail an info@froehlisberg.ch zu bestätigen.

Bitte mit folgenden Informationen:

Name, Vornamen, Name Siedlung

Ich/wir bleiben zum Essen: Ja / Nein

Anzahl Personen

Anzahl Essen vegetarisch:

Vielen herzlichen Dank, wir freuen uns auf Sie!

Herzlichst

Baugenossenschafts Fröhlisberg