



Jahresbericht 2016

Genossenschaft
Alte Buchserstrasse Boppelsen

Inhalt:

- Kommentar
- Protokoll der Generalversammlung 2015
- Mitgliederentwicklung
- Vorstand
- Bauausschuss
- Finanzen
 - Bilanz per 31. Dezember 2016
 - Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2016 und Budget 2017
 - Revisionsbericht
- Ausblick

DER KOMMENTAR

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Sie sind nun Mitbesitzer/in des ersten genossenschaftlichen Wohnbaus mit Alterswohnungen im Furttal! Ich hoffe, auch Sie freuen sich darüber und teilen unseren Stolz. Dank Ihrer materiellen und ideellen Unterstützung konnte unser Projekt im letzten Jahr erfolgreich fertig gestellt werden.

Selbstredend war das vergangene Jahr hauptsächlich durch Bauaktivitäten geprägt. Die Baukommission unter der Leitung von Werner Wegmann war da vor allem gefordert. In unzähligen Besprechungen mit Architekt und Handwerkern wurden all die baulichen Details geklärt, Materialien ausgesucht und Termine und Kosten kontrolliert. Dieser engen Zusammenarbeit ist es zu verdanken, dass der Bau termingerecht fertiggestellt wurde, aber ebenso wichtig, innerhalb des geplanten Kostenrahmens realisiert werden konnte.

Parallel zu den baulichen Aktivitäten wurde die Vermietung der Wohnungen angegangen. Die Erstvermietung wurde noch durch den Vorstand vorgenommen, doch schon bald kam die Einsicht, dass der Vorstand die Verwaltung der Liegenschaft und die Hauswartung besser in professionelle Hände legen sollte. Mit der Leuenberger Immo GmbH aus Dänikon wurde eine Liegenschaftsverwaltung gefunden, welche höchst flexibel auf unsere spezifischen Bedürfnisse eingeht. Am 1. Oktober war es dann soweit: Bis auf einige Details waren die Wohnungen bezugsbereit und konnten den Mietern übergeben werden. Erfreulicherweise konnten 11 der 12 Wohnungen auf dieses Datum hin vermietet werden. Die Vermietung einer Wohnung verzögerte sich leider, da mit dem potentiellen Interessenten keine Einigung erreicht werden konnte (inzwischen ist aber auch diese Wohnung vermietet). Auch wenn die Nachfrage aus Boppelsen nach Alterswohnungen nicht ganz unseren Erwartungen entsprach, konnte unser Ziel, Wohnungen für ältere Bewohner aus Boppelsen und Umgebung zu schaffen, weitgehend erreicht werden. Sämtliche Mieter haben einen starken Bezug zu Boppelsen. Sie sind entweder aus Boppelsen oder aus der näheren Umgebung, einige haben früher hier gewohnt und andere haben eine verwandtschaftliche Beziehung zu Bopplissern. Mit zwei Ausnahmen sind alle Mieter/innen über 60 Jahre alt; das Durchschnittsalter aller Bewohner beträgt über 70 Jahre.

Ein wichtiger Bestandteil unseres Projektes ist der Mehrzweckraum. Unser Motto "Mehr als Wohnen" soll mithilfe den Gemeinschaftssinn unter den Mietern zu fördern und den Kontakt mit den Bopplisser Dorfbewohnern zu ermöglichen. Ob dieser Raum einst so richtig mit Leben erfüllt wird, hängt von der Mieterschaft und uns allen ab. Die ersten noch zaghafte Schritte sind gemacht. Regelmässig treffen sich die Mieter zu einem gemeinsamen Mittagessen. Die "Kaffeestube" fühlt sich schon recht heimisch in unserem Gemeinschaftsraum und die älteren Bopplisser/innen sind froh, nicht mehr mühsam die Treppen im Hinterdorf erklimmen zu müssen. Die Gruppe 55+ trifft sich hier monatlich zum Gruppentreff und hat zusätzlich einen Spielnachmittag ins Leben gerufen. Vereinzelt wurde auch schon von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, unseren Mehrzweckraum für Privat- oder Vereinsanlässe benützen zu können.

Unser möbliertes 1-Zimmer Studio, gedacht als zusätzliches Gästezimmer für unsere Mieter, wird ab Frühjahr bezugsbereit sein. Ob unsere Mieter dieses Angebot auch genügend nutzen werden, wird sich erweisen. Wenn nicht, muss längerfristig eine andere Nutzung ins Auge gefasst werden. Auch dieser Raum kann von allen Bopplissern gemietet werden. Sollten Sie also mal ein Problem mit der kurzfristigen Unterbringung von Gästen haben, können auch Sie dieses Studio mieten.

Zusammengefasst: Unser Ziel wurde erreicht. Der Bau steht, wir sind von gröberen baulichen Problemen verschont geblieben, die Kosten sind nicht aus dem Ruder gelaufen, die Finanzierung ist gesichert und alle Wohnungen konnten vermietet werden. Die Arbeit für unsere Genossenschaft jedoch wird weitergehen. Es gilt nun, aus unserem Haus ein Begegnungsort zu schaffen, ein Ort, wo sich die Mieter wohl fühlen aber auch ein Ort, wo man sich trifft, plaudert, spielt, Kaffee trinkt, gemeinsam isst, und vieles mehr unternimmt. Auch Sie können dazu beitragen, dass dieser Begegnungsort Realität wird, sei es mit Ihren Ideen, mit der Organisation von Anlässen oder ganz einfach mit einem Besuch. Sie werden immer willkommen sein.

Im Namen des Vorstandes bedanke ich mich ganz herzlich bei Ihnen allen für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit. Und als Präsident bedanke ich mich auch bei meinen Kolleginnen und Kollegen, welche mit ihrem grossen und selbstlosen Engagement mitgeholfen haben, dieses Projekt zu realisieren.

Ich wünsche Ihnen einen wunderschönen Sommer.



Walter Beyeler
Präsident

Generalversammlung 2015

Das Protokoll der Generalversammlung 2015 wurde an der Sitzung vom 25. Mai 2016 durch den Vorstand genehmigt und liegt hier zur Kenntnisnahme vor:

Protokoll
der
Generalversammlung 2015
Genossenschaft Alte Buchserstrasse Boppelsen
18. Mai 2016, 20.00 Uhr
Restaurant Lägerstübli Boppelsen

TRAKTANDEN

- 1. Begrüssung**
Der Präsident Walter Beyeler begrüsst die 33 anwesenden Genossenschafter und zeigt als Erstes ein Bild der grünen Wiese und nachfolgend unsern Neubau, wie er heute dasteht.
- 2. Wahl der Stimmzähler/innen**
Brigitte Frischknecht und Cees Van Rijn werden gewählt
- 3. Abnahme des Jahresberichts**
Walter Beyeler gibt noch nähere Infos zum Jahresbericht, der mit einem Applaus abgenommen wird.
- 4. Abnahme der Jahresrechnung 2015**
Diese wird einstimmig abgenommen.
- 5. Abnahme des Revisionsberichts**
Der Bericht wird einstimmig abgenommen.
- 6. Abnahme des Budgets 2016**
Das diesjährige Budget wird noch näher erläutert. Da noch ungewiss ist, ob alle Wohnungen noch dieses Jahr vermietet werden können, war es schwierig für den Vorstand das diesjährige Budget zu erstellen.
Das Budget wird einstimmig abgenommen.
- 7. Entlastung des Vorstands**
Die Versammlung entlastet den Vorstand einstimmig.

8. Wahl der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, JCA Treuhand AG Boppelsen, wird für ein weiteres Jahr bestätigt.

9. Antrag Statutenänderung gemäss Beilage

Die Statutenänderung wird von der Versammlung gutgeheissen. Nach erfolgter Eintragung ins Handelsregister kann der Vorstand gemäss Art. 11 über die Zinssätze von neuen Darlehen entscheiden.

10. Anträge von Mitgliedern

Sind keine eingegangen

11. Varia

Werner Wegmann informiert die Anwesenden über den Stand des Neubaus. Anhand Innen- und Aussenansichten werden die Genossenschafter durch das Haus geführt.

Um 21.05 schliesst der Präsident die Generalversammlung und lädt die Genossenschafter zu einem Apéro ein.

Boppelsen, 22. Mai 2016


Martha Hauser
Aktuarin


Walter Beyeler
Präsident

DIE GENOSSENSCHAFT

DIE MITGLIEDER

Unsere Genossenschaft ist im vergangenen Jahr auf 86 Mitglieder angewachsen. Da die Vermietung der Wohnungen an die Zeichnung von Anteilscheinen gebunden ist, ist die Anzahl sprunghaft auf nun insgesamt 287 angestiegen. 33 Mitglieder sind zudem bereit, unser Projekt mit langfristigen Darlehen von ca. 1.3 Millionen Franken zu unterstützen.

Mitgliederentwicklung:

Anzahl Mitglieder		Anzahl Anteilscheine	
31. Dez 15	31. Dez 16	31. Dez 15	31. Dez 16
71	86	132	287

DER VORSTAND

Der Vorstand der Genossenschaft Alte Buchserstrasse Boppelsen wurde an der Generalversammlung 2014 für weitere zwei Jahre gewählt und setzt sich wie folgt zusammen:

- Walter Beyeler (Präsident)
- Werner Wegmann (Vizepräsident, Bau)
- Martha Hauser (Aktuarin)
- Patrik Bailer (Rechnungswesen, IT)
- Edi Wartenweiler (Finanzierung, Kommunikation Gemeinderat)

DER BAUAUSSCHUSS

Folgende Personen bilden den Bauausschuss:

- Werner Wegmann (Leitung)
- Martha Hauser
- Silvia Pfister

DIE FINANZEN

Da fast alle Wohnungen termingerecht vermietet werden konnten, schliesst unsere Rechnung zum ersten Mal positiv ab (Fr. 22'078.32). Der Aufwand setzt sich einerseits aus den Geschäftsausgaben der Genossenschaft und andererseits aus den betrieblichen Aufwendungen für die Liegenschaft zusammen. Die Aufwendungen für das Bauprojekt wurden aus der laufenden Rechnung herausgelöst. Sie sind einzig noch in der Bilanz als summarischer, aktivierter Posten "Liegenschaft im Bau" ersichtlich. Insgesamt betragen die Baukosten bis Ende 2016 Fr. 4'576'416.77, was ziemlich genau unserem Kostenvoranschlag entspricht. Die detaillierte Baukostenrechnung wird Ihnen an der Generalversammlung erläutert.

Das Budget für unser erstes Betriebsjahr ist mit Unsicherheit behaftet. Während die Mietzinseinnahmen genau vorausgesagt werden können, müssen für die Aufwendungen erst Erfahrungen gesammelt werden. Wir sind jedoch optimistisch, dass diese Aufwendungen im budgetierten Rahmen sein werden und die Rechnung 2017 ebenso positiv abgeschlossen werden kann. Zu bemerken ist, dass wir ab 2021 der Gemeinde einen Baurechtszins zahlen müssen. Unsere Liquiditätsplanung sieht deshalb in den ersten Betriebsjahren einen kleinen Überschuss vor.

DIE BILANZ

Bilanz per	31. Dez 2016	31. Dez 2015
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	934'508.90	24'800.72
Forderung Verrechnungssteuer	275.61	718.55
Aktive Leistungsabgrenzung	1'120.20	0.00
Total Umlaufvermögen	935'904.71	25'519.27
Anlagevermögen		
Liegenschaft im Bau	4'576'416.77	1'468'710.03
Total Anlagevermögen	4'576'416.77	1'468'710.03
Total AKTIVEN	5'512'321.48	1'499'731.50
PASSIVEN		
Fremdkapital kurzfristig		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'565'066.60	164'761.95
Transitorische Passiven	31'889.21	2'300.00
Akontozahlungen NK	6'135.00	0.00
Vorausbezahlte Mieten	13'985.00	0.00
Total Fremdkapital kurzfristig	3'617'075.81	167'061.95
Fremdkapital langfristig		
Langfristige Verbindlichkeiten		
Darlehen von Mitgliedern	1'301'000.00	1'210'000.00
Hypothekendarlehen	300'000.00	0.00
Total Fremdkapital langfristig	1'601'000.00	1'210'000.00
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	287'000.00	132'000.00
Gewinnvortrag	-14'832.65	-14'832.65
Total Eigenkapital	272'167.35	117'167.35
Gewinn	22'078.32	0.00
Total PASSIVEN	5'512'321.48	1'494'229.30

DIE ERFOLGSRECHNUNGEN 2015/2016

BUDGET 2017

	ER 2016	ER 2015	Budget 2017
ERTRAG			
Liegenschaftsertrag			
Mieteinnahmen Wohnungen	56'580.00		250'640.00
Mieteinnahmen Parkplätze	3'690.00		14'760.00
Mieteinnahmen Studio/MZR			1'200.00
Leerbestände	-6'080.00		0.00
Total Liegenschaftsertrag	54'190.00		266'600.00
Gesamt-Total Ertrag	54'190.00		266'600.00
AUFWAND			
Aufwand Liegenschaft			
Finanzierungsaufwand	12'743.18		65'000.00
Betriebsaufwand	10'957.50		32'900.00
Neuanschaffungen	0.00		10'000.00
Amortisation Liegenschaft	0.00		76'670.00
Rückstellung Erneuerungsfonds	0.00		10'000.00
Total Aufwand Liegenschaft	23'700.68		194'570.00
Geschäftsaufwand			
Verwaltungsaufwand			
Büro- und Verwaltungsaufwand	2'948.15	2'635.50	5'000.00
Beratungsaufwand	0.00	453.60	500.00
Organkosten	3'301.50	3'004.70	3'500.00
Total Verwaltungsaufwand	6'249.65	6'093.80	9'000.00
Finanzerfolg			
Finanzaufwand (Bank- und Postkontospesen)	111.30	0.00	200.00
Finanzertrag (Zinsertrag Postkonto)	0.00	-807.20	0.00
Total Finanzerfolg	111.30	-807.20	0.00
TOTAL GESCHÄFTSAUFWAND	6'360.95	5'286.60	9'200.00

	ER 2016	ER 2015	Budget 2017
Steuern			
Staats- und Gemeindesteuern	1'450.05	40.40	1'500.00
Direkte Bundessteuern	600.00	0.00	600.00
Total Steuern	2'050.05	40.40	2'100.00
Total Aufwand	32'111.68	5'327.00	205'870.00
GEWINN	22'078.32	-5'327.00	60'730.00

DER REVISIONSBERICHT

JCA TREUHAND AG

Experten in Rechnungslegung und Controlling
Finanz- und Steuerberatung

Bericht der Revisionsstelle
zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Niederweningen, 07. Juni 2017

Genossenschaft Alte Buchserstrasse Boppelsen, Boppelsen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Alte Buchserstrasse Boppelsen, Boppelsen, für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

JCA TREUHAND AG



Janine Bunte
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Beilagen: Jahresrechnung und Anhang

Tel: 044 856 04 04

IBAN CH22 0900 0000 8747 8251 3

JCA TREUHAND AG
Aemetstrasse 3
CH - 8166 Niederweningen

@: info@jcag.ch
http://www.jcag.ch
CHE-105.182.311 MWST

AUSBLICK

Seit nun schon etlichen Jahren hat eine kleine Gruppe von Personen viel Zeit und Energie aufgewendet und das Projekt "Alterswohnungen in Boppelsen" mit viel Idealismus realisiert. Sicher werden die meisten bisherigen Mitarbeitenden dieses Projekt noch weiter begleiten. Doch mittelfristig werden neue Köpfe und neue Ideen gebraucht, damit dieses Projekt auch weiterlebt oder sich gar weiter entwickeln kann. Deshalb, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ist Ihre aktive Mitarbeit weiterhin gefordert. Der Vorstand ist jederzeit empfänglich für neue Ideen und Impulse.