



# Jahresbericht 2017

Genossenschaft  
Alte Buchserstrasse Boppelsen

## Inhalt:

- Kommentar
- Protokoll der Generalversammlung 2016
- Mitgliederentwicklung
- Vorstand
- Bauausschuss
- Finanzen
  - Bilanz per 31. Dezember 2017
  - Erfolgsrechnung 2017
  - Revisionsbericht
  - Budget 2018
- Ausblick

## DER KOMMENTAR

Liebe Genossenschaffterinnen

Liebe Genossenschaffter

Zum ersten Mal kann ich über ein vollständiges Betriebsjahr unserer Liegenschaft berichten. Wir wissen nun genauer, was funktioniert und was verbessert werden könnte.

Da ist zum einen die soziale Komponente. Eine zufriedene, selbstbestimmende Mieterschaft war unser Ziel. Gemäss der Umfrage der Bopplisser Zytig sind unsere Mieter mit ihrer Wohnsituation mehrheitlich sehr zufrieden. Sie schätzen es, in einer Umgebung zu leben, wo man sich auf die Nachbarn verlassen kann, wo ab und zu gemeinsame Aktivitäten stattfinden aber wo man auch sein eigenes Leben führen kann. Dass das gemeinschaftliche Leben im Hause so gut funktioniert ist ein grosser Verdienst von Martha Hauser. Sie ist für alle Mieter Ansprechpartnerin in kleinen und grösseren Sorgen und mit ihrem beliebten Dienstags-Mittagstisch schafft sie ein Ort der regelmässigen Begegnung und des Gedankenaustausches. Von den gemeinschaftlich zu nutzenden Bereichen wird bis jetzt eher bescheiden Gebrauch gemacht. Obwohl ein wunderschöner Gemüse- und Blumengarten angelegt wurde, die Rabatten rund ums Haus von Bewohnerinnen gepflegt werden und im Bastelraum ein Hometrainer steht, ist es doch eher eine Ausnahme, unsere Mieter im Mehrzweckraum bei einem Kaffeeschwatz oder Jass anzutreffen. Aber selbstbestimmtes Wohnen heisst ja auch, dass man selbst bestimmen kann, wie viel Gemeinsamkeit man braucht.

Von der Dorfbevölkerung wird unser Mehrzweckraum erfreulicherweise immer mehr und mehr genutzt. Die Gruppe 55+ trifft sich hier regelmässig, private Geburtstagsfeiern und Vereinsnässe finden hier statt, die Kulturkommission sowie das OK des GP-Maierisli halten hier ihre Sitzungen ab und auch die Gemeindeverwaltung nutzt unsere Räume für verschiedene Anlässe. Es scheint, dass unser Mehrzweckraum in unserem Dorf ein wichtiges Bedürfnis abdeckt, denn nach der Schliessung des Gemeinschaftsraumes im Hinterdorf steht der Dorfbevölkerung nichts Ähnliches mehr zur Verfügung. Erfreulich entwickelt sich auch die Belegung des im Frühjahr fertiggestellten möblierten Studios. Es wird immer mehr von Mietern und Dorfbewohnern zur kurzfristigen Unterbringung von Gästen geschätzt. Zusammengefasst: das Sozialleben im Haus funktioniert recht gut und die Integration ins Dorfgeschehen wächst. Neue Impulse sind aber immer herzlich willkommen.

Auch in finanzieller Hinsicht liefert uns das erste Betriebsjahr wichtige Erkenntnisse. Als gemeinnütziger Wohnbauträger sind wir von Gesetzes wegen zur Kostenmiete verpflichtet. Ein relativ schmaler Grat zwischen Aufwand und Ertrag muss da eingehalten werden. Nach einem Betriebsjahr wissen wir nun, dass wir mit unseren Annahmen richtig liegen und die Mieten unsere Kosten decken. Unsere weitere Finanzplanung zeigt, dass dies auch für die ersten Betriebsjahre so sein wird. Ob uns die mittel- und längerfristige Entwicklung am Kapitalmarkt zu Anpassungen zwingen wird, wird sich zeigen. Sicher ist, dass uns die Darlehen der Genossenschafter weiterhin helfen, unsere Kosten tief zu halten.

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 immer noch mit grossem und selbstlosem Engagement mitarbeiten.



Walter Beyeler  
Präsident

# Generalversammlung 2016

Das Protokoll der Generalversammlung 2016 wurde an der Sitzung vom 28. Juni 2017 durch den Vorstand genehmigt und liegt hier zur Kenntnisnahme vor:

## Protokoll der Generalversammlung 2016

Genossenschaft Alte Buchserstrasse Boppelsen

14. Juni 2017 20.00 Uhr  
Restaurant Lägerstübli Boppelsen

### TRAKTANDEN

- 1. Begrüssung**  
Der Präsident Walter Beyeler begrüsst die 57 anwesenden Genossenschafter.
- 2. Wahl der Stimmzähler/innen**  
Alex Lautenschlager, Thomas Weber und Katerina Wartenweiler werden einstimmig gewählt.
- 3. Abnahme des Jahresberichts**  
Walter Beyeler gibt noch nähere Infos zum Jahresbericht, der anschliessend mit einem Applaus abgenommen wird.
- 4. Abnahme der Jahresrechnung 2016**  
Der Präsident erläutert einige Details zur Jahresrechnung. Diese wird einstimmig abgenommen.
- 5. Abnahme des Revisionsberichts**  
Der Revisionsbericht der JCA Treuhand AG wird einstimmig abgenommen.
- 6. Entlastung des Vorstandes**  
Der Vorstand wird einstimmig für das Geschäftsjahr 2016 entlastet.  
  
Anschliessend informiert Werner Wegmann die Versammlung über die effektiven Baukosten und zeigt auf, dass der Kostenvoranschlag von Fr. 4'750'000.-- mit Kosten von Fr. 4'659'029.-- sogar leicht unterschritten werden konnte.
- 7. Abnahme des Budgets 2017**  
Nach einigen Erläuterungen zum Budget wird dieses einstimmig angenommen.

**8. Wahl der Revisionsstelle**

Als neue Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2017 wird die Firma  
Candrian Treuhand  
Uptrend Wirtschaftsberatung AG  
Dorfwiesenstrasse 14  
8165 Schöfflisdorf  
mit 55 Stimmen bei 2 Enthaltungen gewählt.

**9. Wahl des Vorstandes**

Die bisherigen Vorstandsmitglieder  
Walter Beyeler  
Werner Wegmann  
Martha Hauser  
Edi Wartenweiler  
sowie neu dazu tretend  
Silvia Pfister  
werden mit Applaus einstimmig für die nächsten zwei Amtsjahre  
gewählt.

**10. Wahl des Präsidenten**

Walter Beyeler  
wird einstimmig für weitere 2 Jahre gewählt.

**11. Anträge von Mitgliedern**

Sind keine eingegangen

**12. Varia**

Cees van Rijn dankt im Namen des Gemeinderates dem Vorstand  
insbesondere dem Präsidenten W. Beyeler und dem  
Baukommissionspräsidenten W. Wegmann.

Ruth Rhyner fragt, warum die Wohnungen nicht nur an ältere  
Bopplisser vermietet wurden. Der Präsident erklärt, dass leider zu  
wenig Anmeldungen von Bopplissern gekommen seien und aus  
wirtschaftlichen Gründen die Wohnungen weitervermietet werden  
mussten. Bei zukünftigen Mieterwechseln würden jedoch wieder ältere  
Bopplisser bevorzugt.

Im Anschluss an die GV werden alle Anwesenden zum Apéro  
eingeladen.

Boppelsen, 29. Juni 2017



Martha Hauser - Bader  
Protokollführerin



Walter Beyeler  
Präsident

# DIE GENOSSENSCHAFT

## DIE MITGLIEDER

Unsere Genossenschaft ist im vergangenen Jahr auf 88 Mitglieder angewachsen. Die Zahl der gezeichneten Anteilscheine betrug Ende Jahr 289. Zudem sind 33 Mitglieder bereit, unser Projekt mit langfristigen Darlehen von ca. 1.3 Millionen Franken zu unterstützen.

Mitgliederentwicklung:

Anzahl Mitglieder		Anzahl Anteilscheine	
31. Dez 16	31. Dez 17	31. Dez 16	31. Dez 17
86	88	287	289

## DER VORSTAND

Der Vorstand der Genossenschaft Alte Buchserstrasse Boppelsen wurde an der Generalversammlung 2016 für zwei Jahre gewählt und setzt sich wie folgt zusammen:

- Walter Beyeler (Präsident)
- Werner Wegmann (Vizepräsident, Bau)
- Martha Hauser (Mietervertreterin)
- Silvia Pfister (Aktuarin)
- Edi Wartenweiler (Finanzierung)

## DER BAUAUSSCHUSS

Folgende Personen bilden den Bauausschuss und sind auch nach Bauabschluss für die Liegenschaft zuständig:

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

## DIE FINANZEN

Wir freuen uns, Ihnen einen ausgeglichenen Jahresabschluss 2017 präsentieren zu können. Den Mieteinnahmen von rund 240'000 Franken steht ein Liegenschaftsaufwand von ca. 210'000 Franken gegenüber. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes für die Genossenschaft und der Steuern resultiert ein kleiner Gewinn von 7'700 Franken. Im Liegenschaftsaufwand sind Abschreibungen und Rückstellungen für Grossreparaturen von ca. Fr. 76'000.-- enthalten.

Das Budget für das Jahr 2018 basiert auf der Erfahrung vom vergangenen Jahr. Wir gehen weiterhin von einer Vollvermietung unserer Wohnungen aus. Der effektive Aufwand wird sicher etwas kleiner ausfallen, da die Aufwendungen für die Einrichtungen des Mehrzweckraumes und des Studios wegfallen. Das erlaubt uns, einen leicht höheren Betrag für Amortisation und Rückstellungen zu budgetieren, so dass wiederum ein ausgeglichenes Resultat erreicht werden sollte.

## DIE BILANZ

<b>AKTIVEN</b>	<b>31. Dezember 2017</b>	<b>31. Dezember 2016</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel, Wertschriften	169'765.16	934'508.90
Kurzfr.Ford.geg.staatliche Stellen	-	275.61
Nebenkosten Alte Buchserstrasse	3'142.35	1'120.20
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'611.30	-
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>174'518.81</b>	<b>935'904.71</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Immobilie Sachanlagen		
Liegenschaft Alte Buchserstrasse	4'661'536.32	4'576'416.77
Wertb.Geschäftsliegenschaft	-46'536.32	-
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>4'615'000.00</b>	<b>4'576'416.77</b>
<b>Total AKTIVEN</b>	<b>4'789'518.81</b>	<b>5'512'321.48</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6'960.40	114'311.93
Übrige kurzfr.verz.Verbindl.ggü.Dritten	-	754.67
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'792.00	31'889.21
Akonto Nebenkosten Mieter	13'440.00	6'135.00
Vorausbezahlte Mieten	16'530.00	13'985.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	34'762.00	52'009.21
Kurzfr.Rückstellungen	2'183.00	-
<b>Total Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>43'905.40</b>	<b>167'075.81</b>
<b>Fremdkapital langfristig (&gt;1 Jahr)</b>		
Darlehen wbg	291'665.00	300'000.00
Hypotheken	2'740'000.00	-
Darlehen Genossenschafter	1'381'000.00	4'751'000.00
Total Langfr.verzinsliche Verbindlichkeiten	4'412'665.00	5'051'000.00
Rückstellung Grossreparaturen	30'000.00	-
<b>Total Fremdkapital langfristig (&gt;1 Jahr)</b>	<b>4'442'665.00</b>	<b>5'051'000.00</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	288'000.00	287'000.00
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	7'245.67	7'245.67
Jahresgewinn	7'702.74	-
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>302'948.41</b>	<b>294'245.67</b>
<b>Total PASSIVEN</b>	<b>4'789'518.81</b>	<b>5'512'321.48</b>

## DIE ERFOLGSRECHNUNG

Ertrag	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
<b>Liegenschaftenertrag</b>		
Mietertrag Wohnungen	226'320.00	56'580.00
Ertrag Einstellplätze	12'990.00	3'240.00
Ertrag Aussenstellplätze	1'800.00	450.00
Ertrag Vermietung Studio/MZR	530.00	-
Ertragsminderungen	-1'980.00	-6'080.00
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>	<b>239'660.00</b>	<b>54'190.00</b>
<b>Aufwand</b>		
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		
Zinsaufwand		
Zinsaufwand Darlehen	25'386.34	12'743.18
Hypothekarzinsaufwand	38'851.10	-
Zinsaufwand wbg	3'325.00	-
Total Zinsaufwand	67'562.44	12'743.18
Versicherungsprämien	3'823.20	-116.35
Personalaufwand (Hauswart)	8'075.65	-
Unterhalt und Reparaturen		
Unterhalt Gebäude innen	1'537.50	-
Unterhalt Gebäude aussen + Umgebung	5'484.75	-
Aufwand Kehricht-/Grüngutgebühren	300.00	-
Aufwand Gemeinschaftsraum	13'641.50	-
Aufwand Gästezimmer	9'222.35	-
Aufwand Enthärtungsanlage	528.00	-
Unterhalt Heizung	945.00	-
Unterhalt Garage	618.85	-
Total Unterhalt und Reparaturen	32'277.95	-
Energie, Ver-, Entsorgung, TV		
Kehrichtgebühren	720.00	-
Wasser/Abwasser	3'572.95	-
Serviceabonnement Lift	2'149.20	-
Diverse Serviceabonnement	750.50	-
Telefon, Internet	1'072.80	-
Nebenkosten der Leerstände	1'781.70	-
Total Energie, Ver-, Entsorgung, TV	10'047.15	-
Übrige Nebenkosten Liegenschaft	787.34	5'411.60
Verwaltungsaufwand (Liegenschaftsverwaltung)	11'420.15	5'662.25
Abschreibungen u. Rückstellungen	76'536.32	-
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>210'530.20</b>	<b>23'700.68</b>
<b>Bruttogewinn 1</b>	<b>29'129.80</b>	<b>30'489.32</b>

## DIE ERFOLGSRECHNUNG (Fortsetzung)

	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
<b>Aufwand Genossenschaft</b>		
Personalaufwand (Sitzungen, Weiterbildung)	2'680.00	-
Abgaben (Handelsregister)	302.00	-
Verwaltungsaufwand		
Büromaterial u. Kopien	538.45	-
Fachliteratur	50.20	-
Telefon, Telefax, Internet	154.80	-
Porti u. Kuriere	61.60	-
Beiträge, Spenden (wbg)	150.00	-
Buchführungs, u. Beratungshonorare	5'771.40	-
Aufwand Genossenschafterversammlung	2'415.84	1'357.50
Aufwand Revisionsstelle	3'780.00	1'944.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-	2'948.15
Bauabschlussessen	1'570.55	-
Total Verwaltungsaufwand Genossenschaft	17'474.84	6'249.65
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern EBIT</b>	<b>11'654.96</b>	<b>24'239.67</b>
Finanzerfolg (Bankspesen)	1'446.42	111.30
Jahresergebnis vor Steuern	10'208.54	24'128.37
Steueraufwand	2'505.80	2'050.05
<b>Jahresgewinn</b>	<b>7'702.74</b>	<b>22'078.32</b>

## DER REVISIONSBERICHT



Wirtschaftsberatung AG

Bericht der Revisionsstelle  
zur Eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der  
Genossenschaft Alte Buchserstrasse Boppelsen  
8113 Boppelsen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Alte Buchserstrasse Boppelsen, Boppelsen für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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.

Wir weisen darauf hin, dass das Vorjahr nicht durch unsere Revisionsgesellschaft geprüft worden ist.

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.

Schöfflisdorf, 9.5.2018

**UPTREND WIRTSCHAFTSBERATUNG AG**

Daniel Candrian  
Treuhandler mit eidg. FA  
Leitender Revisor

# Budget 2018

Ertrag	Budget 2018	ER 2017
<b>Liegenschaftenertrag</b>		
Mietertrag Wohnungen	227'520.00	226'320.00
Ertrag Einstellplätze	12'960.00	12'990.00
Ertrag Aussenstellplätze	1'800.00	1'800.00
Ertrag Studio Mehrzweckraum	1'200.00	530.00
Ertragsminderungen	0.00	-1'980.00
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>	<b>243'480.00</b>	<b>239'660.00</b>
<b>Aufwand</b>		
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		
Zinsaufwand	68'000.00	67'562.44
Versicherungsprämien	4'000.00	3'823.20
Personalaufwand (Hauswart)	8'500.00	8'075.65
Unterhalt und Reparaturen	6'800.00	32'277.95
Energie, Ver-, Entsorgung, TV	8'300.00	10'047.15
Übrige Nebenkosten Liegenschaft	1'000.00	787.34
Verwaltungsaufwand (Liegenschaftsverwaltung)	12'000.00	11'420.15
Abschreibungen u. Rückstellungen	97'000.00	76'536.32
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>205'600.00</b>	<b>210'530.20</b>
<b>Aufwand Genossenschaft</b>		
Personalaufwand (Sitzungen, Weiterbildung)	3'000.00	2'680.00
Abgaben (Handelsregister)		302.00
Verwaltungsaufwand		
Büromaterial u. Kopien	500.00	538.45
Fachliteratur	50.00	50.20
Telefon, Telefax, Internet	150.00	154.80
Porti u. Kuriere	50.00	61.60
Beiträge, Spenden (wbg)	150.00	150.00
Buchführungs, u. Beratungshonorare	5'000.00	5'771.40
Aufwand Genossenschafterversammlung	2'500.00	2'415.84
Aufwand Revisionsstelle	3'500.00	3'780.00
Übriger Verwaltungsaufwand		-
Anlässe	1'500.00	1'570.55
Total Verwaltungsaufwand Genossenschaft	16'400.00	17'474.84
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern EBIT</b>	<b>21'480.00</b>	<b>11'654.96</b>
Finanzerfolg (Bankspesen)	150.00	1'446.42
Jahresergebnis vor Steuern	21'330.00	10'208.54
Steueraufwand	3'755.00	2'505.80
<b>Jahresgewinn</b>	<b>17'575.00</b>	<b>7'702.74</b>

## AUSBLICK

Bekannterweise besitzt unsere Genossenschaft die Option, das östlich angrenzende Grundstück ebenfalls im Baurecht von der Gemeinde zu erwerben. Die ursprüngliche Vision war, bei Bedarf darauf eine weitere Liegenschaft zu erstellen. Der Vorstand kam nach reifen Überlegungen zum Schluss, dass dies vorläufig keinen Sinn machen würde. Zum einen ist die Warteliste für unsere Wohnungen zurzeit sehr klein und zum andern könnte die gegenwärtige rege Bautätigkeit in Boppelsen zu einem Überangebot an Mietwohnungen führen. Sollte jedoch der Bedarf an unseren Genossenschaftswohnungen zunehmen, kann jederzeit auf diesen Entscheid zurückgekommen werden. So bleibt uns zur Zeit nichts anderes übrig, als unsere heutige Liegenschaft zu hegen und zu pflegen und dafür zu sorgen, dass unsere "WiA" sich weiter zu einer lebendigen Begegnungsstätte für ältere Bopplisser/innen entwickelt. Und dazu, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ist Ihre aktive Mitarbeit weiterhin von Nöten.