



Jahresbericht 2018

Genossenschaft
Alte Buchserstrasse Boppelsen

Inhalt:

- Kommentar
- Protokoll der Generalversammlung 2017
- Mitgliederentwicklung
- Vorstand
- Bauausschuss
- Finanzen
 - Bilanz per 31. Dezember 2018
 - Erfolgsrechnung 2018
 - Revisionsbericht
 - Budget 2019
 - Ausblick

DER KOMMENTAR

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Das Bild auf der Titelseite beweist es: unsere Genossenschaft blüht. Letzten Sommer haben die Mieter die Umgebung in eine wunderschön blühende Landschaft verwandelt. Aber auch sonst habe ich nur «Blühendes» zu berichten: alle unsere Wohnungen sind vermietet, die Mieter fühlen sich immer noch sehr wohl, die Nachbarschaftshilfe funktioniert gut, finanziell konnte das Jahr wie geplant abgeschlossen werden und grössere Baumängel sind keine aufgetreten. Was will man noch mehr? Nicht viel, doch vielleicht könnte die soziale Komponente noch verbessert werden. Nebst dem immer noch sehr beliebten Mittagstisch von Martha Hauser trifft man die Hausbewohner selten im Mehrzweckraum oder unter den neu angeschafften Sonnenschirmen an. Doch eben, alle haben das Recht sich soviel Gemeinsamkeit zu nehmen wie es ihnen passt.

Speziell erwähnt sei hier die Nutzung unserer Gemeinschaftsräume. Der Mehrzweckraum wird immer öfters von den verschiedensten Gruppierungen benutzt. Nebst vielen privaten Anlässen findet hier von der Blutdruckmessung, über Kaffeestube, 55+-Treff, GP-Maierislikomitee, Vorstands- und Vereinssitzungen bis hin zur Jubilarsveranstaltung der Gemeinde alles statt. Es freut uns sehr, dass wir mit unserem Raum so viel zu einem aktiven Dorfleben beitragen können. Die Auslastung unseres Studios könnte sicher noch besser sein. Doch im letzten Jahr konnte einer in Not geratenen Person dank unserem Studio die mühsame Zeit der Wohnungssuche erleichtert werden.

Übrigens: Der Verband «wohnbaugenossenschaften schweiz», dem auch wir angehören und der mit seinem Solidaritätsfond auch unser Haus mitfinanziert, feiert dieses Jahr den 100sten Geburtstag. Vor 100 Jahren ging es hauptsächlich um die Bekämpfung der Wohnungsnot der arbeitenden Bevölkerung. Visionäre Architekten wie Hans Bernoulli bauten die ersten Arbeitersiedlungen, welche immer noch grosse Beachtung verdienen. Heute ist das Bild der Genossenschaften diverser. In urbaner Umgebung ist das Ziel der Genossenschaften vor allem, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, andere Genossenschaften experimentieren mit neuen Formen des Zusammenlebens und wieder andere Genossenschaften, wie die unsrige, haben sich zum Ziel gesetzt, der älteren Bevölkerung einen Wohnraum im Zentrum ihrer vertrauten Umgebung zu bieten. So divers die heutigen Genossenschaften auch sind, eine Gemeinsamkeit ist geblieben: die Genossenschaften realisieren mit viel Idealismus, Selbstinitiative und Engagement Projekte, welche die freie Marktwirtschaft nicht angeht. Sie haben durch Ihre Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft dieses Engagement erbracht. Dafür bedanke ich mich herzlich und wünsche Ihnen einen wunderschönen Sommer.



Walter Beyeler
Präsident

Für Interessierte: Mehr zur Geschichte des Genossenschaftswesens finden Sie auf der Jubiläumswebseite: www.wbg-100jahre.ch

Generalversammlung 2017

Das Protokoll der Generalversammlung 2017 wurde an der Sitzung vom 27. Juni 2018 durch den Vorstand genehmigt und liegt hier zur Kenntnisnahme vor:

Protokoll der Generalversammlung 2017

Genossenschaft Alte Buchserstrasse Boppelsen

14. Juni 2018 20.00 Uhr
Restaurant Lägerstübli Boppelsen

TRAKTANDEN

1. Begrüssung

Der Präsident Walter Beyeler begrüsst die 47 anwesenden Genossenschafter/-innen herzlich und freut sich, dass sie sich trotz Eröffnung der Fussball-WM entschlossen haben, an der heutigen Versammlung teilzunehmen. Die Traktandenliste wurde rechtzeitig versandt. Änderungen werden keine gewünscht.

2. Wahl der Stimmzähler/innen

Anna Mäder, Eveline Mäder und Ruedi Weiss werden einstimmig gewählt.

3. Abnahme des Jahresberichts

Walter Beyeler zitiert einige Highlights aus dem Jahresbericht, den alle Anwesenden erhalten haben. Dies sind:

- Die Genossenschaft ist angewachsen auf 88 Mitglieder
- 33 Darlehensgeber leisten Darlehen in der Höhe von Fr. 1'381'000.-
- Alle Wohnungen sind vermietet
- Alle Bewohner sind zufrieden
- Mehrzweckraum und Studio werden genutzt
- Einnahmen und Ausgaben sind im Rahmen, wie wir es uns vorgestellt haben.

Der Jahresbericht wird einstimmig abgenommen.

4. Abnahme der Jahresrechnung 2017

Die Jahresrechnung wurde im Vorfeld verschickt und liegt allen Anwesenden vor. Walter Beyeler erläutert die Bilanz sowie die Erfolgsrechnung im Detail. Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von Fr. 7'702.74.

Hans Eicher interessiert sich, wie hoch die Heizkosten im Haus sind. Werner Wegmann orientiert, dass die Heizkosten für die gesamte Liegenschaft nicht vorliegen, da in jeder Wohnung ein Wärmehähler

installiert ist und die Heizkosten nach effektivem Verbrauch direkt mit den Mietern abgerechnet werden.

Es werden keine weiteren Auskünfte gewünscht und die Jahresrechnung wird mit einem herzlichen Dank an Sonja Kaspar ohne Gegenstimme abgenommen.

5. Abnahme des Revisionsberichts

Zum ersten Mal wurde unsere Jahresrechnung von der Candrian Treuhand, Uptrend Wirtschaftsberatung AG, Schöfflisdorf, kontrolliert. Der Revisionsbericht wurde mit den Unterlagen zur GV versandt. Zusätzlich erhielten wir von der Revisionsstelle die Bestätigung, dass unsere Buchhaltung sowie die Liegenschaftsabrechnung perfekt geführt werden, was zu einem grossen Applaus führt.

Der Revisionsbericht wird einstimmig abgenommen.

6. Entlastung des Vorstandes

Der Vorstand wird einstimmig für das Geschäftsjahr 2017 entlastet. Walter Beyeler dankt der Versammlung für das Vertrauen.

7. Abnahme des Budgets 2018

Walter Beyeler erläutert das Budget, das allen Anwesenden vorliegt. Aufwand und Ertrag liegen in der ähnlichen Grössenordnung wie für das Jahr 2017.

Das Budget 2018 wird von der Versammlung einstimmig abgenommen.

8. Wahl der Revisionsstelle

Gemäss unseren Statuten muss die Revisionsgesellschaft jährlich neu gewählt werden. Nachdem im Laufe des Jahres eine angenehme und gute Zusammenarbeit entstanden ist, stellt der Präsident den Antrag, erneut die Firma Candrian Treuhand, Uptrend Wirtschaftsberatung AG in Schöfflisdorf zu wählen. Diesem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

9. Anträge von Mitgliedern

Es sind keine Anträge eingegangen.

10. Varia

Ruth Rhyner informiert sich, wie es gehandhabt wird, wenn eine Wohnung frei wird. Walter Beyeler orientiert, dass an erster Stelle die Interessenten auf der Warteliste, dann die Genossenschafter und erst in dritter Instanz der freie Markt kontaktiert wird.

Auf die Frage von Daniel Hofmann, antwortet der Präsident, dass aktuell 5 Anwärter für eine Wohnung auf der Warteliste stehen.

Zum Schluss einige Wünsche unseres Präsidenten:

- Machen Sie Gebrauch von Mehrzweckraum und Studio
- Schauen Sie ab und zu auf unsere Homepage! Da finden Sie unter anderem neu die Gruppe 55+ mit ihren aktuellen Anlässen
- Jederzeit freuen wir uns über neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie selbstverständlich auch über neue Darlehen zu guten Konditionen.

Alex Lautenschlager meldet sich zu Wort und spricht im Namen von allen Bewohner/-innen und Genossenschafter/-innen ein herzliches Dankeschön an den Vorstand aus. Insbesondere an Werner Wegmann für seine Hilfeleistungen.

Walter Beyeler schliesst die Versammlung mit einem grossen Dank für das Interesse an unserer „WiA“, den Kollegen/-innen vom Vorstand für ihre Mitarbeit und wünscht einen gemütlichen Apéro, spendiert von der Genossenschaft.

Boppelsen, 27. Juni 2018



Silvia Pfister
Protokollführerin



Walter Beyeler
Präsident

DIE GENOSSENSCHAFT

DIE MITGLIEDER

Sowohl die Zahl der Mitglieder als auch die Anzahl gezeichneter Anteilscheine haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. 42 Darlehen im Gesamtbetrag von fast 1.4 Mio. Franken werden von unseren Mitgliedern der Genossenschaft gewährt.

Mitgliederentwicklung:

Anzahl Mitglieder		Anzahl Anteilscheine	
31. Dez 17	31. Dez 18	31. Dez 17	31. Dez 18
88	89	288	289

DER VORSTAND

Der Vorstand der Genossenschaft Alte Buchserstrasse Boppelsen wurde an der Generalversammlung 2016 für zwei Jahre gewählt. Er setzte sich im vergangenen Jahr wie folgt zusammen:

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

DER BAUAUSSCHUSS

Folgende Personen bildeten im vergangenen Jahr den Bauausschuss und waren für unsere Liegenschaft zuständig:

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

DIE FINANZEN

Auch dieses Jahr können wir einen ausgeglichenen Jahresabschluss präsentieren. Den Mieteinnahmen von rund 245'000 Franken steht ein Liegenschaftsaufwand von ca. 201'000 Franken gegenüber. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes für die Genossenschaft und den Steuern resultiert ein Gewinn von etwas mehr als 20'000 Franken. Der im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Gewinn ist vor allem auf die kleineren Aufwendungen für die Einrichtung des Studios und des Mehrzweckraumes zurückzuführen.

Hinweisen möchten wir hier auf die Bedeutung der Darlehen der Genossenschafter. Zum einen werden diese als Eigenkapital betrachtet und bei der Hypothekenvergabe berücksichtigt. Doch viel wichtiger scheint uns der immaterielle Wert dieser Darlehen zu sein. Sie bezeugen das Vertrauen in unsere Arbeit und den Glauben an eine sinnvolle Investition. Und es ist sehr erfreulich, dass fast alle bisherigen Darlehen nach ihrer Ablaufzeit erneuert wurden und wir hoffen sehr, dass dies auch zukünftig der Fall sein wird.

Das Budget für das Jahr 2019 basiert auf der Erfahrung vom vergangenen Jahr. Wir gehen weiterhin von einer Vollvermietung unserer Wohnungen aus. Grössere Reparaturen erwarten wir nicht und wir budgetieren wieder einen höheren Betrag für Amortisation und Rückstellungen. Auch für das Jahr 2019 erwarten wir ein ausgeglichenes Resultat mit einem kleinen Gewinn.

DIE BILANZ

AKTIVEN	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel, Wertschriften	198'601.66	169'765.16
Kurzfr.Ford. geg.staatliche Stellen	190.05	-
Nebenkosten Alte Buchserstrasse	2'725.45	3'142.35
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'609.90	1'611.30
Total Umlaufvermögen	203'127.06	174'518.81
Anlagevermögen		
Liegenschaft Alte Buchserstrasse	4'661'536.32	4'661'536.32
Wertb.Geschäftsliegenschaft	-93'036.32	-46'536.32
Total Anlagevermögen	4'568'500.00	4'615'000.00
Total AKTIVEN	4'771'627.06	4'789'518.81
PASSIVEN		
Fremdkapital kurzfristig		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10'662.65	6'960.40
Passive Rechnungsabgrenzungen	10'000.00	4'792.00
Akonto Nebenkosten Mieter	13'440.00	13'440.00
Vorausbezahlte Mieten	11'150.00	16'530.00
Kurzfr.Rückstellung für Steuern	5'290.00	2'183.00
Total Fremdkapital kurzfristig	50'542.65	43'905.40
Fremdkapital langfristig (>1 Jahr)		
Darlehen Solidaritätsfond	109'995.00	116'665.00
Darlehen Fonds de Roulement	165'000.00	175'000.00
Hypotheken	2'680'000.00	2'740'000.00
Darlehen Genossenschafter	1'361'000.00	1'381'000.00
Rückstellung Grossreparaturen	80'800.00	30'000.00
Total Fremdkapital langfristig (>1 Jahr)	4'396'795.00	4'442'665.00
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	289'000.00	288'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	1'600.00	-
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	13'348.41	7'245.67
Jahresgewinn	20'341.00	7'702.74
Total Eigenkapital	324'289.41	302'948.41
Total PASSIVEN	4'771'627.06	4'789'518.81

DIE ERFOLGSRECHNUNG

Ertrag	2018	2017
Liegenschaftenertrag		
Mietertrag Wohnungen	226'320.00	226'320.00
Ertrag Einstellplätze	12'960.00	12'990.00
Ertrag Aussenstellplätze	1'800.00	1'800.00
Ertrag Vermietung Studio/MZR	3'965.00	530.00
Verlust aus Leerstand	-	-1'980.00
Total Liegenschaftenertrag	245'045.00	239'660.00
Aufwand		
Liegenschaftenaufwand		
Zinsaufwand		
Zinsaufwand Darlehen Genossenschafter	23'175.50	25'386.34
Hypothekarzinsaufwand	40'549.20	38'851.10
Zinsaufwand Solidaritätsfonds	2'875.00	3'325.00
Versicherungsprämie Gebäudeversicherung	2'904.10	3'823.20
Personalaufwand (Hauswartung)	6'101.05	8'075.65
Unterhalt und Reparaturen		
Unterhalt Gebäude innen	2'194.55	1'537.50
Unterhalt Gebäude aussen + Umgebung	-363.85	5'484.75
Aufwand Allgemeinstrom	1'740.45	-
Aufwand Kehricht-/Grüngutgebühren	1'100.00	300.00
Aufwand Gemeinschaftsraum	1'561.80	13'641.50
Aufwand Gästezimmer	241.00	9'222.35
Aufwand Enthärtungsanlage	-	528.00
Unterhalt Heizung	-	945.00
Unterhalt Garage	320.95	618.85
Energie, Ver-, Entsorgung, TV		
Kehrichtgebühren	-	720.00
Wasser/Abwasser	3'936.90	3'572.95
Serviceabonnement Lift	2'143.25	2'149.20
Diverse Serviceabonnement	972.10	750.50
Telefon, Internet	1'149.00	1'072.80
Nebenkosten der Leerstände	1'318.50	1'781.70
Übrige Nebenkosten Liegenschaft	64.10	787.34
Büro- und Verwaltungsaufwand		
Verwaltungsaufwand	11'800.40	11'263.30
Bankspesen	113.50	156.85
Abschreibung Immobilien	46'500.00	76'536.32
Rückstellung Grossreparaturen	50'800.00	
Total Liegenschaftenaufwand	201'197.50	210'530.20
Bruttogewinn 1	43'847.50	29'129.80

DIE ERFOLGSRECHNUNG (Fortsetzung)

Aufwand Genossenschaft		
Personalaufwand (Sitzungen, Weiterbildung)	4'000.00	2'680.00
Verwaltungsaufwand / Informatik		
Büromaterial u. Kopien	91.50	538.45
Fachliteratur	54.35	50.20
Telefon, Telefax, Internet	169.80	154.80
Porti u. Kuriere	-	61.60
Beiträge, Spenden (wbg)	270.00	150.00
Buchführungs, u. Beratungshonorare	2'518.60	5'771.40
Aufwand Genossenschafterversammlung	7'471.95	2'415.84
Aufwand Revisionsstelle	2'854.05	3'780.00
Reise- und Repräsentationsspesen	429.30	1'570.55
Total Aufwand Genossenschaft	17'859.55	17'172.84
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern EBIT	25'987.95	11'654.96
Finanzerfolg	-181.35	-1'446.42
Jahresergebnis vor Steuern	25'806.60	10'208.54
Steueraufwand	-5'465.60	-2'505.80
Jahresgewinn	20'341.00	7'702.74

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 2018 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.

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, 16.4.2019

UPTREND WIRTSCHAFTSBERATUNG AG

Daniel Candrian
Treuhänder mit eidg. FA
Leitender Revisor

Beilage Jahresrechnung

Budget 2019

	Budget 2019	ER 2018
Ertrag		
Liegenschaftenertrag		
Mietertrag Wohnungen	226'320.00	226'320.00
Ertrag Einstellplätze	12'960.00	12'960.00
Ertrag Aussenstellplätze	1'800.00	1'800.00
Ertrag Vermietung Studio/MZR	3'920.00	3'965.00
Total Liegenschaftenertrag	245'000.00	245'045.00
Aufwand		
Liegenschaftenaufwand		
Zinsaufwand	65'000.00	66'599.70
Versicherungsprämien	3'000.00	2'904.10
Personalaufwand (Hauswartung)	6'500.00	6'101.05
Unterhalt und Reparaturen	7'000.00	6'794.90
Energie, Ver-, Entsorgung, TV	10'000.00	9'519.75
Übrige Nebenkosten Liegenschaft	1'000.00	64.10
Verwaltungsaufwand (Liegenschaftsverwaltung)	12'000.00	11'913.90
Abschreibungen u. Rückstellungen	95'000.00	97'300.00
Total Liegenschaftenaufwand	199'500.00	201'197.50
Bruttogewinn 1	45'500.00	43'847.50
Verwaltungsaufwand Genossenschaft		
Personalaufwand (Sitzungen, Weiterbildung)	4'000.00	4'000.00
Verwaltungsaufwand / Informatik		
Büromaterial u. Kopien etc.	1'000.00	585.65
Buchführungs, u. Beratungshonorare	2'600.00	2'518.60
Aufwand Genossenschafterversammlung	8'000.00	7'471.95
Aufwand Revisionsstelle	2'900.00	2'854.05
Reise- und Repräsentationsspesen	500.00	429.30
Total Verwaltungsaufwand Genossenschaft	19'000.00	17'859.55
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern EBIT	26'500.00	25'987.95
Finanzerfolg	-200.00	-181.35
Jahresergebnis vor Steuern	26'300.00	25'806.60
Steueraufwand	-5'500.00	-5'465.60
Jahresgewinn	20'800.00	20'341.00

AUSBLICK

Es läuft ja wirklich alles rund mit unserer Genossenschaft. Es stehen keine Ausbaupläne oder grössere Projekte an. Das Erreichte ist schon fast zur Selbstverständlichkeit geworden. Doch so ganz ohne Dazutun einiger Idealisten geht es nicht und wird es auch in Zukunft nicht gehen. Aber die meisten Mitglieder des Vorstandes sind nun schon seit der Gründung vor 6 Jahren mit dabei und es zeichnet sich ab, dass bald einmal neue, jüngere Kräfte mit neuen Ideen benötigt werden. Vielleicht möchten ja gerade Sie sich in unserer Genossenschaft mehr engagieren. Melden Sie sich, wir freuen uns auf Sie.