

# **FAB-A 2017**



**GENOSSENSCHAFT FAB-A  
JAHRESBERICHT 2017**



# **JAHRESBERICHT 2017 – INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Vorwort**
- 2. Übersicht**
- 3. Verwaltung**
- 4. Siedlungsaktivitäten**
- 5. Projektkommission GURZELENplus**
- 6. Baukommission**
- 7. Finanzbericht**
  - Bilanz**
  - Erfolgsrechnung**
  - Anhang zur Jahresrechnung 2017**
  - Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes**
  - Geldflussrechnung 2017**
  - Revisionsbericht**



# 1. VORWORT

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Unser Schiff ist auf Kurs:

2017 konnten wir wieder Ballast abwerfen und unseren Mieterinnen und Mietern bereits die zweite Mietzinssenkung seit unserem gemeinsamen Einzug 2014 bekanntgeben. Das ist nicht selbstverständlich. Wer kennt schon Vermieter oder Vermieterinnen, welche die Mieten freiwillig senken statt erhöhen, um selber möglichst viel von ihrem Eigentum zu profitieren? Die anfänglich aufgrund der Pläne festgesetzten Mieten wurden nun überprüft und nach einem einfachen, nachvollziehbaren und möglichst gerechten System und entsprechend der effektiv gebauten Wohnungsfläche im Detail angepasst. Welche gedankliche Arbeit der Verwaltung dahinter steckt, könnt Ihr in diesem Jahresbericht neben vielen anderen interessanten Beiträgen nachlesen.

Liebe Geschlechtsgenossinnen

Unter uns:

2017 sollte - wie angekündigt - mein letztes Präsidialjahr werden. Doppelvertretung unserer Familie in der Verwaltung, Familienarbeit, rund 10 Stunden wöchentlicher Arbeitsweg und 100 % Erwerbstätigkeit haben mich dazu bewegt. Angesichts der aktuellen öffentlichen Debatte um Gleichstellung hat die Verwaltung sich bemüht, eine Nachfolgerin zu suchen. Es ist uns jedoch noch nicht gelungen, weshalb ich 2018 eine weitere Runde drehen werde. Danach gebe ich den Stab endgültig ab - hoffentlich an eine von Euch. Sonst schafft das unsere nächste Generation. Wie Ihr auf meinem Lieblingsfoto 2017 seht, spielen die Kinder weiblichen Geschlechts wacker mit (laut Warnhinweis von Duden online sollte das Wort „Mädchen“, dessen Herkunft der Diminutiv von „Magd“ ist, nicht mehr verwendet werden, da zunehmend als diskriminierend empfunden).

Also, seid Frauen und macht mit ;)

Bettina Cadetg,  
Präsidentin Genossenschaft FAB-A



---

## 2. ÜBERSICHT

### 75 GenossenschaftlerInnen

Im Berichtsjahr wurden 3 neue GenossenschaftlerInnen aufgenommen,  
5 GenossenschaftlerInnen sind ausgetreten.

### 20 Mietparteien

Alle Wohnungen sind vermietet.

### Verwaltung

Bettina Cadetg (Präsidentin)

Luca Bösch

Michael Rothenbühler

Daniel Sigrist (Sekretär)

Thomas Zahnd (Finanzen)

### Projektkommission

Bettina Cadetg (Delegierte wbg ig biel)

Andrea Feller (Delegierte Steuerungsgruppe GURZELENplus)

Roman Tschachtli (Delegierter Steuerungsgruppe GURZELENplus)

### Betriebskommission

Marina Zappatini

Luca Bösch (Rücktritt auf Ende 2017)

Bettina Cadetg (Rücktritt auf Ende 2017)

### Finanzkommission

Thomas Zahnd

### Buchhaltung, Jahresabschluss

Thomas Zahnd

### Mitgliedschaften

- **wbg** wohnbaugenossenschaften schweiz, verband der gemeinnützigen wohnbauträger.
- **wbg bern-solothurn** und **wbg ig biel**
- **egw** Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
- **Förderverein Terrain Gurzelen**



## 3. VERWALTUNG

### Verwaltungsbericht

Die Verwaltung hat ausser der Ausarbeitung des Mietzinssmodells ein ruhiges Geschäftsjahr zu vermerken. Das Mietzinssmodell und insbesondere die Abrechnung der zu viel bezahlten Mieten und der Nebenkosten hat die Verwaltung das ganze Jahr 2017 gefordert und wird sie auch im 2018 noch intensiv beschäftigen.

### Mietzinsmodell

Noch vor der Fertigstellung der Siedlung im Jahr 2014 wurde das erste Mietzinsmodell für das Fabrikgässli erarbeitet. Hauptgrund für diesen frühen Zeitpunkt waren die Pensionskassengelder der zukünftigen Mieter, die für die Pflichtdarlehen der Wohnungen verwendet werden konnten. Ohne gültigen Mietvertrag konnten die Pensionskassen die Gelder aber nicht ausbezahlen. Es liegt auf der Hand, dass die im Jahr 2012 festgelegten Mieten nach Fertigstellung der Siedlung neu überprüft und angepasst werden mussten. Im Jahr 2017 war es endlich soweit. Die Betriebskommission hat zusammen mit der Verwaltung ein neues Mietzinsmodell erarbeitet. Ziel war es, ein einfaches, für alle verständliches und dauerhaftes Mietzinsmodell zu erhalten. Dabei wurde auf eine individuelle Neubewertung nach Kriterien wie Hof- oder Strassenlage, Aussicht oder Besonnung verzichtet.

Der neue Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

- Grundpreis (Fläche) macht ca. 90 % der Kosten aus und ist für alle gleich.
- Zuschlag Lage. Dabei werden nur interne Kriterien ohne externe Einflüsse berücksichtigt.
- Zuschlag Stockwerk

Das gibt pro Wohnung einen individuellen Quadratmeterpreis der mit der effektiven Fläche multipliziert wird.

Das neue Mietzinsmodell wurde am 01.11.2017 eingeführt.

### Erfahrungsbericht Autofreie Siedlung Fabrikgässli 1

Die Siedlung mit 20 Wohnungen ist seit August / September 2014 voll in Betrieb. Auch im 4. Betriebsjahr 2017 sind keine Verstösse gegen die Verpflichtungserklärung betreffend Autofreiheit (gemäss Vermietungsreglement vom 1.2.2011) angezeigt worden. Es wurde bis anhin auch keine Ausnahmegewilligung gemäss Vermietungsreglement, Ziffer 1.4 beantragt.

### Auszug/Wohnungswechsel/Einzug

Stefanie Hostettler und Roland Ramseier mit ihren drei Kindern haben sich entschieden auf Dezember 2017 nach Bellmund zu ziehen. Damit wurde die 4-Zimmer-Wohnung Nr. 16 im 2. Stock Hofhaus frei. Eveline Nösberger und ihre Tochter Zoë Maradan von der Wohnung Nr. 6 haben die Gelegenheit beim Schopf gepackt und kurz entschlossen einen internen Wechsel vorgenommen. Damit war ihre Wohnung im ersten Stock Stadthaus zu vergeben und ebenso rasch entschieden die Genossenschafter/in Katia Ritz und Florian Hauswirth mit ihrem Sohn Flynn zu uns ziehen. Wir heissen sie in der Siedlung herzlich willkommen.

Für den Umzug stand nur ein kurzes Zeitfenster zur Verfügung. Die Rochade ging dank guter Organisation von allen gut über die Bühne. Aber die Verabschiedung von Stefanie und Roland kam dabei zu kurz. Roland, Eveline, Katia und Florian haben dafür später ein Abschieds-/Begrüssungs-/Umzugsapéro organisiert.

(Marina Zappatini)



## 4. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN

### Garten

#### Ein Boot legt im Fabrikgässli an

Im Frühjahr 2015 wurde an einem schönen Frühlingstag ein Sandkasten Provisorium entlang der Vetostation angelegt, das von unseren Kindern schnell als vielseitiger Spielort geschätzt wurde. Ebenso grosse Wertschätzung erfuhr der attraktive Sandhaufen auch bei unseren vierbeinigen Mitbewohnern Momo und Pixi, leider jedoch in anderer Funktion. Um diesen Nutzungskonflikt aufzulösen musste eine Ausführung des Sandkastens gefunden werden, die es erlaubt den Sand in ungenutzten Stunden und über Nacht abzudecken. Nach Prüfung von Standard-Lösungen örtlicher Baumärkte wurde die Suche nach einer individuellen Lösung beschlossen. Schlussendlich fündig wurden wir auf der Auktionsplattform Ricardo, wo ein Segler aus der Nähe von Solothurn einen neuen Besitzer für sein ausrangiertes Beiboot suchte. Durch einen erfreulichen Mangel an Konkurrenz, gelang es uns das ca. 2.5m lange Boot für das Mindestangebot von 250 CHF zu ersteigern.

Im Rahmen des Frühling-Aktions-Tags am 11. März 2017 wurde unser Boot feierlich im Garten positioniert und anschliessend mit rund einem Kubikmeter frischen Sand gefüllt. Die bis dahin grosse Vorfreude der im Fabrikgässli ansässigen Katzen fand jedoch ein jähes Ende, als Suzanne eine passgenaue Bleche in Signalorange präsentierte, die seitdem den Sand vor Zweckentfremdung schützt. (Johannes Weisser)

### Gemeinschaftsraum

#### Mittagstisch

Fast jeden Mittag von Montag bis Freitag während der Schulzeit kochen MieterInnen ein Mittagessen für die Kinder der Siedlung und hungrige Mitbewohner. Der Mittagstisch hat sich zu einer festen Grösse im Zusammenleben in der Siedlung Fabrikgässli entwickelt. Beim immer frisch zubereitetem Essen werden auch Pläne geschmiedet, und Ideen besprochen die dann in eine Umgestaltung des Gartens oder dem Bau einer Baumhütte münden.

#### Verschiedene Nutzungen

Die GenossenschafterInnen haben den Gemeinschaftsraum für Feste und Nachessen mit Freunden, Familie und Nachbarn genutzt. Geburtstage wurden gefeiert und Diavorführungen durchgeführt. Daneben wurde der Gemeinschaftsraum für die Sitzungen der Verwaltung, sowie für die ordentlichen Generalversammlung genutzt.

Auch externe Genossenschafter profitierten vom Gemeinschaftsraum. So wurden verschiedene Sitzungen für diverse Projekte in den Räumlichkeiten der FAB-A abgehalten.

#### Guetzelfest

Bereits zum zweiten Mal wurde im Gemeinschaftsraum als vorweihnachtlicher Anlass ein Guetzlitausch veranstaltet. Dabei wurden rund 15 verschiedene Guetzelisorten, welche im Vorhinein gebacken wurden bei Glühwein und Apfelpunsch getauscht. So kamen die teilnehmenden Bäckerinnen und Bäcker zu neuen, inspirierenden Rezepten und darüberhinaus zu einer ansehnlichen Vielfalt an Guetzli für die Adventszeit. (Johannes Weisser)



## Kriterientabelle: Wohnobjekt

Wohnstandort	Potenzial	Qualität	Innovation	Punkte (max. 4)
K1/Wohnungsangebot	1.0	3.0	0.0	4.0
K2/Ergänzende Nutzungen	1.0	2.0	0.0	3.0
K3/Mobilität und Verkehr	1.0	3.0	0.0	4.0
K4/Räumliche Anbindung	1.0	3.0	0.0	4.0
K5/Grossflächiges Freiraumangebot	1.0	2.0	0.0	3.0
K6/Partizipation	1.0	3.0	0.0	4.0
<b>Gebrauchswert Wohnstandort (max. 24 Punkte)</b>				<b>22.0</b>

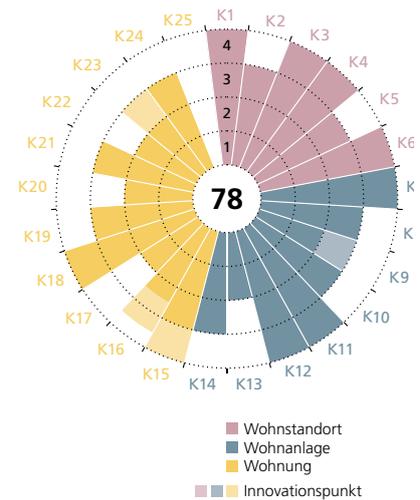
Wohnanlage	Quantität	Qualität	Innovation	Punkte (max. 4)
K7/Langsamverkehr	–	4.0	0.0	4.0
K8/Gemeinsamer Aussenbereich	1.0	2.0	0.0	3.0
K9/Motorisierter Individualverkehr	–	2.0	1.0	3.0
K10/Hauseingangszone und Wohnungszugänge	2.0	1.0	0.0	3.0
K11/Gemeinsame Abstellräume	3.0	2.0	0.0	4.0
K12/Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume	2.0	3.0	1.0	4.0
K13/Wasch- und Trocknungsräume	0.0	2.0	0.0	2.0
K14/Veränderbares Raumangebot	2.0	1.0	0.0	3.0
<b>Gebrauchswert Wohnanlage (max. 32 Punkte)</b>				<b>26.0</b>

Wohnung (Ø aller Wohnungstypen)	Quantität	Qualität	Innovation	Punkte (max. 4)
K15/Nettowohnfläche	2.5	1.0	1.0	4.0
K16/Zimmergrösse und zusätzliches Flächenangebot	2.0	0.5	1.0	3.5
K17/Vielfältige Nutzbarkeit	1.0	1.0	0.0	2.0
K18/Möblierbarkeit der Zimmer	2.5	2.0	0.0	4.0
K19/Koch- und Essbereich	–	3.0	0.0	3.0
K20/Ausstattung Sanitärbereich	1.0	1.0	0.0	2.0
K21/Möblierbarkeit Abstellbereich	2.5	0.5	0.0	3.0
K22/Anpassungsfähigkeit des privaten Raums	1.0	1.0	0.0	2.0
K23/Privater Aussenbereich	1.5	0.5	1.0	3.0
K24/Übergänge Innen/Aussen	–	3.0	0.0	3.0
K25/Private Abstellräume ausserhalb der Wohnung	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Gebrauchswert Wohnung (max. 44 Punkte)</b>				<b>29.5</b>

### FAB-A

Standort: Biel/Bienne  
Anzahl Wohnungen: 20  
Gesamtzimmerzahl: 64

### Gebrauchswert



### Gebrauchswert nach WBS

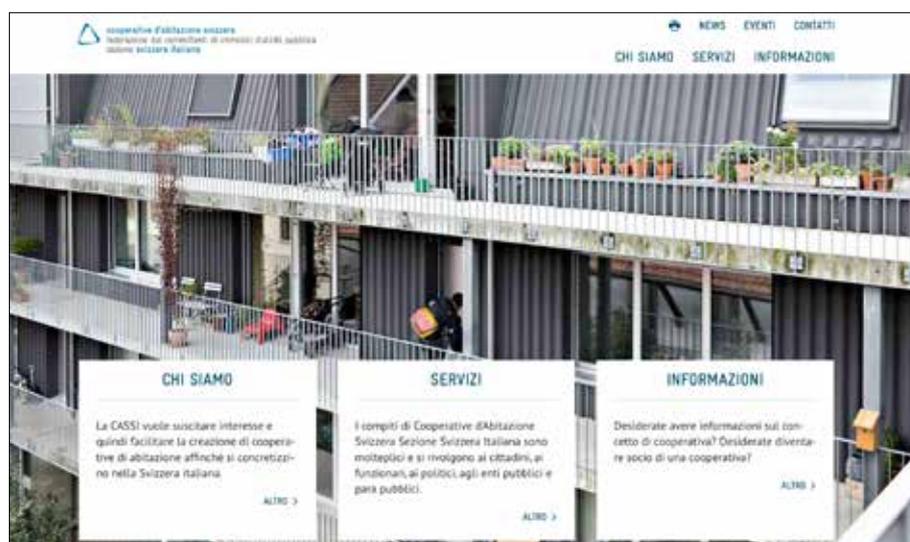
## Dachterrasse

### Samichlaus

Am 6.12.2017 kam wieder einmal der Samichlaus vorbei, mit Schmutzli und dickem Bauch, ungeduldig erwartet von einer freudigen Kinderschar und einem frierenden Erwachsenenrüppli auf der FAB-A Dachterrasse. Gut vorbereitet wurden die Glanz- und Missetaten des vergangenen Jahres Revue passiert, viel Lob und auch ein bisschen Tadel (von der „Raum nach oben“ Art), und dann vor allem natürlich Mandarinen, Schokoladen und allerlei Süßigkeiten verteilt. Als nur sehr unzulänglich vorbereitet erwiesen sich die eigentlichen Nutzniesser des Abends: kein einziger Spruch wurde aufgesagt. Trotzdem war der Traditionsanlass ein voller Erfolg: Auch dank der konsequenten Missachtung des Vermummungsbesuchs konnten die beiden Hijabisten unenttarnt und um ihre Gaben erleichtert in die Nacht entlassen werden. (Philipp Blum)

## Veranstaltungen (Vorträge, Führungen, Presse)

Das Interesse am Fabrikgässli 1 ist auch im Jahr 2017 in Fachzeitschriften, Journalen, Zeitungen und Fernsehen gross. Im Rahmen zahlreicher Führungen konnten wir einigen auswärtigen Genossenschaften oder Studierenden die Vorzüge und Qualitäten der Siedlung präsentieren. Auf der Homepage der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dient unsere Siedlung als Titelbild. [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch) Auch auf der Seite des Tessiner Regionalverband wird das Fabrikgässli als Aufhänger verwendet. [www.cassi.ch](http://www.cassi.ch).



## Gebrauchswert nach WBS

Das BWO (Bundesamt für Wohnungswesen) hat den Gebrauchswert des Fabrikgässlis bewertet. Die Beurteilung erfolgte nach dem Wohnungs-Bewertungs-System WBS (Ausgabe 2015).

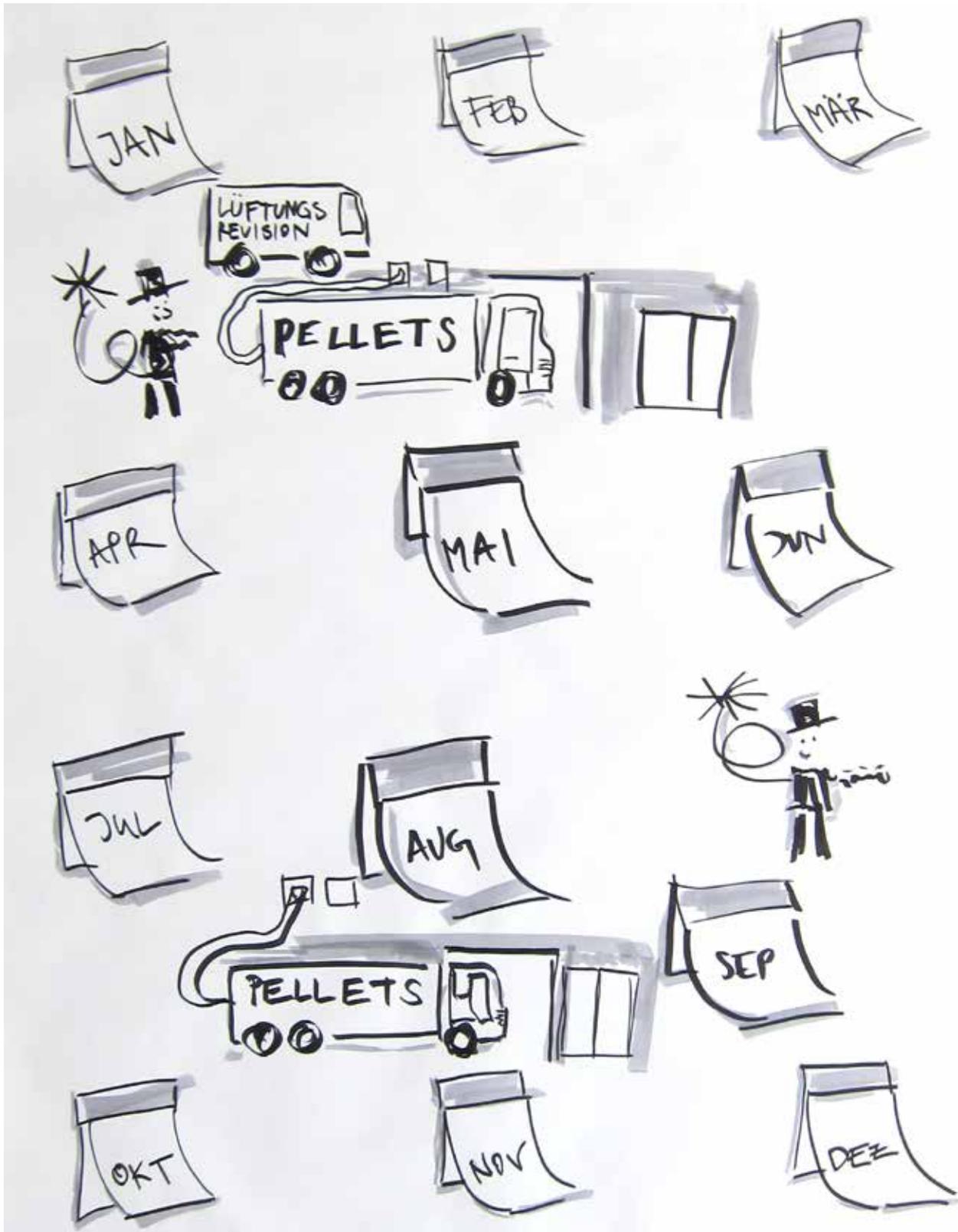
Das Fabrikgässli ist neben der Kalkbreite, Zürich, dem Mallefer, Lausanne, dem Grüne Buchten, Altdorf, dem Genossenschaftliches Wohnen 55+, Bonaduz und der Wohnsiedlung Oberwis, Winterthur-Dättnau eines von erst sechs ausgewählten und bewerteten Objekten. (Siehe Abb. S. 12)

Resultate:

> [www.wbs.admin.ch/de/wohnobjekte/uebersicht-wohnobjekte](http://www.wbs.admin.ch/de/wohnobjekte/uebersicht-wohnobjekte)



Technikbericht



Keine weiteren Vorkommnisse. (Luca Bösch)



---

## 5. PROJEKTKOMMISSION

### GURZELENplus 2017: Gut Ding will Weile haben

Die Gemeinnützige Investorengemeinschaft GURZELENplus (GIG), eine Vereinigung von sieben gemeinnützigen Wohnbauträgern, will sich gemeinsam um das Baurecht für das Areal des ehemaligen Fussballstadions bewerben.

Im Jahr 2017 fanden zwei Sitzungen der für die strategischen und finanziellen Belange verantwortlichen Steuerungsgruppe GIG statt. Die FAB-A ist darin vertreten durch ihre Delegierten Roman Tschachtli und Andrea Feller.

Zusammengefasst die wichtigsten Ergebnisse der Aktivitäten der GIG im 2017:

- **Medienkonferenz zur Projektidee von GIG vom 22. August 2017:** Anfangs 2017 nahm die GIG im Rahmen eines Workshops eine Standortbestimmung vor und überprüfte die Stossrichtung der künftigen Nutzung des Areals. Daraus ist die Broschüre „GURZELENplus – Das neue Bieler Quartier“ entstanden, in welcher die Projektidee skizziert wird. ([www.gurzelenplus.ch/de/aktuell](http://www.gurzelenplus.ch/de/aktuell)). Diese wurde den Medien präsentiert.
- **Einsprache der Genossenschaften zur Baurechtlichen Grundordnung:** Damit die Gurzelen künftig neu genutzt werden kann, muss die baurechtliche Grundordnung revidiert werden. Der Gemeinderat hat im August 2017 einen entsprechenden Entwurf der baurechtlichen Grundordnung vorgelegt. Darauf hat der Regionalverband der Baugenossenschaften am 12. September eine Einsprache mit Änderungsvorschlägen eingereicht, welche am 5. Dezember 2017 in einer Einspracheverhandlung erläutert wurde.

Voraussichtlich will der Stadtrat erst 2018 oder 2019 über das Regelwerk beschliessen, um es anschliessend der stimmberechtigten Bevölkerung zum Entscheid zu unterbreiten. Danach kann die Stadt das Areal im Baurecht vergeben.

Ab 2018 informiert die GIG periodisch über ihre Aktivitäten und Neuigkeiten zum Projekt GURZELENplus in einem Newsletter. Dieser kann auf der Webseite [www.gurzelenplus.ch](http://www.gurzelenplus.ch) bestellt werden. (Andrea Feller)

## 6. BAUKOMMISSION

### Bericht Baukommission

Die Verwaltung hat die Baukommission per Ende 2017 aufgelöst.

Johannes Weisser hat sich bereit erklärt, sich in Zukunft um den Gebäudeunterhalt zu kümmern. Wichtig ist: Johannes kümmert sich um den Gebäudeunterhalt und amtiert nicht als Hauswart. Die Siedlung „Fabrikgässli 1“ bleibt wie bisher selbstverwaltet.



## 7. FINANZBERICHT

Um die finanziellen Aspekte der Genossenschaft hat sich im Berichtsjahr 2017 Thomas Zahnd gekümmert. Nebst Rechnungswesen (Zahlungsverkehr, Mietzinskontrolle, Administration bei Ein- / Austritten), Bewirtschaftung der Darlehen (z.B. bei Wohnungswechsel), erstellen der Jahresrechnung, Budget 2018 und Berichterstattung an div. Kreditgeber fielen zusätzliche Arbeiten an:

### **Refinanzierung Hypotheken**

Es mussten erste Hypotheken in der Gesamtsumme von CHF 3'135'000 refinanziert werden. Die Genossenschaft konnte das günstige Zinsumfeld zu seinen Gunsten nutzen und eine attraktive Zwischenfinanzierung bis August 2019 abschliessen. Eine Zwischenfinanzierung hat sich aufgedrängt, weil nicht alle Kreditverträge für die Genossenschaft zweckmässig terminiert waren (Kündigungsfristen). Die Kreditschuld auf der ersten Hypothek konnte um CHF 135'000 auf neu CHF 3'000'000 reduziert werden. Per Ende August 2019 ist eine Refinanzierung von Hypotheken von CHF 2.9 Mio geplant. Zur Zeit muss die Genossenschaft im Schnitt 1% Zins auf das Fremdkapital bezahlen.

### **Rückerstattung zu viel bezahlter Mieten**

Aufgrund des revidierten Mietzinsmodells (vorgestellt am 28. September 2017) wurden die Mieten für die Betriebsjahre 2016 und 2017 zurückerstattet. Die Abrechnung ist noch nicht vollständig abgeschlossen.

### **Rückwirkende Abrechnung der Heiz- / Nebenkosten**

Bis jetzt hat die Genossenschaft für die Heiz- und Nebenkosten einen Akontobetrag in Rechnung gestellt. Die Heiz- und Nebenkosten werden rückwirkend auf die Abrechnungsperioden 1.8.2014-30.5.2015, 1.6.2015-30.5.2016 und 1.6.2016-30.5.2017 abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt auf der Basis des neuen Mietzinsmodells. Die Abrechnung ist in Arbeit.

### **Kommentar zur Jahresrechnung 2017**

Verantwortlich für die Jahresrechnung ist die Verwaltung. Mit einem Jahresgewinn von CHF 28'057 schliesst die Rechnung besser ab als budgetiert. Der Jahresgewinn resultiert vor allem aus weniger Ausgaben für den Unterhalt der Liegenschaft. Dadurch konnte auch das budgetierte Abschreibungsziel übertroffen werden. Die Genossenschaft konnte sowohl auf der Liegenschaft als auch auf den Sachwerten zu maximalen Sätzen abschreiben.

Der gestundete Baurechtszins aus den Jahren 2012 (ab Baubewilligung) bis Mietbeginn (August / September 2014) wurde vorzeitig getilgt. Die Differenz zum zurückgestellten Betrag gemäss Buchhaltung wurde nun bei der Abrechnung offensichtlich. Im Sommer 2014 wurde bei der Berechnung des geschuldeten Baurechtszinses von unterschiedlichen Ausgangslagen ausgegangen (Stadt / Genossenschaft). Der Betrag von CHF 5'280.- wird im ausserordentlichen Aufwand verbucht.

Nach mehreren Jahren mit Bilanzverlusten kann die Genossenschaft nun erstmals einen Bilanzgewinn von CHF 20'428 ausweisen. Ein Anteilschein von CHF 2'000 weist nun wieder einen Wert von CHF 2'000 aus (Vorjahr CHF 1'976.31).

Die Verwaltung beantragt, den Jahresgewinn mit dem Bilanzverlust des vorherigen Geschäftsjahres zu verrechnen. Neu resultiert ein Bilanzgewinn von CHF 20'428. Die Gewinnverwendung 2017 soll auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Kontrollstelle wurde auch im Geschäftsjahr 2017 durch Marc Meichtry, Meichtry Treuhand AG besetzt. (Thomas Zahnd)

**Jahresrechnung Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne**

**BILANZ (in CHF)**

<b><u>AKTIVEN</u></b>	<b><u>Anhang</u></b>	<b><u>31.12.2017</u></b>	<b><u>31.12.2016</u></b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel	C 1	596'587	594'177
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	C 2	13'691	12'615
Übrige kurzfristige Forderungen	C 3	295	295
Nicht abgerechnete HK/NK	C 4	36'033	12'355
Aktive Rechnungsabgrenzungen	C 5	<u>572</u>	<u>574</u>
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b><u>647'178</u></b>	<b><u>620'016</u></b>
 <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Finanzanlagen	C 6	5'000	5'000
Mobile Sachanlagen	C 7	6'000	9'025
Immobilien Sachanlagen	C 8	<u>7'582'266</u>	<u>7'742'727</u>
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b><u>7'593'266</u></b>	<b><u>7'756'752</u></b>
 <b>TOTAL AKTIVEN</b>		 <b><u>8'240'444</u></b>	 <b><u>8'376'768</u></b>

## Jahresrechnung Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne

### BILANZ (in CHF)

<b><u>PASSIVEN</u></b>	<b><u>Anhang</u></b>	<b><u>31.12.2017</u></b>	<b><u>31.12.2016</u></b>
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	C 9	145'905	70'090
Passive Rechnungsabgrenzungen	C 10	57'900	41'305
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>203'806</b>	<b>111'395</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Normale Darlehen	C 11	483'400	501'352
Pflichtdarlehen	C 12	931'500	946'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	C 13	5'953'310	6'181'650
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>7'368'210</b>	<b>7'629'002</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>		<b>7'572'016</b>	<b>7'740'397</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Genossenschaftskapital		248'000	244'000
Genossenschaftskapital Whg		400'000	400'000
Gewinnvortrag, Verlustvortrag		-7'629	-83'483
Jahresergebnis		28'057	75'854
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>668'429</b>	<b>636'371</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>8'240'444</b>	<b>8'376'768</b>

**Jahresrechnung Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne**

<b><u>ERFOLGSRECHNUNG</u></b> (in CHF)	<b><u>Anhang</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Liegenschaftsertrag	D 1	364'928	377'800
Übrige betriebliche Erträge	D 2	<u>1'017</u>	<u>1'010</u>
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		<b>365'945</b>	<b>378'810</b>
Liegenschaftsaufwand	D 3	<u>-109'882</u>	<u>-113'889</u>
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>256'064</b>	<b>264'921</b>
Personalaufwand	D 4	-4'911	-3'698
Übriger betrieblicher Aufwand	D 5	<u>-50'806</u>	<u>-72'843</u>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>		<b>200'346</b>	<b>188'379</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	D 6	<u>-166'337</u>	<u>-124'182</u>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>34'009</b>	<b>64'198</b>
Finanzaufwand	D 7	-228	-237
Finanzertrag	D 7	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>33'782</b>	<b>63'961</b>
AO, einmaliger oder periodenfr. Aufwand	D 8	-6'304	-1'383
AO, einmaliger oder periodenfr. Ertrag	D 8	<u>1'560</u>	<u>14'197</u>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>29'037</b>	<b>76'775</b>
Direkte Steuern	D 9	<u>-980</u>	<u>-921</u>
<b>Jahresergebnis</b>		<b><u>28'057</u></b>	<b><u>75'854</u></b>

## Jahresrechnung Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne

### A: Allgemeine Angaben

in CHF

31.12.201731.12.2016

#### A 1 Firma / Name, Rechtsform, Sitz

Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne  
 Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) CHE-116.004.613

#### A 2 Anzahl Vollzeitstellen

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

unter 10

unter 10

### B: Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

in CHF

31.12.201731.12.2016

#### B 1 Angewandte Bewertungsgrundsätze, soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand 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. Der Vorstand 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.

## Jahresrechnung Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne

**C: Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen  
zur Bilanz**

in CHF

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<b>C 1 Flüssige Mittel</b>		
Bank	596'587	594'177
Total	596'587	594'177
<b>C 2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mietzinse / HK / NK	13'691	12'615
Total	13'691	12'615
<b>C 3 Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Verrechnungssteuer	295	295
Total übrige kurzfristige Forderungen	295	295
<b>C 4 Nicht abgerechnete HK/NK</b>		
Heizkosten Fabrikgässli	16'525	4'963
Nebenkosten Fabrikgässli	19'507	7'392
Total	36'033	12'355
<b>C 5 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	572	574
<b>C 6 Finanzanlagen</b>		
EWG Anteilschein	5'000	5'000
Total	5'000	5'000
<b>C 7 Mobile Sachanlagen</b>		
Mobilien	4'300	8'400
Einrichtungen	1'700	625
Total	6'000	9'025
<b>C 8 Immobile Sachanlagen</b>		
Liegenschaft Fabrikgässli	8'023'077	8'023'077
WB Liegenschaft	-440'811	-280'350
Total	7'582'266	7'742'727
<b>C 9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Genossenschafter	79'654	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	66'251	70'090
Total	145'905	70'090
<b>C 10 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'000	700
HK/NK Akontozahlungen	30'912	13'405
Vorausbezahlte Mieten	25'988	27'200
Total	57'900	41'305
<b>C 11 Normale Darlehen</b>		
Darlehen	483'400	501'352
Total	483'400	501'352
<b>C 12 Pflichtdarlehen</b>		
Pflichtdarlehen	931'500	946'000
Total	931'500	946'000
<b>C 13 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Bank CLER Festhypothek	2'470'000	2'665'000
Bank CLER Nachhaltigkeitshypothek	500'000	500'000
Darlehen Solidaritätsfonds wbg	483'310	516'650
EWG-Anleihe	2'500'000	2'500'000
Total	5'953'310	6'181'650

## Jahresrechnung Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne

**D: Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Erfolgsrechnung**

in CHF

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<b>D 1 Liegenschaftsertrag</b>		
Mietzinserträge	364'928	377'800
Total	364'928	377'800
<b>D 2 Übrige betriebliche Erträge</b>		
Übrige betriebliche Erträge	1'017	1'010
Total	1'017	1'010
<b>D 3 Liegenschaftsaufwand</b>		
Hypothekarzinsen NH Coop	3'683	3'900
Hypothekarzinsen Coop	25'730	29'187
Zinsen wbg Darlehen	5'083	5'417
Zinsen EGW-Anleihen	28'125	28'125
Zinsen Darlehens- / Depositenkasse	5'020	5'020
Baurechtszins Fabrikgässli	42'240	42'240
Total	109'882	113'889
<b>D 4 Personalaufwand</b>		
Spesen Verwaltung	603	458
Verrechneter Personalaufwand Verwaltung	4'308	3'240
Total	4'911	3'698
<b>D 5 Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Laufender Unterhalt Rep	15'966	37'602
Erw. Unterhalt / Planungskosten	-	477
Versicherungen	7'016	6'942
Liegenschaftssteuern	9'645	9'645
Nebenkosten zu Lasten Gen.	-	1'010
Verwaltungsaufwand	9'760	3'933
Beratungsaufwand	8'421	13'235
Organkosten	1'402	-
Total	50'806	72'843
<b>D 6 Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	5'876	8'842
Abschreibungen immobile Sachanlagen	160'461	115'340
Total	166'337	124'182
<b>D 7 Finanzaufwand und Finanzertrag</b>		
Finanzaufwand	228	237
Total Finanzaufwand	228	237
Finanzertrag	-	-
Total Finanzertrag	-	-
<b>D 8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
Zuviel bezahlte Rückerstattungen	-	1'383
Rep. Steuerungsanlage	899	-
Bearbeitungsgebühr Refinanzierung Hypotheken	125	-
Korrektur Berechnungsfehler gestundeter BRZ Stadt Biel	5'280	-
Total AO/einmalige/periodenfremde Aufwände	6'304	1'383
Einspeisevergütung	-	9'662
Eintrittsgebühren	600	-
Rückerstattung Rep. Steuerungsanlage	699	-
Rückzahlungen/Auflösung Anteilscheine	261	4'535
Total AO/einmalige/periodenfremde Erträge	1'560	14'197
<b>D 9 Direkte Steuern</b>		
Direkte Steuern	980	921
Total Steuern	980	921

Jahresrechnung Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne

**Zusätzliche und weitere Angaben, die nicht in  
E: anderen Bestandteilen der Jahresrechnung  
sind**  
in CHF

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<b>E 1 Antrag zur Gewinnverwendung</b>		
Gewinn-, Verlustvortrag 01.01.	-7'629	-83'483
Jahresergebnis	28'057	75'854
Verfügbarer Gewinn-, Verlustvortrag 31.12.	20'428	-7'629
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Vortrag auf neue Rechnung	20'428	-7'629

**Geldflussrechnung 2017  
Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne**

Jahresergebnis	28'057
Abschreibungen	160'461
Zu- / Abnahme Forderungen	1'076
Zu- / Abnahme Kfr. Fremdkapital	92'410
Zu- / Abnahme Aktive Abgrenzungen	23'676
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>305'680</b>
Investitionen in Sachanlagen	<b>3'025</b>
Desinvestitionen in Sachanlagen	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>3'025</b>
Finanzierung durch Hypotheken / Darlehen	0
Definanzierung durch Hypotheken / Darlehen	<b>260'792</b>
Finanzierung durch Genossenschaftskapital	4'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>256'792</b>
<b>Total Geldzufluss (+) / -abfluss (-)</b>	<b>2'410</b>
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	594'177
<b>Geldzufluss (+) / -abfluss (-)</b>	<b>2'410</b>
Flüssige Mittel am Jahresende	596'587



### **Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft FAB-A, Biel/Bienne, für das am 31.12.2017 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 gezielte 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 Bilanzenerfolges nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

#### **Meichtry Treuhand AG**

Marc Meichtry  
zugelassener Revisor (RAB-Nr. 103'175)  
dipl. Treuhandexperte

Biel/Bienne, 19. April 2018

Beilage: Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)



## **VERFASSER**

Verwaltung Genossenschaft FAB-A  
Baukommission Genossenschaft FAB-A  
Betriebskommission Genossenschaft FAB-A  
Projektkommission Genossenschaft FAB-A  
Finanzkommission Genossenschaft FAB-A

## **ADRESSE**

Genossenschaft FAB-A  
Rechbergerstrasse 1  
Postfach 938  
2501 Biel/Bienne

[info@fab-a.ch](mailto:info@fab-a.ch)  
[www.fab-a.ch](http://www.fab-a.ch)