

FAB-A 2015



**GENOSSENSCHAFT FAB-A
JAHRESBERICHT 2015**



JAHRESBERICHT 2015 – INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Bericht der Präsidentin**
- 2. Übersicht**
- 3. Verwaltung**
 - Verwaltungsbericht**
 - Baupolizeiliche Anzeige**
 - Erfahrungsbericht Autofreie Siedlung Fabrikgässli 1**
- 4. Siedlungsaktivitäten**
 - Gartengestaltung und Aktionstag**
 - Gemeinschaftsraum**
 - Technikbericht**
 - Jubiläumsfest**
 - Veranstaltungen (Vorträge, Führungen, Presse)**
- 5. Projektkommission**
 - GURZELENplus: Mehr als gemeinnütziger Wohnungsbau**
- 6. Baukommission**
 - Bericht Baukommission**
 - Minergie-P Zertifikat**
 - Bauabrechnung**
- 7. Finanzkommission**
 - Finanzbericht**
 - Bilanz**
 - Erfolgsrechnung**
 - Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes**
 - Anhang zur Jahresrechnung 2015**
 - Revisionsbericht**



1. BERICHT DER PRÄSIDENTIN

Liebe Leserin, lieber Leser

2015 - unser erstes Jahr in der Siedlung der Genossenschaft FAB-A. Da interessiert vielleicht, ob das gut geht so eng beieinander zu leben, mit der Möglichkeit sich entweder in die Wohnung gucken zu lassen oder den Vorhang zu ziehen. Ja, würde ich sagen, unter anderem auch deshalb, weil wir uns ein gewisses Mass an grundsätzlichem Wohlwollen entgegenbringen und die Siedlung über differenzierte, gemeinschaftliche Anlagen verfügt. Gut, vielleicht interessiert auch noch, was denn der Name FAB-A bedeutet. „FAB-“, das ist schnell erraten, steht für „Fabrikgässli“, wogegen das „A“ für vieles stehen kann, das uns wichtig ist, wie etwa der

Austausch, den wir pflegen. Im Rahmen des Projektes GURZELENplus haben wir 2015 damit begonnen, unser Know-how im partizipativen, genossenschaftlichen Wohnungsbau weiterzugeben, um an der Entstehung einer neuen, wegweisenden genossenschaftlichen Siedlungsentwicklung mitzuarbeiten. Weiter haben wir uns zahlreichen Medienanfragen gestellt, Vorträge gehalten und Führungen durchgeführt. Bewegt hat die Leute dabei immer wieder die Frage nach der

Autofreiheit. Nicht bloss, weil die Autofreiheit eine der effizientesten Massnahmen zur Senkung des fossilen Energieverbrauchs ist und nebenbei noch die Mietkosten entlastet. Nein, vielmehr interessierte die Frage: „Kann man ohne Auto leben?“ Keine Sorge, auch diese Frage kann ich mit ja beantworten, denn nicht wir sind autofrei – nein, unser Grundstück ist es. Wenn nötig, nutzen einige von uns schon mal Mobility, mieten ein Auto oder lehnen eines aus. Denn für uns war von Anfang an klar: Die Parkplatzerstellungspflicht führt nicht nur zu unnötig hohen Kosten sondern auch zu vielen nutzlosen und unschönen ober- und unterirdischen Parkplatzanlagen mit ihren unsäglichen Zufahrten. Diese ziehen in urbanen Gebieten bloss die Pendler an – so wie auf unseren Nachbarsparzellen. Diesbezüglich gibt es aber auch Lichtblicke: Der auswärtig wohnhafte Eigentümer der Hobby-Autoreparaturwerkstätte parkiert seit längerem nicht mehr im Fabrikgässli. Wofür wir ihm dankbar sind, denn dies gibt uns besseren Zugang zu unseren gemeinschaftlichen Aussen- und Innenräume die wir in

Autonomie, d.h. selbstbestimmt beleben und unterhalten. Wir haben dort auch 2015 wunderschöne privat oder genossenschaftlich organisierte Feste gefeiert, Kurse angeboten und unsere Mittagstische während der Schulzeit durchgeführt. Es haben sich autonome Gruppen gebildet, welche in vielen Arbeitsstunden Projekte für den Garten, die Dachterrasse, den Gemeinschaftsraum und das oft benutzte Gästezimmer erarbeitet haben und nun an der Ausführung sind. Teile davon konnten wir 2015 schon gemeinsam realisieren und feiern. Aber auch die Pflege und der Unterhalt der Räume und der Umgebung funktioniert selbstbestimmt sehr gut. Neben den ständigen Heizwarten gibt es auch immer wieder Leute, die vorangehen und eine Räumungs- oder Putzaktion veranstalten und solche, die von sich aus helfen.

Im vorliegenden Jahresbericht erfahrt Ihr mehr zu diesen Themen. Lasst Euch überraschen und genießt die schönen Bilder!

Bettina Cadetg
Präsidentin Genossenschaft FAB-A



2. ÜBERSICHT

78 GenossenschaftlerInnen

Im Berichtsjahr wurden 7 neue GenossenschaftlerInnen aufgenommen, 2 GenossenschaftlerInnen sind ausgetreten.

20 Mieterparteien

Alle Wohnungen sind vermietet.

Verwaltung

Bettina Cadetg (Präsidentin)

Marina Zappatini

Claude Marbach

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

Bettina Cadetg

Marina Zappatini

Luca Bösch

Baukommission

Michael Rothenbühler

Daniel Sigrist

Thomas Zahnd

Finanzkommission

Thomas Zahnd

Sebastian Angst (pro ressource)

Buchhaltung, Jahresabschluss

Thomas Zahnd

Mitgliedschaften

wbg wohnbaugenossenschaften schweiz, verband der gemeinnützigen wohnbauträger

wbg bern-solothurn und **wbg ig biel**

egw Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger



3. VERWALTUNG

Verwaltungsbericht

Thomas Zahnd

Die Verwaltung traf sich zu 8 Sitzungen um zahlreiche Geschäfte zu behandeln. Die Verwaltung stellte fest, dass die Selbstverwaltung gut funktioniert und musste sich nur wenig um siedlungsinterne Belange kümmern. Die verschiedenen Arbeitsgruppen hielten sich vorbildlich an die paar wenigen, definierten Regeln. So konnten die jeweils beantragten Gelder für Projekte und Anschaffungen problemlos bewilligt werden. Kleinere Beträge wurden in der Regel über den Unterhalt verbucht, grössere Anschaffungen (z.B. Hochschrank im Gemeinschaftsraum, ein langer Esstisch, Stühle, Feuerschale, u.a.) wurden in der Bilanz als Sachanlage verbucht.

Praktisch an allen 8 Sitzungen war das Projekt ‚GURZELENplus‘ ein wichtiges Traktandum. Unsere beiden Delegierten in der Steuerungsgruppe nahmen jeweils für diese Traktandum an der Sitzung teil (vgl. GURZELENplus - mehr als gemeinnütziger Wohnungsbau) und informierten die Verwaltung über die Projektentwicklung.

Die Genossenschaft hat zur Zeit vier aktive Kommissionen (Projekt-, Betriebs-, Bau- und Finanzkommission. Aufgaben und Pflichten sind im Organisationsreglement beschrieben. Nach fünf Jahren hat die Verwaltung die Zusammensetzung der Kommissionen bereinigt (siehe Kapitel Übersicht).

Die Verwaltung hat Thomas Zahnd den Lehrgang ‚Finanzierung im gemeinnützigen Wohnungsbau‘ bewilligt. Die Kurskosten von CHF 2'610.50 wurden im Verwaltungsaufwand verbucht. Der Lehrgang vermittelt das Wissen zu verschiedenen Finanzierungsfragen bei gemeinnützigen Wohnbauträgern (Immobilienfinanzierung, Risikobeurteilung, Zinsabsicherung, Mietzinskalkulation u.a.). Die Prüfung fand im Januar 2016 statt. Das Resultat können wir schon vorwegnehmen: die Investition hat sich ausbezahlt, Thomas Zahnd hat die Prüfung erfolgreich bestanden.

Baupolizeiliche Anzeige

Bettina Cadetg

Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) des Kantons Bern hiess unsere Beschwerde gegen die baupolizeiliche Verfügung der Stadt Biel vom 10. April 2015 mit ihrem Entscheid vom 19. August 2015 teilweise gut (vgl. auch Jahresbericht 2013 und 2014).

Gemäss Verursacherprinzip, werden uns die von der Stadt Biel erhobenen Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1'000.00 erlassen. Die BVE stellt fest, dass Sylvio Michel das baupolizeiliche Verfahren selbst verursachte, indem er mit seiner unbewilligten Auto-reparaturwerkstätte den formell unrechtmässigen Zustand schuf. Sie beanstandet denn auch, dass die Stadt Biel seinen Parkplatzbedarf nicht schon vor der Einräumung des Bau-rechts geregelt hat.

Die heutige Nutzung des Gebäudes als private Reparaturwerkstatt stuft die BVE als Hobby ein, welches sie nicht beanstandet. Die hobbymässige Nutzung löst gemäss BVE keinen Parkplatzbedarf aus und es besteht auch keine Besitzstandsgarantie für einen Parkplatz.

Die BVE hält fest, dass das Fabrikgässli nach kantonalem Recht zwar keine öffentliche Strasse ist. Da es aber nicht erkennbar abgeschränkt und mit einem entsprechenden Verbot signalisiert ist, bleibt es für jedermann zugänglich. Es handelt sich somit nach bundesrechtlichem Strassenverkehrsrecht um eine öffentliche Strasse. Das Parkieren ist im Rahmen dieser Bestimmungen zulässig.



Fazit aus unserer Sicht:

Unser Einsatz hat sich gelohnt. Nicht nur die Autoabgastests sondern auch die gewerbliche Autoreparaturwerkstätte mit ihrem belastenden Kundenverkehr wurde eingestellt. Mit dem vorliegenden Entscheid wurde die Stadt Biel zudem darauf aufmerksam gemacht, dass wir bei einer allfällig unzumutbaren Umnutzung, ausgelöst durch Käufer-, Miet- oder Erbschaft, ein Wörtchen mitreden können. Ausserdem hat uns die Stadt Biel mehrmals als treuwidrig bezeichnet und uns zweimal horrende Verfahrenskosten auferlegt. Zu Unrecht, wie sich nun herausstellt.

Da das Fabrikgässli keine eigene Strassenparzelle ist, könnte es empfehlenswert sein den „ausschliesslich privaten Bereich“ der Vorgärten mit Pflanzentöpfen und anderen geeigneten „Abschränkungen“ zu kennzeichnen. Die BVE verkennt nämlich, dass neben parkierten Autos für die Zu- und Wegfahrt von Anlieferung, Feuerwehr etc. kein Platz mehr ist – es sei denn man fährt durch die Vorgärten. Eine Durchfahrt von mind. 2.5 m, bzw. 4 m gemäss Baulinienplan ab den Nachbarparzellen, ist für den Einbahnverkehr freizuhalten.

Erfahrungsbericht Autofreie Siedlung Fabrikgässli 1

Thomas Zahnd

Die Siedlung mit 20 Wohnungen ist seit August / September 2014 voll in Betrieb. Auch im 2. Betriebsjahr 2015 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. Neu sind autofreie (oder autoarme) Wohnsiedlungen im Kanton Bern gesetzlich geregelt (Bauverordnung, Fassung vom 7.5.2014). Für die Verwaltung besteht kein Handlungsbedarf, die genossenschaftlichen Bestimmungen zur Autofreiheit den gesetzlichen Anforderungen anzupassen.



4. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN

Gartengestaltung und Aktionstag

Marina Zappatini

Gegen Ende Winter haben wir uns Gedanken gemacht, wie wir unseren Aussenraum gestalten möchten. Ein paar Leute, Gartengruppe genannt, schmiedeten Pläne. Die Anliegen der Kinder waren uns wichtig, da sie sich jahraus jahrein am meisten draussen aufhalten. Viel Diskussionen geben es wegen eines grossen Trampolins: Platz, Regeln, Sicherheit. Isabelle stellte sich zur Verfügung als „Trampolinwartin“ den Unterhalt zu übernehmen. Kaum war das Trampolin da, war allen klar: eine super Sache. Unsere andern Ideen veranschaulichte Markus in einem Modell der Umgebung, dass im Nachgang der der GV ausführlich diskutiert wurde. Nathalie organisierte mehrere Palettrahmen für unsere Gemüse-Hochbeete. Wir kauften Werkzeuge, eine Schubkarre, ein riesiger Haufen Erde wurde hingekippt. Und an den Aktionstagen im Mai haben alle mit Feuereifer Sand geschaufelt, Hügel aufgeworfen und ausgeebnet und vieles gepflanzt. Anschliessend musste die gelungene Aktion natürlich gebührend begossen und gefeiert werden. Nicht nur den Garten haben wir aufgewertet, auch auf der Terrasse konnten alle in eigenen Pflanzgefässen ihre Lieblingsblumen und -beeren plazieren. Super bewährt hat sich auch die Tomatenplantage auf dem Laubengang zum Waschsalon. Wir konnten den ganzen Sommer ernten. In der Gartenecke bei der Feuertreppe entstand unser Brätliplatz mit einer Feuerschale. Alle Ideen sind noch nicht umgesetzt und sicher wird es in der kommenden Sommersaison weitere Aktionen geben.

Gemeinschaftsraum

Auch 2015 wurden im Gemeinschaftsraum verschiedene Aktivitäten durchgeführt:

Mittagstisch

Jeden Mittag von Montag bis Freitag während der Schulzeit kochen MieterInnen ein Mittagessen für die Kinder der Siedlung und hungrige Mitbewohner.

Verschiedene Nutzungen

Die GenossenschafterInnen haben den Gemeinschaftsraum für Feste und Nachtsessen mit Freunden, Familie und Nachbarn genutzt. Verschiedene Geburtstags Feste und Apéros fanden statt. Aber auch ein Anlass der „Philosophy postdocs“ wurde durchgeführt. Daneben wurde der Gemeinschaftsraum für präsentationen der einzelnen Betriebsgruppen, für die Sitzungen der Verwaltung und der Baukommission, sowie für die ordentlichen Generalversammlung genutzt.





Technikbericht

Luca Bösch

Zum Alltagsbetrieb übergehen

Im ersten vollen Betriebsjahr 2015 pendelt sich die Technik auf den Courant normal ein. Die Warmwasseraufbereitung bereitet Warmwasser für Heizung und Bad auf, die Photovoltaikanlage wandelt Sonnenlicht in Elektrizität um, die von uns ins Stromnetz gespiesen wird, die Pelletheizung liefert Wärme wann immer benötigt. Die Heizwart-Crew leert regelmässig unter Zuhilfenahme des 2014 angeschafften Industriestaubsauger die Asche aus dem Aschebehälter.

Der Kaminfeger kommt zweimal jährlich vorbei, eine Pelletlieferung ist zwei Mal im Jahr nötig (Memo: regelmässig Pelletstand kontrollieren nicht vergessen!) und die Lüftungs- und Liftanlage wird einmal jährlich gewartet (die Lüftungswartung 2015 wurde übergangen und die erste findet im 2016 statt).

Der Glutbettschalter ist hängen geblieben.

Ein wenig zu kämpfen hatten wir im Januar mit dem Pelletskessel. Plötzlich wurde in regelmässigen Abständen (alle 6 bis 8 Stunden) die Fehlermeldung „Heizbetrieb fehlgeschlagen | Glutbett hoch | Glutbettschalter hängen geblieben?“ ausgeworfen und der Brennbetrieb stand still. Die Pelletsfeuerung zündete nicht mehr.

Vollends absurd wurde es, als plötzlich auch noch die Alarm-SMS wegblieben, welche bis anhin zuverlässig Störungen auf das Handy weiterleiteten. Der Grund für die unterbliebenen SMS wurde dann auch einmal gefunden: durch ein suboptimales Zusammenspiel der Alarmfunktion der Heizungs-/Lüftungszentrale in Kombination mit der Wahl des Mobiltelefonanbieters waren die SMS kostspieliger als gedacht, und das Prepaid-Guthaben war aufgebraucht. Was die Heizung selbst angeht, hat sich der Betrieb aber wieder beruhigt mit der Massnahme, dass die Asche viel häufiger (nach jedem einzelnen Abbrennen) aus dem Ofen herausgeschoben wird.

Jubiläumsfest

5 Jahre Genossenschaft FAB-A – 1 Jahr „Wohnen im Fabrikgässli“ – genügend Gründe um ein Fest zu feiern. Am Samstag, 31. Oktober war es soweit: wir feierten ohne offiziellen Reden, dafür mit aufräumen, putzen, kochen, spielen, essen, trinken und einer langen, lauten Tanznacht.

Veranstaltungen (Vorträge, Führungen, Presse)

Das Fabrikgässli war öfters präsent in Fachzeitschriften, Journalen, Zeitungen und Fernsehen. Vor allem die ‚Autofreiheit‘ - Leben ohne Auto - stösst immer wieder auf reges Interesse.

Ob im Coop-Genossenschaftsmagazin, im Grosseltern-Magazin oder im Fernsehen: das Fabrikgässli wurde immer als interessantes, aussergewöhnliches Projekt dargestellt.

An zahlreichen Begehungen konnten wir verschiedenen Genossenschaften, Fachorganisationen, Studenten, Schulklassen und Architekten die Gründungs- und Baugeschichte erläutern. Die Genossenschaft FAB-A und das Fabrikgässli 1 war auch bei Vorträgen gefragt. Im Architekturforum Thun und Bern referierten Claude Marbach und Thomas Zahnd.



5. PROJEKTKOMMISSION

„GURZELENplus“: Mehr als gemeinnütziger Wohnungsbau in Biel

Andrea Feller, Roman Tschachtli

Auf dem ehemaligen Fussballstadion Gurzelen soll ein neues Genossenschaftsquartier entstehen. Fünf Bieler Genossenschaften, darunter auch die Genossenschaft FAB-A, haben sich unter dem Namen „GURZELENplus“ im April 2015 zusammengeschlossen, um eine gemeinsame Projektidee zu entwickeln. Die „GURZELENplus“ will nicht nur eine Siedlung bauen, sondern ein Quartier mitgestalten nach den neuesten Erkenntnissen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ziel ist es, ein Quartier zu realisieren mit einer möglichst hohen Durchmischung von Nutzungen und Wohnformen, Gemeinschaft und Partizipation. Die Genossenschaften möchten 200 bis 250 Wohnungen bauen und rund 80 Millionen investieren. Damit bieten sie einen Gegenentwurf zu potenziellen Investoren an, die primär an einer Überbauung mit hoher Rendite interessiert sind. Wer künftig auf dem Gurzelen-Areal bauen wird, ist noch unklar, die Ausschreibung findet frühestens im Sommer 2016 statt. Die Genossenschaft FAB-A hat sich im 2015 auf verschiedenen Ebenen für dieses Projekt engagiert: Als Delegierte der FAB-A sind Roman Tschachtli und Andrea Feller in der Steuerungsgruppe von GURZELENplus vertreten. Diese setzt sich zusammen aus Vertretungen der Bauträgerschaften. Sie bestimmt die strategische Ausrichtung des Projektes und fällt die wichtigsten finanziellen und inhaltlichen Entscheidungen. Unterstützt wird die Steuerungsgruppe von der Arbeitsgemeinschaft für gemeinnützige Projektentwicklung (AGGP), dem operativen Teil von „GURZELENplus“, welche im Mandat der Steuerungsgruppe Entscheidungsgrundlagen vorbereitet. Seitens der Genossenschaft FAB-A sind Claude Marbach, Thomas Zahnd und Michael Rothenbühler in der AGGP vertreten. Vorgesehen ist weiter, dass interessierte zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner bereits in der Planungsphase mitwirken können.

Im 2015 haben rund 10 Sitzungen der Steuerungsgruppe stattgefunden. Die wichtigsten Meilensteine waren folgende:

Konstituierung und Namensgebung:

Unter dem Namen „GURZELENplus“ beschliessen fünf Bieler Genossenschaften im Mai zusammen ein Projekt im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf der Gurzelen zu entwickeln.

Projektidee „GURZELENplus“:

Im September liegt der erste Entwurf einer Projektidee von GURZELENplus vor. Darin werden Ziele, Nutzung, Trägerschaft und Projektablauf des Projektes beschrieben.

<http://www.gurzelenplus.ch/aktuell>

Webauftritt „GURZELENplus“:

Unter www.gurzelenplus.ch sind ab November alle aktuellen Informationen zum Projekt „GURZELENplus“ für die Öffentlichkeit zugänglich. Insbesondere können künftige Bewohnerinnen und Bewohner auch ihr Interesse für das Projekt anmelden.



Öffentliche Mitwirkung:

Am 2. Dezember legt die Stadt Biel im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens die Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich Gurzelen auf. Damit will die Stadt Biel ermitteln, ob sich in der Bevölkerung Opposition gegen das Projekt regt. GURZELENplus nimmt an dieser Mitwirkung teil und reicht am 20. Januar 2016 fristgerecht ihre Unterlagen ein.

Von Anfang an hat die GURZELENplus versucht, mit der Stadt Biel zusammen die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für eine optimale Projektentwicklung des Areals zu definieren. Von Seiten der Behörden gab es keine Bereitschaft zur Kooperation, weshalb die Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau momentan noch nicht geschaffen sind. Dies führte im offiziellen Mitwirkungsverfahren dazu, dass die GURZELENplus kritisch bezüglich der Projektentwicklung der Stadt Stellung genommen hat.

Mitwirkungsprozesse, in denen künftige Bewohner und Bewohnerinnen ihre Ideen einbringen können, haben bei der FAB-A einen hohen Stellenwert. Partizipation führt bekanntlich zu Identifikation. Und macht Spass. Das haben wir in der Planungsphase unserer Siedlung erprobt und führen es in der Betriebsphase erfolgreich weiter.

Leider konnten wir die Steuerungsgruppe der GURZELENplus bisher noch zu wenig von diesem Potenzial überzeugen. Aktuell besteht keinen Konsens darüber, wie und wann Interessierte ins Projekt miteinbezogen werden könnten. Wir bedauern das und bleiben dran, auch im 2016. Bald wird sich zeigen, ob unsere Vision eines zukunftsweisenden, nachhaltigen Quartiers möglich wird - es steht noch viel Arbeit an.



6. BAUKOMMISSION

Thomas Zahnd

Bericht Baukommission

Die Baukommission war bis Mitte Jahr vor allem mit Mängelbehebung (Lüftungsanlage) und div. Abnahmen (inkl Schlussrechnung) beschäftigt. Bis alle Abrechnungen kontrolliert, verbucht, bezahlt und abgelegt waren, wurde es Spätherbst.

Am 16. Juni fand die letzte, offizielle Sitzung der Baukommission statt. Im Anschluss haben Architekten, Bauleitung und Baukommission die mehrjährige konstruktive und angenehme Zusammenarbeit gebührend gefeiert. Bis die Baukommission aufgelöst wird, dauert es noch einen Moment. Bereits Ende 2016 folgen die ersten Kontrollen vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist.

Minergie-P Zertifikat

Unsere Siedlung darf offiziell als zertifiziertes MINERGIE-P® Objekt bezeichnet werden. Das, Fabrikgässli 1' mit hochwärmedämmender Gebäudehülle, Pelletfeuerung und einer Sonnenkollektoranlage für Heizung und Warmwasseraufbereitung sowie einer Photovoltaikanlage erfüllt den geforderten Gebäudestandard. Das Gebäude entspricht damit dem neusten Stand der Technik, mit dem ein hoher Komfort bezüglich Luftqualität, thermischer Behaglichkeit und Schutz gegen Aussenlärm sowie eine überdurchschnittliche Werterhaltung erreicht werden kann.

Bauabrechnung

Endlich ist sie da: die Bauabrechnung. Pünktlich auf den 31.12.2015 konnte die Bauabrechnung abgeschlossen werden. Im Oktober 2012 genehmigte die Verwaltung den detaillierten Kostenvoranschlag. Eine Bauausführung mit zwei sich ergänzenden Kostenvoranschlägen ist ungewöhnlich, musste aber aus finanziellen Gründen so gemacht werden. Das Prinzip - Bank Kostenvoranschlag (BKV) plus Genossenschaft Kostenvoranschlag (GKV) = Anlagekosten - wurde in den letzten 3 Jahren öfters an Generalversammlungen, Werkstätten oder Infomails eingehend erläutert.

Die Bewirtschaftung und Kontrolle der beiden Kostenvoranschläge war nicht einfach und hat die Baukommission vor grosse Herausforderungen gestellt. Im Laufe der Projektierung und Ausführung haben sich nämlich die Beträge der über 100 verschiedenen Kostenstellen z.T. erheblich bewegt. Es gab Werkteile, die Mehrkosten verursachten, die in anderen Werkteilen wieder eingespart werden mussten.

Zum (Bau)Abschluss gibt es aber nur eine Frage zu klären: konnte der Kostenvoranschlag eingehalten werden? Ja - wir konnten es. Wir alle, Genossenschafterinnen, Genossenschafter, Architekten, Planer, Bauleitung, viele Handwerker - alle haben dazu beigetragen, dass wir eine Punktlandung geschafft haben. Die Differenz zwischen Kostenvoranschlag und Bauabrechnung beträgt CHF 4'966, das ist eine Abweichung von +0.06 %!

An dieser Stelle möchten wir allen Beteiligten herzlich Danken zu diesem tollen Ergebnis.



Genossenschaft FAB-A

Fabrikgässli 1

Baubrechnung BKV

| BKP | Arbeitsgattung | KV (BKV) 17.12.2012 | Korrekt. (19.2.13) | Revid.Budg. (29.4.2013) | Revid.Budg. (Umbuchung) | Revidierter KV | Zahlung | Erwartung | Baubrechnung AKTUELL | Mehr/Minder Kosten | Bemerkungen |
|-----|----------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|
| | | | | | | | Tot. letzte 4 Kol. direkt aus Buchh. | Schätzung | Tot. letzte 2 Kol. | Zahlung-KV.rev | |
| 1 | 011 | 500.00 | 0.00 | | | 84.00 | 584.00 | 583.25 | 0.00 | 583.25 | -0.75 |
| 2 | 021 | 15750.00 | 0.00 | | | 9386.00 | 25136.00 | 25135.80 | 0.00 | 25135.80 | -0.20 |
| 3 | 042 | 3400.00 | 0.00 | -3400.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 051 | 4752.00 | 0.00 | | | -4752.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 052 | 27000.00 | 0.00 | | | -21192.00 | 5808.00 | 5808.30 | 0.00 | 5808.30 | 0.30 |
| 6 | 053 | 356.00 | 0.00 | | | -356.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | 101 | 36180.00 | 0.00 | | | -19518.00 | 16662.00 | 16661.55 | 0.00 | 16661.55 | -0.45 |
| 8 | 102 | 6480.00 | 0.00 | -6480.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | 112 | 145780.00 | 0.00 | | | 13416.00 | 159196.00 | 159195.85 | 0.00 | 159195.85 | -0.15 |
| 10 | 113 | 0.00 | 0.00 | 5400.00 | | -1900.00 | 3500.00 | 3499.85 | 0.00 | 3499.85 | -0.15 |
| 11 | 121 | 48600.00 | 0.00 | | | -48600.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 12 | 122 | 22356.00 | 0.00 | -22356.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 13 | 135 | 12645.00 | 0.00 | | | 12645.00 | 12147.70 | 12147.70 | 0.00 | 12147.70 | -497.30 |
| 14 | 136 | 5400.00 | 0.00 | -5400.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 15 | 137 | 8640.00 | 0.00 | | | -8640.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 16 | 149 | 27000.00 | 0.00 | | | 8640.00 | 35640.00 | 40581.50 | 0.00 | 40581.50 | 4941.50 |
| 17 | 155 | 10120.00 | 0.00 | | | 2392.00 | 13112.00 | 13112.00 | 0.00 | 13112.00 | 0.00 |
| 18 | 171 | 128000.00 | 0.00 | | | -29299.00 | 98701.00 | 98700.05 | 0.00 | 98700.05 | -0.95 |
| 19 | 201 | 50000.00 | 0.00 | 6480.00 | | 15000.00 | 71480.00 | 71211.25 | 0.00 | 71211.25 | -268.75 |
| 20 | 211 | 1742909.00 | 0.00 | | | 49000.00 | 1791909.00 | 1788409.60 | 0.00 | 1788409.60 | -3499.40 |
| 21 | 215 | 478073.00 | 0.00 | 131398.00 | | 900510.00 | 1509981.00 | 1530789.65 | 0.00 | 1530789.65 | 20808.65 |
| 22 | 221 | 556252.00 | 0.00 | | | -556252.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 23 | 222 | 26798.00 | 0.00 | | | -26798.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 24 | 224 | 240401.00 | 0.00 | | | -240401.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 25 | 225 | 30122.00 | 0.00 | | | 5000.00 | 35122.00 | 38767.90 | 0.00 | 38767.90 | 3645.90 |
| 26 | 226 | 115398.00 | 0.00 | -115398.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 27 | 229 | 113019.00 | 0.00 | | | -29000.00 | 84019.00 | 86863.00 | 0.00 | 86863.00 | 2849.00 |
| 28 | 230 | 0.00 | 252000.00 | | | -6000.00 | 246000.00 | 254189.90 | 0.00 | 254189.90 | 8189.90 |
| 29 | 231 | 30780.00 | 0.00 | | | -30780.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 30 | 232 | 109296.00 | 0.00 | -109296.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 31 | 233 | 15120.00 | 0.00 | | | -15120.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 32 | 236 | 18360.00 | 0.00 | | | -18360.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 33 | 237 | 35000.00 | 0.00 | | | 35000.00 | 33150.00 | 33150.00 | 0.00 | 33150.00 | -1850.00 |
| 34 | 238 | 10800.00 | -10800.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 35 | 239 | 7520.00 | 0.00 | | | -7520.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 36 | 240 | 0.00 | 330000.00 | | | -9600.00 | 320400.00 | 320961.20 | 0.00 | 320961.20 | 561.20 |
| 37 | 242 | 38183.00 | -38183.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 38 | 243 | 142665.00 | 0.00 | | | -142665.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 39 | 244 | 203028.00 | 0.00 | | | -48000.00 | 207000.00 | 205372.75 | 0.00 | 205372.75 | -1627.25 |
| 40 | 247 | 12960.00 | -12960.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 41 | 248 | 19440.00 | -19440.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 42 | 250 | 0.00 | 301000.00 | | | -18461.00 | 282539.00 | 274189.60 | 0.00 | 274189.60 | -8349.40 |
| 43 | 251 | 157720.00 | 0.00 | | | -157720.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 44 | 253 | 17669.00 | -17669.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 45 | 254 | 158328.00 | -158328.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 46 | 255 | 25920.00 | -25920.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 47 | 256 | 48600.00 | -48600.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 48 | 258 | 286270.00 | 0.00 | | | -94770.00 | 191500.00 | 196820.52 | 0.00 | 196820.52 | 5320.52 |
| 49 | 259 | 4320.00 | -4320.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 50 | 261 | 48600.00 | 0.00 | -48600.00 | | 44000.00 | 44000.00 | 44000.00 | 0.00 | 44000.00 | 0.00 |
| 51 | 271 | 111004.00 | 0.00 | | | 108996.00 | 220000.00 | 246488.95 | 0.00 | 246488.95 | 26488.95 |
| 52 | 272 | 193154.00 | 0.00 | | | 50100.00 | 243254.00 | 269211.80 | 0.00 | 269211.80 | 22957.80 |
| 53 | 273 | 110572.00 | 0.00 | | | -25000.00 | 85572.00 | 85404.35 | 0.00 | 85404.35 | -167.65 |
| 54 | 275 | 7910.00 | 0.00 | | | -1000.00 | 6910.00 | 6296.55 | 0.00 | 6296.55 | -613.45 |
| 55 | 281 | 131584.00 | 0.00 | | | 116128.00 | 247712.00 | 225493.45 | 0.00 | 225493.45 | -22218.55 |
| 56 | 282 | 135595.00 | 0.00 | | | -80595.00 | 55000.00 | 42956.65 | 0.00 | 42956.65 | -12043.35 |
| 57 | 283 | 14483.00 | 0.00 | | | -14483.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 58 | 285 | 34218.00 | 0.00 | | | 3000.00 | 37218.00 | 38940.95 | 0.00 | 38940.95 | 1722.95 |
| 59 | 286 | 12712.00 | 0.00 | | | -8600.00 | 4112.00 | 4106.05 | 0.00 | 4106.05 | -5.95 |
| 60 | 287 | 38136.00 | 0.00 | | | -14211.00 | 23925.00 | 24166.45 | 0.00 | 24166.45 | 241.45 |
| 61 | 289 | 4860.00 | 0.00 | | | -2000.00 | 2860.00 | 2829.85 | 0.00 | 2829.85 | -30.15 |
| 62 | 291 | 987300.00 | 0.00 | | | 85399.00 | 1072699.00 | 1040399.76 | 0.00 | 1040399.76 | -32299.24 |
| 63 | 292 | 81000.00 | 0.00 | | | 81000.00 | 81000.00 | 81000.00 | 0.00 | 81000.00 | 0.00 |
| 64 | 293 | 70200.00 | 0.00 | | | 70200.00 | 70200.00 | 70200.00 | 0.00 | 70200.00 | 0.00 |
| 65 | 294 | 106278.00 | 0.00 | | | 106278.00 | 111456.00 | 111456.00 | 0.00 | 111456.00 | 5180.00 |
| 66 | 296 | 56472.00 | 0.00 | | | -20000.00 | 36472.00 | 34115.25 | 0.00 | 34115.25 | -2356.75 |
| 67 | 347 | 92340.00 | -92340.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 68 | 395 | 4968.00 | 0.00 | | | 4968.00 | 4968.00 | 4968.00 | 0.00 | 4968.00 | 0.00 |
| 69 | 421 | 38902.00 | 0.00 | | | 131698.00 | 170600.00 | 129931.80 | 0.00 | 129931.80 | -40668.20 |
| 70 | 461 | 35381.00 | 0.00 | | | -35381.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 71 | 463 | 63158.00 | 0.00 | | | -63158.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 72 | 474 | 5994.00 | 0.00 | | | -5994.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 73 | 511 | 25000.00 | 0.00 | | | 711.00 | 32111.00 | 32110.95 | 0.00 | 32110.95 | -0.05 |
| 74 | 512 | 92556.00 | 0.00 | | | -13624.00 | 78932.00 | 78931.90 | 0.00 | 78931.90 | -1.10 |
| 75 | 519 | 39564.00 | 0.00 | | | -5164.00 | 34400.00 | 34400.00 | 0.00 | 34400.00 | 0.00 |
| 76 | 524 | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 | 51263.25 | 51263.25 | 0.00 | 51263.25 | 51263.25 |
| 77 | 531 | 5480.00 | 0.00 | -3428.00 | 7000.00 | 9052.00 | 7485.50 | 7485.50 | 0.00 | 7485.50 | -1566.50 |
| 78 | 532 | 2152.00 | 0.00 | 3428.00 | | 5480.00 | 1856.00 | 1856.00 | 0.00 | 1856.00 | -3328.00 |
| 79 | 542 | 100000.00 | 0.00 | | | -59743.00 | 40257.00 | 40221.32 | 0.00 | 40221.32 | -35.68 |
| 80 | 563 | 0.00 | 0.00 | 22356.00 | | 22356.00 | 9040.00 | 9040.00 | 0.00 | 9040.00 | -13316.00 |
| 81 | 601 | 25919.00 | -24951.00 | | | -968.00 | 0.00 | 0.00 | 2.90 | 2.90 | 0.00 |
| 82 | 700 | -125000.00 | 0.00 | -4490.00 | | -129490.00 | -129490.00 | -129490.00 | 0.00 | -129490.00 | 0.00 |
| | TOTAL | 7748300.00 | 0.00 | 3510.00 | 0.00 | 7751810.00 | 7755748.50 | 7755751.40 | 2.90 | 7755751.40 | 3941.40 |
| | | | | | | | | | | | 6-März-16 |

Zusammenfassung:

Kostenvoranschlag Bank (BKV): CHF 7'751'810.00

Kostenvoranschlag Genossenschaft (GKV): CHF 266'301.05

Kostenvoranschlag Total: CHF 8'018'111.05

Baubrechnung per 31.12.2015, BKV: CHF 7'755'7748.50

Baubrechnung per 31.12.2015, GKV: CHF 267'328.71

Total Baubrechnung per 31.12.2015: CHF 8'023'077.21



7. FINANZKOMMISSION

Thomas Zahnd

Finanzbericht

Die Finanzkommission setzt sich aus dem Verwaltungsmitglied Thomas Zahnd und Sebastian Angst, pro ressource GmbH Finanzierungsoptima zusammen. Rechnungswesen und Jahresabschluss wird von Thomas Zahnd be- und erarbeitet. Sebastian Angst bespricht sich periodisch mit Thomas Zahnd über die strategische Ausrichtung der Finanzplanung. Im Berichtsjahr beschränkte sich der Beratungsaufwand auf ein Minimum, da die nächsten strategischen Entscheidungen erst im Geschäftsjahr 2016 / 2017 anstehen.

Verantwortlich für die Jahresrechnung ist die Verwaltung. Das Geschäftsjahr 2015 weist einen Jahresgewinn von CHF 69'355.90 aus. Im Budget war ein Jahresgewinn von CHF 1'747.30 budgetiert. Die Verwaltung beantragt, den Jahresgewinn mit dem Bilanzverlust der vorherigen Geschäftsjahre von CHF 152'838.61 zu verrechnen. Neu resultiert ein Bilanzverlust von CHF 83'482.71. Das bilanzierte Eigenkapital beläuft sich somit neu auf CHF 540'517.29; d.h. ein Anteilschein von CHF 2'000.- weist einen Wert von CHF 1'732.43 aus (zum Vergleich: Bilanzwert per 31. Dezember 2014 CHF 1'502.15). Der hohe Jahresgewinn resultiert vor allem aus weniger Ausgaben im Budgetposten Unterhalt.

Die Kontrollstelle wurde auch im Geschäftsjahr 2015 durch Marc Meichtry, Meichtry Treuhand AG besetzt.

Genossenschaft FAB-A , 2502 Biel/Bienne

| Bilanz per 31.12.2015 | | | | |
|--------------------------------------|---------------------|---------|---------------------|---------|
| Beschreibung | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
| Aktiven | | | | |
| Umlaufvermögen | | | | |
| Bank (Kontokorrent) | 534 856.22 | | 345 934.47 | |
| Bank (Baukredit) | | | 642 757.11 | |
| Flüssige Mittel | 534 856.22 | 6.4 % | 988 691.58 | 10.9 % |
| Debitoren Dritte | | | 54 000.00 | |
| Forderungen aus L+L | | | 54 000.00 | 0.6 % |
| Debitor Verrechnungssteuer | 294.61 | | 279.21 | |
| Übr. kurzfristige Forderungen | 294.61 | | 279.21 | |
| Heizkosten Fabrikgässli | 18 517.35 | | 6 249.55 | |
| Nebenkosten Fabrikgässli | 9 000.00 | | | |
| Nicht abgerechnete HK/NK | 27 517.35 | 0.3 % | 6 249.55 | 0.1 % |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 118.80 | | 1 393.60 | |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 118.80 | | 1 393.60 | 0.0 % |
| Total Umlaufvermögen | 562 786.98 | 6.7 % | 1 050 613.94 | 11.6 % |
| Anlagevermögen | | | | |
| EGW Anteilschein | 5 000.00 | | 5 000.00 | |
| Beteiligungen | 5 000.00 | 0.1 % | 5 000.00 | 0.1 % |
| Mobilier | 2 650.00 | | | |
| Einrichtungen | 700.00 | | | |
| Mobile Sachanlagen | 3 350.00 | 0.0 % | | |
| Liegenschaft Fabrikgässli | 8 023 077.21 | | 8 060 147.31 | |
| WB Liegenschaften | -165 010.00 | | -31 670.00 | |
| Immobilie Sachanlagen | 7 858 067.21 | 93.2 % | 8 028 477.31 | 88.4 % |
| Total Anlagevermögen | 7 866 417.21 | 93.3 % | 8 033 477.31 | 88.4 % |
| Total Aktiven | 8 429 204.19 | 100.0 % | 9 084 091.25 | 100.0 % |

Genossenschaft FAB-A , 2502 Biel/Bienne

| Bilanz per 31.12.2015 | | | | |
|--|---------------------|---------|---------------------|---------|
| Beschreibung | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
| Passiven | | | | |
| Fremdkapital | | | | |
| Kreditoren allgemein | 64 318.90 | | 87 834.75 | |
| Kreditoren (GKV) | 17 550.00 | | 30 537.00 | |
| Verbindlichkeiten aus L+L | 81 868.90 | 1.0 % | 118 371.75 | 1.3 % |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 1 000.00 | | 696 632.05 | |
| HK-Akontozhlg Fabrikgässli | 23 940.00 | | 6 020.00 | |
| Vorausbezahlte Mieten | 28 750.00 | | 28 450.00 | |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 53 690.00 | 0.6 % | 731 102.05 | 8.1 % |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 135 558.90 | 1.6 % | 849 473.80 | 9.4 % |
| <i>Total Darlehen</i> | <i>532 138.00</i> | | <i>459 126.06</i> | |
| Normale Darlehen | 532 138.00 | 6.3 % | 459 126.06 | 5.1 % |
| <i>Total Pflichtdarlehen</i> | <i>946 000.00</i> | | <i>946 000.00</i> | |
| Pflichtdarlehen | 946 000.00 | 11.2 % | 946 000.00 | 10.4 % |
| Bank Coop Festhypothek 31.08.2017 | 2 725 000.00 | | 2 785 000.00 | |
| Bank Coop Nachhalt.hyp. 31.08.2017 | 500 000.00 | | 500 000.00 | |
| Solidaritätsfond wbg | 549 990.00 | | 583 330.00 | |
| EWG-Anleihe | 2 500 000.00 | | 2 500 000.00 | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 6 274 990.00 | 74.4 % | 6 368 330.00 | 70.1 % |
| Langfristiges Fremdkapital | 7 753 128.00 | 92.0 % | 7 773 456.06 | 85.6 % |
| Total Fremdkapital | 7 888 686.90 | 93.6 % | 8 622 929.86 | 94.9 % |
| Eigenkapital | | | | |
| Genossenschaftskapital | 244 000.00 | | 234 000.00 | |
| Genossenschaftskapital Whg | 380 000.00 | | 380 000.00 | |
| Genossenschaftskapital | 624 000.00 | 7.4 % | 614 000.00 | 6.8 % |
| Bilanzerfolg | -152 838.61 | | -169 041.91 | |
| <i>Jahresergebnis</i> | <i>69 355.90</i> | 0.8 % | <i>16 203.30</i> | 0.2 % |
| Bilanzerfolg | -83 482.71 | -1.0 % | -152 838.61 | -1.7 % |
| Total Eigenkapital | 540 517.29 | 6.4 % | 461 161.39 | 5.1 % |
| Total Passiven | 8 429 204.19 | 100.0 % | 9 084 091.25 | 100.0 % |

Genossenschaft FAB-A , 2502 Biel/Bienne

| Erfolgsrechnung von 01.01.2015 bis 31.12.2015 | | | | |
|--|-------------------|---------|-------------------|---------|
| Beschreibung | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
| Betriebsertrag aus Lieferungen und Leistungen | | | | |
| Liegenschaftsertrag | | | | |
| Wohnungen Fabrikgässli | 381 763.20 | | 151 605.00 | |
| Mietzinserträge | 381 763.20 | 99.7 % | 151 605.00 | 100.0 % |
| Diverse Einnahmen | 1 018.00 | | | |
| Übrige Erträge | 1 018.00 | 0.3 % | | |
| Total Liegenschaftsertrag | 382 781.20 | 100.0 % | 151 605.00 | 100.0 % |
| Total Betriebsertrag aus Lieferungen und Leistungen | 382 781.20 | 100.0 % | 151 605.00 | 100.0 % |
| Aufwand Liegenschaften | | | | |
| Finanzierungsaufwand | | | | |
| Zinsaufwand Nachh.hyp. Fabrikgässli | 3 900.00 | | 1 310.85 | |
| Zinsaufwand Festhypothek Fabrikgässli | 29 835.00 | | 10 164.00 | |
| Zinsaufwand wbg Darlehen | 5 749.95 | | 3 000.00 | |
| Zinsaufwand EGW-Anleihen Fabrikgässli | 28 125.00 | | 7 500.00 | |
| Zinsaufwand Darlehens-/ Depositenkasse | 4 863.85 | | 3 374.80 | |
| Baurechtszins Fabrikgässli | 42 240.00 | | 42 240.00 | |
| Zinsaufwand | 114 713.80 | 30.0 % | 67 589.65 | 44.6 % |
| Total Finanzierungsaufwand | 114 713.80 | 30.0 % | 67 589.65 | 44.6 % |
| Total Aufwand Liegenschaften | 114 713.80 | 30.0 % | 67 589.65 | 44.6 % |
| Bruttogewinn I | 268 067.40 | 70.0 % | 84 015.35 | 55.4 % |
| Personalaufwand | | | | |
| Spesen Verwaltung | | | 376.60 | |
| Verr. Personalaufwand | 3 852.00 | | 19 325.00 | |
| Liegenschaftsverwaltung | | | | |
| Weiterbildung | 2 610.50 | | | |
| Total Personalaufwand | 6 462.50 | 1.7 % | 19 701.60 | 13.0 % |
| Bruttogewinn II | 261 604.90 | 68.3 % | 64 313.75 | 42.4 % |

Genossenschaft FAB-A , 2502 Biel/Bienne

| Erfolgsrechnung von 01.01.2015 bis 31.12.2015 | | | | |
|---|-------------------|--------|------------------|--------|
| Beschreibung | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
| Übriger betrieblicher Aufwand | | | | |
| Betriebsaufwand | | | | |
| Unterhalt / Rep Fabrikgässli | 3 665.70 | | 1 762.20 | |
| Laufender Unterhalt / Rep | 3 665.70 | 1.0 % | 1 762.20 | 1.2 % |
| Kantonale Gebäudevers. | 5 487.75 | | 1 893.05 | |
| Gebäudesach-/ | 1 523.35 | | 768.90 | |
| Haftpflichtversicherung | | | | |
| Versicherungen | 7 011.10 | 1.8 % | 2 661.95 | 1.8 % |
| Liegenschaftssteuern | 8 644.70 | | | |
| Öffentliche Abgaben | 1 938.65 | | | |
| Liegenschaftssteuern | 10 583.35 | 2.8 % | | |
| Nicht verteilbare HK/NK | 12 611.70 | | 2 305.70 | |
| MZ-Verluste Fabrikgässli | 1 880.00 | | | |
| Nebenkosten zu Lasten Gen. | 14 491.70 | 3.8 % | 2 305.70 | 1.5 % |
| Übriger Liegenschaftsaufwand | | | 471.40 | |
| Übriger Liegenschaftsaufwand | | | 471.40 | 0.3 % |
| Büromaterial | 648.00 | | 1 884.65 | |
| Porti | | | 27.00 | |
| Beiträge | 720.20 | | 430.20 | |
| Informatikaufwand | 637.20 | | 518.40 | |
| Gebühren und Abgaben | 350.90 | | 282.00 | |
| Verwaltungsaufwand | 2 356.30 | 0.6 % | 3 142.25 | 2.1 % |
| Beratungsaufwand | 48.60 | | | |
| Kontrollstelle | 862.90 | | 556.65 | |
| Kommissionen | 6 987.85 | | | |
| Beratungsaufwand | 7 899.35 | 2.1 % | 556.65 | 0.4 % |
| Honorare / Sitzungsgelder | 4 560.00 | | 5 760.00 | |
| Organkosten | 4 560.00 | 1.2 % | 5 760.00 | 3.8 % |
| Total Betriebsaufwand | 50 567.50 | 13.2 % | 16 660.15 | 11.0 % |
| Total Übriger betrieblicher Aufwand | 50 567.50 | 13.2 % | 16 660.15 | 11.0 % |
| Betriebsgewinn I | 211 037.40 | 55.1 % | 47 653.60 | 31.4 % |

Genossenschaft FAB-A , 2502 Biel/Bienne

Erfolgsrechnung von 01.01.2015 bis 31.12.2015

| Beschreibung | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
|-------------------------------------|-------------------|--------|------------------|--------|
| Abschreibungen | | | | |
| Abschreibungen | | | | |
| Abschreibungen | 3 259.40 | | | |
| Abschreibung 1 (Amortisation FK) | 133 340.00 | | 31 670.00 | |
| Total Abschreibungen | 136 599.40 | 35.7 % | 31 670.00 | 20.9 % |
| Total Abschreibungen | 136 599.40 | 35.7 % | 31 670.00 | 20.9 % |
| Betriebsgewinn II | 74 438.00 | 19.5 % | 15 983.60 | 10.5 % |
| Finanzerfolg | | | | |
| Finanzaufwand | | | | |
| Bank- und Postkontospesen | 93.70 | | 174.10 | |
| Total Finanzaufwand | 93.70 | 0.0 % | 174.10 | 0.1 % |
| Finanzertrag | | | | |
| Zinsertrag | 7.15 | | 70.10 | |
| Total Finanzertrag | 7.15 | | 70.10 | 0.1 % |
| Total Finanzerfolg | -86.55 | 0.0 % | -104.00 | -0.1 % |
| Betriebsgewinn III | 74 351.45 | 19.4 % | 15 879.60 | 10.5 % |

Genossenschaft FAB-A , 2502 Biel/Bienne

| Erfolgsrechnung von 01.01.2015 bis 31.12.2015 | | | | |
|--|------------------|--------|------------------|--------|
| Beschreibung | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
| Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Erfolg | | | | |
| Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Aufwand | | | | |
| Ausserordentliche Auslagen | 6 138.65 | | 1 374.50 | |
| Total Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Aufwand | 6 138.65 | 1.6 % | 1 374.50 | 0.9 % |
| Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Ertrag | | | | |
| Ausserordentliche Einnahmen | 995.70 | | 2 028.60 | |
| Eintrittsgelder | 1 200.00 | | 2 000.00 | |
| Total Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Ertrag | 2 195.70 | 0.6 % | 4 028.60 | 2.7 % |
| Total Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Erfolg | -3 942.95 | -1.0 % | 2 654.10 | 1.8 % |
| Jahresergebnis vor Steuern | 70 408.50 | 18.4 % | 18 533.70 | 12.2 % |
| Direkte Steuern | | | | |
| Direkte Steuern | | | | |
| Direkte Steuern | 1 052.60 | | 2 330.40 | |
| Total Direkte Steuern | 1 052.60 | 0.3 % | 2 330.40 | 1.5 % |
| Total Direkte Steuern | 1 052.60 | 0.3 % | 2 330.40 | 1.5 % |
| Jahresergebnis | 69 355.90 | 18.1 % | 16 203.30 | 10.7 % |

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

WEITERE ANGABEN

C 1 Antrag zur Gewinnverwendung

| | | |
|--|----------|----------|
| Bilanzerfolg 01.01. | -152'839 | -169'042 |
| Jahresergebnis | 69'356 | 16'203 |
| Verfügbare Bilanzergolg 31.12. | -83'483 | -152'839 |
| Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung: | | |
| Vortrag auf neue Rechnung | -83'483 | -152'839 |

Anhang zur Jahresrechnung 2015

Anhang zur Jahresrechnung

Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne

| | <u>31.12.2015</u> in CHF | <u>31.12.2014</u> in CHF |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Allgemeine Angaben | | |
| 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 |
| A 3 Erstmalige Anwendung neues Rechnungslegungsgesetz Die Jahresrechnung 2015 wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrecht (32. Titel OR) erstellt. | | |

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Währungsumrechnung

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.



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 31.12.2015 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, 31. März 2016

Beilage: Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)





VERFASSER

Verwaltung Genossenschaft FAB-A
Baukommission Genossenschaft FAB-A

Fotos:

Genossenschaft FAB-A, Christoph Lauber, Luca Bösch
Stefan Hofmann, ph7: S. 02 , 06, 08, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24

ADRESSE

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

info@fab-a.ch
www.fab-a.ch