

FAB-A 2018



**GENOSSENSCHAFT FAB-A
JAHRESBERICHT 2018**



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Vorwort**
- 2. Übersicht**
- 3. Verwaltung**
- 4. Siedlungsaktivitäten**
- 5. Projektkommission GURZELENplus**
- 6. Gebäudeunterhalt**
- 7. Finanzbericht**
 - Revisionsbericht**
 - Bilanz**
 - Erfolgsrechnung**
 - Anhang zur Jahresrechnung 2018**
 - Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes**
 - Geldflussrechnung 2018**



1. VORWORT

Liebe Leserin, lieber Leser

Mir gefällt der Vergleich der FAB-A mit einem grossen Schiff immer noch. Wir werfen weiter Mietzinsballast ab, das verschafft uns Auftrieb. Wir gehen weiterhin mit vollen Kräften voraus und halten Aussicht auf neues Land, das wir mit vereinten Kräften von Autoabstellplätzen verschonen wollen. Die autofreien Siedlungen wie FAB-A haben es bereits gezeigt: Mit entlehntem Grund und Boden können wir besseres anfangen, als Autos zu platzieren. Wir besetzen es mit Wohnraum für Pflanzen, Tiere, Erwachsene, Kinder und guten Ideen - ja mit Leben!

2018 hat uns vor Augen geführt, wieviel Energie in die Verhinderung übertriebener Infrastrukturen für den motorisierten Individualverkehr gesteckt werden muss. Aber Engagement lohnt sich immer! Autofreie Siedlungen sind nun auch in Biel nichts Aussergewöhnliches mehr und die beiden Westastlöcher für die geplante Autobahneinfallssachse sind vorerst Papiertiger.

Es war mir jedenfalls eine grosse Freude, neun Jahre für die FAB-A - diese tolle gemeinschaftliche, wohlwollende und ökologische Siedlung - als Präsidentin mitgewirkt zu haben. Neue Verwaltungsmitglieder werden wieder frischen Wind in unsere Segel bringen. Ich wünsche ihnen ebenfalls viel Freude und Energie dabei.

Bettina Cadetg,
Präsidentin Genossenschaft FAB-A



2. ÜBERSICHT

80 GenossenschaftlerInnen

Im Berichtsjahr wurden 4 neue GenossenschaftlerInnen aufgenommen und ein Austritt rückgängig gemacht. Austritte gab es keine.

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

Michael Rothenbühler

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 ein ruhiges Geschäftsjahr zu vermerken, was für eine gut funktionierende Selbstverwaltung spricht. Im Berichtsjahr fanden 5 Verwaltungssitzungen statt. Zeitintensive Themen waren die Vorbereitung/Organisation der Generalversammlung und die Diskussionen zur Projektentwicklung auf der Gurzelen (siehe Kapitel 5). Im Frühjahr 2018 erhob die Genossenschaft Einsprache/Rechtsverwahrung gegen den Abbruch und Neubau der Turnhalle und Erweiterung der Schulanlage. Auf Grund der Verfügung vom 21. Juni 2018 zog die Genossenschaft ihre Einsprache zurück. Teile der Einsprache (Rissprotokoll) blieben als Rechtsverwahrung bestehen. Im Rahmen von informellen Gesprächen hat die Baudirektorin der Stadt Biel versprochen, dass geprüft werden soll, ob im Vorbereich der Schulanlage eine Begegnungszone entstehen soll. Im weiteren prüfte die Verwaltung zusammen mit der Projektkommission eine bauliche Erweiterung der Genossenschaft. Die Liegenschaftsbesitzer signalisierten der Verwaltung, dass sie an einem Projekt interessiert seien. mlzd erstellte eine Machbarkeitsstudie für ein genossenschaftliches Projekt (Madretschstrasse). Das Projekt ist aus verschiedenen Gründen zur Zeit auf „Standby“ und kann hier nicht weiter erläutert werden. Sobald absehbar ist, dass sich das Projekt weiterentwickeln lässt, wird die Verwaltung umfassend informieren.

Erfahrungsbericht Autofreie Siedlung Fabrikgässli 1

Die Siedlung mit 20 Wohnungen ist seit August / September 2014 voll in Betrieb. Auch im 5. Betriebsjahr 2018 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.

4. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN

Garten

Das „Treppenhaus“

Unser Garten wurde mit einer neuen Attraktion bereichert. Bewohner und Bewohnerinnen des Fabrikgässli haben mit tatkräftiger Mithilfe vieler Kinder ein Baumhaus gebaut. Da wir auf unserem Grundstück keinen geeigneten Baum haben um ein Baumhaus darauf zu bauen, mussten sich die fleissigen Baumhausbauer mit vorhandene Strukturen begnügen. Die Wahl fiel auf die Treppe am Ende des Fabrikgässli. Das „Treppenhaus“ wurde im Sommer 2018 durch die Kinder des Fabrikgässli bezogen.

Gemeinschaftsraum

Mittagstisch

Der Mittagstisch erfreute sich auch 2018 grosser Beliebtheit. Stundenplan bedingt wurde er aber nicht mehr jeden Tag durchgeführt. Dafür nahmen auch immer wieder Kinder und Familien von ausserhalb der FAB-A teil.



Verschiedene Nutzungen

Von Filmvorführungen und Konzerten über Geburtstage und Familienfeste bis hin zu Sitzungen und Zeichnungskursen wurde der Gemeinschaftsraum häufig genutzt. Auch Genossenschafter die nicht in der FAB-A wohnen und Organisationen wie die Pro Velo nutzen den Gemeinschaftsraum für ihre Sitzungen.

Veranstaltungen (Vorträge, Führungen, Presse)

Das Interesse am Fabrikgässli 1 ist auch im Jahr 2018 gross. Verschiedene Medien haben über das Fabrikgässli berichtet. Immer wieder wieder kleinere oder grössere Führungen durchgeführt.

Robin Food

Robin Food hat einen neuen Kühlschrank. Am 6. Oktober wurde der neue Standort des zweiten Robin Food Kühlschranks in Biel/Bienne an der Neuengasse /Fabrikgässli eingeweiht.

Robin Food hat sich zum Ziel gesetzt, so viele Lebensmittel wie möglich vor der Mülltonne zu bewahren. Der Kühlschrank dient als Tauschplattform für Lebensmittel. Nicht mehr verwendete Lebensmittel werden für Leute gratis zur Verfügung gestellt, die noch etwas damit anzufangen wissen.

Auf Initiative von Rolf Scherler, der das Häuschen für den Kühlschrank gebaut hat und sich um den Betrieb kümmert, stellt die FAB-A den Platz zur Verfügung und versorgt den Kühlschrank unentgeltlich mit Strom.





5. PROJEKTKOMMISSION

GURZELENplus 2018: Ein Regenwasser-Silo für das Terrain Gurzelen

(Andrea Feller)

Die FAB-A will sich zusammen mit sechs anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern um das Baurecht für das Areal des ehemaligen Fussballstadions bewerben.

Im Jahr 2018 fanden zwei Sitzungen der gemeinnützigen Investorengemeinschaft GURZELENplus (GIG) statt, der Steuerungsgruppe der sieben gemeinnützigen Wohnbauträgern. Roman Tschachtli und Andrea Feller vertreten die Interessen der FAB-A in diesem Gremium.

Der Höhepunkt der letztjährigen Tätigkeiten der GIG war die Einweihung des Regenwasser-Silos anlässlich des Sommerfestes vom 7. / 8. Juli auf dem Terrain Gurzelen. Das war ein Beitrag der GIG zur Zwischennutzung des Areals. Das Silo sammelt Wasser vom Stadiondach, welches zur Bewässerung der verschiedenen Gartenprojekte auf dem Terrain dient. Die FAB-A war massgeblich an der Idee und Umsetzung des Projektes beteiligt: Idee und Ausführung stammten von Katia Ritz und Florian Hauswirth (www.ritzwirth.ch), Roman Tschachtli und Andrea Feller koordinierten die Aktion nach innen und aussen.

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 bestellt werden.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des potentiellen Quartiers auf der Gurzelen findet im Frühling 2019 eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung statt. Nachdem die Behandlung aller Einsprachen abgeschlossen ist, werden die neuen Planungsgrundlagen zuerst dem Stadtrat (21. März 2019) und anschliessend der Bieler Bevölkerung (19. Mai 2019) unterbreitet.

6. GEBÄUDEUNTERHALT

Vor Ablauf der Garantiefrist von 5 Jahren nach Bezug von Neubauten, wurden mögliche versteckte Mängel unserer Liegenschaft überprüft.

Durchspülen der Abwasserleitungen

Im Jahr 2018 hatten mehrere Wohnparteien mit Verstopfung der Abwasserrohre zu kämpfen. Um sicher zu gehen, dass es sich dabei nicht um einen versteckten Mangel handelt, wurden alle Abwasserleitungen von der Firma KanalFritz durchgespült und gefilmt. Dabei wurde festgestellt, dass es ev. Leitungen gibt, die ein bisschen zu wenig Gefälle haben und deshalb anfällig für Verstopfungen sind.

Es besteht aber kein baulicher Handlungsbedarf. Ein Spülen der Leitungen alle fünf Jahre sollte als Massnahme reichen.

Ersatz Fassade Eingang

Nach mehrmaligen Klagen, dass im Wohnatelier 3 unerklärlicherweise jedes Schrittgäusch aus dem Treppenhaus ungefiltert wahrgenommen wird, ist ein Profilglas der Glasfassade beim Eingang ohne Fremdeinwirkung zersprungen. Nach dem Entfernen der Glasfassade, traten auch die Lärmemissionen nicht mehr auf. Der Fassadenteil von ca. 10 m² wird nun in einem anderen Material neu verkleidet.



Technikbericht

Am Ende einer kalten Zeit -
Der Frühling war schon nicht mehr weit -
Da kam nach Biel ein grosser Truck
mit reichlich Pellet huckepack.
Der machte (bis zum letzten Zoll)
das ganze Lager proppevoll.
Das Technikteam dachte „tiptop!
Bis nächstes Jahr dann Lieferstopp.
Das Thema Pellet wird fürwahr
erst aktuell im nächstes Jahr!“

Nach einem traumhaften Oktober
Mit Sonne, Herbstlaub und Zinnober
Kam ein November nebelgrau
(Nur Wolkenmeer, darüber blau).

Da lief der Kessel Tag und Nacht
Und hat das Lager leer gemacht.
Der Boden wurde langsam kühl
Auch warmes Wasser kam nicht viel.
Den einen war das einerlei,
den andern nicht (aus Wohnung 2).
Es mehrten sich die Kurznachrichten
die von Erfrierungen berichten.
Das Technik Team, zu später Stund,
ging schnell der Sache auf den Grund.
Man fand, im Keller angelangt,
Den Pelletofen - ausgebrannt.
Daneben hohl und blitzblank leer
Das Lager ohne Pellets mehr!

Mit Wägeli und Manneskraft
Hat man schnell Nachschub hergeschafft
Doch die paar Kilos, wie verbraucht,
waren im Nu schnell aufgebraucht!
Da kam das Technik Team dahinter:
„Wir brauchen mehr für diesen Winter.“
Mit Demut, Winseln (auf den Scheichen)
Lies sich der Lieferant erweichen
und brachte noch, (mit Eilzuschlag),
Die Pellets vor dem Weihnachtstag.

7. FINANZBERICHT

Um die finanziellen Aspekte der Genossenschaft hat sich im Berichtsjahr 2018 Thomas Zahnd gekümmert. Die Arbeiten umfassen Rechnungswesen (Zahlungsverkehr, Mietzinskontrolle, Administration bei Ein- / Austritten), Bewirtschaftung der Darlehen, erstellen der Jahresrechnung, Budget 2019 und Berichterstattung an div. Kreditgeber.

Kommentar zur Jahresrechnung 2018

Verantwortlich für die Jahresrechnung ist die Verwaltung. Die Rechnung schliesst mit einem Jahresgewinn von CHF 739 ab. Die Genossenschaft konnte sowohl auf der Liegenschaft als auch auf den Sachwerten zu maximalen Sätzen abschreiben. Dank dem sehr günstigen Zinsumfeld und weniger Ausgaben auf budgetierte Posten (z.B. Kommissionen und das Projekt ‚Gurzelen‘) hat die Verwaltung eine einmalige Mietzinsrückerstattung für das Geschäftsjahr 2018 von CHF 20'000 beschlossen (in der Jahresrechnung bereits berücksichtigt).

Da einige Projekte noch nicht abgeschlossen sind (Reparatur Fassade im Eingangsbereich, Umbau Gästezimmer, Lärmsanierung Mehrzweckraum und die Reparatur der internen Abwasserleitungen) hat die Verwaltung zu Lasten des Unterhalts einen steuerfreien Erneuerungsfond über CHF 17'000 gehäuft.

Die Liegenschaft Fabrikgässli 1 hat in der Bilanz per 31.12. 2018 einen ausgewiesenen Wert von CHF 7'421'805. Seit Inbetriebnahme der Siedlung im Sommer 2014 konnte die Genossenschaft bereits über CHF 600'000 abschreiben.

Die ausstehende Heiz- und Nebenkostenabrechnung konnte per Ende 2018 noch nicht abgerechnet werden. Die entsprechenden Bilanzposten auf der Aktiv- und Passivseite zeigen, dass die Mieterinnen und Mieter mit geringfügigen Nachzahlungen rechnen müssen.

Die Genossenschaft hat per 31.12.2018 CHF 604'000 Anteilscheinkapital, CHF 44'000 weniger als per 31.12.2017. Die Abnahme erfolgte auf Grund einiger ordentlich gekündeten Austritte aus der Genossenschaft. Ein Anteilschein von CHF 2'000 hat einen Wert von CHF 2'000 (Vorjahr CHF 2'000).

Die Verwaltung beantragt, den Jahresgewinn mit dem Bilanzgewinn des vorherigen Geschäftsjahres von CHF 20'428 zu verrechnen. Neu resultiert ein Bilanzgewinn von CHF 21'167. Die Gewinnverwendung 2018 soll auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Kontrollstelle wurde auch im Geschäftsjahr 2018 durch Marc Meichtry, Meichtry Treuhand AG besetzt.

(Thomas Zahnd)



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 31.12.2018 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, 14. März 2019

Beilage: Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)

Genossenschaft FAB-A 2502 Biel/Bienne

BILANZ

AKTIVEN

	31.12.2018	31.12.2017
Bank	695'864.43	596'587.13
Flüssige Mittel	695'864.43	596'587.13
Mieter (Mietzins, Nebenkosten, etc.)	13'122.00	13'691.45
Forderungen	13'122.00	13'691.45
Verrechnungssteuer	294.61	294.61
übrige kurzfristige Forderungen	294.61	294.61
Aktive Rechnungsabgrenzung	1'880.85	572.00
Heizkosten Fabrikgässli 1	24'243.65	16'525.45
Nebenkosten Fabrikgässli 1	32'266.75	19'507.35
Aktive Rechnungsabgrenzungen	58'391.25	36'604.80
Umlaufvermögen	767'672.29	647'177.99
EGW Anteilschein	5'000.00	5'000.00
Beteiligungen	5'000.00	5'000.00
Mobilien	2'150.00	4'300.00
Einrichtungen, Geräte	1'900.00	1'700.00
Mobilien, Einrichtungen, Geräte	4'050.00	6'000.00
Liegenschaft Fabrikgässli 1	8'023'077.21	8'023'077.21
Wertberichtigung	-601'272.00	-440'811.00
Immobilien	7'421'805.21	7'582'266.21
Anlagevermögen	7'430'855.21	7'593'266.21
Total Aktiven	8'198'527.50	8'240'444.20

Genossenschaft FAB-A 2502 Biel/Bienne

PASSIVEN	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	33'714.00	79'654.00
Verbindlichkeiten gegenüber Dritter	23'524.75	39'606.62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57'238.75	119'260.62
Darlehen	613'400.00	483'400.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	613'400.00	483'400.00
Liegenschaftssteuer	35'000.00	26'644.70
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	35'000.00	26'644.70
Passive Rechnungsabgrenzung	2'734.00	1'000.00
NK-Akontozahlungen	50'640.00	30'912.30
Vorausbezahlte Mieten	24'377.00	25'988.00
Passive Rechnungsabgrenzung	77'751.00	57'900.30
Fremdkapital kurzfristig	783'389.75	687'205.62
Darlehen Wohnungsmieter	913'000.00	931'500.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	913'000.00	931'500.00
Bank Cler, Festhypothek	2'410'000.00	2'470'000.00
Bank Cler, Nachhaltigkeitshypothek	500'000.00	500'000.00
Darlehen Solidaritätsfonds wbg	449'970.00	483'310.00
EGW-Anleihe	2'500'000.00	2'500'000.00
Hypothekardarlehen	5'859'970.00	5'953'310.00
Erneuerungsfonds (steuerfrei)	17'000.00	--
Erneuerungsfonds	17'000.00	--
Fremdkapital langfristig	6'789'970.00	6'884'810.00
Genossenschaftsanteile Mitglieder	224'000.00	248'000.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	380'000.00	400'000.00
Gewinn-/Verlustvortrag	20'428.58	-7'628.55
Gewinn	739.17	28'057.13
Eigenkapital	625'167.75	668'428.58
Total Passiven	8'198'527.50	8'240'444.20

Genossenschaft FAB-A 2502 Biel/Bienne

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01. - 31.12.18	01.01. - 31.12.17
Mietzinerträge	344'366.00	363'768.00
Mietzinsausfälle	566.00	1'160.00
Sollmietertag	344'932.00	364'928.00
ESB Energierücklieferung	951.75	1'017.30
Übrige Erträge	951.75	1'017.30
Liegenschaftsertrag	345'883.75	365'945.30
ERTRAG AUS LEISTUNGEN	345'883.75	365'945.30
Unterhalt Reparaturen	-33'967.15	-6'834.71
Unterhalt Reparaturen Wohnungen	-439.60	-3'076.95
Unterhalt Reparaturen MZR/Gästezimmer	-253.15	-249.20
Unterhalt Reparaturen Waschsalon	-1'184.55	-674.55
Unterhalt Garten/Dachterrasse	-374.50	-5'130.10
Laufender Unterhalt	-36'218.95	-15'965.51
Kantonale Gebäudeversicherung	-5'403.45	-5'517.50
Gebäudesach-/Haftpflichtversicherung	-1'585.00	-1'498.05
Versicherungen	-6'988.45	-7'015.55
Liegenschaftssteuern	-9'644.70	-9'644.70
Liegenschaftssteuern / Öffentliche Abgaben	-9'644.70	-9'644.70
Nicht verteilbare HK/NK	-1'969.05	-.-
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft	-1'969.05	-.-
Verwaltungskosten	-27.85	-.-
Liegenschaftsverwaltung	-27.85	-.-
Liegenschaftsunterhalt	-54'849.00	-32'625.76
AUFWAND LIEGENSCHAFTEN	-54'849.00	-32'625.76
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	291'034.75	333'319.54
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	291'034.75	333'319.54
Büromaterial (Kopien, Porti, Material)	-430.80	-323.10
Beiträge, Mitgliedschaften	-924.35	-920.20
Informatikaufwand	-657.55	-690.60
Übriger Büroaufwand, Spesen	-188.48	-219.20
Verwaltungsaufwand	-2'201.18	-2'153.10
Verwaltungskosten	-4'308.00	-4'308.00
Liegenschaftsverwaltung	-4'308.00	-4'308.00

Genossenschaft FAB-A 2502 Biel/Bienne

	01.01. - 31.12.18	01.01. - 31.12.17
Honorare/Sitzungsgelder	-1'384.90	-1'401.60
Generalversammlung	-652.70	-603.20
Revisionsstelle	-989.50	-1'213.70
Kommissionen	-4'300.30	-7'206.80
Verwaltungsrat, Generalversammlung, Revision	-7'327.40	-10'425.30
Verwaltung	-13'836.58	-16'886.40
Veranstaltungen	-877.30	-1'347.30
Projekt "Gurzelen"	--	-4'416.15
Diverses	-409.80	-442.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-1'287.10	-6'205.45
Übriger betrieblicher Aufwand	-1'287.10	-6'205.45
ÜBRIGER AUFWAND	-15'123.68	-23'091.85
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen	275'911.07	310'227.69
Abschreibung Liegenschaft	-160'461.00	-160'461.00
Abschreibung Mobilien, Einrichtungen, Geräte	-4'039.95	-5'875.80
Abschreibungen	-164'500.95	-166'336.80
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	111'410.12	143'890.89
Bankkreditzinsaufwand	-236.55	-227.65
Zinsaufwand Festhypothek	-19'580.00	-25'730.15
Zinsaufwand Nachhaltigkeitshypothek	-3'250.00	-3'683.35
Zinsaufwand Solidaritätsfond wbg	-4'749.75	-5'083.15
Zinsaufwand EGW-Anleihen	-28'125.00	-28'125.00
Zinsaufwand Darlehen	-4'620.00	-5'020.00
Baurechtszins Fabrikgässli	-42'240.00	-42'240.00
Finanzaufwand	-102'801.30	-110'109.30
Finanzerfolg	-102'801.30	-110'109.30
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	8'608.82	33'781.59
Ausserordentlicher Aufwand	-1'180.00	-6'304.10
Ausserordentlicher Ertrag	600.00	1'559.69
Ausserordentlicher Erfolg	-580.00	-4'744.41
Ausserordentlicher Erfolg	-580.00	-4'744.41
Jahresergebnis vor Steuern	8'028.82	29'037.18
Direkte Steuern	-7'289.65	-980.05
Steuern	-7'289.65	-980.05
Steuern	-7'289.65	-980.05
Gewinn	739.17	28'057.13



Anhang zur Jahresrechnung

Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne

Allgemeine Angaben	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Firma / Name, Rechtsform, Sitz Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) CHE-116.004.613		
Anzahl Vollzeitstellen Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	unter 10	unter 10
 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Währungsumrechnung		
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.		
 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung, soweit diese nicht bereits aus der Erfolgsrechnung ersichtlich sind		
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher, einmaliger und periodenfremder Aufwand:	1'180	6'304
- Rep. Steuerungsanlage	-	899
- Bearbeitungsgebühr Refinanzierung Hypotheken	-	125
- Korrektur Berechnungsfehler gestundeter BRZ Stadt Biel	-	5'280
- Auflösung ausstehende Mieten	1'180	-
 Ausserordentlicher, einmaliger und periodenfremder Ertrag:	 600	 1'560
- Eintrittsgebühren	600	600
- Rückerstattung Rep. Steuerungsanlage	-	699
- Rückzahlungen/Auflösung Anteilscheine	-	261



WEITERE ANGABEN**Antrag zur Gewinnverwendung**

Gewinn-, Verlustvortrag 01.01.	20'428	-7'629
Jahresergebnis	739	28'057
Verfügbare Gewinn-, Verlustvortrag 31.12.	21'167	20'428
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Vortrag auf neue Rechnung	21'167	20'428

Genossenschaft FAB-A

Geldflussrechnung 2018

Jahresergebnis	739.17
Abschreibungen	160'461.00
Zu- / Abnahme Forderungen	569.45
Zu- / Abnahme Kfr. Fremdkapital	33'815.87
Zu- / Abnahme Aktive Abgrenzungen	21'786.45
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	148'601.30
Investitionen in Sachanlagen	1'950.00
Desinvestitionen in Sachanlagen	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	1'950.00
Finanzierung durch Hypotheken / Darlehen	147'000.00
Definanzierung durch Hypotheken / Darlehen	111'840.00
Finanzierung durch Genossenschaftskapital	44'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8'840.00
Total Geldzufluss (+) / -abfluss (-)	99'277.30
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	596'587.13
Geldzufluss (+) / -abfluss (-)	99'277.30
Flüssige Mittel am Jahresende	695'864.43

17.03.19







VERFASSER

Verwaltung Genossenschaft FAB-A
Betriebskommission Genossenschaft FAB-A
Finanzkommission Genossenschaft FAB-A
Mitbewohner Fabrikgässli 1
Fotos: Seite 4, 6, 8, 10, 14, 16, 22, 26, 27 28: fotostudio ph7

ADRESSE

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

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