

FAB-A 2016



**GENOSSENSCHAFT FAB-A
JAHRESBERICHT 2016**



JAHRESBERICHT 2016 – INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Vorwort**
- 2. Übersicht**
- 3. Verwaltung**
 - Verwaltungsbericht**
 - Veranstaltungen (Vorträge, Führungen, Presse)**
- 4. Siedlungsaktivitäten**
 - Aktion Pergola**
 - Dachbegrünung**
 - Gemeinschaftsraum**
 - Technikbericht**
 - Veranstaltungen (Vorträge, Führungen, Presse)**
- 5. Projektkommission**
 - GURZELENplus: Mehr als gemeinnütziger Wohnungsbau**
- 6. Baukommission**
 - Bericht Baukommission**
- 7. Finanzkommission**
 - Finanzbericht**
 - Bilanz**
 - Erfolgsrechnung**
 - Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes**
 - Anhang zur Jahresrechnung 2016**
 - Geldflussrechnung 2016**
 - Revisionsbericht**



1. VORWORT

Schon wieder ist ein Jahr vorbei. Alle leben sich immer besser hier ein. Eigentlich ist fast alles gleich geblieben, bis auf das Datum. Wir feiern Partys, spielen auf dem Trampolin, streiten und und gewöhnen uns immer mehr aneinander. Wir treffen uns morgens, wenn wir aus dem Haus zur Arbeit oder in die Schule gehen, treffen uns mittags, wenn wir am Mittagstisch essen gehen, oder sehen uns Abends, wenn wir draussen ein Aperero nehmen oder eine Zigarette rauchen. Jeden Morgen, jeden Mittag, jeden Abend. Tag ein, Tag aus. Die Personen des Jahres: Roman Tschachtli. 2016 bauten wir

eine Pergola. Roman hat alles organisiert und die Pläne gezeichnet. Da die Pergola ein voller Erfolg war bekommt Roman Tschachtli hiermit ~~den Preis~~ die Ehre ~~als~~ die Person des Jahres zu sein. Isabel Althaus. Im Jahr ~~zu~~ 2016 ging das Netz des Trampolins kaput. Unsere Trampolinmeisterin Isa die auch schon das Trampolin bestellt hatte bestellte auch ein neues Netz. Madeleine Fornerod. Madeleine hat immer sehr sorgfältig ^{auf} die Pflanzen aufgepasst, hat sie gegossen usw...

Wir danken den Personen des Jahres sehr.

Umzüge: Im Jahr 2016 haben uns Christophe Schiess und Daphné Rüfenacht verlassen. Franziska Bratschi ist vom zweiten Stock in den dritten Stock gezogen, ^{und} Die Familie Weisser hat mit Gabriela und Tin-hin an Seewer Wohnung getauscht.

Geschrieben von Shirin Patwa



2. ÜBERSICHT

79 GenossenschaftlerInnen

Im Berichtsjahr wurden 4 neue GenossenschaftlerInnen aufgenommen, 3 GenossenschaftlerInnen sind ausgetreten. Ecocity (vertreten durch Markus Rebmann) hat mit dem Austritt ihr Anteilscheinkapital der Genossenschaft FAB-A übertragen.

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

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 hat ein ruhiges Geschäftsjahr zu vermerken. An insgesamt 3 Verwaltungssitzungen wurden die paar wenigen, nötigen Entscheidungen besprochen. Erst gegen Ende Geschäftsjahr brach Hektik an. Die Betriebskommission fasste den Auftrag, die überfällige „Renovation“ des Mietzinsspiegels an die Hand zu nehmen. Gleichzeitig hat die Verwaltung eine weitere Pendeuz in Angriff genommen, nämlich die Abrechnung der Heiz-/Nebenkosten. Seit Bezug der Siedlung wurden die Heiz-/Nebenkosten mit einer Akontozahlung verrechnet. Im nächsten Jahr werden dann die Kosten für 2014/2015 (1. August 2014 - 30. Juni 2015) und 2015/2016 (1. August 2015 - 30. Juni 2016) und 2016/2017 (1. August 2016 - 30. Juni 2017) abgerechnet.

Im Sommer 2016 wurde auch rückwirkend auf das Geschäftsjahr 2015 die Senkung des Referenzzinssatzes auf 1.75% zurückerstattet.

Die Verwaltung stellt fest, dass die Selbstverwaltung nach wie vor sehr gut funktioniert und musste sich kaum um siedlungsinterne Belange kümmern (siehe Kapitel 4. Siedlungsaktivitäten). Erfreulich ist, dass auch während dem Geschäftsjahr die Zahlungsmoral der Mieterinnen und Mieter ausgezeichnet war. Die Mieten werden pünktlich und zuverlässig einbezahlt.

Erfahrungsbericht Autofreie Siedlung Fabrikgässli 1

Thomas Zahnd

Die Siedlung mit 20 Wohnungen ist seit August / September 2014 voll in Betrieb. Auch im 3. Betriebsjahr 2016 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

Aktion Pergola

Roman Tschachteli

Von Anfang an lieben wir unsere ruhige Terrasse, sie ist voller Licht und Fernsicht, hat ein eigenes Klima und einen wunderschönen Sternenhimmel. Früher war sie eine grosse flexibel nutzbare Fläche, unstrukturiert, ohne Schatten, hart in ihren Oberflächen und in ihrem Ausdruck. Es wurde viel in der Gemeinschaft diskutiert wie man den allgemeinen Wohlfühlpegel erhöhen könnte, welche Bedürfnisse bestehen und wie man den Ort der Begegnung fördern könnte. Es soll eine Pergola entstehen - ja, so eine richtige Pergola mit Platz für mindestens 20 Leute, mit Schlingpflanzen welche Schatten und Stimmung erzeugen, ein stimmiger Ort der Leben einhaucht und wo man sitzen bleiben will. Aber zukünftig soll nichts die Grundfläche der Terrasse einengen, wir wollen ja schliesslich keine Freiheit verlieren und diese Entlüftungsröhre - die nerven auch und könnten doch auch verschwinden...

Dann wurde gegrübelt und entwickelt, Ideen entworfen und wieder verworfen. Vorgeschlagen wurde schlussendlich eine Struktur aus Holz, welche sich klar vom bestehenden Gebäude differenziert, eine Art Möbel das ohne Befestigung am Bestand auskommt. Das Konstrukt besteht aus 9 CNC-gefrästen Holzjochen, welche einen Raum bilden und mit massiven Lärchen-Kanthölzer belegt wurden, die Pflanzgefässe bilden die Fundamente. Der Lärchenrost wird zur Sitzbank und löst sich gegen den Himmel auf, damit Raum für die Kletterpflanzen entsteht, welche schon jetzt ein Blätterdach bilden.

Der spannendste Teil an diesem Projekt war klar der gemeinschaftliche Akt. Innerhalb von 9 Freitagen wurde das Konstrukt im Frühling 2016 vor Ort mit motivierten PergolanerInnen mit hoher Disziplin selber zusammengebaut. Es wurde geschweisst, gefräst, geschliffen, schraubverleimt, gemalt, geschraubt, angepflanzt, geschwitzt und gelacht. Wenn man freudig an einem Ziel partizipiert, identifiziert man sich umso mehr mit dem Resultat, was bei unserer Pergola jetzt dazu führt, dass sich ganz viele Leute da sehr wohl fühlen und auch ein bisschen stolz sind auf das eigene Bauwerk.





Dachbegrünung

Marina Zappatini

Nicht nur ums Haus auch auf zwei von unseren Dächern spriesst es. Das Flachdach des Wohnhaus und des Veloraums wurden mit einem Substrat bedeckt, das sich für eine extensive Begrünung eignet. Bei UFA-Samen konnte ich spezielle Samenmischungen von einheimischen Pflanzen und Mauerpfeffer-Sprossen (Sedum) beziehen: Im Frühsommer 15 habe ich die Samen und den Mauerpfeffer auf den Dächern ausgebracht. Es war nicht ganz einfach den richtigen Moment dafür zu erwischen, weil eigentlich sollte es dafür völlig windstill sein, da die Samen so leicht sind.

Die Entwicklung auf den beiden Dächern verlief sehr unterschiedlich. Das Wohnhausdach mit den Kollektoren ist sehr sonnig und heiss, das Dach auf dem Velounterstand ist eher schattig. Die Begrünung auf dem sonnigen Dach wuchs viel schneller. Auf dem Velodach ging es langsamer und entwickelte sich auch Moos. Am Anfang wuchsen aber auch etliche unerwünschte Pflanzen von Samen, die durch den Wind herangetragen wurden. Beispielsweise musste ich viele Pappeln, Birken und Ahorn ausreissen. Hier noch ein paar Eindrücke von den Dächern, wie sie nach 2 Jahren aussehen:



Gemeinschaftsraum

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

Sprachkurse Das Action Team des Vereins Fair hat im Gemeinschaftsraum Deutschkurse für die Bewohnerinnen und Bewohner des Durchgangszentrums Schlüssel durchgeführt. Die Genossenschaft FAB-A hat den Raum jeweils am Montag und Mittwoch gratis zur Verfügung gestellt.

Verschiedene Nutzungen Die GenosschafterInnen haben den Gemeinschaftsraum für Feste und Nachessen mit Freunden, Familie und Nachbarn genutzt. Verschiedene Geburtstagsfeste und Apéros fanden statt. Daneben wurde der Gemeinschaftsraum für die Sitzungen der Verwaltung, sowie für die ordentlichen Generalversammlung genutzt.



Technikbericht

Luca Bösch

Zum Alltagsbetrieb übergehen

In Sachen Technik-Herausforderungen und Technikprobleme schaut die Genossenschaft FAB-A auf ein geruhsames Jahr 2016 zurück.

Die wichtigste anfallende Aufgabe bestand eigentlich einzig im Beobachten des Pellet-Reservoirs und der Holz-Heizreserven, und dem rechtzeitigen Nachbestellen, was fast perfekt gelang.

Andere Wartungsarbeiten sind sonst nur noch das Ascheleeren und das Reinigen der Sonnenkollektoren, welches vom Dachwart-Team übernommen wird – merci!

Die Technik – aber nicht unbedingt stets das Wetter (und nicht unbedingt immer alle Fussballnationen) – klappte einwandfrei bei einigen Spielen der Fussball-Europameisterschaft in Frankreich.

Am Vordach des Dachaufbaus, vor der Waschküche, wurden Halterungen für eine abrollbare Leinwand, welche eine FAB-A-Bewohnerin vor der Entsorgung in der MÜRA retten konnte, installiert.

Seit dann sind ohne grosse Vorarbeiten Sportevent- und Filmabende auf der Dachterrasse möglich.

Veranstaltungen (Vorträge, Führungen, Presse)

Das Interesse am Fabrikgässli 1 ist in Fachzeitschriften, Journalen, Zeitungen und Fernsehen nach wie vor gross. Im Rahmen zahlreicher Führungen konnten wir einigen auswärtigen Genossenschaften oder Studierenden die Vorzüge und Qualitäten der Siedlung präsentieren.

Wiederum fanden zahlreiche Veranstaltungen im Gemeinschaftsraumstatt, z.B.:

Atelier Weekend

Der Künstler Rolf Scherler wohnt und arbeitet im Fabrikgässli und zeigt seine Arbeiten in seinem Wohnatelier und im Gemeinschaftsraum.

Guetzlefest

Beim Guetzlefest werden Guetzles im feierlichen Rahmen getauscht. Jeder bringt seine liebsten, selbstgebackenen Guetzle mit (Richtwert: doppeltes Rezept) und darf die gleiche Menge Guetzle von den anderen Mitnehmen. So kommen alle mit einer riesigen Guetzleauswahl sicher durch den Advent





5. PROJEKTKOMMISSION

GURZELENplus 2016: Quo vadis?

Andrea Feller

Verstärkung durch einen gemeinnützigen Investor

Die GURZELENplus ist eine Vereinigung von fünf Bieler Genossenschaften, darunter auch die FAB-A, welche auf dem Areal des ehemaligen Stadions Gurzelen eine genossenschaftliche Siedlung realisieren möchte. Sie verstärkte sich anfangs 2016 mit der in Baden (AG) ansässigen Logis Suisse, einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft mit breiter Erfahrung in der Realisierung von Grossprojekten im gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz. Damit konnte im Hinblick auf die Verhandlungen mit der Stadt ein starker und finanzkräftiger Partner gewonnen werden. Die Logis Suisse übernahm im Mai 2016 im Auftrag der anderen Genossenschaften die Federführung bei der operativen Projektentwicklung. Die bis anhin für den operativen Teil beauftragte Arbeitsgemeinschaft für gemeinnützige Projektentwicklung (aggp) beendete im Oktober 2016 die Projektzusammenarbeit mit GURZELENplus. In Folge der Neuorganisation tritt die Vereinigung neu unter dem Namen „Gemeinnützige Investorengemeinschaft GURZELENplus“ (GIG) auf.

Bauen auf der Gurzelen verzögert sich

Im Januar 2016 beteiligte sich die GIG am Mitwirkungsprozess zur Änderung der baurechtlichen Grundlagen auf dem Gurzelen-Areal. Der Mitwirkungsbericht wird derzeit durch die Stadt Biel verfasst und sollte im ersten Halbjahr 2017 vorliegen. Damit verzögerte sich im 2016 die Projektentwicklung der GIG. Denn ohne Mitbericht bleibt unklar, ob die städtischen Rahmenbedingungen gemeinnützigen Wohnungsbau auf der Gurzelen überhaupt ermöglichen. Weil die Überbauung auf der Gurzelen für die Stadt Biel im Moment nicht prioritär ist, schloss sie im Dezember 2016 einen Zwischennutzungsvertrag mit dem Verein Gurzelen ab, der das Areal in den nächsten drei Jahren für soziokulturelle Zwecke nutzen wird. Aus Sicht der FAB-A leider ohne Beteiligung der GIG, die sich mehrheitlich nicht aktiv an einer Zwischennutzung beteiligen wollte.

Visionen und Ziele von GURZELENplus für 2017

Im 2016 fanden insgesamt vier Sitzungen der Steuerungsgruppe statt, welche für die finanziellen und strategischen Entscheidungen verantwortlich ist. Die FAB-A wird darin von Roman Tschachtli und Andrea Feller als Delegierte vertreten. In Folge der Neuorganisation lag der inhaltliche Schwerpunkt 2016 primär auf der Überprüfung der gemeinsamen Ziele und Vision in neuer Formation. Dazu fand am 4. Februar 2017 ein halbtägiger Workshop der GIG mit Beteiligung aller involvierten Genossenschaften statt. Die wichtigsten Ergebnisse dieses Workshops waren folgende:

- **Trägerschaft:** Die Mehrheit der GIG ist gegen eine übergeordnete Trägerschaft für die geplante Überbauung auf der Gurzelen (z.B. in Form einer neuen Genossenschaft)
- **Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger auf der Gurzelen:** Wenn möglich, soll das ganze Gurzelen-Areal für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen
- **Wohnen:** Die Bauträger sollen sich gemeinsam über den notwendigen Wohnungsmix auf dem Areal verständigen in Ergänzung mit dem angrenzenden Quartier
- **Partizipation:** Im Frühjahr 2017 soll ein Partizipationskonzept erstellt werden für die GIG, um eine Grundlage für ein gemeinsames Verständnis von Partizipation entwickeln zu können
- **Zwischennutzung auf der Gurzelen:** Es soll geklärt werden, ob und wie die GIG das Areal in der Phase der Zwischennutzung für einzelne Auftritte nutzen könnte



Fazit aus Sicht der FAB-A

Die Standortbestimmung von GURZELENplus hat gezeigt, dass die Vision der GIG mehrheitlich immer noch jener entspricht, die in der Projektidee „GURZELENplus – das neue Bieler Quartier“ im 2015 formuliert wurde. Gleichzeitig hat sich verdeutlicht, dass die FAB-A im Vergleich zu den anderen Genossenschaften teilweise andere Vorstellungen über die Projektentwicklung und die strategischen Instrumente hat, mit denen die Ziele erreicht werden sollen. Zentrales strategisches Instrument für die FAB-A ist eine breite Partizipation. Das bedeutet, dass die Bevölkerung, die Nachbarschaft und potentielle künftige Bewohner/innen möglichst früh und vielfältig in die Entwicklung des Projektes miteinbezogen werden. Im Vordergrund steht für die FAB nicht nur das Investieren in den gemeinnützigen Wohnungsbau, sondern das Mitgestalten eines lebendigen und durchmischten Quartiers.

GURZELEN^{plus}

DAS NEUE BIELER QUARTIER
www.gurzelenplus.ch





6. BAUKOMMISSION

Bericht Baukommission

Thomas Zahnd

Die Baukommission war im Sommer 2016 mit der Mängelbehebung (2 Jahresfrist) beschäftigt. Die Abnahme, zusammen mit der Bauleitung, fand am 8. Juli 2016 statt. Wir konnten erfreut feststellen, dass keine gravierenden Mängel zu beanstanden waren (Protokoll 29. August 2016). Dennoch musste eine Vielzahl von kleinen oder kleinsten Nachbesserungen in die Wege geleitet werden. Die Behebung der angezeigten Mängel konnte im Spätherbst 2016 abgeschlossen werden.

7. FINANZKOMMISSION

Finanzbericht

Thomas Zahnd

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. Verantwortlich für die Jahresrechnung ist die Verwaltung.

Kommentar zur Jahresrechnung

Die Genossenschaft FAB-A blickt wiederum auf ein sehr positives Jahr zurück. Mit einem Jahresgewinn von CHF 75'854.16 schliesst die Rechnung deutlich höher ab als budgetiert. Das budgetierte Abschreibungsziel konnten wir annähernd erreichen. Die Verwaltung beantragt, den Jahresgewinn mit dem Bilanzverlust des vorherigen Geschäftsjahres von CHF 83'482.71 zu verrechnen. Neu resultiert ein Bilanzverlust von CHF 7'628.55. Das bilanzierte Eigenkapital beläuft sich neu auf CHF 636'371.45; d.h. ein Anteilschein von CHF 2'000.- weist einen Wert von CHF 1'976.31 aus (zum Vergleich: Bilanzwert per 31. Dezember 2015 CHF 1'732.43).

Der hohe Jahresgewinn resultiert vor allem aus deutlich weniger Ausgaben in den Budgetposten Aufwand Liegenschaften und Unterhalt.

Die Kontrollstelle wurde auch im Geschäftsjahr 2016 durch Marc Meichtry, Meichtry Treuhand AG besetzt.

Genossenschaft FAB-A , 2502 Biel/Bienne

Bilanz per 31.12.2016				
Bezeichnung	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Bank (Kontokorrent)	594 176.79		534 856.22	
Flüssige Mittel	594 176.79	7.1 %	534 856.22	6.4 %
Mietzinse/HK/NK	12 615.45			
Forderungen aus L+L	12 615.45	0.2 %		
Verrechnungssteuer	294.61		294.61	
Übr. kurzfristige Forderungen	294.61		294.61	
Heizkosten Fabrikgässli			18 517.35	
Nebenkosten Fabrikgässli			9 000.00	
Heizkosten ab 30.6.2016	4 962.85			
Nebenkosten ab 30.6.2016	7 392.45			
Nicht abgerechnete HK/NK	12 355.30	0.2 %	27 517.35	0.3 %
Aktive Rechnungsabgrenzungen	573.90		118.80	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	573.90	0.0 %	118.80	
Total Umlaufvermögen	620 016.05	7.4 %	562 786.98	6.7 %
Anlagevermögen				
EGW Anteilschein	5 000.00		5 000.00	
Beteiligungen	5 000.00	0.1 %	5 000.00	0.1 %
Mobilien	8 400.00		2 650.00	
Einrichtungen	625.00		700.00	
Mobile Sachanlagen	9 025.00	0.1 %	3 350.00	0.0 %
Liegenschaft Fabrikgässli	8 023 077.21		8 023 077.21	
WB Liegenschaften	-280 350.00		-165 010.00	
Immobilien Sachanlagen	7 742 727.21	92.4 %	7 858 067.21	93.2 %
Total Anlagevermögen	7 756 752.21	92.6 %	7 866 417.21	93.3 %
Total Aktiven	8 376 768.26	100.0 %	8 429 204.19	100.0 %

Genossenschaft FAB-A , 2502 Biel/Bienne

Bilanz per 31.12.2016				
Bezeichnung	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Passiven				
Fremdkapital				
Verbindlichkeiten allgemein	70 089.51		64 318.90	
Verbindlichkeiten (GKV)			17 550.00	
Verbindlichkeiten aus L+L	70 089.51	0.8 %	81 868.90	1.0 %
Passive Rechnungsabgrenzungen	700.00		1 000.00	
HK-Akontozhlg Fabrikgässli			23 940.00	
HK/NK Akontozahlungen ab 01.07.2016	13 405.30			
Vorausbezahlte Mieten	27 200.00		28 750.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen	41 305.30	0.5 %	53 690.00	0.6 %
Kurzfristiges Fremdkapital	111 394.81	1.3 %	135 558.90	1.6 %
<i>Total Darlehen</i>	<i>501 352.00</i>		<i>532 138.00</i>	
Normale Darlehen	501 352.00	6.0 %	532 138.00	6.3 %
<i>Total Pflichtdarlehen</i>	<i>946 000.00</i>		<i>946 000.00</i>	
Pflichtdarlehen	946 000.00	11.3 %	946 000.00	11.2 %
Bank Coop Festhypothek 31.08.2017	2 665 000.00		2 725 000.00	
Bank Coop Nachhalt.hyp. 31.08.2017	500 000.00		500 000.00	
Darlehen Solidaritätsfond wbg EWG-Anleihe	516 650.00 2 500 000.00		549 990.00 2 500 000.00	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6 181 650.00	73.8 %	6 274 990.00	74.4 %
Langfristiges Fremdkapital	7 629 002.00	91.1 %	7 753 128.00	92.0 %
Total Fremdkapital	7 740 396.81	92.4 %	7 888 686.90	93.6 %
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	244 000.00		244 000.00	
Genossenschaftskapital Whg	400 000.00		380 000.00	
Genossenschaftskapital	644 000.00	7.7 %	624 000.00	7.4 %
Bilanzerfolg	-83 482.71		-152 838.61	
<i>Jahresergebnis</i>	<i>75 854.16</i>	0.9 %	<i>69 355.90</i>	0.8 %
Gewinn-, Verlustvortrag	-7 628.55	-0.1 %	-83 482.71	-1.0 %
Total Eigenkapital	636 371.45	7.6 %	540 517.29	6.4 %
Total Passiven	8 376 768.26	100.0 %	8 429 204.19	100.0 %

Genossenschaft FAB-A , 2502 Biel/Bienne

Erfolgsrechnung von 01.01.2016 bis 31.12.2016

Bezeichnung	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Betriebsertrag aus L+L				
Liegenschaftsertrag				
Mietzinserträge	377 000.00		381 763.20	
Einnahmen Eintrittsgelder	800.00			
Mietzinserträge	377 800.00	99.7 %	381 763.20	99.7 %
Diverse Einnahmen			1 018.00	
ESB Energierücklieferung	1 009.65			
Übrige Erträge	1 009.65	0.3 %	1 018.00	0.3 %
Total Liegenschaftsertrag	378 809.65	100.0 %	382 781.20	100.0 %
Total Betriebsertrag aus L+L	378 809.65	100.0 %	382 781.20	100.0 %
Aufwand Liegenschaften				
Finanzierungsaufwand				
Hypothekarzinsaufwand NH Coop	3 900.00		3 900.00	
Hypothekarzinsaufwand Coop	29 187.00		29 835.00	
Zinsaufwand wbg Darlehen	5 416.55		5 749.95	
Zinsaufwand EGW-Anleihen	28 125.00		28 125.00	
Fabrikgässli				
Zinsaufwand Darlehens-/ Depositenkasse	5 020.00		4 863.85	
Baurechtszins Fabrikgässli	42 240.00		42 240.00	
Zinsaufwand	113 888.55	30.1 %	114 713.80	30.0 %
Total Finanzierungsaufwand	113 888.55	30.1 %	114 713.80	30.0 %
Total Aufwand Liegenschaften	113 888.55	30.1 %	114 713.80	30.0 %
Bruttogewinn I	264 921.10	69.9 %	268 067.40	70.0 %
Personalaufwand				
Spesen Verwaltung	458.45			
Verrechneter Personal- aufwand Verwaltung	3 240.00			
Verr. Personalaufwand Liegenschaftsverwaltung			3 852.00	
Weiterbildung			2 610.50	
Total Personalaufwand	3 698.45	1.0 %	6 462.50	1.7 %
Bruttogewinn II	261 222.65	69.0 %	261 604.90	68.3 %

Genossenschaft FAB-A , 2502 Biel/Bienne

Erfolgsrechnung von 01.01.2016 bis 31.12.2016				
Bezeichnung	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Übriger betrieblicher Aufwand				
Unterhalt / Rep Fabrikgässli	31 059.08		3 665.70	
Unterhalt MZR/Gästezimmer	6 543.20			
Laufender Unterhalt / Rep	37 602.28	9.9 %	3 665.70	1.0 %
Unterhalt/Reparaturen Velo- station	164.30			
Unterhalt Garten / Dach- terrasse	312.75			
Erw Unterhalt / Planungsk	477.05	0.1 %		
Versicherungsprämie Kant. Gebäudeversicherung	5 376.10		5 487.75	
Gebäudesach-/ Haftpflichtversicherung	1 565.65		1 523.35	
Versicherungen	6 941.75	1.8 %	7 011.10	1.8 %
Liegenschaftssteuern	9 644.70		8 644.70	
Öffentliche Abgaben			1 938.65	
Liegenschaftssteuern	9 644.70	2.6 %	10 583.35	2.8 %
Nicht verteilbare HK/NK MZ-Verluste Fabrikgässli	1 009.65		12 611.70	
Nebenkosten zu Lasten Gen.	1 009.65	0.3 %	14 491.70	3.8 %
Verwaltungskosten	254.25			
Aktivitäten Genossenschaft (GV, Feste)	2 227.20			
Büromaterial	324.00		648.00	
Beiträge	720.20		720.20	
Informatikaufwand	218.10		637.20	
Gebühren und Abgaben	189.00		350.90	
Verwaltungsaufwand	3 932.75	1.0 %	2 356.30	0.6 %
Beratungsaufwand	1 337.10		48.60	
Revisionsstelle	417.95		862.90	
Kommissionen	11 480.00		6 987.85	
Beratungsaufwand	13 235.05	3.5 %	7 899.35	2.1 %
Honorare / Sitzungsgelder			4 560.00	
Organkosten			4 560.00	1.2 %
Total Übriger betrieblicher Aufwand	72 843.23	19.2 %	50 567.50	13.2 %
Betriebsergebnis I	188 379.42	49.7 %	211 037.40	55.1 %

Genossenschaft FAB-A , 2502 Biel/Bienne

Erfolgsrechnung von 01.01.2016 bis 31.12.2016				
Bezeichnung	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Abschreibungen				
Abschreibungen				
Abschreibungen Liegenschaft	115 340.00		133 340.00	
Abschreibungen Sachanlagen	8 841.50		3 259.40	
Total Abschreibungen	124 181.50	32.8 %	136 599.40	35.7 %
Total Abschreibungen	124 181.50	32.8 %	136 599.40	35.7 %
Betriebsergebnis II	64 197.92	17.0 %	74 438.00	19.5 %
Finanzerfolg				
Finanzaufwand				
Bank- und Postkontospesen	236.70		93.70	
Total Finanzaufwand	236.70	0.1 %	93.70	0.0 %
Finanzertrag				
Zinsertrag			7.15	
Total Finanzertrag			7.15	
Total Finanzerfolg	-236.70	-0.1 %	-86.55	0.0 %
Betriebsergebnis III	63 961.22	16.9 %	74 351.45	19.4 %

Genossenschaft FAB-A , 2502 Biel/Bienne

Erfolgsrechnung von 01.01.2016 bis 31.12.2016				
Bezeichnung	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Erfolg				
Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Aufwand				
Ausserordentliche Auslagen	1 383.20		6 138.65	
Total Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Aufwand	1 383.20	0.4 %	6 138.65	1.6 %
Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Ertrag				
Ausserordentliche Einnahmen	14 197.14		995.70	
Eintrittsgelder			1 200.00	
Total Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Ertrag	14 197.14	3.8 %	2 195.70	0.6 %
Total Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Erfolg	12 813.94	3.4 %	-3 942.95	-1.0 %
Jahresergebnis vor Steuern	76 775.16	20.3 %	70 408.50	18.4 %
Direkte Steuern				
Direkte Steuern				
Direkte Steuern	921.00		1 052.60	
Total Direkte Steuern	921.00	0.2 %	1 052.60	0.3 %
Total Direkte Steuern	921.00	0.2 %	1 052.60	0.3 %
Jahresergebnis	75 854.16	20.0 %	69 355.90	18.1 %

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2016	2015
Antrag zur Gewinnverwendung		
Gewinn-, Verlustvortrag 01.01.	-83'483	-152'839
Jahresergebnis	75'854	69'356
Verfügbare Gewinn-, Verlustvortrag 31.12.	-7'629	-83'483
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Vortrag auf neue Rechnung	-7'629	-83'483

Anhang zur Jahresrechnung 2016

	<u>31.12.2016</u> in CHF	<u>31.12.2015</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
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.		
Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung, soweit diese nicht bereits aus der Erfolgsrechnung ersichtlich sind		
C 1 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher, einmaliger und periodenfremder Aufwand:	1'383	6'139
- zuviel bezahlte Rückerstattungen	1'383	
Ausserordentlicher, einmaliger und periodenfremder Ertrag:	14'197	996
- Einspeisevergütung	9'662	
- Rückzahlungen/Auflösung Anteilscheine	4'535	

Geldflussrechnung 2016

Jahresergebnis	75'854.16
Abschreibungen	115'340.00
Zu- / Abnahme Forderungen	12'615.45
Zu- / Abnahme Kfr. Fremdkapital	24'164.09
Zu- / Abnahme Aktive Abgrenzungen	14'706.95
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	169'121.57
Investitionen in Sachanlagen	5'675.00
Desinvestitionen in Sachanlagen	0.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	5'675.00
Finanzierung durch Hypotheken / Darlehen	0.00
Definanzierung durch Hypotheken / Darlehen	124'126.00
Finanzierung durch Genossenschaftskapital	20'000.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	104'126.00
Total Geldzufluss (+) / -abfluss (-)	59'320.57
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	534'856.22
Geldzufluss (+) / -abfluss (-)	59'320.57
Flüssige Mittel am Jahresende	594'176.79

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 31.12.2016 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, 3. Mai 2017

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

Fotos Bau Pergola und Pergola: fotostudio ph7, Biel und VERVE Architekten, Biel

ADRESSE

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

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