

FAB-A 2019



**GENOSSENSCHAFT FAB-A
JAHRESBERICHT 2019**



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
 - Gläubigerstruktur



„Was ich am Fabrikgässli unglaublich schätze: „Die Ferien können noch so schön gewesen sein, die Heimkehr ins Fabrikgässli ist es ebenso.“

Christoph



Flynn, Vinzenz, Lore, Gustav und Anouk auf dem Trampolin mit Pixi (Zeichnung: Anouk)



1. VORWORT

20 Wohnparteien, zwei Waschmaschinen, kein Waschplan. Was für die meisten ein Ding der Unmöglichkeit ist, funktioniert in der FAB-A seit fünf Jahren bestens. Zugegeben, die Waschmaschinen dürfen 24/7 genutzt werden. Manchmal stauen sich die Waschkörbe und ein zusätzlicher Gang in den Waschsalon ist nötig. Meistens trifft man unterwegs eine Nachbarin und hält einen kurzen Schwatz, verabredet sich zu einem spontanen Kaffee oder schaut dem Kater zu, wie er einen Vogel jagt.

Hört man sich im «Fabrikgässli» herum, spürt man eine grosse Zufriedenheit unter den kleinen und grossen Bewohner*innen: Solidarität, Kreativität, Austausch und Toleranz prägen ihren Alltag. Jede*r kann sich einbringen und teilnehmen, z.B. am Mittagstisch, am Last Friday, an Fab-a Partys, an Aktionsgruppen oder an Aktionstagen. Gemeinschaft ist hier grossgeschrieben. Entsprechend wenig Mieter*innenwechsel gibt es und die Nachfrage nach freien Wohnungen ist nach wie vor hoch.

Mein persönliches Highlight im vergangenen Jahr war das FAB-A Strassenfest zum fünfjährigen Bestehen. Die Bewohner*innen verwandelten die Neuengasse in ein erweitertes Wohn- und Spielzimmer. Unter einer wunderschönen Lichterkette feierten wir an langen Tischen mit Freund*innen und Nachbar*innen. Es gab Konzerte auf dem Zebrastreifen. In der Baumhütte erzählte ein Philosoph antike griechische Sagen. Der Töggelikasten lief auf Hochtouren. Kleinere Besucher*innen strampelten auf Fahrzeugen durch den Verkehrsgarten. Die Unermüdlichen tanzten im Gemeinschaftsraum bis in die frühen Morgenstunden ab. Das ist die FAB-A wie sie liebt und lebt: Vielfältig, spontan, kreativ und fröhlich.

Im August 2010 wurde die Wohnbaugenossenschaft FAB-A gegründet. Ihre Vision: im Herzen der Stadt Biel eine autofreie und nachhaltige Wohnsiedlung mit partizipativem Charakter zu realisieren. Mit der Siedlung auf dem Areal Fabrikgässli/Neuengasse ist uns dies gelungen. Wir sind stolz darauf, dass die FAB-A schweizweit als Vorzeigesiedlung gilt.

Für uns ist klar, dass es noch mehr Wohnraum mit sozialen, ökologischen und ökonomischen Vorteilen für alle braucht. Darum setzen wir uns auch künftig für innovative Projekte und den gemeinnützigen Wohnbau in der Region Biel/Bienne ein, z.B. auf dem Gurzelen-Areal in Biel.

Ich danke allen Genossenschaftler*innen herzlich für ihren Beitrag und wünsche der FAB-A alles Gute zum 10. Geburtstag!

Martine Widmer
Co-Präsidentin



„Aktionstage, Umgestalten, Last Fridays, Mittagstisch, Feste - immer wenn wir zusammen etwas unternehmen, ist die Stimmung gut und viel Power da!“

Marina



2. ÜBERSICHT

82 GenossenschaftlerInnen

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

20 Mietparteien

Alle Wohnungen sind vermietet.

Verwaltung

Martine Widmer (Co-Präsidentin)

Roman Tschachtli

Johannes Weisser

Luca Bösch

Michael Rothenbühler (Co-Präsident)

Daniel Sigrist (Sekretär)

Thomas Zahnd (Finanzen)

Projektkommission

Andrea Feller (Delegierte Steuerungsgruppe GURZELENplus)

Roman Tschachtli (Delegierter Steuerungsgruppe GURZELENplus)

Betriebskommission

Marina Zappatini

Michael Rothenbühler

Johannes Weisser

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**



„Gerade haben wir noch über Hängebauschweine im Garten und Farben von Badezimmerplättchen diskutiert. Und jetzt ist die Fab-A schon fünf Jahre alt... Wunderschön, dass Kinder mitten in einer Stadt so aufwachsen dürfen.“

Suzanne



3. VERWALTUNG

Verwaltungsbericht

Bettina Cadetg ist nach 3138 Tagen an der ordentlichen Generalversammlung vom 28. März 2019 als Präsidentin der FAB-A zurückgetreten. Vielen Dank Bettina für deinen Einsatz und das riesige Engagement!

An der Generalversammlung wurden neu Martine Widmer, Roman Tschachtli und Johannes Weisser in die Verwaltung gewählt, die nun wieder aus 7 Mitgliedern besteht. Im Anschluss hat sich die Verwaltung neu konstituiert. Martine Widmer und Michael Rothenbühler werden ins Co-Präsidium gewählt, Roman Tschachtli kümmert sich weiterhin, nun als Mitglied der Verwaltung, um die Projektentwicklung „Gurzelen“ (siehe Kapitel 5) und Johannes Weisser übernimmt neu das Ressort Unterhalt. Luca Bösch wird zusammen mit Johannes Weisser für die Gebäudetechnik zuständig bleiben. Daniel Sigrist als Sekretär der Genossenschaft und Thomas Zahnd als Finanzverantwortlicher bleiben ihren Ressorts treu.

Im Berichtsjahr fanden 10 Verwaltungssitzungen statt. Zeitintensive Themen waren nebst den Diskussionen zur Projektentwicklung auf der Gurzelen auch die Planung und Vorbereitung des grossen Jubiläumfestes fünf Jahre „Fabrikgässli 1“ vom 31. August 2019. Im weiteren mussten diverse kleinere und grössere Projekte besprochen werden (Umbau Gästezimmer, Anmietung Gartenparzelle, div. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten). Die im Geschäftsjahr 2018 angestossene Projektentwicklung (Madretschstrasse, Biel) ist in diesem Jahr nicht aus dem „Standby“ Modus erwacht. Die Machbarkeitsstudie hat die Eigentümer der Liegenschaft nicht zu überzeugen vermocht. Die Verwaltung wird das Projekt bis auf weiteres nicht weiterverfolgen.

Nach umfangreichen Vorabklärungen hat die Verwaltung per 31. August 2019 die Refinanzierung der Liegenschaft abgeschlossen. Neu hat die Genossenschaft nun eine 10-jährige Festhypothek bei der migros Bank. Die Anfang Mai in Aussicht gestellte Reorganisation der Eigenkapitalstruktur (Pflichtdarlehen pro Wohnung) verzögert sich und wird auf das Jahr 2020/2021 verschoben.

Nicht zu unterschätzen ist auch die jeweilige Vorbereitung und Organisation der ordentlichen Generalversammlung. Der Lockdown Mitte März 2020, kurz vor der geplanten ordentlichen Generalversammlung am 1. April 2020, war auch für die Verwaltung eine grosse Herausforderung. Die Generalversammlung musste kurzfristig auf unbestimmte Zeit verschoben werden.

Erfahrungsbericht Autofreie Siedlung Fabrikgässli 1

Die Siedlung mit 20 Wohnungen ist seit August / September 2014 in Betrieb. Auch im 6. Betriebsjahr 2019 sind keine Verstösse gegen die Verpflichtungserklärung betreffend Autofreiheit (gemäss Vermietungsreglement vom 1.2.2011) angezeigt worden. Es wurde auch keine Ausnahmegewilligung gemäss Vermietungsreglement, Ziffer 1.4 beantragt.



„A FAB-A j'aime les heures que l'on a passées à danser entre voisin-es déguisé-es en n'importe quoi, à faire des soupers improvisés dans le jardin ou sur la terrasse où tout le monde amène quelque chose de bon à manger, à s'entraider ainsi qu'à ranger et nettoyer notre maison ensemble. J'apprécie aussi les discussions avec les un-es et les autres, parler de tout, de rien et surtout de la révolution assis à la table de la cantine ou en passant dans la ruelle. Tout change et ce serait inutile d'essayer de reproduire les mêmes choses à l'infini, cependant, je souhaite que FAB-A reste pour toujours cet endroit plein de fabuleux Fabelwesen“.

Emanuelle



4. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN

Garten

Angrenzend an unseren Garten befindet sich ein Grundstück der Burgergemeinde Biel. Dieses Grundstück gehört zu einer Liegenschaft, deren Mieter nur begrenztes Interesse an diesem eher schattigen Teil ihres Gartens haben. Nach Anfrage erklärte sich die Burgergemeinde Biel bereit, uns einen Teil des Grundstücks für CHF. 11.-- pro m² zu überlassen. Ab dem 1. Januar 2020 erweitert sich der Garten des Fabrikgässli um 93 m².

Gemeinschaftsräume

Die autofreie Siedlung Fabrikgässli verfügt über unterschiedliche gemeinsam genutzte Aussen- und Innenräume. Diese werden auch fünf Jahre nach Bezug der Siedlung häufig genutzt. Neben der Dachterrasse und dem Garten, die vor allem für Spiel, Grillieren, Apéros und Geburtstagsfeiern Platz bieten, ist der Gemeinschaftsraum mit dem Mittagstisch ein zentraler Begegnungsort. Dort finden auch Konzerte, Vorträge, Spielabende und Familienfeste statt sowie Sitzungen und Zusammenkünfte verschiedener externer Institutionen und Vereine.

Robin Food

Die Bilanz nach einem Jahr Robin Food, der Plattform für das Teilen von Esswaren, fällt äusserst positiv aus. Der Kühlschrank und die Vorratskammer wird von Bewohner des Fabrikgässli und Bewohnern des Plänkequartiers mit Nahrungsmittel gefüllt. Auch verschiedene Warenhäuser bringen nicht mehr verkaufbare Lebensmittel vorbei. Die Lebensmittel haben meist nach wenigen Stunden einen neuen Konsumenten gefunden. Die Wartung des Kühlschranks durch den Verein Robin Food und Rolf Scherler funktionier einwandfrei. www.robinfood.ch

FAB-A Fest 2019

Am 31. August 2019 feierte die FAB-A ihr fünfjähriges Bestehen. Zu diesem Zweck wurde die Neuengasse von der Spitalstrasse bis zur Karl-Neuhaus-Strasse für den Verkehr gesperrt. Lange Tische, Feuerschalen und eine Lichterkette, die über der Strasse schwebte, verwandelten das Siedlungsfest in ein Quartierstrassenfest mit Hotdog- und Limonadenstand, Bar, Grill und Gelateria mit selbst gemachten Glaces. Zwei Bands „Crazy Pony Music Duo“ und „Nick Porsche & Friends“ sorgten für die musikalischen Höhepunkte des Festes. Die in diesem Kurzbericht nicht erwähnten Spiele und Strassengestaltungen sind auf den diversen Fotos in diesem Bericht zu sehen. Schön wars!

Gästezimmer

Erste Skizzen für unser Gästezimmer entstanden bereits kurz nach unserem gemeinsamen Bezug des Fabrikgässli im Spätsommer 2014 und zumindest ein Modell des eigenartig proportionierten Raums war schnell angefertigt. In einer gemeinsamen Startsituation wurde das Ziel rasch klar: gemütlich sollte es sein und den Raum von unten bis oben hin nutzen.

In den folgenden fünf Jahren verschoben sich in Gedanken, auf Papier und im Modell Hochbett-Ebenen, Lamellenwände, Massenlager und flexible Schlafboxen. Der sich jeweils ergebende Raum wurde kritisch bewertet und wechselseitig, aus der



Erweiterung Garten





Sicht von Einzelnen und von Gruppen, nach dem Grundsatz geprüft: noch zu leer oder doch schon zu voll?

In dieser Zeit wurde das provisorische Gästezimmer regelmässig genutzt und die Rückmeldung der Übernachtenden war so unterschiedlich wie die Vielfältigkeit der Besucherinnen und Besucher an sich. Daraus gedanklich ein Möbel zu schreiben, dass auch noch gefällt, war die Arbeit vieler nächtlicher Stunden.

Am 05.11.2019 wurden schliesslich 650 kg Holz, verteilt auf 87 massgenau zugeschnittene Einzelteile, ins Fabrikgässli geliefert und in den folgenden 5 Tagen verschraubt und verleimt bis der Rohbau des Bett-, Schrank-, Treppenmöbels zur improvisierten Aufrichte stand. Es folgten einige Farbmuster und Farbanstriche, Zwischenschliffe und Zwischenrufe bis die endgültigen Nuancierung der Farbtöne gefunden wurde.

Wir bedanken und ganz herzlich bei Markus und Luca für ihren geduldigen und ausdauernden Einsatz, sowie bei den vielen weiteren helfenden Händen und freuen uns über dieses tolle Ergebnis einer gemeinschaftlichen Arbeit!

Christina und Johannes Weisser



5. PROJEKTKOMMISSION

GURZELENplus: Die Bewerbung für die «Blumenstrasse Süd» (Andrea Feller)

Der Bewerbungsprozess

Der Fokus der Tätigkeiten der gemeinnützigen Investorengemeinschaft «GURZELENplus» (GIG), in welcher Andrea Feller und Roman Tschachtli die Fab-A vertreten, lag 2019 auf dem Bewerbungsprozess um das Baurecht für die Gurzelen, Teilbereich «Blumenstrasse Süd».

Am 19. Mai 2019 hatten die Bieler/innen der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung auf der Gurzelen mit einem Ja-Stimmenanteil von über 75 Prozent zugestimmt und bestätigten damit die Politik von Gemeinde- und Stadtrat, welche am 21. März 2019 die Vorlage deutlich gutgeheissen hatten.

Die Stadt Biel gab am 3. September 2019 den Startschuss mit der Veröffentlichung des Konzeptwettbewerb für den Teilbereich «Blumenstrasse-Süd»: Für die erste Etappe auf dem Gurzelenplatz soll in einer Ausschreibung eine gemeinnützige Bauträgerin mit einem innovativen und nachhaltigen Konzept für die Erstellung von rund 60 bis 80 Wohnungen für Familien, Singles und älteren Menschen gesucht werden. Der Baubeginn ist für 2022 geplant.

Unter der Leitung von Logis Suisse und mit Unterstützung eines externen Planungsbüros erarbeitete die GIG in einem partizipativen Prozess in fünf halbtägigen Workshops vom Oktober bis Dezember 2019 ein Konzept für die Bewerbung. Ziel war es, sowohl eine Bewerbung mit einem Konzeptvorschlag für die Blumenstrasse Süd als auch eine Idee für das gesamte Gurzelenstadion einzureichen, um eine nachhaltige Quartierentwicklung zu gewährleisten.

Das Ergebnis: Eine innovative Projektidee

Aus Sicht der Fab-A war dieser Prozess zeitaufwändig und zwischendurch nervenaufreibend, aber inhaltlich letztlich ergiebig: Das Ergebnis zeigt, dass wir unsere zentralen Anliegen wie z.B. Autofreies Wohnen, Partizipation, Gemeinschaftliches Wohnen in einer durchmischten Siedlung erfolgreich im Konzept für die «Blumenstrasse Süd» verankern konnten. Damit haben wir massgeblich zur innovativen und nachhaltigen Projektidee beigetragen.

Am 21. Januar 2020 wurde das Projekt eingegeben und am 4. Februar der Jury präsentiert. Diese wird voraussichtlich anfangs März 2020 entscheiden, wer die künftige Bauträgerin für die erste Etappe an der Blumenstrasse Süd sein wird. Danach will die Stadt Biel mit der gemeinnützigen Bauträgerin einen Architekturwettbewerb durchführen, um das Konzept zu konkretisieren.

IG Selbstbestimmtes Wohnen auf der Gurzelen (Roman Tschachtli)

Die FAB-A will ausschliesslich bedürfnisorientierten Wohnungsbau entwickeln. Eine partizipative Projektentwicklung mit zukünftigen Bewohner ist für uns unabdingbar. Daher hat Roman Tschachtli, zusammen mit Claude Marbach und Christine Walser (biwog, Transition Town-Bewegung) Interessierte Leute zur Mitwirkung eingeladen, auch um festzustellen, wie gross die Nachfrage ist. Es hat sich die Gruppe ‚IG Selbstbestimmtes Wohnen auf der Gurzelen‘ mit ca. 45 Personen gebildet, die sich zwischen September und Dezember 2019 viermal getroffen hat, um Ideen und Schwerpunkte zu diskutieren. Die Bedürfnisse wurden aufgenommen und in der GIG diskutiert und weiterentwickelt. Viele Anliegen der Bewohnergruppe sind in die Bewerbung eingeflossen. Im Falle einer Baurechtsvergabe an die GIG wird man das Gefäss der IG nochmals öffnen. Die ‚IG Selbstbestimmtes Wohnen‘ stellt das Fundament für ein bedarfsgerechtes Planen und Bauen auf der Gurzelen.



mîn Fabrikgäzzli

*

*Dû bist mîn, ich bin dîn:
des solt dû gewis sîn.
dû bist beslozzen
in mînem herzen:
verloren ist daz slüzzelîn:
dû muost immer drinne sîn.*

Roman



6. GEBÄUDEUNTERHALT

Rutschfester Belag im Treppenhaus

Im Sommer wurde das Treppenhaus mit einem rutschfesten Belag versehen. Leider konnte dieser in diesem Winter wegen Schnee- und Frostmangel nicht ausgiebig getestet werden.

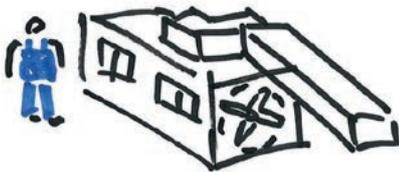
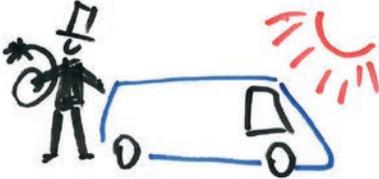
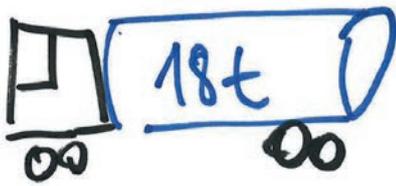
Technikbericht

Luca Bösch

Technikrätsel:



Gioia Patwa

O		
L		
E		
A		
L		
		



*Brutiful gestartet (vor 10 Jahren)
Brutiful gebaut
Brutiful gewohnt (seit 5 Jahren)*

Toz

7. FINANZBERICHT

In der Jahresrechnung sind die Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung aufgeführt. Weitere Angaben können dem Anhang entnommen werden. Im Kommentar wird nur auf einige Punkte weiterführend eingegangen.

Kommentar zur Jahresrechnung 2019

Aktiven

Die flüssigen Mittel sind auf leicht höherem Stand. Zwei Faktoren sind ausschlaggebend. Erstens konnte im Geschäftsjahr 2019 die Beteiligung am Projekt „Gurzelen“ nicht abschliessend geklärt werden (siehe Seite 15). Daraus folgend konnte die von der Verwaltung in Angriff genommenen Überarbeitung der Pflichtdarlehen pro Wohnung nicht abgeschlossen werden. Die Forderungen sind in gleicher Höhe wie in der Vorjahresperiode ausgefallen. Die Bereinigung der Forderungen aus Mietzins und Nebenkosten ist noch ausstehend. Die Zunahme der Aktiven Rechnungsabgrenzungen um CHF 26'324.70 ist der nicht erfolgten Auflösung der Passiven Rechnungsabgrenzung zuzuschreiben. Mit der Abrechnung der Nebenkosten werden die Positionen sowohl in den Aktiven als auch Passiven bereinigt. Die Genossenschaft konnte sowohl auf der Liegenschaft als auch auf den Sachwerten zu maximalen Sätzen abschreiben. Der Anlagewert der Liegenschaft beträgt CHF 7'261'344.21. Seit Inbetriebnahme der Siedlung im Sommer 2014 sind mehr als CHF 760'000 abgeschrieben worden. Der Gebäudeversicherungswert für die Liegenschaft beträgt im Jahr 2019 CHF 7'160'000 (Basis 2014).

Passiven

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben um CHF 23'783.07 zugenommen und beinhalten die offenen Kreditorenrechnungen per 31.12.2019. In den kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten sind div. Darlehen von Dritten verbucht. Die Darlehen sind teilweise zweckgebunden (Fotovoltaikanlage, Veloraum, Projektentwicklung Gurzelen). Die ausstehende Heiz- und Nebenkostenabrechnung konnte per Ende 2019 noch nicht abgerechnet werden. Die entsprechenden Bilanzposten auf der Aktiv- und Passivseite zeigen, dass die Mieterinnen und Mieter mit geringfügigen Nachzahlungen rechnen müssen. Im Geschäftsjahr konnte die Genossenschaft die Liegenschaft refinanzieren. Die Hypothekendarlehen bei der Bank Cler (Festhypothek und Nachhaltigkeitshypothek) über CHF 2'910'000 wurden durch eine zinsgünstige, 10-jährige Festhypothek über CHF 2'500'000 bei der migros Bank abgelöst.

Der Umbau des Gästezimmers wurde wie geplant aus dem im vergangenen Jahr gehäuften Erneuerungsfonds bezahlt; CHF 10'000. Die anstehende Fassadensanierung im Eingangsbereich und Verbesserung der Akustik im Mehrzweckraum konnte nicht umgesetzt werden. Die verbleibende Rückstellung im Erneuerungsfonds beträgt CHF 7'000. Die Genossenschaft hat per 31.12.2019 gezeichnetes Anteilscheinkapital von CHF 588'000 das sind CHF 16'000 weniger als per 31.12.2018. Die Abnahme erfolgte infolge ordentlich gekündeter Anteilscheine.

Ein Anteilschein von CHF 2'000 hat per 31.12.2019 einen Wert von CHF 2'000 (Vorjahr CHF 2'000).

Erfolgsrechnung

Der Ertrag ist leicht höher als budgetiert, weil höhere Steuerrückzahlungen verbucht werden konnten. Der Mietertrag kann gemäss Budget realisiert werden. Der Mietzinsausfall ist gering. Aufwand und Unterhalt für die Liegenschaft (inkl. Verbuchung der Nebenkosten)

ten zu Lasten der Genossenschaft) sind leicht höher als budgetiert. Die Steuerbehörden haben nach gut 5 Jahren die Liegenschaftssteuer endlich korrekt bemessen. Im Vergleich zum Budget resultierte eine Einsparung von CHF 5'500. Die Genossenschaftsrechnung schliesst mit einer ausgeglichenen Rechnung ab. Für das Geschäftsjahr wird ein Gewinn von CHF 642 ausgewiesen; budgetiert war ein Gewinn von CHF 180.

(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 31.12.2019 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, 30. Juni 2020

**Genossenschaft
FAB-A Biel-Bienne**
2019

BILANZ

AKTIVEN

	31.12.2019	31.12.2018	±	%±
Bank	708'991.83	695'864.43	13'127.40	1.9%
Flüssige Mittel	708'991.83	695'864.43	13'127.40	1.9%
Mieter (Mietzins, Nebenkosten, etc.)	14'225.45	13'122.00	1'103.45	8.4%
Forderungen	14'225.45	13'122.00	1'103.45	8.4%
Verrechnungssteuer	--	294.61	-294.61	-100.0%
übrige kurzfristige Forderungen	--	294.61	-294.61	-100.0%
Aktive Rechnungsabgrenzung	572.00	1'880.85	-1'308.85	-69.6%
Heizkosten Fabrikgässli 1	39'034.90	24'243.65	14'791.25	61.0%
Nebenkosten Fabrikgässli 1	45'109.05	32'266.75	12'842.30	39.8%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	84'715.95	58'391.25	26'324.70	45.1%
Umlaufvermögen	807'933.23	767'672.29	40'260.94	5.2%
EGW Anteilschein	5'000.00	5'000.00	--	--
Beteiligungen	5'000.00	5'000.00	--	--
Mobilien	1'000.00	2'150.00	-1'150.00	-53.5%
Einrichtungen, Geräte	1'600.00	1'900.00	-300.00	-15.8%
Mobilien, Einrichtungen, Geräte	2'600.00	4'050.00	-1'450.00	-35.8%
Liegenschaft Fabrikgässli 1	8'023'077.21	8'023'077.21	--	--
Wertberichtigung	-761'733.00	-601'272.00	-160'461.00	-26.7%
Immobilien	7'261'344.21	7'421'805.21	-160'461.00	-2.2%
Anlagevermögen	7'268'944.21	7'430'855.21	-161'911.00	-2.2%
Total Aktiven	<u>8'076'877.44</u>	<u>8'198'527.50</u>	<u>-121'650.06</u>	<u>-1.5%</u>

Genossenschaft

FAB-A Biel-Bienne

2019

PASSIVEN

	31.12.2019	31.12.2018	±	%±
Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	50'706.00	33'714.00	16'992.00	50.4%
Verbindlichkeiten gegenüber Dritter	30'315.82	23'524.75	6'791.07	28.9%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81'021.82	57'238.75	23'783.07	41.6%
Darlehen	905'400.00	613'400.00	292'000.00	47.6%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	905'400.00	613'400.00	292'000.00	47.6%
Liegenschaftssteuer	39'812.90	35'000.00	4'812.90	13.8%
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	39'812.90	35'000.00	4'812.90	13.8%
Passive Rechnungsabgrenzung	12'234.00	2'734.00	9'500.00	347.5%
NK-Akontozahlungen	70'319.00	50'640.00	19'679.00	38.9%
Vorausbezahlte Mieten	21'650.00	24'377.00	-2'727.00	-11.2%
Passive Rechnungsabgrenzung	104'203.00	77'751.00	26'452.00	34.0%
Fremdkapital kurzfristig	1'130'437.72	783'389.75	347'047.97	44.3%
Darlehen Wohnungsmieter	913'000.00	913'000.00	--	--
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	913'000.00	913'000.00	--	--
Bank Cler / Migros Festhypothek	2'500'000.00	2'410'000.00	90'000.00	3.7%
Bank Cler, Nachhaltigkeitshypothek	--	500'000.00	-500'000.00	-100.0%
Darlehen Solidaritätsfonds wbg	416'630.00	449'970.00	-33'340.00	-7.4%
EGW-Anleihe	2'500'000.00	2'500'000.00	--	--
Hypothekardarlehen	5'416'630.00	5'859'970.00	-443'340.00	-7.6%
Erneuerungsfonds (steuerfrei)	7'000.00	17'000.00	-10'000.00	-58.8%
Erneuerungsfonds	7'000.00	17'000.00	-10'000.00	-58.8%
Fremdkapital langfristig	6'336'630.00	6'789'970.00	-453'340.00	-6.7%
Genossenschaftsanteile Mitglieder	208'000.00	224'000.00	-16'000.00	-7.1%
Genossenschaftsanteile Wohnungen	380'000.00	380'000.00	--	--
Gewinn-/Verlustvortrag	21'167.75	20'428.58	739.17	3.6%
Gewinn	641.97	739.17	-97.20	-13.2%
Eigenkapital	609'809.72	625'167.75	-15'358.03	-2.5%
<u>Total Passiven</u>	<u>8'076'877.44</u>	<u>8'198'527.50</u>	<u>-121'650.06</u>	<u>-1.5%</u>

Genossenschaft FAB-A Biel-Bienne 2019

ERFOLGSRECHNUNG

	2019	2018	±	%±
Mietzinserträge	340'008.00	344'366.00	-4'358.00	-1.3%
Mietzinsausfälle	-106.00	566.00	-672.00	-118.7%
Sollmietertag	339'902.00	344'932.00	-5'030.00	-1.5%
ESB Energierücklieferung	1'046.30	951.75	94.55	9.9%
Übrige Erträge	1'046.30	951.75	94.55	9.9%
Liegenschaftsertrag	340'948.30	345'883.75	-4'935.45	-1.4%
ERTRAG AUS LEISTUNGEN	340'948.30	345'883.75	-4'935.45	-1.4%
Unterhalt Reparaturen	-9'426.30	-33'967.15	24'540.85	72.3%
Unterhalt Reparaturen Wohnungen	-4'478.60	-439.60	-4'039.00	-918.8%
Unterhalt Reparaturen MZR/Gästezimmer	-5'066.10	-253.15	-4'812.95	-1901.2%
Unterhalt Reparaturen Waschsalon	-1'306.20	-1'184.55	-121.65	-10.3%
Unterhalt Garten/Dachterrasse	-5'614.65	-374.50	-5'240.15	-1399.2%
Laufender Unterhalt	-25'891.85	-36'218.95	10'327.10	28.5%
Kantonale Gebäudeversicherung	-5'423.20	-5'403.45	-19.75	-0.4%
Gebäudesach-/Haftpflichtversicherung	-1'557.40	-1'585.00	27.60	1.7%
Versicherungen	-6'980.60	-6'988.45	7.85	0.1%
Liegenschaftssteuern	-5'457.60	-9'644.70	4'187.10	43.4%
Liegenschaftssteuern / Öffentliche Abgaben	-5'457.60	-9'644.70	4'187.10	43.4%
Nicht verteilbare HK/NK	-6'046.30	-1'969.05	-4'077.25	-207.1%
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft	-6'046.30	-1'969.05	-4'077.25	-207.1%
Verwaltungskosten	--	-27.85	27.85	100.0%
Liegenschaftsverwaltung	--	-27.85	27.85	100.0%
Liegenschaftenerhalt	-44'376.35	-54'849.00	10'472.65	19.1%
AUFWAND LIEGENSCHAFTEN	-44'376.35	-54'849.00	10'472.65	19.1%
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	296'571.95	291'034.75	5'537.20	1.9%
Übriger Aufwand	-83.40	--	-83.40	--
Lohnaufwand	-83.40	--	-83.40	--
Lohnaufwand	-83.40	--	-83.40	--
Personalaufwand	-83.40	--	-83.40	--
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	296'488.55	291'034.75	5'453.80	1.9%
Büromaterial (Kopien, Porti, Material)	-107.70	-430.80	323.10	75.0%
Beiträge, Mitgliedschaften	-924.35	-924.35	--	--
Informatikaufwand	-657.55	-657.55	--	--
Übriger Büroaufwand, Spesen	-188.48	-188.48	--	--
Verwaltungsaufwand	-1'878.08	-2'201.18	323.10	14.7%

Genossenschaft FAB-A Biel-Bienne 2019

	2019	2018	±	%±
Verwaltungskosten	-4'308.00	-4'308.00	--	--
Liegenschaftsverwaltung	-4'308.00	-4'308.00	--	--
Honorare/Sitzungsgelder	-5'337.00	-1'384.90	-3'952.10	-285.4%
Generalversammlung	-678.80	-652.70	-26.10	-4.0%
Revisionsstelle	-1'507.20	-989.50	-517.70	-52.3%
Kommissionen	--	-4'300.30	4'300.30	100.0%
Verwaltungsrat, Generalversammlung, Revision	-7'523.00	-7'327.40	-195.60	-2.7%
Verwaltung	-13'709.08	-13'836.58	127.50	0.9%
Veranstaltungen	-6'199.65	-877.30	-5'322.35	-606.7%
Projekt "Gurzelen"	-8'159.50	--	-8'159.50	--
Diverses	-382.00	-270.00	-112.00	-41.5%
Übriger betrieblicher Aufwand	-14'741.15	-1'147.30	-13'593.85	-1184.9%
Übriger betrieblicher Aufwand	-14'741.15	-1'147.30	-13'593.85	-1184.9%
ÜBRIGER AUFWAND	-28'450.23	-14'983.88	-13'466.35	-89.9%
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen	268'038.32	276'050.87	-8'012.55	-2.9%
Abschreibung Liegenschaft	-160'461.00	-160'461.00	--	--
Abschreibung Mobilien, Einrichtungen, Geräte	-2'583.45	-4'039.95	1'456.50	36.1%
Abschreibungen	-163'044.45	-164'500.95	1'456.50	0.9%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	104'993.87	111'549.92	-6'556.05	-5.9%
Bankkreditzinsaufwand	-251.65	-236.55	-15.10	-6.4%
Zinsaufwand Festhypothek	-20'116.70	-19'580.00	-536.70	-2.7%
Zinsaufwand Nachhaltigkeitshypothek	-2'166.65	-3'250.00	1'083.35	33.3%
Zinsaufwand Solidaritätsfond wbg	-4'416.35	-4'749.75	333.40	7.0%
Zinsaufwand EGW-Anleihen	-28'125.00	-28'125.00	--	--
Zinsaufwand Darlehen	-7'587.69	-4'620.00	-2'967.69	-64.2%
Baurechtszins Fabrikgässli	-42'240.00	-42'240.00	--	--
Finanzaufwand	-104'904.04	-102'801.30	-2'102.74	-2.1%
Finanzerfolg	-104'904.04	-102'801.30	-2'102.74	-2.1%
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	89.83	8'748.62	-8'658.79	-99.0%
Ausserordentlicher Aufwand	-704.51	-1'319.80	615.29	46.6%
Ausserordentlicher Ertrag	3'972.70	600.00	3'372.70	562.1%
Ausserordentlicher Erfolg	3'268.19	-719.80	3'987.99	554.0%
Ausserordentlicher Erfolg	3'268.19	-719.80	3'987.99	554.0%
Jahresergebnis vor Steuern	3'358.02	8'028.82	-4'670.80	-58.2%
Kantons- und Gemeindesteuern	-2'656.55	-5'555.65	2'899.10	52.2%
Direkte Bundessteuer	-59.50	-1'734.00	1'674.50	96.6%
Steuern	-2'716.05	-7'289.65	4'573.60	62.7%
Steuern	-2'716.05	-7'289.65	4'573.60	62.7%
Gewinn	641.97	739.17	-97.20	-13.2%



Anhang zur Jahresrechnung

Genossenschaft FAB-A, 2502 Biel/Bienne

Allgemeine Angaben	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 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:	705	1'180
-Ausbuchung Verrechnungssteuer	295	-
-Bank CLER Saldierungsanspruch	250	-
-Geschenke	160	-
- Auflösung ausstehende Mieten	-	1'180
Ausserordentlicher, einmaliger und periodenfremder Ertrag:	3'973	600
- Eintrittsgebühren	-	600
-Steuerverwaltung Abrechnung 2018	3'118	
-Ausbuchung Rechnung Kreditor nicht geschuldet	347	
-Eintrittsgebühren/Arbeiten für Dritte	508	



Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Die Verwaltung beantragt, den Jahresgewinn mit dem Bilanzgewinn des vorherigen Geschäftsjahres von CHF 21'167 zu verrechnen. Die Gewinnverwendung 2019 soll auf die neue Rechnung vorgetragen werden. Neu resultiert ein Bilanzgewinn von CHF 21'809.

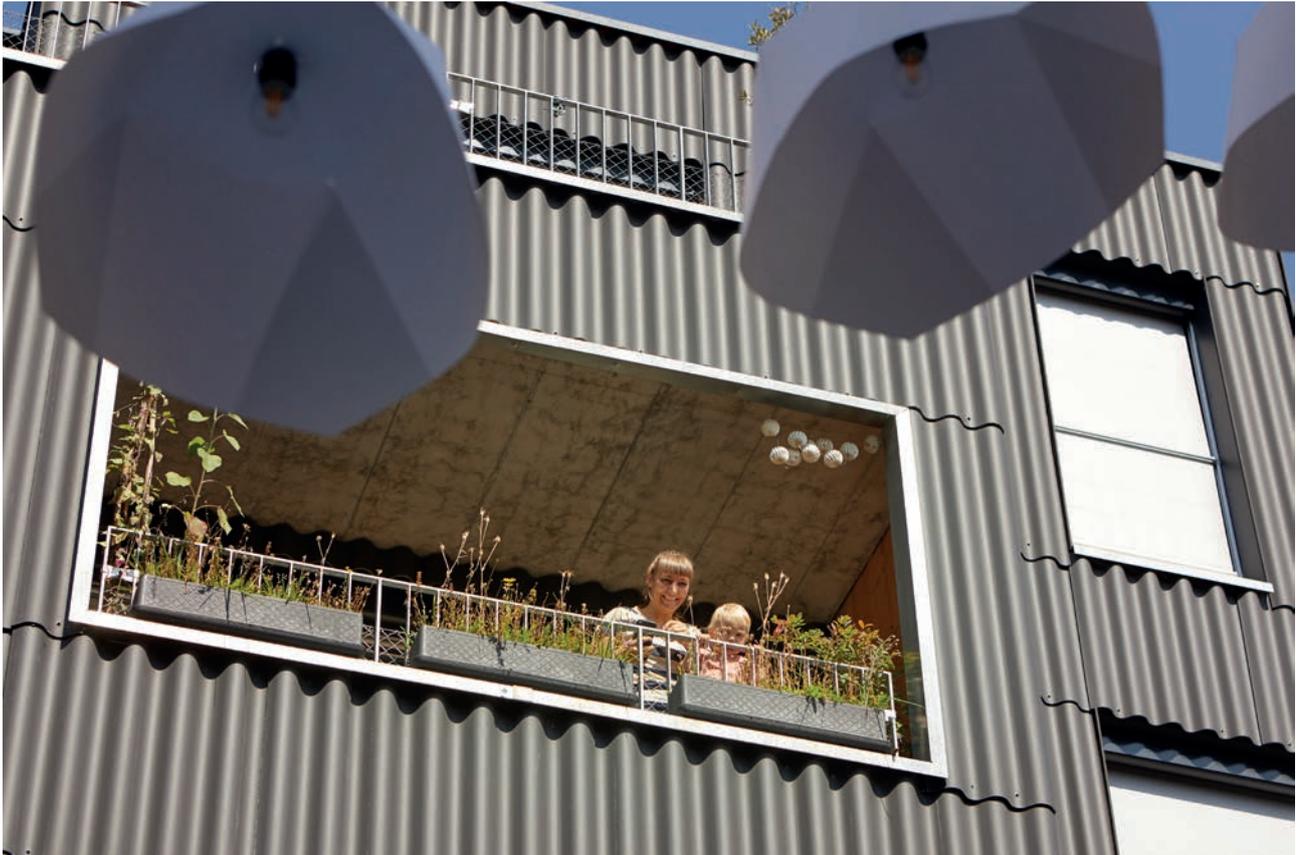
Das Eigenkapital der Genossenschaft (ohne Pflichtdarlehen für die Wohnungen) beträgt bereinigt CHF 609'809.72

	2019	2018
Antrag zur Gewinnverwendung		
Gewinn-, Verlustvortrag 01.01.	21'167	20'428
Jahresergebnis	642	739
Verfügbarer Gewinn-, Verlustvortrag 31.12.	21'809	21'167
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Vortrag auf neue Rechnung	21'809	21'167

Gläubigerstruktur

Hypothekar- und Darlehenschulden per 31.12.2019

1.	Migros Festhypothek	CHF 2'500'000.00
2.	EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)	CHF 2'500'000.00
3.	Darlehen Solidaritätsfonds Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg)	CHF 416'630.00
4.	Darlehen	CHF 905'400.00
Total kurz- und langfristige Verbindlichkeiten		CHF 6'322'030.00



VERFASSER

Verwaltung Genossenschaft FAB-A
Betriebskommission Genossenschaft FAB-A
Finanzkommission Genossenschaft FAB-A
Bewohner Fabrikgässli 1
Fotos: Seite 2, 6, 8, 10, 12, 16, 24, 26, 28: fotostudio ph7

ADRESSE

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

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