

FAB-A 2021



**GENOSSENSCHAFT FAB-A
JAHRESBERICHT 2021**



Foto: ©phZ

INHALT

1. VORWORT	5
2. ÜBERSICHT.....	7
3. VERWALTUNG	9
4. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN.....	11
5. BETRIEBSKOMMISSION	13
6. PROJEKTKOMMISSION.....	15
7. GEBÄUDEUNTERHALT	17
8. FINANZBERICHT	18



Foto: ©ph7

1. VORWORT

Liebe Genossenschafterin, lieber Genossenschafter

Auch im 2021 prägte Corona massgeblich das Zusammenleben in der FAB-A. Die ungewisse Entwicklung war für viele anstrengend. Anstatt geselligem Beisammensein, war oft Distanz halten angesagt. Aber gerade in schwierigen Zeiten, wie in der Corona-Pandemie, zeigt sich, wie wertvoll unsere Nachbarschaft ist: Man fühlt sich im Fabrikgässli trotz Corona nicht alleine, weil man auf die nachbarschaftliche Solidarität zählen kann.

Trotz dieser Herausforderung setzte die Siedlung «Fabrikgässli» im vergangenen Jahr diverse Projekte um. Im Frühjahr fand eine Pflanzaktion der Bewohner/innen im neu gestalteten Garten statt. Als die Corona-Massnahmen im Frühsommer gelockert wurden, wurde der neue Garten rege genutzt, zum Mittagessen an langen Tischen oder zum «Last Friday», dem letzten Freitag des Monats, wo beim Schwatz am Feuer mit Speis und Trank immer auch noch neue Ideen diskutiert werden. Sehr beliebt war ebenfalls das mitternächtliche Bad im «Hot Pot» im Garten.

Im Laufe des Jahres formierte sich neu die Gruppe «SozioKultur» welche das Zusammenleben in der Siedlung und mit dem Quartier mit kleinen und grösseren Veranstaltungen in Zukunft beleben möchte.

Der Vorstand und die Kommissionen der FAB-A trafen sich auch im 2021 regelmässig zu Sitzungen. Weiter erfreut sich die FAB-A über einen wachsenden Zulauf von Neumitgliedern. Der Wunsch vieler, in einer Siedlung wie dem «Fabrikgässli» zu leben, ist unverändert gross geblieben. Mit der Ausschreibung «Blumenstrasse Nord» eröffnete sich für die FAB-A die Chance, eine zweite Siedlung zu realisieren. Zusammen mit :mlzd, schaerholzbau, der AggP und dem Verein «IG Selbstbestimmtes Wohnen» wurde in einem intensiven Partizipationsprozess «Tilda» erarbeitet. Leider erreichte das Projekt im Wettbewerb nur den 2. Schlussrang. Wie sich die FAB-A künftig weiter entwickeln möchte, wird ein zentrales Thema der FAB-A in der nahen Zukunft sein.

Wie an der letztjährigen Generalversammlung bereits angekündigt, werden die drei Gründungsmitglieder und FAB-A Urgesteine Daniel Sigrist, Michael Rothernbühler und Thomas Zahnd aus der Verwaltung zurücktreten. Ihr grosser Erfahrungsschatz wird der FAB-A zum Glück erhalten bleiben. Sie werden die Geschäftsstelle weiterführen und in der Kommission Projektentwicklung vertreten und aktiv bleiben. An dieser Stelle möchte ich den 3 Pionieren ein grosses Merci aussprechen für ihre Kreativität und ihren unermüdlichen Einsatz, den sie für die FAB-A geleistet haben. Ohne sie gäbe es die FAB-A nicht.

Aufgrund beruflicher Veränderungen werde ich ebenfalls im 2022 aus dem Verwaltung zurückzutreten. Ich möchte mich aber in anderer Funktion fürs «Fabrikgässli» engagieren.

Emmanuelle Houlman, Roman Tschachtli und Johannes Weiser sind bis 2023 gewählt. Sie engagieren sich mit Herzblut für die FAB-A und leisten hervorragende Arbeit. Das Bewerbungsverfahren für neue Verwaltungsmitglieder läuft aktuell auf Hochtouren. Ich bin überzeugt, dass sich im Frühjahr 2022 ein engagiertes und kompetentes Verwaltungsgremium konstituieren wird.

Herzlich im Namen der FAB-A
Martine Widmer
Co Präsidentin FAB-A



Foto: ©phZ

2. ÜBERSICHT

96 Genossenschafter:innen

17 Mitglieder sind 2021 neu der Genossenschaft FAB-A beigetreten

2 Mitglieder haben ihre Mitgliedschaft gekündigt

Mitglieder per 31.12.2021: 96

20 Mietparteien

Alle Wohnungen sind vermietet.

Verwaltung

Martine Widmer (Co-Präsidentin)

Emmanuelle Houlmann

Roman Tschachtli

Johannes Weisser

Michael Rothenbühler (Co-Präsident)

Daniel Sigrist (Sekretär)

Thomas Zahnd (Finanzen)

Projektkommission

Michael Rothenbühler

Thomas Zahnd

Betriebskommission

Marina Zappatini

Michael Rothenbühler

Johannes Weisser

Finanzkommission

Emmanuelle Houlmann

Herbert Schmid

Thomas Zahnd

Buchhaltung, Jahresabschluss

Thomas Zahnd

Administration, Verwaltung

Michael Rothenbühler, Thomas Zahnd

Mitgliedschaften

- **wbg** Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. (www.wbg-schweiz.ch)
- **wbg bern-solothurn** und **wbg ig biel**
- **egw** Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (www.egw-ccl.ch)
- **Förderverein Terrain Gurzelen** (terrain-gurzelen.org)



Foto: ©ph7

3. VERWALTUNG

Verwaltungsbericht

Die Generalversammlung konnte auch dieses Jahr wegen der Covid-19 Pandemie nur online durchgeführt werden. Dieses Jahr wurden die Mitglieder aber zu einer Videokonferenz eingeladen. Die Abstimmungen und Wahlen erfolgten über eine Google Plattform, auf der die Genossenschafter:innen ihre Stimme zu den jeweiligen Themen abgeben konnten.

An der Generalversammlung wurde Emmanuelle Houlmann als neues Verwaltungsmitglied gewählt. Sie ersetzt Luca Boesch, der aus beruflichen Gründen zurückgetreten ist. Emmanuelle Houlmann soll in naher Zukunft die Finanzen der Genossenschaft übernehmen und besucht hierfür den Lehrgang „Finanzierungen im gemeinnützigen Wohnungsbau“ der WBG Schweiz.

Die Aufgaben innerhalb der Verwaltung wurden wie folgt verteilt. Martin Widmer und Michael Rothenbühler teilen sich das Präsidium weiterhin in einem Co-Präsidium. Johannes Weisser erledigt die Belange im Ressort Unterhalt. Emmanuelle Houlmann ergänzt das Team der Finanzkommission. Daniel Sigrist als Sekretär der Genossenschaft und Thomas Zahnd als Finanzverantwortlicher bleiben ihren Ressorts treu.

Im Jahr 2021 fanden acht Verwaltungssitzungen statt. Meistens mussten sie als Videokonferenz durchgeführt werden. Schwerpunktthema war die Neuorganisation der Verwaltung die durch den Rücktritt der Genossenschaftsgründer Thomas Zahnd, Daniel Sigrist und Michael Rothenbühler nötig wurden. Auch die Teilnahme am Wettbewerb Blumenstrasse Nord, der mit :mlzd. schaeerholzbau ag, AggP und dem Verein IG Selbstbestimmtes Wohnen in einem partizipativen Verfahren durchgeführt wurde, gab viel zu diskutieren. Im weiteren mussten diverse kleinere und grössere Projekte besprochen werden.

Mieterwechsel

Die Mieterinnen der Wohnung 17, Nicoletta Cimmino und Valeria haben ihre Wohnung im Januar 2021 gekündigt. Das löste intern eine Wohnungsrochade aus, an deren Ende die Wohnung 1 (4,5 Zimmer Duplex) ausgeschrieben werden konnte. Die Wohnung wurde neu an Carolin Fischer und Melf Ehlers mit Nis und Momme vermietet. Ebenfalls hat Herbert Krake sein Wohnatelier im August kurzfristig gekündigt. Nach einer internen Ausschreibung meldeten sich innerhalb kürzester Zeit mehrere Interessierte. Schlussendlich wurde das Wohnatelier gemäss Vermietungsreglement an Anja Fonseca vermietet.

Erfahrungsbericht Autofreie Siedlung Fabrikgässli 1

Die Siedlung mit 20 Wohnungen ist seit August / September 2014 in Betrieb. Auch im 8. Betriebsjahr sind keine Verstösse gegen die Autofreiheit (gemäss Vermietungsreglement vom 1.2.2011) angezeigt worden. Es wurde auch keine Ausnahmegewilligung gemäss Vermietungsreglement, Ziffer 1.4 beantragt.



4. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN

Corona

Auch im 2021 beschäftigte uns die weltweite Pandemie. Viele Siedlungsaktivitäten wurden ein Minimum reduziert. Der Mittagstisch wurde zwar teilweise im Rahmen der Möglichkeiten wieder durchgeführt, musste aber auch immer wieder ausgesetzt werden. Auch die Generalversammlung konnte nicht wie gewohnt durchgeführt werden. Sie fand per Videokonferenz statt.

Gemeinschaftsräume

Im gesetzlich erlaubten Rahmen fanden wieder Veranstaltungen statt. Verschiedene Organisationen wie „Alle Menschen“, „Mosaik“ oder „Pro velo Biel Seeland“ hielten ihre Sitzungen im Gemeinschaftsraum ab. Es wurden wieder Bewohner:innenversammlungen und Mittagstische durchgeführt und auf der Dachterrasse konnte im Sommer ein kleines Konzert stattfinden.

Gästezimmer, Dachterrasse, Garten und Gemeinschaftsraum wurden aber trotz oder eben gerade wegen Corona häufig genutzt. Man traf sich im engeren Kreis unter Freunden und Verwandten und war froh, dass man so grosszügige Aussenflächen nutzen konnte. Mit dem Abschluss der Bauarbeiten der angrenzenden Schule Plänken und der Wiedereröffnung des Pausenplatzes wurde auch der Bewegungsradius der Kinder wieder grösser.

Wir hoffen, dass das Jahr 2022 wieder mehr Aktivitäten und Begegnungen zulässt.





Foto: ©phZ

FAB-A Bewohner*innen Infoabend _ 24.09.2021

Das Jahr 2022 steht durch den Rücktritt dreier Gründungsmitglieder aus der Verwaltung vor Veränderungen. Die Partizipations- und Diskussionskultur, die wir in den Anfangsjahren erlebt haben hat zu Identität und einem riesigen Vertrauen zur Verwaltung geführt – dafür wollen wir uns bei Thomas Zahnd, Daniel Sigrüst, Michael Rothenbühler aber auch bei Luca Bösch, Bettina Cadetg, Marina Zappatini und Claude Marbach herzlich bedanken.

Diese Qualität wollen die verbleibenden Mitglieder der Verwaltung weiter am Leben erhalten. Gefühlt ging jedoch diese Diskussionskultur in den letzten Jahren etwas verloren, grösstenteils wegen der Coronapandemie, die uns dazu gezwungen hat, weniger Kontakt miteinander zu haben. Die meisten von uns leben mittlerweile seit über 7 Jahren zusammen und, wie bei Liebesbeziehungen auch, ist es jetzt wieder an der Zeit aufeinander zuzugehen, um Beziehungen zu pflegen, damit das Zusammenleben spannend und gesund bleibt.

Zum Infoabend wurde aufgerufen, damit die Organisationsstruktur der FAB-A allen alten und neuen Nachbar*innen über die Erläuterung der Selbstverwaltung näherzubringen und um die Diskussions- und Mitwirkungskultur zu reanimieren.

Es folgte eine offene Diskussion in der entschieden wurde alle drei Monate eine Hausversammlung zu veranstalten. Die verschiedenen Diskussionspunkte werden auf der schwarzen Tafel im Gemeinschaftsraum aufgelistet und in der kommenden Hausversammlung angegangen. Philipp hat sich bereit erklärt, die Organisation der Hausversammlungen zu übernehmen.

Emmanuelle Houlmann

5. BETRIEBSKOMMISSION

Im Januar 2021 ging es gleich mit einer Wohnungs-Rochade innerhalb der 4-Zimmer-Wohnungen der Siedlung los. Nicoletta Cimmino mit Valeria verliessen unsere Siedlung (4-Zimmer-Wohnung 17 im Hofhaus 2. Stock). Bettina Cadetg, Tomas Zahnd und Yuki Cadetg packten diese Gelegenheit um vom 3. Stock Stadthaus in die freie Wohnung zu wechseln. Familie Lauber mit Christoph, Nathalie, Linn und Malo zeigten ebenfalls Lust auf Veränderung und zogen ihrerseits vom Parterre im Hofhaus in den 3. Stock, Wohnung 12. Dank guten Absprachen und viel Flexibilität von allen, klappten die vier knapp terminierten Umzüge bis Ende Januar problemlos. Denn sogar die frei gewordene Duplex-Wohnung 1 im Hofhaus wurde auch noch im gleichen Monat bezogen. Wir begrüßten neu in unserer Siedlung Carolin Fischer, Melf Ehlers mit den beiden kleinen Buben Nis und Momme. Leider fand das Begrüssen in reduziertem Rahmen und hauptsächlich draussen statt, die Covid-Bestimmungen liessen nicht mehr zu.

Ein zweiter Umzug fand im Sommer statt. Tarkin Herbert Kracke meldete kurzfristig an, dass er eine neue Bleibe gefunden habe und auf Ende August 2022 aus dem Wohnatelier 3 im Parterre ausziehen werde. Die Genossenschaft kam ihm entgegen und akzeptierte seine ausserterminliche Kündigung. Leider kam es beim Auszug jedoch zu Unstimmigkeiten bezüglich Übergabetermin und Reinigung des Ateliers. Nur dank raschem organisieren einer Reinigungsfirma konnte das Atelier in einem ordentlichen Zustand übergeben werden. Umso mehr freute es uns, dass mit der neuen Mieterin, Anja Fonseca, der Einzug in gutem Einvernehmen von staten ging, trotz terminlicher Verzögerung.

Die drei Mitglieder der Betriebskommission 2021:

Michael Rothenbühler, Johannes Weisser und Marina Zappatini





6. PROJEKTENTWICKLUNGSKOMMISSION

Blumenstrasse Nord

Umgestaltung der Projektkommission

Nach seinem mehrjährigen Engagement für das Projekt Gurzelen plus ist Roman Tschachtli vorübergehend aus der Projektentwicklungskommission ausgetreten. Das Projekt Blumenstrasse Nord wurde von Thomas Zahnd und Michael Rothenbühler begleitet.

Präqualifikation Blumenstrasse Nord

Die Stadt Biel hat nach der Vergabe des Terrains Blumenstrasse Süd Ende März 2020 an die Genossenschaft Gurzelen plus eine Präqualifikation für einen gemeinnützigen Investorenwettbewerb auf dem anliegenden Grundstück „Blumenstrasse Nord“ ausgeschrieben. Die FAB-A hat als gemeinnütziger Investor, zusammen mit :mlzd, schaerholzbau ag, AggP und dem Verein IG selbstbestimmtes Wohnen, Ende April 2021 ihre Bewerbung fristgerecht eingereicht und wurde mit 10 anderen Teams zur Teilnahme am Wettbewerb Blumenstrasse Nord eingeladen.

Wettbewerb Blumenstrasse Nord

Unser Team hat beschlossen, den anonymen Projektwettbewerb in einem partizipativen Verfahren durchzuführen. Hierzu organisierten die Architekten :mlzd zusammen mit der AggP, der FAB-A und dem Verein IG selbstbestimmtes Wohnen fünf Werkstattgespräche. An diesen stellten die Architekt:innen jeweils den Stand der Arbeiten vor und diskutierten das Projekt mit den potentiellen zukünftigen Bewohner:innen. Die Werkstattgespräche wurden von allen Seiten als sehr bereichernd wahrgenommen. Das Projekt, das wir im Oktober 2021 abgegeben haben, trug die Handschrift aller Beteiligten. Der Juryentscheid wurde dementsprechend mit Spannung erwartet. Leider erreichte unser Projekt „Tilda“ nur den zweiten Platz und kann somit nicht weiter verfolgt werden.

Trotzdem überwiegen für uns die positiven Erkenntnisse aus der Partizipation in einem anonymen Wettbewerbsverfahren. Es ist nicht selbstverständlich, dass sich zukünftige Bewohner:innen schon in dieser frühen Phase des Projekts engagieren und mitreden können. Ebenso ist es nicht selbstverständlich, dass sich Architekten in einem Wettbewerb so viel Zeit für potentielle Bewohner:innen nehmen und auf deren Anliegen und Wünsche eingehen.

An dieser Stelle noch einmal ein grosses Danke an alle Beteiligten und insbesondere an die Architekt:innen von :mlzd, die dieses Vorgehen möglich gemacht haben.





Foto: ©ph7

7. GEBÄUDEUNTERHALT

Das Jahr 2021 verlief, die Haustechnik betreffend, unauffällig. Der Jahresverbrauch an Pellets betrug, ähnlich wie in den Jahren davor, rund 30t - eingebracht in zwei Lieferungen Anfang April und Anfang Dezember. Die jährlichen Wartungen der Lüftung, Heizung und des Lifts wurden gemäss bestehender Service-Abonnements planmässig ausgeführt.

Gebäudeunterhalt 2021

Da sich die Lebensdauer der eingebauten Elektrolux-Abwaschmaschinen im siebten Jahr nach Fertigstellung der Liegenschaft nach und nach dem Ende zu neigt, mussten wir bis Ende des Jahres 2021 insgesamt ein Fünftel der Abwaschmaschinen im Fabrikgässli ersetzt. In der Betriebskommission wurde beschlossen alle Geräte, welche mit einem verhältnismässigen Reparaturaufwand nicht wieder Instand gesetzt werden konnten, durch ein Neugerät der Marke Miele zu ersetzen. Dank neuer EU Verordnung von 2021 sind Hersteller aus der EU nun verpflichtet die Reparierbarkeit der Produkte zu verbessern. So müssen gemäss den neuen Vorschriften Ersatzteile für einen Zeitraum von 10 Jahren, nachdem das Produkt vom Markt genommen wurde, allgemein verfügbar sein. Reparatoren haben darüber hinaus mindestens 7 Jahre lang Zugang zu Ersatzteilen und Informationen, die für die Reparatur und die professionelle Wartung von Geschirrspülern erforderlich sind.

Weitere Unterhaltsarbeiten, in überschaubaren Rahmen, betrafen vereinzelt Entstopfungen von Abwasserleitungen, das Richten von Fensterflügeln und das abschliessende Verfugen offener Arbeitsfugen im Treppenhaus.

Dank der im Fabrikgässli angesiedelten «Werkstatt für Alles» von Markus Krebs war die Genossenschaft auch 2021 in der glücklichen Lage, den Grossteil der anfallenden Reparatur- und Unterhaltsarbeiten direkt und kostengünstig «in-house» zu erledigen. Dafür bedanken wir uns bei Markus recht herzlich!

Das im Frühjahr 2020 angestossene Projekt «Steppenland», die Verwandlung des seit der Baufertigstellung mit Steinrasens versehenen Gartenstücks in einen blühenden Gemeinschaftsgarten mit unterschiedlichen Aufenthaltszonen, konnte im Frühling 2021 mit Nora Hürlimann von naturgartenleben umgesetzt werden. Dabei entfielen rund 2/3 der Kosten von insgesamt 25'000 CHF auf eine notwendige Bodensanierung zur Herstellung gut nutzbarer Untergrundverhältnisse und ein Drittel auf die üppige Bepflanzung und Ansaat. Im Zuge der Gartenarbeiten konnte die Anwesenheit der Gärtner zusätzlich genutzt werden, um einige Stellen im des Kiesbelags im Fabrikgässli ebenfalls zu sanieren.

8. FINANZBERICHT

In der Jahresrechnung sind die Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung aufgeführt. Kommentar zur Jahresrechnung 2021:

Aktiven

Die flüssigen Mittel sind auf gleichem Stand wie im Vorjahr. Die Liquidität der Genossenschaft ist mit gut 6% der Bilanzsumme nach wie vor hoch. Die Genossenschaft konnte sowohl auf der Liegenschaft als auch auf den Sachwerten zu maximalen Sätzen abschreiben. Der Anlagewert beläuft sich auf CHF 6'927'664.21. Seit Inbetriebnahme der Siedlung im Sommer 2014 konnte über CHF 1'000'000 abgeschrieben werden. Der Gebäudeversicherungswert beläuft sich auf CHF 7'160'000 (Basis 2014).

Passiven

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von insgesamt CHF 54'206.45 sind auf Vorjahresniveau und beinhalten im wesentlichen offene Kreditorenrechnungen per 31.12.2021 gegenüber Genossenschafter und Dritten. In den kurzfristig verzinslichten Verbindlichkeiten sind div. Darlehen von Dritten verbucht. Die Darlehen sind teilweise zweckgebunden (Fotovoltaikanlage, Veloraum).

Per 31.12.2021 bemisst sich der Anteil an Fremdkapital auf CHF 5'099'950 (inkl. Darlehen wbg Solidaritätsfonds). Bezogen auf die Anlagekosten entspricht dies einem Fremdkapital-Anteil von 64%.

Im steuerfreien Erneuerungsfonds (Rückstellung für kurzfristig zu tätige bauliche Massnahmen) sind die Rückstellungen von CHF 25'000 für den Garten und CHF 1'400 für weitere bauliche Massnahmen im Mehrzweckraum aufgelöst, weil realisiert. Neu werden CHF 3'000 einbestellt für die Auffrischung des Eingangsbereiches.

Die Genossenschaft hat per 31.12.2021 gezeichnetes Anteilscheinkapital von CHF 640'000, das sind CHF 28'000 mehr als per 31.12.2020. Der Zuwachs resultiert aus dem grossen Mitgliederzuwachs im Zusammenhang mit dem Projekt „Blumenstrasse Nord“ (vgl. Erläuterungen in Kapitel 6).

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr gut CHF 190'000 tiefer. Dies aufgrund der beschlossenen langfristigen Strategie der Abschreibung auf die Liegenschaft (2%).

Erfolgsrechnung

Die Jahresrechnung schliesst mit einer ausgeglichenen Rechnung ab. Für das Geschäftsjahr wird ein Gewinn von CHF 373.27 ausgewiesen; budgetiert war ein Gewinn von CHF 237.00.

Unterhalt

Im Geschäftsjahr 2021 mussten einige Geschirrspüler und Kühlschränke repariert oder ersetzt werden (knapp CHF 13'000). Der Mieterwechsel (Wohnatelier) bedingte einen nicht budgetierten Unterhalt von gut CHF 4'000. Ansonsten sind übliche Unterhalts- / Reparaturarbeiten vorgenommen worden. Ebenfalls im Unterhalt eingerechnet sind die Service Leistungen für die Liftwartung und die Lüftung. Die Umgestaltung der Gartenanlage konnte wie budgetiert abgeschlossen werden. Total wurden CHF 25'213.00 investiert. Die entsprechende Position in der Bilanz (Erneuerungsfonds) ist aufgelöst.

Verwaltungskosten

Dank dem Projekt „Blumenstrasse Nord“ gab es einen beträchtlichen Mitgliederzuwachs. Dies verursachte einen leicht höheren Verwaltungsaufwand als budgetiert. Der Mehraufwand wird kompensiert durch die jeweils geschuldete Eintrittsgebühr.

Sitzungsgelder

Die Verwaltungsmitglieder haben im Geschäftsjahr 2021 keine Sitzungsgelder in Rechnung gestellt. Budgetiert waren CHF 4'000 (Entschädigung gemäss Organisationsreglement). Die Sitzungsgelder für die Kommissionsarbeit wurden tiefer als budgetiert in Rechnung gestellt.

Abschreibung / Zinsaufwand

Die Abschreibung auf die Liegenschaft konnte planmässig verbucht werden. Die Festhypothek konnte um CHF 110'000 reduziert werden. Neu: CHF 2'250'000. Das Darlehen wbg Solidaritätsfonds bemisst sich nach der Abschreibung von CHF 33'340 auf neu CHF 349'950. Der Zinsaufwand ist gegenüber dem letzten Jahr leicht gesunken (CHF 1'714.40).

Thomas Zahnd



Buchhaltung
Steuerberatung
Wirtschaftsprüfung

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 31.12.2021 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.

Biel/Bienne, 8. April 2022

FIDUTAX Wirtschaftsberatung AG

Marc Meichtry
Dipl. Treuhandexperte, zugelassener Revisor

Genossenschaft FAB-A

Jahresrechnung 2021

AKTIVEN		31.12.2021	%	31.12.2020
1000	Kasse (Gartenkasse)	91.25		380.70
1020	Bank cler	121'484.15	1.6%	127'209.28
1021	Bank migros	350'706.10	4.7%	385'312.40
1100	Mieter (Mietzins, Nebenkosten, etc.)	12'706.45	0.2%	14'225.45
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung	586.80		572.00
1310	Heizkosten Fabrikgässli 1	18'903.30	0.3%	7'284.75
1311	Nebenkosten Fabrikgässli 1	8'189.05	0.1%	4'586.80
1420	EGW Anteilschein	5'000.00	0.1%	5'000.00
1510	Mobilien	1.00		1'300.00
1511	Einrichtungen, Geräte	1.00		1'200.00
1670	Liegenschaft Fabrikgässli 1	8'023'077.21	107.8%	8'023'077.21
1679	Wertberichtigung	-1'095'413.00	-14.7%	-935'073.00
TOTAL AKTIVEN		7'445'333.31		7'635'075.59

Genossenschaft FAB-A

Jahresrechnung 2021

PASSIVEN		31.12.2021	%	31.12.2020
2060	Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	23'766.00	0.3%	32'726.00
2070	Verbindlichkeiten gegenüber Organen	8'960.00	0.1%	-.-
2080	Verbindlichkeiten gegenüber Dritter	21'480.45	0.3%	23'037.00
2100	Darlehen	777'400.00	10.4%	777'400.00
2300	Passive Rechnungsabgrenzung	3'234.00		3'234.00
2301	NK-Akontozahlungen	21'964.00	0.3%	2'071.00
2350	Vorausbezahlte Mieten	23'938.00	0.3%	21'650.00
2400	Darlehen Wohnungsmieter	799'000.00	10.7%	871'000.00
2440	Festhypothek	2'250'000.00	30.2%	2'360'000.00
2460	Darlehen Solidaritätsfonds wbg	349'950.00	4.7%	383'290.00
2480	EGW-Anleihe	2'500'000.00	33.6%	2'500'000.00
2700	Erneuerungsfonds (steuerfrei)	3'000.00		26'400.00
2800	Genossenschaftsanteile Mitglieder	240'000.00	3.2%	212'000.00
2801	Genossenschaftsanteile Wohnungen	400'000.00	5.4%	400'000.00
2990	Gewinn-/Verlustvortrag	22'267.59	0.3%	21'809.72
Gewinn		373.27		457.87
TOTAL PASSIVEN		7'445'333.31		7'635'075.59

Genossenschaft FAB-A

Jahresrechnung 2021

AUFWAND		2021	%	2020
4000	Unterhalt Reparaturen	12'139.60	3.5%	10'945.05
4010	Unterhalt Reparaturen Wohnungen	22'444.10	6.5%	5'983.05
4020	Unterhalt Reparaturen MZR/Gästezimmer	-.-		-.-
4030	Unterhalt Reparaturen Waschsalon	701.90	0.2%	597.60
4050	Unterhalt Garten/Dachterrasse	3'885.60	1.1%	24'116.10
4500	Kantonale Gebäudeversicherung	5'433.15	1.6%	5'410.85
4501	Gebäudesach-/Haftpflichtversicherung	1'293.60	0.4%	1'308.85
4550	Liegenschaftssteuern	6'422.85	1.9%	4'474.50
4581	Nicht verteilbare HK/NK	12'092.60	3.5%	12'201.70
6500	Büromaterial (Kopien, Porti, Material)	107.70		107.70
6505	Beiträge, Mitgliedschaften	670.00	0.2%	724.35
6506	Informatikaufwand	642.75	0.2%	657.55
6509	Übriger Büroaufwand, Spesen	319.43	0.1%	188.48
6520	Verwaltungskosten	4'958.10	1.4%	3'881.80
6540	Honorare/Sitzungsgelder	-.-		4'400.00
6550	Generalversammlung	883.40	0.3%	916.60
6560	Revisionsstelle	1'249.30	0.4%	1'034.65
6570	Kommissionen	2'900.00	0.8%	-.-
6700	Veranstaltungen	182.00	0.1%	119.95
6705	Miete Garten "Burgergemeinde Biel"	1'023.00	0.3%	1'023.00
6720	Diverses	817.00	0.2%	264.00
6830	Abschreibung Liegenschaft	160'340.00	46.4%	173'340.00
6831	Abschreibung Mobilien, Einrichtungen, Geräte	2'498.00	0.7%	2'403.00
6900	Bankkreditzinsaufwand	137.05		252.45
6910	Zinsaufwand Festhypothek	20'636.00	6.0%	21'617.05
6920	Zinsaufwand Solidaritätsfond wbg	3'749.55	1.1%	4'082.95
6930	Zinsaufwand EGW-Anleihen	28'125.00	8.1%	28'125.00
6940	Zinsaufwand Darlehen	7'080.00	2.1%	7'479.95
6945	Baurechtszins Fabrikgässli	42'240.00	12.2%	42'240.00
8500	Ausserordentlicher Aufwand	2'047.10	0.6%	-.-
8900	Kantons- und Gemeindesteuern	182.35	0.1%	354.25
TOTAL AUFWAND		345'201.13		358'250.43

Genossenschaft FAB-A

Jahresrechnung 2021

ERTRAG		2021	%	2020
3000	Mietzinserträge	340'473.00	98.5%	340'596.00
3500	ESB Energierücklieferung	1'092.60	0.3%	1'201.70
8510	Ausserordentlicher Ertrag	4'008.80	1.2%	16'910.60
TOTAL ERTRAG		345'574.40		358'708.30
TOTAL AUFWAND		345'201.13		358'250.43
Gewinn		373.27	0.1%	457.87



VERFASSER

Verwaltung Genossenschaft FAB-A
Betriebskommission Genossenschaft FAB-A
Finanzkommission Genossenschaft FAB-A
Bewohner Fabrikgässli 1
Fotos: Seite 2, 4, 6, 8, 16: © [fotostudio ph7](#)

ADRESSE

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

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