



Genossenschaft
**BEGLEITETES
WOHNEN**
Urtenen-Schönbühl



Jahresbericht 2019

Inhalt

Bericht des Präsidenten	3
Finanzen	4
Jahresrechnung 2019	5
Bericht der Revisionsstelle	7
Begleitetes Wohnen ... in Jegenstorf?!	8
Protokoll der Generalversammlung vom 13. Juni 2019	9

Organisation

Vorstand

Peter Deutsch, Fürsprecher, Urtenen-Schönbühl	Präsident / Anteilscheine
Bettina Foord, dipl. Intensivpflegefachfrau, Jegenstorf	Anmeldungen
Sandra Hänni, Malermeisterin, Urtenen-Schönbühl	Unterhalt / Bau
Urs Hänni, Geschäftsführer Alterswohnsitz, Urtenen-Schönbühl	Vizepräsident
Franziska Mössner, Familienfrau, Urtenen-Schönbühl	Ansprechperson Bewohner
Samuel Sieber, Geschäftsleiter SPITEX Grauholz, Thun	Sekretariat
Hans-Jakob Stricker, lic. iur., Urtenen-Schönbühl	Finanzen

Revisionsstelle

Ursula Gasser, Mattstetten
 dipl. Expertin in Rechnungslegung und Controlling
 Daniel Burkhard, Grafenried
 lic. rer. pol.

Buchhaltung

Brändli Treuhand AG, Bern

Liegenschaftsverwaltung

Intrahall Treuhand & Verwaltungs AG, Jegenstorf
 Jürg Schüpbach

Kontakt:

Genossenschaft Begleitetes Wohnen Urtenen-Schönbühl
 Postfach
 3322 Urtenen-Schönbühl
 E-Mail: info@begleitetes-wohnen.info
 Telefon: 031 850 20 85 (SPITEX Grauholz)

Webseite:

www.begleitetes-wohnen.info

Titelbild:

Attraktive Wohnlage: unsere Liegenschaft Schiferematte an der Bernstrasse 25, Jegenstorf

Bericht des Präsidenten

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr wie im Vorjahr zu vier ordentlichen Sitzungen sowie zu einer kurzen Sitzung im Anschluss an die Generalversammlung. Seit mehreren Jahren arbeitet der ehrenamtlich tätige Vorstand ressortbezogen und im Rahmen der Kompetenzen weitgehend selbständig.

Dem Vorstand ist es ein grosses Anliegen, soweit möglich und finanziell vertretbar auf die verschiedenen Wünsche der Mieterinnen und Mieter einzugehen. Insbesondere sollen im Jahr 2020 die Dusch- resp. Badezimmer Einrichtungen mit dem Einbau von Badewannentüren altersgerechter umgebaut werden. Da uns die Sicherheit unserer Mieter und Mieterinnen am Herzen liegt, haben wir uns auch ausführlich über feuerpolizeiliche Sicherheitseinrichtungen unterhalten. Aus diesem Grund werden nun die automatischen Herd-Abschaltfunktionen überprüft und nötigenfalls saniert. Die auslaufenden Hypotheken konnten wiederum zu sehr guten Konditionen erneuert werden. Schliesslich beschäftigte sich der Vorstand mit Nachfolgeregelungen.

Im Berichtsjahr fanden vier Mieterwechsel statt, wovon drei in Jegenstorf. In Urtenen-Schönbühl wurde lediglich ein Studio frei. Entsprechend ist in Urtenen-Schönbühl die Warteliste immer noch lang.

Unsere Genossenschaft präsentiert sich finanziell gesund und für die Zukunft gut gerüstet. Dafür gebührt Ihnen allen mein herzliches Dankeschön!

Mein besonderer Dank geht an die SPITEX Grauholz und an den Alterswohnsitz für die stets angenehme Zusammenarbeit, unseren Gönnern, unserer Revisionsstelle sowie den Vorstandskolleginnen und -kollegen für ihre grosse Unterstützung.

Für den Vorstand: Peter Deutsch, Präsident



Aktueller Vorstand

*vorne (von links): Sandra Hänni, Franziska Mössner, Bettina Foord
hinten (von links): Samuel Sieber, Hans-Jakob Stricker, Peter Deutsch,
Urs Hänni*

Finanzen

Jahresrechnung und Bilanz 2019

Jahresrechnung und Bilanz sind auf den Seiten 5 und 6 abgedruckt.

Die Rechnung schliesst nach Vornahme von Abschreibungen in der Höhe von total CHF 279'200 (Vorjahr CHF 288'100) auf den Liegenschaften mit einem kleinen Gewinn von 27 Franken ab. Dem nochmals tieferen Aufwand für die Schuldzinsen (total CHF 6'400 weniger als 2018) steht ein höherer Aufwand für Unterhalt und Reparaturen gegenüber (+ CHF 14'700). Die übrigen Rechnungspositionen bewegen sich im Rahmen der Vorjahre. Die Hypothekarschulden konnten wir um weitere 340'000 Franken reduzieren.

Ende 2015 hatten wir unsere privaten Darlehensgeber/-innen eingeladen, angesichts der fortwährenden Tiefzinsphase eine Senkung des vertraglichen Darlehenszinses von 2.0% zu prüfen. Diese Anfrage ist von der grossen Mehrheit positiv beantwortet worden, was uns sehr gefreut hat. Bei den betreffenden Darlehen betrug der durchschnittliche Zinssatz im Berichtsjahr noch 0.8%. Dies verringerte den Aufwand für die Schuldzinsen (Position „Finanzaufwand“ in der Erfolgsrechnung) in den vergangenen Jahren merklich.

Genossenschafter

Es konnten wiederum einzelne neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter gewonnen werden. Andererseits wurden auch Anteilscheine gekündigt und mussten per Ende Jahr zurückbezahlt werden. Ende 2019 waren total **437 Genossenschaftsscheine** à CHF 1'000 (sieben weniger als im Vorjahr) ausgegeben.

Spenden

- | | |
|--|------------------|
| - Erbgemeinschaft Leu-Boss
(Verzicht auf Rückzahlung Anteilscheine) | CHF 2'000.- |
| - Genossenschaft Elektra, Jegenstorf | CHF 1'500.- |
| - Diverse weitere Spenden | <u>CHF 725.-</u> |
| - Total Geldspenden | CHF 4'225.- |
- Die Firma scheidegger maler ag erbrachte erneut verschiedene kostenlose Dienstleistungen im handwerklichen Bereich.

Für alle erhaltenen Bar- und Naturalspenden danken wir herzlich, ebenso der Burgergemeinde Urtenen für die Gewährung des vergünstigten Baurechtszinses für die Liegenschaft Badstrasse.

Gerne weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass die Spenden zugunsten der Genossenschaft steuerlich abzugsfähig sind. Dies aufgrund der Steuerbefreiung durch die Steuerverwaltung des Kantons Bern (Verfügung vom 17. Dezember 2013).

Jahresrechnung 2019

BILANZ	2018	2019
	(CHF)	(CHF)
AKTIVEN		
UMLAUFVERMÖGEN		
Postkonto	19'697	11'115
Guthaben LS-Konten	285'520	226'929
Verrechnungssteuerguthaben	0	0
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	305'217	238'044
ANLAGEVERMÖGEN		
Liegenschaft Badstrasse	2'713'635	2'713'635
Kumulierte Abschreibungen LS Badstrasse	-899'660	-983'260
Liegenschaften Lyssstrasse	4'225'227	4'225'227
Kumulierte Abschreibungen LS Lyssstrasse	-1'397'094	-1'536'794
Liegenschaft Schiferematte	1'847'599	1'847'599
Kumulierte Abschreibungen LS Schifere- matte	-549'950	-605'850
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	5'939'756	5'660'557
TOTAL AKTIVEN	6'244'974	5'898'601
PASSIVEN		
FREMDKAPITAL		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	600
Hypotheken Badstrasse	1'310'000	1'180'000
Hypotheken Lyssstrasse	2'700'000	2'600'000
Hypotheken Schiferematte	1'130'000	1'020'000
Darlehen	660'000	660'000
Passive Rechnungsabgrenzung	0	0
TOTAL FREMDKAPITAL	5'800'000	5'460'600
EIGENKAPITAL		
Genossenschaftskapital	444'000	437'000
Bilanzgewinnvortrag	856	974
Jahresergebnis	118	27
TOTAL EIGENKAPITAL	444'974	438'001
TOTAL PASSIVEN	6'244'974	5'898'601

ERFOLGSRECHNUNG	2018	2019
	(CHF)	(CHF)
BETRIEBSERTRAG		
Spenden	3'410	4'225
Finanzertrag	0	0
TOTAL BETRIEBSERTRAG	3'410	4'225
AUFWAND		
BETRIEBSAUFWAND		
Verwaltungskosten, EDV	-1'047	-1'291
Bank- und Postkontospesen	-126	-63
Öffentlichkeitsarbeit, Inserate	-1'030	-1'103
Diverser Aufwand	-934	0
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	-3'137	-2'457
FINANZAUFWAND		
Finanzaufwand	-5'150	-3'950
TOTAL FINANZAUFWAND	-5'150	-3'950
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG		
Mietzinseinnahmen	422'933	423'120
Hypothekarzinsen, Baurechtszins	-55'156	-49'944
Unterhalt, Reparaturen, Erneuerungsfonds	-24'367	-39'051
Steuern, Versicherungen, Gebühren, Verwaltung	-50'315	-52'716
TOTAL LIEGENSCHAFTSRECHNUNG	293'095	281'409
ABSCHREIBUNGEN		
Abschreibungen auf Liegenschaften	-288'100	-279'200
TOTAL ABSCHREIBUNGEN	-288'100	-279'200
GEWINN (+) / VERLUST (-)	118	27

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Genossenschaft Begleitetes Wohnen Urtenen-Schönbühl

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) der Genossenschaft Begleitetes Wohnen Urtenen-Schönbühl für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir über die notwendigen Fachkenntnisse verfügen und die Kriterien der Unabhängigkeit erfüllen.

Die Prüfung ist so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Sie umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der vorhandenen Unterlagen.

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Das Revisionsteam

Ursula Gasser

Daniel Burkhard

Urtenen-Schönbühl, 4. März 2020

Begleitetes Wohnen ... in Jegenstorf?!

Auch 2019 liessen sich verschiedene Personen auf die Warteliste für eine der begehrten Wohnungen der Genossenschaft setzen. Das Interesse ist aber nicht für alle angebotenen Wohnungen gleich gross. Klar am meisten gefragt sind die 2½-Zimmer-Wohnungen in Urtenen-Schönbühl. Die 1½-Zimmer-Wohnungen («Studios») sowie die Wohnungen an der Bernstrasse 25 in Jegenstorf lassen sich hingegen schwerer vermitteln.

Nachvollziehbar ist, dass sich viele Personen räumlich nicht zu sehr einschränken möchten und auch im Alter oder in einer gewissen Abhängigkeitssituation gerne von mehreren Zimmern profitieren möchten.

2019 wurden zwei Wohnungen in Jegenstorf an Drittpersonen vermietet, da sich von der Warteliste niemand für den Umzug ins Nachbardorf finden liess.

Die Gründe für die klare Präferenz von Urtenen-Schönbühl sind vielfältig: Zum einen stellen Bewerbungen aus Urtenen-Schönbühl von jeher die grösste Gruppe dar. Dies hängt wohl vor allem damit zusammen, dass die Wohnungen ursprünglich von Urtenen-Schönbühl aus initiiert wurden. Noch heute sind es primär Spitex-Kundinnen und Kunden oder deren Bekannte, Familie und Freunde aus Urtenen-Schönbühl, die sich bei uns melden.

Jegenstorf wird von Interessierten oft als «abgelegener» und weniger gut vernetzt wahrgenommen. Auch die Lage unseres Hauses mit den sechs Wohnungen (siehe Titelbild) wird häufig als nicht genügend zentral eingeschätzt.

Selber (sehr gerne!) wohnhaft in Jegenstorf, möchte ich an dieser Stelle Werbung für die hiesigen Wohnungen und unser Dorf machen:

Rund fünf langsame Gehminuten entfernt vom Hauseingang befinden sich

- verschiedene Einkaufsläden, das Ärztezentrum, Physiotherapie, Drogerie, Apotheke
- der RBS-Bahnhof (mit einem dichten Fahrplanangebot Richtung Schönbühl, Shoppyland oder an den Moossee bzw. nach Bern und Solothurn)
- Kirchgemeindehaus und Kirche, das Theresalädeli (soziale Brocki und beliebter Treffpunkt)

Für kulturell Interessierte gibt es das Schloss mit Museum (und wunderschönem Park) sowie die Remisebühne.

Das Dorf lebt. Man grüsst und kennt, unterstützt und unterhält sich. Neuzuzüger werden unkompliziert und schnell ins Dorfleben integriert. Die Spitex Grauholz hat einen eigenen Stützpunkt. Und geht das selbständige Wohnen eines Tages gar nicht mehr, bietet sich der idyllisch am Waldrand gelegene Alterswohnsitz Rotonda mit Pflegewohnungen und Pflegeabteilungen an.

Gerne ermutige ich darum Wartende, bei einer nächsten frei werdenden Wohnung den Schritt Richtung Jegenstorf zu wagen und von den zweckmässig und schön gebauten Räumlichkeiten zu profitieren. Für mehr Informationen können Sie sich jederzeit gerne an mich wenden.

Bettina Foord, Anmeldungen

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 6. Juni 2019, Beginn 19.30 Uhr in der Stiftung Alterswohnsitz Urtenen-Schönbühl

Anwesend:

- Vorstand: Peter Deutsch (Vorsitz), Bettina Foord-Iff, Sandra Hänni, Urs Hänni (Protokoll), Samuel Sieber, Hans-Jakob Stricker
- Revisionsstelle: Daniel Burkhard, Ursula Gasser
- GenossenschafterInnen: total 45 eigene und vertretene Stimmen
- verschiedene Gäste

Entschuldigt:

Verschiedene gemäss separater Liste

Traktanden:

1. Protokoll der Generalversammlung vom 6. Juni 2018
2. Jahresbericht 2018
3. Jahresrechnung 2018 mit Entlastung des Vorstandes
4. Verschiedenes

Präsident Peter Deutsch begrüsst im Namen des Vorstandes zur ordentlichen Generalversammlung und heisst die Anwesenden willkommen.

Gemäss Statuten ist die ordentliche Generalversammlung innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres einzuberufen. Die Einladung wurde allen GenossenschafterInnen statutenkonform und termingerecht zugestellt.

Auf die Wahl von Stimmzählern wird verzichtet. Stimmberechtigt sind gemäss Statuten Art. 13 die GenossenschafterInnen oder deren bevollmächtigte Vertretung.

Urs Hänni führt das Protokoll.

Es wird keine Änderung der Traktandenliste verlangt.

Traktandum 1: Protokoll der Generalversammlung vom 6. Juni 2018

Das Protokoll haben alle GenossenschafterInnen mit der Einladung zur Generalversammlung erhalten. Es werden dazu keine Anträge gestellt. Das Protokoll wird genehmigt und verdankt.

Traktandum 2: Jahresbericht 2018

Den Jahresbericht haben alle GenossenschafterInnen mit der Einladung zur Generalversammlung erhalten. Peter Deutsch führt aus, dass in Schönbühl eine lange Dringlichkeitsliste vorliegt. In Jegenstorf ist die Dringlichkeitsliste

hingegen sehr kurz. Ansonsten darf das Jahr 2018 erneut als „ruhiges“ Jahr betitelt werden.

Zum Jahresbericht werden keine Fragen oder Anträge gestellt, und er wird durch die Anwesenden einstimmig genehmigt.

Traktandum 3: Jahresrechnung 2018 mit Entlastung des Vorstandes

Hans-Jakob Stricker führt aus: Es wird wiederum eine ausgeglichene Jahresrechnung mit einem symbolischen Gewinn von CHF 118 präsentiert. Das bedeutet, dass die Genossenschaft weiterhin gesunde Finanzen ausweisen kann. Die Bilanz ist solide. Das Fremdkapital (Hypothekarschuld) konnte dank sehr guter Liquidität um CHF 180'000.00 reduziert werden. Auch im aktuellen Jahr wurden bereits Schulden in der Höhe von CHF 200'000 zurückbezahlt. Auch wenn sich die Zinsen nach wie vor auf historischen Tiefständen bewegen, ist es die Strategie des Vorstandes, dass die Schulden im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten laufend und konsequent abgebaut werden. Dadurch können die Auswirkungen allfälliger künftiger Zinsanstiege reduziert werden. Oder wenn wir einmal grössere Investitionen oder Erneuerungen bei den Liegenschaften finanzieren müssen, könnten wir dank der tiefen Belehnung mit unserer Bank rasch wieder eine Erhöhung der Hypotheken abmachen. Auf den Liegenschaften konnten Abschreibungen in der Höhe von total CHF 288'100.00 vorgenommen werden, also rund CHF 15'000.00 mehr als im Vorjahr. Dies vor allem dank dem tieferen Aufwand für Unterhalt und Reparaturen. Besonders erwähnenswert ist die grosszügige Spende in der Höhe von CHF 1'000.00, welche die Schwester von Beat Bernhard aus seinem Nachlass zukommen liess. Es war ihr Wunsch, dass dieses Geld den MieterInnen zugutekommt. Der Vorstand hat beschlossen, mit diesem Geld eine Parkbank anzuschaffen. Diese steht seit letztem Sommer auf dem Bürgerfeld und bereitet hoffentlich vielen Menschen Freude.

Hans-Jakob Stricker bedankt sich im Namen des Vorstandes

- bei den GenossenschaftlerInnen für ihr Interesse und Vertrauen;
- bei allen SpenderInnen;
- bei der Bank Cler für die unkomplizierte Zusammenarbeit und die fairen Zinskonditionen;
- bei unserem Liegenschaftsverwalter Herrn Jürg Schüpbach für seine wichtigen Dienstleistungen;
- bei Bernhard Brändli, der unsere Buchhaltung wieder zuverlässig geführt hat.

Abschliessend erwähnt Hans-Jakob Stricker, dass die Rechnung 2018 von unserer Revisionsstelle geprüft worden ist. Der Bericht ist auf Seite 7 im Jahresbericht abgedruckt. Vielen Dank an dieser Stelle an unser Revisionsteam für ihren Einsatz.

Es gibt keine Ergänzungen seitens der Revisionsstelle.

Sodann fassen die Anwesenden folgenden Beschluss: Die Jahresrechnung 2018 und die Bilanz werden einstimmig genehmigt sowie der Vorstand unter Akklamation entlastet.

Traktandum 4: Verschiedenes

Bettina Foord erwähnt, dass die Wartefrist für Personen, welche auf der Dringlichkeitsliste stehen, für eine Wohnung in Urtenen-Schönbühl bestimmt ein bis zwei Jahre beträgt.

Peter Deutsch bedankt sich für die angenehme Zusammenarbeit im Vorstand und die tolle Arbeit, welche geleistet wird. Ebenfalls bedankt sich Peter Deutsch bei der Bank Cler und bei den Revisoren für die unkomplizierte Zusammenarbeit. Weiter bedankt sich Peter Deutsch bei der Firma Scheidegger Maler für die Kostenübernahme der Erdbeerkuchen und der Stiftung Alterswohnsitz für das Gastrecht.

Schluss der Generalversammlung: 19.45 Uhr

Der Präsident:

Peter Deutsch

Der Protokollführer:

Urs Hänni