Seniorenresidenz Dörfli

Hier lässt es sich leben

Jahresbericht 2017

Auf einen Blick

Inhalt

2 Auf einen Blick
3 Bericht des Präsidenten
4 Bilanz per 31.12.2017
5 Erfolgsrechnung 2017
6 Anhang Jahresrechnung
7 Kommentar Jahresrechnung
8 Revisionsbericht
9 Entwicklung Kennzahlen
10 Attraktives Wohnen
11 Impressionen aus dem Dörfli
12 Hier finden Sie das Dörfli

Organe der Genossenschaft

Josef Zimmermann, Präsident, Finanzen, Marketing, AZW
Kurt Bargetzi, Vizepräsident, Rechnungswesen
Heinrich Ackermann, Liegenschaften
Irma Bader, Haus- und Betreuungsdienst, Haus 6
Samuel Feldges, Haus- und Betreuungsdienst, Haus 10
Peter Wagner, Haus- und Betreuungsdienst, Dörfli-Zytig, Haus 8

Geschäftsstelle: Cornelia Wüthrich, Bargetzi Treuhand AG, 4500 Solothurn
Revisionsstelle: GSW Treuhand AG, 4500 Solothurn

Adressen

Josef Zimmermann, Hubelstr. 11, 4522 Rüttenen, Tel. 032 622 43 02, josef@zimmermanns.ch
Kurt Bargetzi, Obere Steingrubenstr. 36, 4500 Solothurn, Tel. 032 623 23 07, kurt.bargetzi@bargetzitreuhand.ch
Heinrich Ackermann, Hübeliweg 2, 4500 Solothurn, Tel. 032 623 27 87, heinrich.ackermann@martiag.ch
Irma Bader, Kirchweg 6, 4500 Solothurn, Tel. 032 622 10 87, irma.bader@bluewin.ch
Samuel Feldges, Kirchweg 10, 4500 Solothurn, Tel. 091 871 18 88, s-feldges@bluewin.ch
Peter Wagner, Kirchweg 8, 4500 Solothurn, Tel. 032 622 88 43, pfo.wagner@bluewin.ch

Geschäftsstelle: Cornelia Wüthrich, Bargetzi Treuhand AG, Obere Steingrubenstr. 36a, 4500 Solothurn,
Tel. 032 626 20 27, cornelia.wuethrich@bargetzitreuhand.ch

Alterszentrum Wengistein, Kirchweg 2, 4500 Solothurn, Tel. 032 624 51 41, info@wengistein.ch

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenwohnungen Kirchweg 6, 8 und 10 verfügen über Privatanschlüsse.

Bericht des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Jahr 2017 ist wiederum erfreulich verlaufen. Die Bilanzkennzahlen haben sich weiter verbessert, wie im Kommentar zur Jahresrechnung detailliert erläutert wird. Die Finanzkennzahlen werden als die besten in die Geschichte der Genossenschaft Seniorenresidenz Dörfli eingehen.

Da sich die Alters- und Pflegebranche vor einem grossen Umbruch befindet, hat sich die Verwaltung an ihren Sitzungen vertieft mit der Frage «Quo vadis Seniorenresidenz?» befasst und eine Strategie für die Jahre 2017 bis 2024 verfasst.

Neben der Neufassung der Dienstleistungsvereinbarung mit dem Alterszentrum Wengistein AZW steht das «Betreute Wohnen» zur Umsetzung an. Mit zunehmendem Alter wird die Abhängigkeit von der Hilfe Dritter eine Realität, mit der sich die Mehrheit der älteren Bevölkerung konfrontiert sieht. Das Bedürfnis, so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung oder in einer Seniorenresidenz zu führen und im vertrauten Daheim zu sterben, nimmt zu. Darüber hinaus hat dieser Trend auch soziale, gesundheitliche und finanzielle Vorteile.

Sich im hohen Alter in einem Pflegeheim neu einzurichten ist oft ein psychischer Kraftakt.
Ein solcher Umzug wird aufgrund der Angebotspalette der heutigen ambulanten Pflege zunehmend seltener. Neue Wohnformen sind gefragt.

Die Mitglieder der Verwaltung sind zum Schluss gekommen, dass die Förderung und Umsetzung des «Betreuten Wohnens» unumgänglich sind. So werden wir das Anliegen mit den Verantwortlichen des AZW beraten, weiterentwickeln und versuchen, es gemeinsam umzusetzen, unter Berücksichtigung, dass auch politisch noch Entscheide nötig sind. Unterschiedliche Vergütungen von ambulanter und stationärer Pflege führen zu Fehlanreizen.

Es werden Ausbaumöglichkeiten geprüft, um einen Stützpunkt mit Fachpersonen des Alterszentrums Wengistein AZW zu besetzen.

Ich danke den Mitgliedern der Verwaltung für die konstruktive, zielführende Zusammenarbeit zum Wohle unserer Bewohnerinnen und Bewohner und der Leitung des Alterszentrums Wengistein AZW für die erbrachten Dienstleistungen.

Herzlich, Ihr Präsident

Josef Zimmermann

Bilanz per 31.12.2017

Aktiven			**2017**	**2016**
Umlaufvermögen				
Regiobank Solothurn AG			16’484.40	25’971.25
Verrechnungssteuer			0.00	6.80
Forderungen gegenüber Mietern			1’141.00	39.55
Total Umlaufvermögen			**17’625.40**	**26’017.60**
Anlagevermögen				
Immobilien				
Anlagekosten		7’750’000.00		
Mehrwert Sanierungen		604’000.00		
./. Abschreibungen		2’840’000.00	5’514’000.00	5’734’000.00
Versicherungswert	8’569’120.00			
Total Anlagevermögen			**5’514’000.00**	**5’734’000.00**
Total Aktiven			**5’531’625.40**	**5’760’017.60**
Passiven				
Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			44’433.20	19’688.85
Vorauszahlungen Mieter			27’755.10	35’090.50
Passive Rechnungsabgrenzungen			53’358.65	10’000.00
Rückstellung Boilerentkalkung			1’227.20	4’500.00
Rückstellung Sanierungen			50’000.00	100’000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital			**176’774.15**	**169’279.35**
Darlehen/Kundenguthaben*			2’253’500.00	2’249’500.00
Hypotheken Regiobank Solothurn AG			2’650’000.00	2’900’000.00
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital			**4’903’500.00**	**5’149’500.00**
*davon gegenüber Organen			150’000.00	150’000.00
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital			420’000.00	415’000.00
Gesetzliche Gewinnreserven			7’600.00	7’000.00
Gewinnvortrag			18’638.25	6’833.40
Jahresgewinn			5’113.00	12’404.85
Total Eigenkapital			**451.351.25**	**441’238.25**
Total Passiven			**5’531’625.40**	**5’760’017.60**

Erfolgsrechnung 2017

	Budget 2018	Rechnung 2017	Rechnung 2016
Ertrag			
Mietzinseinnahmen	423’500.00	432’470.50	433’522.95
Mitgliederbeiträge	1’500.00	1’620.00	1’600.00
Bankzinsen, diverse Erträge	100.00	0.00	0.00
Total Ertrag	**425’100.00**	**434’091.50**	**435’122.95**
Aufwand			
Personalaufwand			
Löhne/Gehälter/Entschädigungen	4’200.00	4’450.00	4’000.00
Total Personalaufwand	**4’200.00**	**4’450.00**	**4’000.00**
Unterhalt und Reparaturen			
Gebäude aussen	6’000.00	19’500.20	20’062.25
Sanierungen Liegenschaften	34’000.00	31’431.00	50’171.05
Rückstellung Sanierungen, Veränderung	0.00	-50’000.00	55’000.00
Einrichtungen innen	22’000.00	63’946.65	8’752.90
Unterhaltsarbeiten Hauswart/Hausdienst	1’000.00	2’976.80	2’067.25
Kosten Dienstleistungen AZW	10’000.00	13’052.90	9’073.80
Total Unterhalt und Reparaturen	**73’000.00**	**80’907.55**	**145’127.25**
Bankzinsen/-spesen			
Hypothekarzinsen	42’000.00	46’950.00	47’387.50
Darlehenszinsen	23’000.00	23’813.15	28’625.10
Bank-/PC-Spesen	700.00	873.95	687.30
Total Zinsen/Spesen	**65’700.00**	**71’637.10**	**76’699.90**
Diverser Verwaltungsaufwand			
Versicherungen	8’500.00	8’059.70	8’513.90
Verwaltungshonorar	28’000.00	26’358.55	25’897.35
Revisionskosten	1’800.00	1’745.55	1’757.70
Kosten Verwaltung (Porti, Büromaterial, Spesen)	1’700.00	1’209.10	1’097.95
Internet/Werbung/Tag der offenen Türen	1’500.00	1’927.20	679.00
Jahresbericht, GV, Jubiläum, Broschüre	4’500.00	3’913.00	4’429.00
Dörfli-Zytig	3’200.00	3’282.75	2’779.00
Betreuung Genossenschafter, Bewohner	2’500.00	3’038.00	803.55
Total diverser Verwaltungsaufwand	**51’700.00**	**49’533.85**	**45’957.45**
Steuern	**14’000.00**	**2’450.00**	**933.50**
Total Aufwand	**208’600.00**	**208’978.50**	**272’718.10**
Total Cashflow	**216’500.00**	**225’113.00**	**162’404.85**
Abschreibungen auf Liegenschaften	**150’000.00**	**220’000.00**	**150’000.00**
Jahresergebnis	**66’500.00**	**5’113.00**	**12’404.85**

Anhang Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze
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 von der Verwaltung 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. Die Verwaltung 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.

Nettoauflösung stiller Reserven	**2017**	**2016**
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0.00	0.00

Sonstige Angaben	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Gesamtbetrag der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Immobilien (Buchwert)	5’514’000.00	5’734’000.00
Total errichtete Schuldbriefe	8’300’000.00	8’300’000.00
- wovon im Eigenbesitz	2’280.000.00	2’280’000.00
- wovon hinterlegt als Sicherheit	6’020’000.00	6’020’000.00
- davon beansprucht (inkl. Kundenguthaben)	4’903’500.00	5’149’500.00

Anzahl Mitarbeiter
Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr unter 10.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Verwaltung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Antrag zur Gewinnverwendung	**2017**	**2016**
Verwendung des Bilanzgewinnes:		
Gewinnvortrag	18’638.25	6’833.40
Jahresgewinn	5’113.00	12’404.85
Verfügbarer Bilanzgewinn	23’751.25	19’238.25
Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Verzinsung des Genossenschaftskapitals	0.00	0.00
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	400.00	600.00
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven (Art. 22 der Statuten)	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	23’351.25	18’638.25

Kommentar Jahresrechnung

Bilanz per 31.12.2017

Die hauptsächlichsten Werte haben sich weiter verbessert, ansonsten sind die Bilanzkennzahlen gegenüber dem Vorjahr mehrheitlich unverändert geblieben.

Obwohl die Erneuerungen und Sanierungsarbeiten auch im Berichtsjahr weitergeführt wurden, hat der Anlagewert der Immobilien abgenommen. Das positive Jahresergebnis liess es zu, die Abschreibungen auf Immobilien um 70'000 Franken auf 220'000 Franken zu erhöhen.

Erfreulicherweise war es möglich, 250'000 Franken des langfristig verzinslichen Fremdkapitals, vor allem die Festhypotheken bei der Regiobank Solothurn, zurückzuzahlen. Die Kundendarlehen erfreuen sich wegen der guten Verzinsung weiterhin grosser Beliebtheit. Trotz Fälligkeiten wegen Erbschaften haben die Kundengelder leicht zugenommen.

Das Eigenkapital hat dank neuer Genossenschafter und des Jahresgewinns um 10'113 Franken zugenommen.

Erfolgsrechnung 2017

Der ausgewiesene Jahresgewinn beläuft sich auf 5'113 Franken. Die ordentlichen Abschreibungen sind um 20'000 Franken auf 170'000 Franken erhöht worden, zusätzlich sind 50'000 Franken als «Nachholung Abschreibungen auf Immobilien» verbucht worden.

Die Unterhalts- und Reparaturkosten werden um 65'000 Franken tiefer ausgewiesen, da 50'000 Franken der im Vorjahr gebildeten Rückstellungen aufgelöst worden sind. Die übrigen Aufwendungen bewegen sich im Rahmen des Vorjahrs, mit Ausnahme der Steuern, die wegen des guten Jahresgewinns zugenommen haben und auch in Zukunft höher ausfallen werden.

Ausblick

Die Erneuerungsarbeiten an den drei Immobilien werden wir weiterführen und während der kommenden Jahre energetische Sanierungsmassnahmen einleiten. Die dabei anfallenden Sanierungsarbeiten sollen koordiniert und kosteneffizient vorgenommen werden.

Die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem Alterszentrum Wengistein AZW pflegen wir und versuchen, sie weiter auszubauen. Vor allem wollen wir das «Betreute Wohnen» zielführend mit dem AZW angehen und zum Wohle der Bewohnerinnen und Bewohner umsetzen. Mitentscheidend ist aber, dass auch auf politischer Ebene optimale Lösungen in der Vergütungsfrage «ambulant/stationär» gefunden werden.

Revisionsbericht

gsw treuhand ag
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG
UNTERNEHMENS- UND STEUERBERATUNG

Rötiquai 48 | Postfach 357 | 4501 Solothurn
T 032 626 20 40 | www.gsw.ch

Mitglied von EXPERTsuisse
Mitglied von TREUHAND | SUISSE

Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Genossenschaft Seniorenresidenz Dörfli, Solothurn

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Seniorenresidenz Dörfli für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 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 mit einem Jahresgewinn von CHF 5'113.00 und einer Bilanzsumme von CHF 5'531'625.40 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Solothurn, 23. März 2018

GSW Treuhand AG

Karl Würmli
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

KARL WÜRMLI, Partner, dipl. Wirtschaftsprüfer
THOMAS ZINDEL, Partner, dipl. Steuerexperte
KATHARINA VON ARX, Treuhänderin mit eidg. Fachausweis
MONIKA DIETHELM, dipl. Treuhandexpertin
MICHELLE SCHEIDEGGER, Betriebsökonomin FH
CARMEN WENGER, Fachfrau in Finanz- und Rechnungswesen FA

Entwicklung Kennzahlen

Genossenschaft Seniorenresidenz Dörfli
Erfolgsrechnungen 1985 – 2017 (in Tausend Franken)

	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2016	2017
Ertrag									
Mietertrag	171	469	528	456	435	441	429	433	432
Zinsausfallgarantie	238	0	0	0	0	0	0	0	0
Auflösung Rückstellung Alarmanlage					21	0	0	0	0
Bankzinsen	4	1	5	1	0	0	0	0	0
Mitgliederbeiträge	1	3	2	1	2	2	2	2	2
Total Ertrag	**414**	**473**	**535**	**458**	**458**	**443**	**431**	**435**	**434**
Aufwand									
Personal	0	2	2	2	9	4	4	4	4
Hypothekarzinsen	353	417	266	164	110	87	55	47	47
Darlehenszinsen	0	0	107	108	79	45	24	29	25
Unterhalt, Reparaturen, Rückstellung	11	1	45	81	159	18	187	145	81
Versicherungen	8	8	8	7	8	9	8	9	8
Betreuung, Dörfli-Zytig	0	0	0	2	5	15	5	4	6
Verwaltung (Honorar und Kosten)	2	6	13	15	16	27	27	27	27
Revision	1	1	3	1	2	2	2	2	2
Jahresbericht, GV, Jubiläum, Internet	1	1	2	1	3	9	6	5	6
Steuern	5	3	2	3	1	1	1	1	3
Total Aufwand	**381**	**439**	**448**	**384**	**392**	**384**	**329**	**273**	**209**
Cashflow	**33**	**34**	**87**	**74**	**66**	**59**	**102**	**162**	**225**
Abschreibungen	29	33	70	70	65	65	100	150	220
Jahresergebnis	**4**	**1**	**17**	**4**	**1**	**-6**	**2**	**12**	**5**

Attraktives Wohnen

Die Seniorenresidenz Dörfli liegt an bevorzugter Wohnlage am Kirchweg 6, 8 und 10 in Solothurn. Die Jura-Wanderwege befinden sich direkt vor der Haustür. Ein paar Schritte nur sind es bis zur Verenaschlucht oder in die Gassen der schönsten Schweizer Barockstadt. Diese bietet eine Vielfalt an kulturellen, sportlichen und gesellschaftlichen Anlässen. Gepflegte Gastronomie, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die Flaniermeile an der Aare sowie die sehr gute Verkehrserschliessung gehören zur attraktiven Wohnstadt Solothurn.

Das «Dörfli», wie es liebevoll genannt wird, umfasst drei Häuser mit 27 geräumigen 2-, 2 ½-, 3- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen, welche auf die Bedürfnisse im dritten Lebensabschnitt ausgerichtet sind. Alle Wohnungen verfügen über Sitzplatz oder Balkon, sind mit dem Lift erreichbar und rollstuhlgängig. Keller-, Estrich- und Bastelräume sowie gedeckte Autoabstellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.

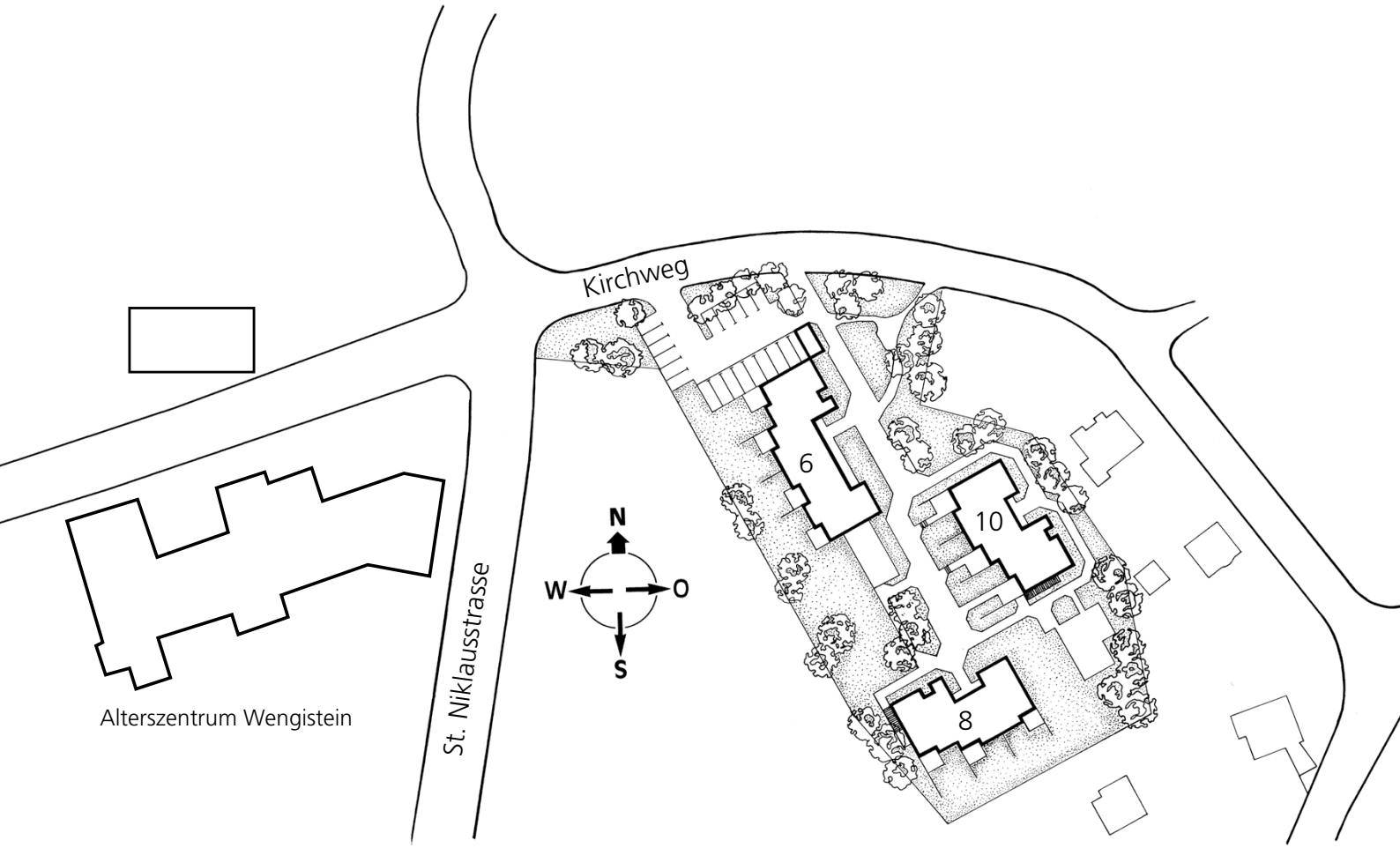
Jede Wohnung ist mit einem Personen-Notrufsystem ausgerüstet. Die grosszügige, gepflegte Parkanlage prägt das äussere Bild der Residenz. Die Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustüre.

Durch langjährige partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem nahegelegenen Alterszentrum Wengistein können Notfalldienst, Mahlzeitendienst und pflegerische Dienstleistungen gegen Entschädigung beansprucht werden.

Die Seniorenresidenz Dörfli ist nach wie vor genossenschaftlich organisiert. Genossenschafterinnen und Genossenschafter beteiligen sich mit mindestens fünftausend Franken am Genossenschaftskapital und erhalten dadurch das Anrecht auf eine freiwerdende Wohnung. Im Rahmen der Statuten ist ein Mitspracherecht festgelegt.

Impressionen aus dem Dörfli

Hier finden Sie das Dörfli



www.doerfli-solothurn.ch

Seniorenresidenz Dörfli
Hier lässt es sich leben

Genossenschaft Seniorenresidenz Dörfli
Kirchweg 6, 8 und 10, 4500 Solothurn

Kontaktadresse:
Cornelia Wüthrich
Bargetzi Treuhand AG
Obere Steingrubenstrasse 36a
4500 Solothurn
Telefon 032 626 20 27
cornelia.wuethrich@bargetzitreuhand.ch