Seniorenresidenz Dörfli

Hier lässt es sich leben

Jahresbericht 2018

Auf einen Blick

Inhalt

2 Auf einen Blick
3 Bericht des Präsidenten
4 Bilanz per 31.12.2018
5 Erfolgsrechnung 2018
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

Kurt Bargetzi, Präsident, Finanzen, Marketing, AZW
Kurt Sigrist, Vizepräsident, Gebäude, Technik
Irma Bader, Kontakt Haus 6
Carolyn Emödi, Kontakt Haus 8
Samuel Feldges, Kontakt Haus 10
Barblin Scartazzini

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

Adressen

Kurt Bargetzi, Obere Steingrubenstr. 36, 4500 Solothurn, Tel. 032 623 23 07, kurt.bargetzi@bargetzitreuhand.ch
Kurt Sigrist, Hasenweg 9, 4512 Bellach, Tel. 032 618 14 11, kurt.sigrist@bluewin.ch
Irma Bader, Kirchweg 6, 4500 Solothurn, Tel. 032 622 10 87, irma.bader@bluewin.ch
Carolyn Emödi, Kirchweg 8, 4500 Solothurn, Tel. 032 622 29 86, emodiselkirk@outlook.com
Samuel Feldges, Kirchweg 10, 4500 Solothurn, Tel. 091 871 18 88, s-feldges@bluewin.ch
Barblin Scartazzini, Walter Schnyder-Strasse 4, 4500 Solothurn, Tel. 032 677 12 29, b.scartazzini@vtxmail.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 2018 ist aus finanzieller Sicht erfreulich verlaufen. Dank tiefer Fremdkapitalzinsen und sich in Grenzen gehaltener Liegenschaftskosten konnten die Finanzkennzahlen weiter verbessert werden. Die Zahlen der Bilanz und Erfolgsrechnung werden auf den Seiten 4 und 5 im Detail erläutert.

An der Generalversammlung vom 19. Juni 2018 wurde der langjährige Präsident Josef Zimmermann verabschiedet. Er setzte sich während Jahren uneigennützig und voller Enthusiasmus für das Wohl der Genossenschaft und der Dörflibewohnerinnen und -bewoher ein. Für seine grossen Verdienste sei ihm an dieser Stelle nochmals herzlich gedankt.

Der Klimawandel macht sich mit seinen teilweise ungewohnten Temperatur- und Witterungsverhältnissen bemerkbar. Obwohl sich das Klima in der Schweiz seit jeher durch grosse Schwankungen auszeichnet, sind die stetige Erhöhung der Durchschnittstemperaturen in den letzten Jahren und die langen Trockenzeiten im Sommer mit grosser Wahrscheinlichkeit auf die Treibhausgasemissionen zurückzuführen. Der Vorstand hat sich deshalb mit der Energieeffizienz der «Dörfli-Liegenschaften» auseinandergesetzt und eine Gebäudeanalyse GEAK Plus erstellen lassen. Der Bericht hat der Verwaltung aufgezeigt, dass bei den Liegenschaften der Seniorenresidenz Dörfli mit sinnvollen Investitionen eine Verbesserung des CO2-Ausstosses erreicht werden kann. Wir halten das Augenmerk auf diesen Investitionen.

Die Verwaltung hat mit dem Alterszentrum Wengistein AZW weitere Gespräche geführt. Eine engere Zusammenarbeit, welche für beide Institutionen stimmt, konnte bis anhin nicht gefunden werden.

Der ehemals blaue Ordner wurde neu aufgebaut und gestaltet und enthält nun auch ein Verzeichnis über Dienstleistungsangebote des AZW und verschiedener weiterer Institutionen für Senioren. Wir hoffen, dass der neu gestaltete Ordner ein Leitfaden für alle Dörflibewohnerinnen und -bewohner bildet. Ergänzungen und Anregungen nimmt die Verwaltung gerne entgegen.

Das Steuerbefreiungsgesuch wurde vom Steueramt abgelehnt. Es gilt, in Zukunft die werterhaltenden Investitionen so zu planen, dass die erwirtschafteten Gelder im Dörfli investiert werden und nicht in Form von Steuern abfliessen.

Die Verwaltung traf sich im abgelaufenen Geschäftsjahr (Kalenderjahr 2018) zu vier Verwaltungssitzungen.

Mein Dank richtet sich an die Verwaltungsmitglieder, welche engagiert, kompetent und offen die Anliegen unserer Bewohnerinnen und -bewohner vertreten und mithelfen, gute Lösungen zu erarbeiten. Ich durfte stets eine sehr konstruktive und faire Sitzungskultur erleben. Mein Dank gilt auch Cornelia Wüthrich, welche die Geschäfte leitet und stets im Sinne der Dörflibewohnerinnen und -bewohner handelt.

Solothurn, 13. April 2019

Kurt Bargetzi
Präsident

Bilanz per 31.12.2018

Aktiven			**2018**	**2017**
Umlaufvermögen				
Regiobank Solothurn AG			45’173.85	16’484.40
Forderungen gegenüber Dritten			0.00	0.00
Forderungen gegenüber Mietern			2’366.15	1’141.00
Aktive Rechnungsabgrenzung			1’068.00	0.00
Total Umlaufvermögen			**48’608.00**	**17’625.40**
Anlagevermögen				
Immobilien				
Anlagekosten		7’750’000.00		
Mehrwert Sanierungen		604’000.00		
./. Abschreibungen		3’080’000.00	5’274’000.00	5’514’000.00
Versicherungswert	8’569’120.00			
Total Anlagevermögen			**5’274’000.00**	**5’514’000.00**
Total Aktiven			**5’322’608.00**	**5’531’625.40**
Passiven				
Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			5’834.85	44’433.20
Vorauszahlungen Mieter			24’354.05	27’755.10
Passive Rechnungsabgrenzungen			8’354.30	53’358.65
Rückstellung Boilerentkalkung			1’977.20	1’227.20
Rückstellung Sanierungen			0.00	50’000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital			**40’520.40**	**176’774.15**
Darlehen/Kundenguthaben*			1’975’000.00	2’253’500.00
Hypotheken Regiobank Solothurn AG			2’850’000.00	2’650’000.00
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital			**4’825’000.00**	**4’903’500.00**
*davon gegenüber Organen			215’000.00	150’000.00
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital			420’000.00	420’000.00
Gesetzliche Gewinnreserven			8’000.00	7’600.00
Gewinnvortrag			23’351.25	18’638.25
Jahresgewinn			5’736.35	5’113.00
Total Eigenkapital			**457’087.60**	**451.351.25**
Total Passiven			**5’322’608.00**	**5’531’625.40**

Erfolgsrechnung 2018

	Budget 2019	Rechnung 2018	Rechnung 2017
Ertrag			
Mietzinseinnahmen	423’500.00	426’000.35	432’471.50
Mitgliederbeiträge	1’600.00	1’650.00	1’620.00
Spenden	0.00	200.00	0.00
Total Ertrag	**425’100.00**	**427’850.35**	**434’091.50**
Aufwand			
Löhne/Gehälter/Entschädigungen	5’400.00	6’250.00	4’450.00
Total Personalaufwand	**5’400.00**	**6’250.00**	**4’450.00**
Unterhalt und Reparaturen			
Gebäude aussen	6’000.00	34’475.80	19’500.20
Sanierungen Liegenschaften	117’000.00	5’452.00	31’431.00
Rückstellung Sanierungen, Veränderung	0.00	-50’000.00	-50’000.00
Einrichtungen innen	18’000.00	37’532.65	63’946.65
Unterhaltsarbeiten Hauswart/Hausdienst	1’000.00	4’426.80	2’976.80
Kosten Dienstleistungen AZW	10’000.00	9’351.45	13’052.90
Total Unterhalt und Reparaturen	**152’000.00**	**41’238.70**	**80’907.55**
Fremdkapitalzinsen/Gebühren			
Hypothekarzinsen	43’000.00	40’777.75	46’950.00
Darlehenszinsen	20’000.00	23’156.05	23’813.15
Bank-/PC-Spesen	800.00	507.35	873.95
Total Fremdkapitalzinsen/Gebühren	**63’800.00**	**64’441.15**	**71’637.10**
Versicherungen und diverser Verwaltungsaufwand			
Versicherungen	8’500.00	8’513.90	8’059.70
Verwaltungshonorar	30’100.00	30’156.05	26’358.55
Steuerberatung	0.00	1’077.00	0.00
Revisionskosten	1’800.00	1’972.25	1’745.55
Kosten Verwaltung (Porti, Büromaterial, Spesen)	1’500.00	1’748.45	1’209.10
Internet/Werbung	1’000.00	1’011.10	1’927.20
Jahresbericht, GV, Jubiläum, Broschüre	4’000.00	3’959.10	3’913.00
Dörfli-Zytig	3’200.00	3’209.00	3’282.75
Betreuung Genossenschafter, Bewohner	3’000.00	5’837.45	3’038.00
Info-Ordner Dörfli	0.00	10’852.00	0.00
Total diverser Verwaltungsaufwand	**53’100.00**	**68’336.30**	**49’533.85**
Steuern	**400.00**	**1’847.85**	**2’450.00**
Total Aufwand	**274’700.00**	**182’114.00**	**208’978.50**
Total Cashflow	**150’400.00**	**245’736.35**	**225’113.00**
Abschreibungen auf Liegenschaften	**150’000.00**	**240’000.00**	**220’000.00**
Jahresergebnis	**400.00**	**5’736.35**	**5’113.00**

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 desObligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die angewandten Grundsätze entsprechen dem Gesetz. Dabei haben weder Wahlrechte bestanden noch wurden Ermessensentscheide gefällt, welche eine wesentliche Auswirkung auf die Erstellung der vorliegenden Jahresrechnung haben. Ferner liegen keine Besonderheiten bezüglich Bilanzierung vor, welche eine separate Darstellung benötigen.

Nettoauflösung stiller Reserven	**2018**	**2017**
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0.00	0.00

Sonstige Angaben	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Gesamtbetrag der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Immobilien (Buchwert)	5'274'000.00	5'514'000.00
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)	4'825'000.00	4'903'500.00

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	**2018**	**2017**
Verwendung des Bilanzgewinnes:		
Gewinnvortrag	23'351.25	18'638.25
Jahresgewinn	5'736.35	5'113.00
Verfügbarer Bilanzgewinn	29'087.60	23'751.25
Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Verzinsung des Genossenschaftskapitals	0.00	0.00
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	400.00	400.00
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven (Art. 22 der Statuten)	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	28'687.60	23'351.25

Kommentar Jahresrechnung

Bilanz per 31.12.2018

Die Bilanzkennzahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr weiter verbessert.

Das erfreuliche Jahresergebnis liess es zu, dass im Berichtsjahr nach Rücksprache mit dem Steueramt zusätzliche Abschreibungen auf den Immobilien in der Höhe von CHF 75‘000 vorgenommen werden konnten. Der Buchwert der Immobilien wird per Ende Jahr mit CHF 5‘274‘000 ausgewiesen.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich infolge Rückzahlung von Kundenguthaben (Darlehen) im Betrag von CHF 78‘500 auf CHF 4‘825‘000.

Erfolgsrechnung 2018

Der Jahresgewinn 2018 wird mit CHF 5‘736.35 ausgewiesen, wobei folgende Positionen erläutert werden:

- Rückstellung Sanierungen: Die verbleibende Rückstellung für Sanierungen, CHF 50‘000, musste auf Anordnung des Steueramtes im Berichtsjahr aufgelöst werden, sodass die Unterhalts- und Reparaturkosten gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 40‘000 tiefer ausgewiesen werden.

- Hypothekarzinsen: Aufgrund des günstigen Zinsumfeldes hat der Aufwand um rund CHF 6‘000 abgenommen. Die kontinuierliche Senkung des Aufwandes lässt sich auch auf Seite 9 des Jahresberichtes «Entwicklung Kennzahlen» deutlich erkennen.

- Info-Ordner Dörfli: Der bewährte blaue Ordner für die Dörflibewohnerinnen und -bewohner wurde umfassend erneuert. Der Ordner ist eine Orientierungshilfe für das Wohnen im Dörfli und im Alter.

Ausblick

Wie bereits im Bericht des Präsidenten (Seite 3) erwähnt, wurde im Berichtsjahr eine umfassende Gebäudeanalyse vorgenommen. Die sinnvollen, energetischen Sanierungsmassnahmen werden in den kommenden Jahren in Begleitung von Fachpersonen vorgenommen. Es wird eine etappenweise Realisierung angestrebt.

Revisionsbericht

gsw treuhand ag
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG
UNTERNEHMENS- UND STEUERBERATUNG

Rötiquai 48 | 4500 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 2018 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 5'736.35 und einer Bilanzsumme von CHF 5'322'608.00 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Solothurn, 26. März 2019

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 AFFOLTER, dipl. Treuhandexpertin | MICHELLE SCHEIDEGGER, dipl. Treuhandexpertin | CARMEN WENGER, Fachfrau in Finanz- und Rechnungswesen FA

Entwicklung Kennzahlen

Genossenschaft Seniorenresidenz Dörfli
Erfolgsrechnungen 1990 – 2018 (in Tausend Franken)

	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018
Ertrag									
Mietertrag	469	528	456	435	441	429	433	432	426
Auflösung Rückstellung Alarmanlage				21	0	0	0	0	0
Bankzinsen	1	5	1	0	0	0	0	0	0
Mitgliederbeiträge, Spenden	3	2	1	2	2	2	2	2	2
Total Ertrag	**473**	**535**	**458**	**458**	**443**	**431**	**435**	**434**	**428**
Aufwand									
Personal	2	2	2	9	4	4	4	4	6
Hypothekarzinsen	417	266	164	110	87	55	47	47	41
Darlehenszinsen	0	107	108	79	45	24	29	25	24
Unterhalt, Reparaturen, Rückstellung	1	45	81	159	18	187	145	81	41
Versicherungen	8	8	7	8	9	8	9	8	9
Betreuung, Dörfli-Zytig, Info-Ordner	0	0	2	5	15	5	4	6	20
Verwaltung (Honorar und Kosten)	2	13	15	16	27	27	27	27	32
Revision	1	3	1	2	2	2	2	2	2
Jahresbericht, GV, Jubiläum, Internet	1	2	1	3	9	6	5	6	5
Steuern	3	2	3	1	1	1	1	3	2
Total Aufwand	**439**	**448**	**384**	**392**	**384**	**329**	**273**	**209**	**182**
Cashflow	**34**	**87**	**74**	**66**	**59**	**102**	**162**	**225**	**246**
Abschreibungen	33	70	70	65	65	100	150	220	240
Jahresergebnis	**1**	**17**	**4**	**1**	**-6**	**2**	**12**	**5**	**6**

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.

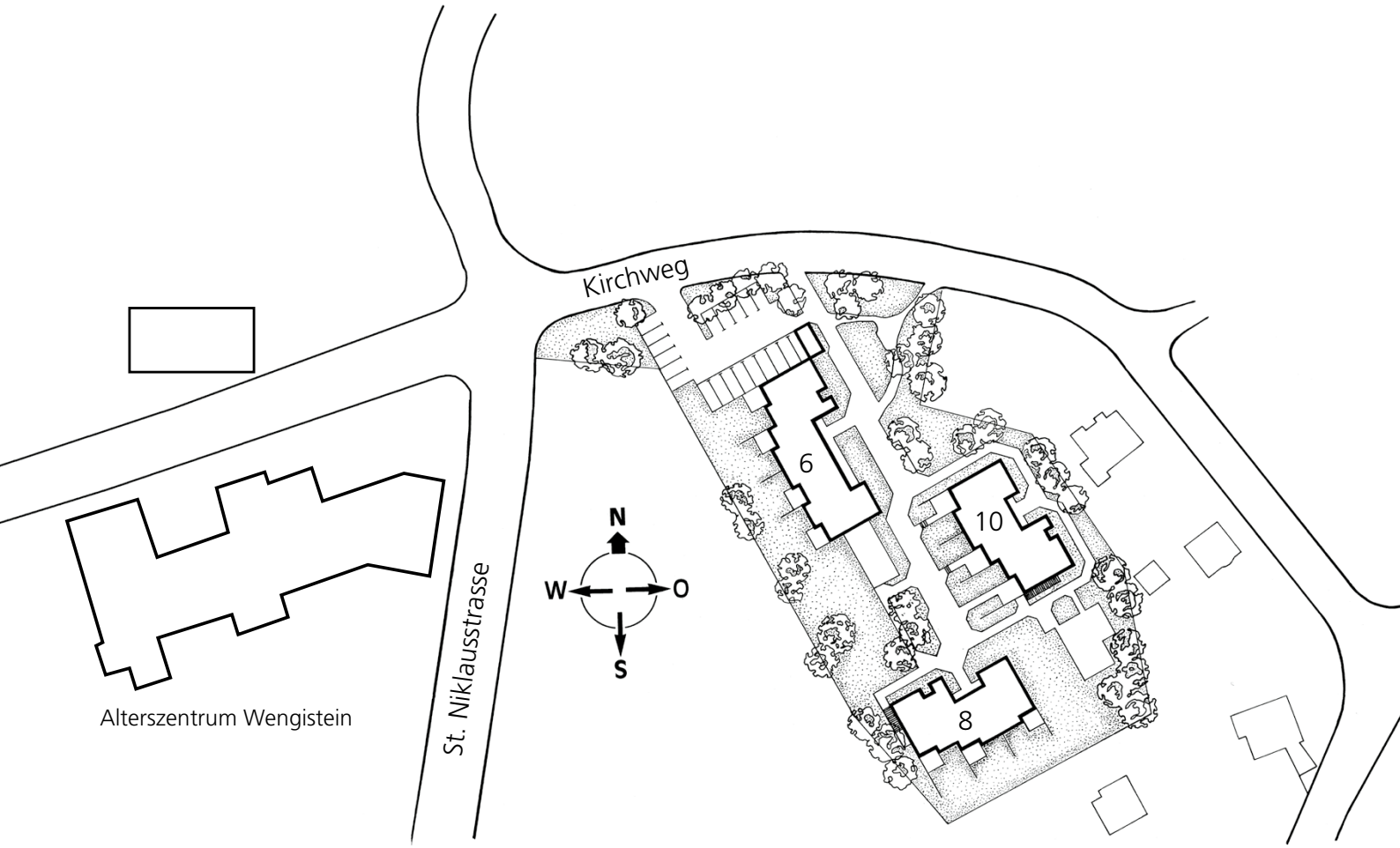
Jede Wohnung ist mit einem Personen-Notrufsystem ausgerüstet. Die grosszügige, gepflegte Parkanlage prägt das äussere Bild der Residenz. Die Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustüre.

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