



Seniorenresidenz Dörfli

Hier lässt es sich leben



Jahresbericht 2019

Inhalt

- 2 Auf einen Blick
- 3 Bericht des Präsidenten
- 4 Bilanz per 31.12.2019
- 5 Erfolgsrechnung 2019
- 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@gawnet.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 Genossenschaffer
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Jahr 2019 ist aus finanzieller Sicht wiederum sehr erfreulich verlaufen. Dank anhaltend tiefer Fremdkapitalzinsen und den sich in Grenzen gehaltenen Liegenschaftskosten konnten die Finanzkennzahlen weiter verbessert werden und Rückstellungen für die anstehenden grösseren Sanierungsmassnahmen gebildet werden. Im Kommentar zur Jahresrechnung werden die Zahlen der Bilanz und Erfolgsrechnung im Detail erläutert.

An der letzten Generalversammlung haben wir Sie über die Resultate der Gebäudeanalysen GEAK Plus orientiert. Die Verwaltung hat nun die entsprechenden Offerten eingeholt und in verschiedenen Abgebotsrunden mit den Handwerkern finalisiert. Die Aufträge sind vergeben, sodass in den nächsten vier Jahren die drei Häuser sinnvoll saniert werden können. Gestartet wird mit Haus Nr. 6 im Jahr 2020. Zusammen mit den Sanierungen ist ein kleines Facelifting in Bezug auf Farbgebung in der Fassade vorgesehen. Dies hat sich nach Auswahl der Fenster als notwendige zusätzliche Massnahme ergeben.

Im Weiteren wurde im Jahr 2019 die Sicherheit in den Wohnungen für die Dörflibewohnerinnen und -bewohner erhöht, indem in allen Wohnungen Rauchmelder installiert wurden. Im Zusammenhang mit dem Notruf-System musste die Zusammenarbeit mit der Firma Netphon AG aufgelöst werden. Neu wird das Notruf-System durch die Firma AEK-TELIT betreut.

Wie bereits an der GV 2019 angekündigt, hat Irma Bader als Verwaltungsmitglied auf die GV 2020 demissioniert. Bereits an dieser Stelle danke ich Irma herzlich für ihr Mitdenken und ihre wertvolle Mitarbeit im Vorstand sowie ihr grosses Engagement zum Wohl der Dörflibewohnerinnen und -bewohner.

Die Verwaltung traf sich im abgelaufenen Geschäftsjahr (Kalenderjahr 2019) zu drei Verwaltungssitzungen. Der Bauausschuss (Kurt Sigrist, Karl Sutter und Kurt Bargetzi) hat an zwei Vergabesitzungen die Handwerkerarbeiten vergeben.

Mein Dank richtet sich an die Verwaltungsmitglieder, welche engagiert, kompetent und offen die Anliegen der Dörflibewohnerinnen und -bewohner vertreten und mithelfen, gute Lösungen zu erarbeiten. Auch im vergangenen Jahr 2019 durfte ich 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, 7. Mai 2020

Kurt Bargetzi
Präsident

Bilanz per 31.12.2019

Aktiven		2019	2018
Umlaufvermögen			
Regiobank Solothurn AG		263'783.20	45'173.85
Forderungen gegenüber Dritten		0.00	0.00
Forderungen gegenüber Mietern		2'183.35	2'366.15
Aktive Rechnungsabgrenzung		0.00	1'068.00
Total Umlaufvermögen		265'966.55	48'608.00
Anlagevermögen			
Immobilien			
Anlagekosten	7'750'000.00		
Mehrwert Sanierungen	604'000.00		
./. Abschreibungen	3'238'000.00	5'116'000.00	5'274'000.00
Versicherungswert	8'569'120.00		
Total Anlagevermögen		5'116'000.00	5'274'000.00
Total Aktiven		5'381'966.55	5'322'608.00
Passiven			
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		21'814.90	5'834.85
Vorauszahlungen Mieter		23'812.50	24'354.05
Passive Rechnungsabgrenzungen		2'000.00	8'354.30
Rückstellung Boilerentkalkung		2'727.20	1'977.20
Rückstellung Sanierungen		120'000.00	0.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		170'354.60	40'520.40
Darlehen/Kundenguthaben*		1'925'000.00	1'975'000.00
Hypotheken Regiobank Solothurn AG		2'850'000.00	2'850'000.00
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital		4'775'000.00	4'825'000.00
*davon gegenüber Organen		215'000.00	215'000.00
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital		395'000.00	420'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven		8'400.00	8'000.00
Gewinnvortrag		28'687.60	23'351.25
Jahresgewinn		4'524.35	5'736.35
Total Eigenkapital		436'611.95	457'087.60
Total Passiven		5'381'966.55	5'322'608.00

Erfolgsrechnung 2019

	Budget 2020	Rechnung 2019	Rechnung 2018
Ertrag			
Mietzinseinnahmen	412'000.00	425'760.00	426'000.00
Nebenkosten der Leerstände	-1'500.00	-0.20	0.35
Mitgliederbeiträge	1'600.00	1'620.00	1'650.00
Spenden	0.00	0.00	200.00
Total Ertrag	412'100.00	427'379.80	427'850.00
Aufwand			
Löhne/Gehälter/Entschädigungen	6'500.00	5'850.00	6'250.00
Total Personalaufwand	6'500.00	5'850.00	6'250.00
Unterhalt und Reparaturen			
Gebäude aussen	6'000.00	4'202.50	34'475.80
Sanierungen (Wohnungen etc)	154'000.00	3'370.00	5'452.00
Rückstellung Sanierungen, Veränderung	0.00	120'000.00	-50'000.00
Einrichtungen innen	18'000.00	7'872.90	37'532.65
Unterhaltsarbeiten Hauswart/Hausdienst	1'000.00	1'863.20	4'426.80
Kosten Notsignalsystem	10'000.00	10'903.20	9'351.45
Total Unterhalt und Reparaturen	189'000.00	148'211.80	41'238.70
Fremdkapitalzinsen/Gebühren			
Hypothekarzinsen	37'000.00	41'300.00	40'777.75
Darlehenszinsen	16'000.00	18'853.95	23'156.05
Bank-/PC-Spesen	400.00	410.45	507.35
Total Fremdkapitalzinsen/Gebühren	53'400.00	60'564.40	64'441.15
Versicherungen und diverser Verwaltungsaufwand			
Versicherungen	8'000.00	7'914.15	8'513.90
Verwaltungshonorar	30'100.00	30'156.05	30'156.05
Steuerberatung	0.00	0.00	1'077.00
Revisionskosten	1'800.00	1'770.30	1'972.25
Gebühren	500.00	0.00	513.10
Kosten Verwaltung (Porti, Büromaterial, Spesen)	1'000.00	738.50	1'235.35
Internet/Werbung	1'000.00	1'323.45	1'011.10
Jahresbericht, GV	4'000.00	4'401.60	3'959.10
Dörfli-Zytig	3'200.00	2'512.60	3'209.00
Betreuung Genossenschaftler, Bewohner	3'000.00	705.30	5'837.45
Info-Ordner Dörfli	0.00	0.00	10'852.00
Total diverser Verwaltungsaufwand	52'600.00	49'521.95	68'336.30
Steuern	400.00	707.30	1'847.85
Total Aufwand	301'900.00	264'855.45	182'114.00
Total Cashflow	110'200.00	164'524.35	245'736.35
Abschreibungen auf Liegenschaften	110'000.00	158'000.00	240'000.00
Jahresergebnis	200.00	4'524.35	5'736.35

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 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	2019	2018
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0.00	0.00
Sonstige Angaben	31.12.2019	31.12.2018
Gesamtbetrag der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Immobilien (Buchwert)	5'116'000.00	5'274'000.00
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)	4'775'000.00	4'825'000.00

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	2019	2018
Verwendung des Bilanzgewinnes:		
Gewinnvortrag	28'687.60	23'351.25
Jahresgewinn	4'524.35	5'736.35
Verfügbare Bilanzgewinn	33'211.95	29'087.60

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Verzinsung des Genossenschaftskapitals	0.00	0.00
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	300.00	400.00
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven (Art. 22 der Statuten)	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	32'911.95	28'687.60

Bilanz per 31.12.2019

Die Bilanzkennzahlen per Ende 2019 haben sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert; kontinuierlich verbessern sich die Werte.

Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen auf Immobilien in der Höhe von CHF 158'000 vorgenommen. Der Bilanzwert der Immobilien wird per Jahresende mit CHF 5'116'000 ausgewiesen.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich infolge Rückzahlung von Kundenguthaben (Darlehen) im Betrag von CHF 50'000 auf CHF 4'775'000.

In der Position des Genossenschaftskapitals lässt sich eine Abnahme von CHF 25'000 erkennen. Die Abnahme ist einerseits auf Kündigungen von verstorbenen GenossenschaftlerInnen zurückzuführen, aber auch auf solche, welche aufgrund der ausbleibenden Wohnungsangebote nach einer Alternative suchen mussten und in der Folge die Mitgliedschaft gekündigt haben.

Erfolgsrechnung 2019

Der Reinertrag 2019 wird mit CHF 4'524.35 ausgewiesen, wobei folgende Positionen speziell erläutert werden:

- Mietzinseinnahmen: Im Berichtsjahr hat kein Mieterwechsel stattgefunden, der Ertrag hat sich kaum verändert. Erwähnenswert ist auch die sehr gute Zahlungsmoral der MieterInnen.
- Rückstellung Sanierungen: Wie bereits im Bericht des Präsidenten (Seite 3) erwähnt, stehen in den nächsten Jahren grössere Sanierungsarbeiten an. Nach Rücksprache mit dem Steueramt konnten für die anfallenden Kosten Rückstellungen für Sanierungen in der Höhe von CHF 120'000 gebildet werden.
- Hypothekarzinsen: Wegen des günstigen Zinsumfeldes hat der Aufwand um rund CHF 4'000 abgenommen. Die kontinuierliche Senkung des Aufwandes lässt sich auch auf Seite 9 des Jahresberichtes «Entwicklung Kennzahlen» deutlich erkennen.

Ausblick

Nebst der erwähnten Sanierung der Aussenhüllen ist im kommenden Jahr auch die Sanierung der freiwerdenden Wohnungen vorgesehen. Da bereits seit mehr als zwei Jahren kein Mieterwechsel mehr stattgefunden hat, zeichnet sich bei den «wartenden» GenossenschaftlerInnen für die nächsten freiwerdenden Wohnung grosses Interesse ab.

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 2019 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 4'524.35 und einer Bilanzsumme von CHF 5'381'966.55 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Solothurn, 30. April 2020

GSW Treuhand AG



Monika Affolter
dipl. Treuhandexpertin
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Thomas Zindel
dipl. Steuerexperte

Beilagen:

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

Entwicklung Kennzahlen 2019

Genossenschaft Seniorenresidenz Dörfli

Erfolgsrechnungen 1995 – 2019 (in Tausend Franken)

	1995	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019
Ertrag									
Mietertrag	528	456	435	441	429	433	432	426	426
Auflösung Rückstellung Alarmanlage			21	0	0	0	0	0	0
Bankzinsen	5	1	0	0	0	0	0	0	0
Mitgliederbeiträge, Spenden	2	1	2	2	2	2	2	2	2
Total Ertrag	535	458	458	443	431	435	434	428	428
Aufwand									
Personal	2	2	9	4	4	4	4	6	6
Hypothekarzinsen	266	164	110	87	55	47	47	41	42
Darlehenszinsen	107	108	79	45	24	29	25	24	19
Unterhalt, Reparaturen, Rückstellung	45	81	159	18	187	145	81	41	149
Versicherungen	8	7	8	9	8	9	8	9	8
Betreuung, Dörfli-Zytig, Info-Ordner	0	2	5	15	5	4	6	20	3
Verwaltung (Honorar und Kosten)	13	15	16	27	27	27	27	32	31
Revision	3	1	2	2	2	2	2	2	2
Jahresbericht, GV, Jubiläum, Internet	2	1	3	9	6	5	6	5	5
Steuern	2	3	1	1	1	1	3	2	0
Total Aufwand	448	384	392	384	329	273	209	182	265
Cashflow	87	74	66	59	102	162	225	246	163
Abschreibungen	70	70	65	65	100	150	220	240	158
Jahresergebnis	17	4	1	-6	2	12	5	6	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.

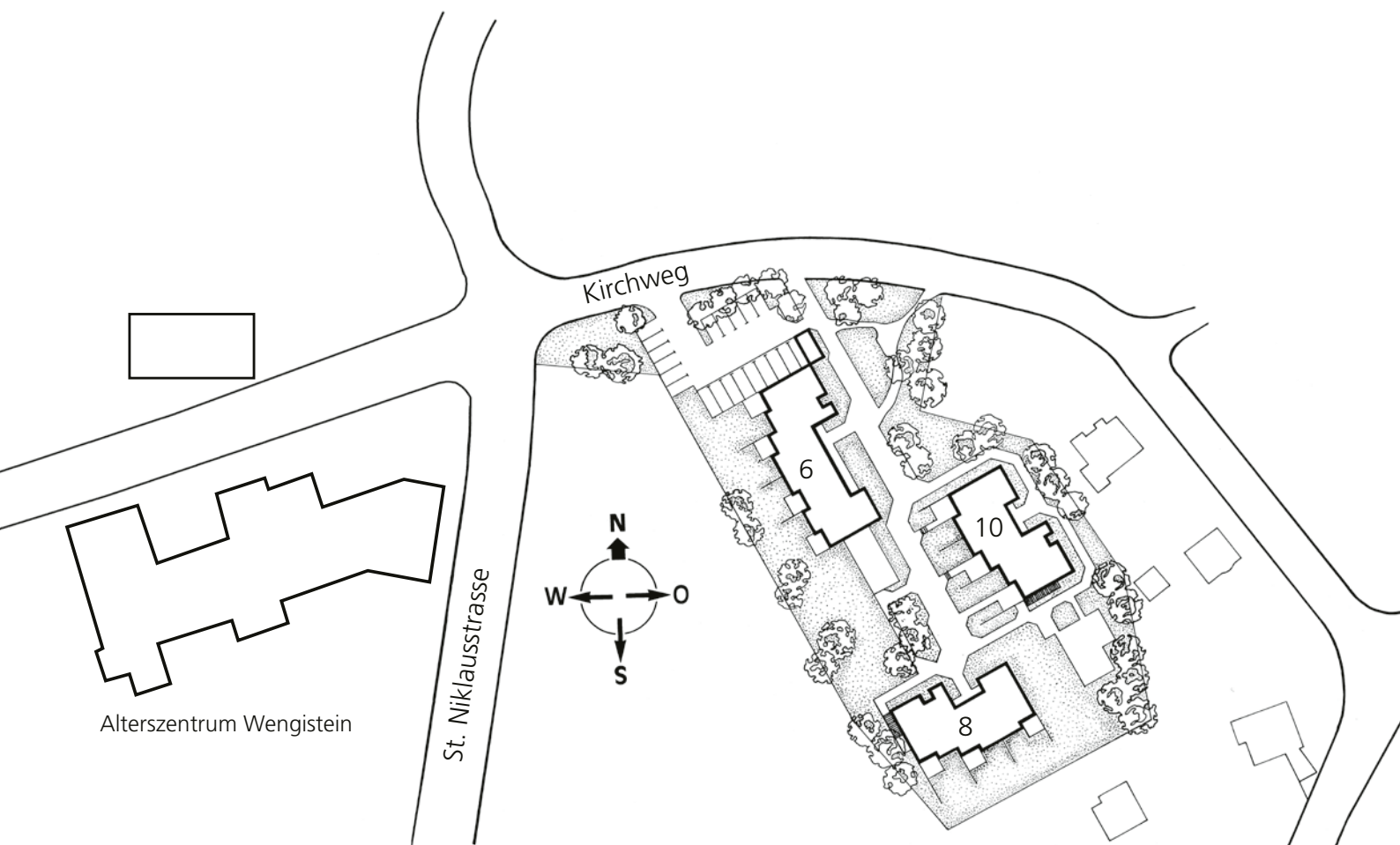
Durch langjährige partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem nahegelegenen Alterszentrum Wengistein können Notfalldienst, Mahlzeitendienst und pflegerische Dienstleistungen gegen Entschädigung beansprucht werden.

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 freierwerbende Wohnung. Im Rahmen der Statuten ist ein Mitspracherecht festgelegt.

Impressionen aus dem Dörfli



Hier finden Sie das Dörfli



www.doerfli-solothurn.ch

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



Seniorenresidenz Dörfli

Hier lässt es sich leben