



Seniorenresidenz Dörfli

Hier lässt es sich leben

Jahresbericht 2020



Inhalt

- 2 Auf einen Blick
- 3 Bericht des Präsidenten
- 4 Bilanz per 31. Dezember 2020
- 5 Erfolgsrechnung 2020
- 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

Trudi Probst, Kontakt Haus 6

Carolyn Emödi, Kontakt Haus 8

Samuel Feldges, Kontakt Haus 10

Barblin Scartazzini, Soziales

Geschäftsstelle: Cornelia Wüthrich, Bargetzi Treuhand AG, 4500 Solothurn

Revisionsstelle: GSW Revisions 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

Trudi Probst, Kirchweg 6, 4500 Solothurn, Tel. 032 623 00 93, trudi.probst@gawnet.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.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Jahr 2020 hat die Welt auf den Kopf gestellt. Vieles war plötzlich nicht mehr so, wie wir es uns vorstellten. Wir mussten lernen, mit für uns ungewohnten, neuen Situationen, verbunden mit Verzicht, Angst und Einsamkeit umzugehen. Diese Situation hat speziell auch die Dörflibewohnerinnen und -bewohner betroffen, da sie der Risikogruppe angehörten und besondere Vorsicht geboten war.

Dank guter Disziplin, gegenseitigem Respekt, Durchhaltevermögen, zwischendurch etwas Sport auf dem Balkon oder im Garten mit Salome Burki, wöchentlichem Lieferdienst von landwirtschaftlichen Produkten auf den Parkplatz des Dörfli's und helfenden Enkelkindern, haben die Dörflibewohnerinnen und -bewohner diese einschränkenden Zeiten überwunden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das Haus 6 einer umfassenden Erneuerung unterzogen. So wurden sämtliche Fenster und Storen ersetzt sowie der Fassade neue Frische gegeben. Mein herzlicher Dank gilt den Bewohnerinnen und Bewohnern von Haus 6 für ihre Geduld und ihr Verständnis. Auch ein grosses Merci an Kurt Sigrist, welcher die Bauarbeiten nebst Architekt Karl Suter eng begleitet hat.

In den Häusern 8 und 10 sind je eine Wohnung frei geworden, welche nach Sanierung problemlos vermietet werden konnten. Wir freuen uns über die neue Mieterin Frau Daisy Haueter und den neuen Mieter Herrn Otto Portmann.

Das Jahr 2020 ist aus finanzieller Sicht wiederum sehr erfreulich verlaufen. Mit den Rückstellungen aus dem Geschäftsjahr 2019 konnten zwei Wohnungen und die Hülle des Hauses 6 saniert werden. Trotz dieser hohen Investitionen konnte das langfristige verzinsliche Fremdkapital um CHF 50'000 reduziert werden. Ebenso wurden die Mietzinsen per 1. Juli dem gesunkenen Referenzzinssatz angepasst. Im Kommentar zur Jahresrechnung werden die Zahlen der Bilanz und Erfolgsrechnung im Detail erläutert.

Die Verwaltung traf sich im abgelaufenen Geschäftsjahr (Kalenderjahr 2020) lediglich zu einer Verwaltungssitzung. Sämtliche weiteren Diskussionen und Beschlüsse des Vorstandes fanden auf schriftlichem Weg statt. Trudi Probst hat nach glanzvoller Wahl in die Verwaltung ihr Amt nach der GV 2020 angetreten. Wir heissen dich, Trudi, herzlich willkommen.

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 2020 durfte ich stets sehr konstruktive und faire Meinungsbildungen erleben. Mein Dank gilt auch Cornelia Wüthrich, welche die Geschäfte kompetent leitet und stets im Sinne der Dörflibewohnerinnen und -bewohner handelt.

Solothurn, 13. Mai 2021

Kurt Bargetzi
Präsident

Bilanz per 31. Dezember 2020

Aktiven	2020	2019
Umlaufvermögen		
Regiobank Solothurn AG	159'716.55	263'783.20
Forderungen gegenüber Dritten	0.00	0.00
Forderungen gegenüber Mietern	315.20	2'183.35
Aktive Rechnungsabgrenzung	325.00	0.00
Total Umlaufvermögen	160'356.75	265'966.55
Anlagevermögen		
Immobilien		
Anlagekosten	7'750'000.00	
Mehrwert Sanierungen	648'000.00	
./. Abschreibungen	3'315'000.00	5'083'000.00
Versicherungswert	8'458'944.00	5'116'000.00
Total Anlagevermögen	5'083'000.00	5'116'000.00
Total Aktiven	5'243'356.75	5'381'966.55
Passiven		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6'957.15	21'814.90
Vorauszahlungen Mieter	29'202.30	23'812.50
Passive Rechnungsabgrenzungen	21'232.60	2'000.00
Rückstellung Boilerentkalkung	3'477.20	2'727.20
Rückstellung Sanierung Aussenhülle	38'000.00	120'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	98'869.25	170'354.60
Darlehen/Kundenguthaben*	1'875'000.00	1'925'000.00
Hypotheken Regiobank Solothurn AG	2'850'000.00	2'850'000.00
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital	4'725'000.00	4'775'000.00
*davon gegenüber Organen	215'000.00	215'000.00
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	375'000.00	395'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	8'700.00	8'400.00
Vortrag Reinertrag	32'911.95	28'687.60
Reinertrag	2'875.55	4'524.35
Total Eigenkapital	419'487.50	436'611.95
Total Passiven	5'243'356.75	5'381'966.55

	Budget 2021	Rechnung 2020	Rechnung 2019
Ertrag			
Mietzinseinnahmen	415'700.00	418'708.00	425'760.00
Nebenkosten der Leerstände	-1'500.00	-1'052.85	-0.20
Mitgliederbeiträge	1'600.00	1'620.00	1'620.00
Spenden	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	415'800.00	419'275.15	427'379.80
Aufwand			
Löhne/Gehälter/Entschädigungen	6'500.00	5'950.00	5'850.00
Total Personalaufwand	6'500.00	5'950.00	5'850.00
Unterhalt & Reparaturen			
U & R Gebäude aussen	19'000.00	3'112.95	4'202.50
Sanierungen (Wohnungen etc.)	177'000.00	259'909.05	3'370.00
Auflösung Rückstellung Sanierungen	0.00	-120'000.00	120'000.00
Bildung Rückstellung Sanierungen	0.00	38'000.00	0.00
U & R Einrichtungen innen	18'000.00	27'504.45	7'872.90
Unterhaltsarbeiten Hauswart / Hausdienst	1'000.00	1'418.00	1'863.20
Kosten Notsignalsystem	13'000.00	8'545.45	10'903.20
Total Unterhalt & Reparaturen	228'000.00	218'489.90	148'211.80
Fremdkapitalzinsen/Gebühren			
Hypothekarzinsen	36'300.00	39'600.00	41'300.00
Darlehenszinsen	15'400.00	15'253.00	18'853.95
Bank-/PC-Spesen	400.00	420.65	410.45
Total Fremdkapitalzinsen/Gebühren	52'100.00	55'273.65	60'564.40
Versicherungen & div. Verwaltungsaufwand			
Versicherungen	8'000.00	8'308.40	7'914.15
Verwaltungshonorar	30'100.00	30'156.10	30'156.05
Verwaltungshonorar, Mehraufwand	0.00	10'000.00	0.00
Revisionskosten	1'800.00	1'497.05	1'770.30
Gebühren	500.00	210.00	0.00
Verwaltungskosten (Porti; Büromat., Spesen)	1'000.00	830.50	738.50
Internetauftritt/Werbung	1'000.00	714.90	1'323.45
Jahresbericht, Generalversammlung	4'000.00	1'992.45	4'401.60
Dörflyzig	3'200.00	2'470.95	2'512.60
Betreuung Genossenschafter, Bewohner	3'000.00	2'344.70	705.30
Total Versicherungen & div. Verwaltungsaufwand	52'600.00	58'525.05	49'521.95
Direkte Steuern	400.00	1'161.00	707.30
Total Aufwand	340'600.00	339'399.60	264'855.45
Total Cash Flow	76'200.00	79'875.55	162'524.35
Abschreibungen a/Immobilien	75'000.00	77'000.00	158'000.00
Reinertrag	1'200.00	2'875.55	4'524.35

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	2020	2019
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	108'000	0.00

Sonstige Angaben	31.12.2020	31.12.2019
Gesamtbetrag der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Immobilien (Buchwert)	5'083'000	5'116'000
Total errichtete Schuldbriefe	8'300'000	8'300'000
wovon im Eigenbesitz	2'280'000	2'280'000
wovon hinterlegt als Sicherheit	6'020'000	6'020'000
davon beansprucht (inkl. Kundenguthaben)	4'725'000	4'775'000

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 über die Verteilung des Reinertrags	2020	2019
Verwendung des Reinertrags:		
Vortrag Reinertrag	32'911.95	28'687.60
Reinertrag	2'875.55	4'524.35
Verfügbare Reinertrag	35'787.50	33'211.95

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Reinertrags:

Verzinsung des Genossenschaftskapitals	0.00	0.00
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	200.00	300.00
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven (Art. 22 der Statuten)	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	35'587.50	32'911.95

Bilanz per 31.12.2020

Die hauptsächlichsten Werte haben sich weiter verbessert, ansonsten sind die Bilanzkennzahlen gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Der Anlagewert der Immobilien (CHF 5'083'000 per Jahresende) hat im Berichtsjahr abgenommen, obwohl die Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten fortgeführt wurden. Es wurden Abschreibungen auf Immobilien in der Höhe von CHF 77'000 vorgenommen.

Erfreulicherweise war es trotz umfangreicher Sanierungsarbeiten möglich, CHF 50'000 des langfristig verzinslichen Fremdkapitals zurückzuzahlen.

Erfolgsrechnung 2020

Der ausgewiesene Reinertrag 2020 beläuft sich auf CHF 2'875.55. Zu beachten ist die Nettoauflösung der Rückstellung für Sanierungen in der Höhe von CHF 82'000. Es resultieren somit Sanierungskosten von rund CHF 177'000 (netto). Der Rückgang der Mietzinseinnahmen von ca. CHF 7'000 ist in erster Linie auf die per 1. Juli 2020 erfolgte Mietzinsreduktion zurückzuführen.

Die Aufwendungen bewegen sich im Rahmen des Vorjahrs, mit folgenden Ausnahmen:

- Darlehenszinsen: aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes wurde auch der Zinssatz der Kundenguthaben gesenkt, was zu einem Minderaufwand von rund CHF 2'500 geführt hat.
- Abschreibungen: der Kanton Solothurn hat ab Steuerperiode 2020 die massgebenden Abschreibungssätze angepasst. Bei den vorgenommenen Abschreibungen in der Höhe von CHF 77'000 handelt es sich um den steuerlich maximal zulässigen Betrag.

Ausblick

In den zwei ersten Monaten des aktuellen Jahres sind sechs Wohnungen zur Neuvermietung zur Verfügung gestanden. Erfreulicherweise konnten sämtliche Wohnungen fast nahtlos an Genossenschafterinnen und Genossenschafter weitervermietet werden.

Die Abnahme des Genossenschaftskapitals im Berichtsjahr ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass für die «wartenden» GenossenschafterInnen zur gewünschten Zeit keine passende Wohnung frei geworden ist. Es zeichnet sich leider oft ab, dass der Beitritt in die Genossenschaft häufig zu kurzfristig vor einem allfälligen notwendigen Wohnungswechsel erfolgt.

Die Erneuerungsarbeiten werden wir auch im neuen Jahr weiterführen.

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 2020 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 2'875.55 und einer Bilanzsumme von CHF 5'243'356.75 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Solothurn, 17. Mai 2021

GSW Revisions AG



Monika Affolter
dipl. Treuhandexpertin
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Thomas Zindel
dipl. Steuerexperte

Beilagen:

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

Genossenschaft Seniorenresidenz Dörfli

Erfolgsrechnungen 1995 – 2020 (in Tausend Franken)

	1995	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ertrag										
Mietertrag	528	456	435	441	429	433	432	426	426	417
Auflösung Rückstellung Alarmanlage			21	0	0	0	0	0	0	0
Bankzinsen	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Mitgliederbeiträge, Spenden	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2
Total Ertrag	535	458	458	443	431	435	434	428	428	419
Aufwand										
Personal	2	2	9	4	4	4	4	6	6	6
Hypothekarzinsen	266	164	110	87	55	47	47	41	42	40
Darlehenszinsen	107	108	79	45	24	29	25	24	19	15
Unterhalt, Reparaturen, Rückstellung	45	81	159	18	187	145	81	41	149	219
Versicherungen	8	7	8	9	8	9	8	9	8	8
Betreuung, Dörfli-Zytig, Info-Ordner	0	2	5	15	5	4	6	20	3	5
Verwaltung (Honorar und Kosten)	13	15	16	27	27	27	27	32	31	40
Revision	3	1	2	2	2	2	2	2	2	2
Jahresbericht, GV, Jubiläum, Internet	2	1	3	9	6	5	6	5	5	3
Steuern	2	3	1	1	1	1	3	2	0	1
Total Aufwand	448	384	392	384	329	273	209	182	265	339
Cashflow	87	74	66	59	102	162	225	246	163	80
Abschreibungen	70	70	65	65	100	150	220	240	158	77
Jahresergebnis	17	4	1	-6	2	12	5	6	5	3

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.

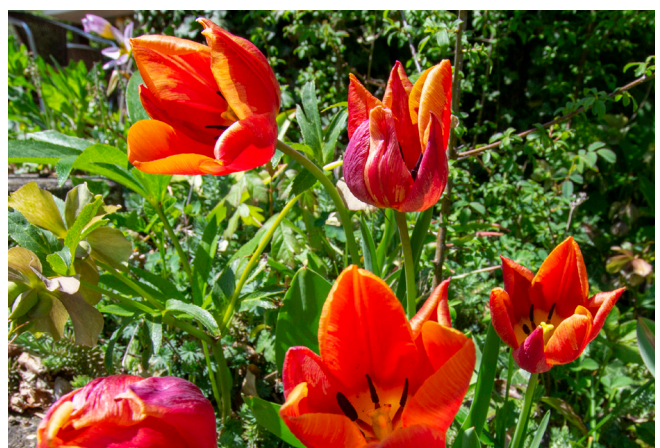
Das «Dörfli», wie es liebevoll genannt wird, umfasst drei Häuser mit 27 geräumigen 2-, 2 ½-, 3- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen, welche auf die Bedürfnisse im dritten Lebensabschnitt ausgerichtet sind. Alle Wohnungen verfügen über Sitzplatz oder Balkon, sind mit dem Lift erreichbar und rollstuhlgängig. Keller-,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

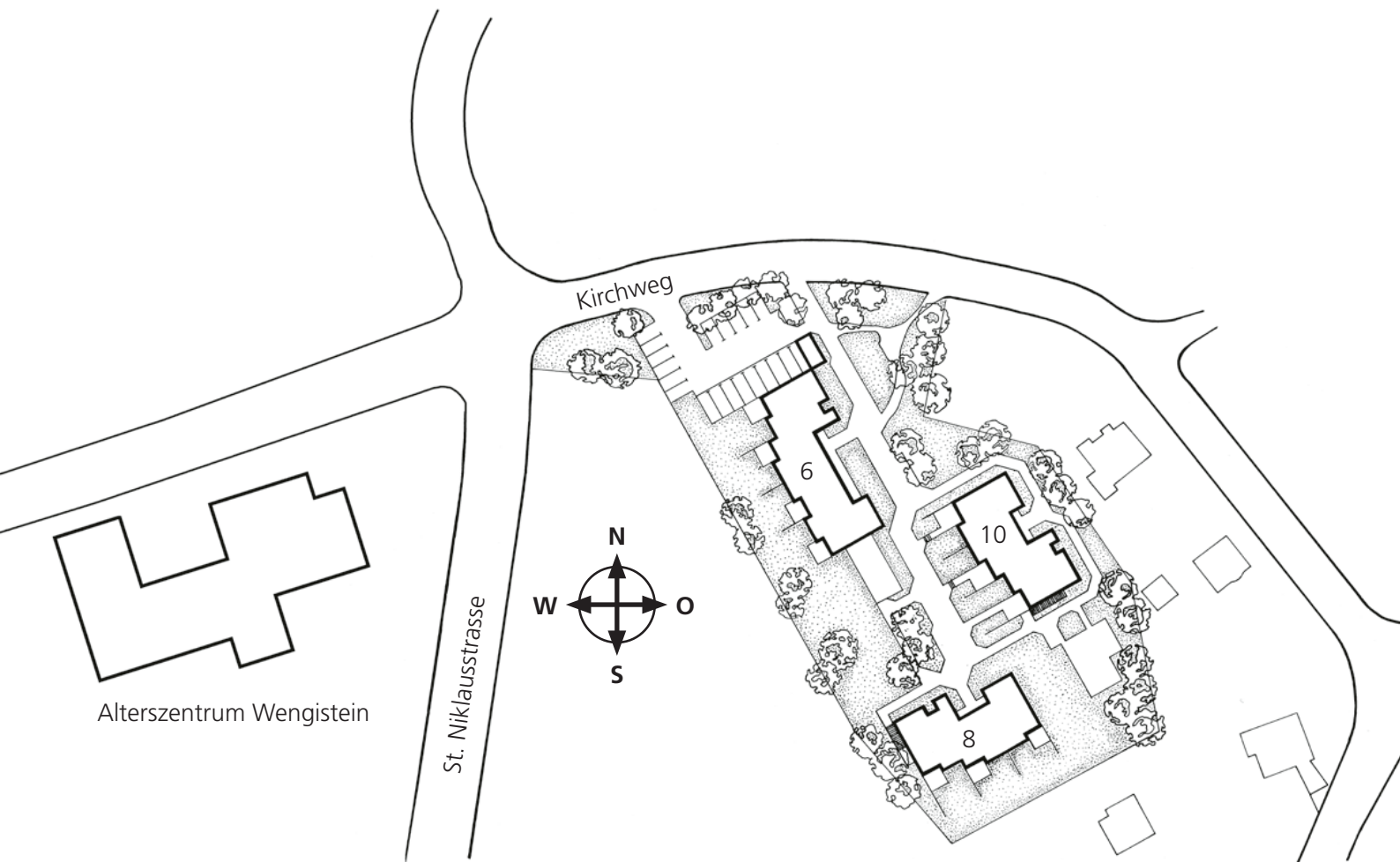
Durch langjährige partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem nahegelegenen Alterszentrum Wengistein können Notfalldienst, Mahlzeitendienst und pflegerische Dienstleistungen gegen Entschädigung beansprucht werden.

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.





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