



Seniorenresidenz Dörfli

Hier lässt es sich leben

Jahresbericht 2021



Inhalt

- 2 Auf einen Blick
- 3 Bericht des Präsidenten
- 4 Bilanz per 31. Dezember 2021
- 5 Erfolgsrechnung 2021
- 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 (bis GV 2022)

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 2021 war, wie bereits das Vorjahr, geprägt durch Einschränkungen und Unsicherheiten. Gesellschaftliche Kontakte konnten nicht im gewohnten Rahmen gepflegt werden, Feiern, Veranstaltungen und Generalversammlungen mussten abgesagt oder schriftlich abgehalten werden. Für viele Menschen, insbesondere auch für Menschen im dritten Lebensabschnitt bedeuteten die Einschränkungen einen Einschnitt in ihr soziales Netzwerk. Freuen wir uns, dass im Dörfli keine schwerwiegenden Erkrankungen im Zusammenhang mit der Pandemie aufgetreten sind.

Schon bald dürfen wir uns zur Generalversammlung 2022 physisch treffen und das Lachen müssen wir voraussichtlich nicht hinter den Masken verbergen.

Der Vorstand hat 2021 nebst zwei Vorstandssitzungen auf dem Schriftweg eine physische Sitzung in der Hohenlinden durchgeführt. Die für die Genossenschaft wichtigen Geschäfte konnten so bearbeitet werden. Die Vorbereitungen für die Sanierung der Aussenhülle von Haus 8 wurden getroffen, ebenso wurden die anlässlich der Sanierung von Haus 6 aufgetretenen Probleme mit den betroffenen Handwerkern eingehend diskutiert und unsere Anforderungen an den nächsten Umbau klargestellt.

Im Jahr 2021 mussten wir verschiedene Mieter wegen Umzug ins Altersheim aus dem Dörfli verabschieden. Im Haus 6 zogen 2021 Helen und Hans-Peter Bader, Rosmarie Lux und Marius Coray, Erica Schwarcz und Johann Schönholzer, sowie Heidi Freuler ein. Im Haus 8 durften wir Jean-Pierre Jaquinet sowie Anna Dorothea Noser neu als Mieter und Mieterin begrüßen.

Das Jahr 2021 war ein erfolgreiches Finanzjahr. Ich verweise diesbezüglich auf den Kommentar zur Jahresrechnung.

Mein Dank richtet sich an die Verwaltungsmitglieder, welche engagiert, kompetent und offen die Anliegen der DörflibewohnerInnen und GenossenschafterInnen vertreten und mithelfen, gute Lösungen zu erarbeiten. Auch im vergangenen Jahr 2021 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 handelt.

Solothurn, 5. April 2022

Kurt Bargetzi
Präsident

Aktiven	2021	2020
Umlaufvermögen		
Regiobank Solothurn AG	48'326.60	159'716.55
Forderungen gegenüber Dritten	0.00	0.00
Forderungen gegenüber Mietern	192.50	315.20
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	325.00
Total Umlaufvermögen	48'519.10	160'356.75
Anlagevermögen		
Immobilien		
Anlagekosten	7'750'000.00	
Mehrwert Sanierungen	708'000.00	
./. Abschreibungen	3'315'000.00	5'066'000.00
Versicherungswert	8'458'944.00	5'083'000.00
Total Anlagevermögen	5'066'000.00	5'083'000.00
Total Aktiven	5'114'519.10	5'243'356.75
Passiven		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7'211.75	6'957.15
Vorauszahlungen Mieter	40'823.20	29'202.30
Passive Rechnungsabgrenzungen	14'335.10	21'232.60
Rückstellung Boilerentkalkung	4'227.20	3'477.20
Rückstellung Sanierung Aussenhülle	83'000.00	38'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	149'597.25	98'869.25
Darlehen/Kundenguthaben*	1'325'000.00	1'875'000.00
Hypotheken Regiobank Solothurn AG	3'200'000.00	2'850'000.00
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital	4'525'000.00	4'725'000.00
*davon gegenüber Organen	65'000.00	215'000.00
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	390'000.00	375'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	8'900.00	8'700.00
Vortrag Reinertrag	35'587.50	32'911.95
Reinertrag	5'434.35	2'875.55
Total Eigenkapital	439'921.85	419'487.50
Total Passiven	5'114'519.10	5'243'356.75

	Budget 2022	Rechnung 2021	Rechnung 2020
Ertrag			
Mietzinseinnahmen	422'800.00	417'307.00	418'708.00
Nebenkosten der Leerstände	-1'500.00	-2'096.45	-1'052.85
Mitgliederbeiträge	1'600.00	1'580.00	1'620.00
Spenden	0.00	20.00	0.00
Total Ertrag	422'900.00	416'813.55	419'275.15
Aufwand			
Löhne/Gehälter/Entschädigungen	6'500.00	5'200.00	5'950.00
Total Personalaufwand	6'500.00	5'200.00	5'950.00
Unterhalt & Reparaturen			
U & R Gebäude aussen	6'000.00	22'291.25	3'112.95
Sanierungen (Wohnungen etc.)	196'000.00	119'456.20	259'909.05
Auflösung Rückstellung Sanierungen	0.00	0.00	-120'000.00
Bildung Rückstellung Sanierungen	0.00	45'000.00	38'000.00
U & R Einrichtungen innen	18'000.00	24'634.60	27'504.45
Unterhaltsarbeiten Hauswart / Hausdienst	1'000.00	1'492.80	1'418.00
Kosten Notsignalsystem	13'000.00	11'321.85	8'545.45
Total Unterhalt & Reparaturen	234'000.00	224'196.70	218'489.90
Fremdkapitalzinsen/Gebühren			
Hypothekarzinsen	36'000.00	39'827.05	39'600.00
Darlehenszinsen	16'000.00	13'546.90	15'253.00
Bank-/PC-Spesen	400.00	572.95	420.65
Total Fremdkapitalzinsen/Gebühren	52'400.00	53'946.90	55'273.65
Versicherungen & div. Verwaltungsaufwand			
Versicherungen	8'000.00	7'816.25	8'308.40
Verwaltungshonorar	30'100.00	30'156.10	30'156.10
Verwaltungshonorar, Mehraufwand	0.00	4'000.00	10'000.00
Revisionskosten	1'800.00	1'642.40	1'497.05
Gebühren	500.00	0.00	210.00
Verwaltungskosten (Porti; Büromat., Spesen)	1'000.00	798.50	830.50
Internetauftritt/Werbung	1'000.00	901.80	714.90
Jahresbericht, Generalversammlung	4'000.00	2'380.00	1'992.45
Dörflyzytig	0.00	1'580.80	2'470.95
Betreuung Genossenschafter, Bewohner	3'000.00	428.95	2'344.70
Total Versicherungen & div. Verwaltungsaufwand	49'400.00	49'704.80	58'525.05
Direkte Steuern	400.00	1'330.80	1'161.00
Total Aufwand	340'600.00	334'379.20	339'399.60
Total Cash Flow	76'200.00	82'434.35	79'875.55
Abschreibungen a/Immobilien	75'000.00	77'000.00	77'000.00
Reinertrag	1'200.00	5'434.35	2'875.55

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	2021	2020
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0.00	108'000

Sonstige Angaben	31.12.2021	31.12.2020
Gesamtbetrag der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Immobilien (Buchwert)	5'066'000	5'083'000
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)	4'525'000	4'725'000

Anzahl Mitarbeiter

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

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzsichtag

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	2021	2020
Verwendung des Reinertrags:		
Vortrag Reinertrag	35'587.50	32'911.95
Reinertrag	5'434.35	2'875.55
Verfügbarer Reinertrag	41'021.85	35'787.50

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Reinertrags:

Verzinsung des Genossenschaftskapitals	0.00	0.00
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	300.00	200.00
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven (Art. 22 der Statuten)	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	40'721.85	35'587.50

Bilanz per 31.12.2021

Die Bilanzkennzahlen per Ende 2021 haben sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert; kontinuierlich verbessern sich die Werte.

Im Berichtsjahr haben wir die Erneuerung der freiwerdenden Wohnungen fortgeführt. Erfreulicherweise war es trotz Sanierungskosten möglich, CHF 200'000 des langfristig verzinslichen Fremdkapitals zurückzuzahlen.

Der Bilanzwert der Immobilien wird per Ende Jahr mit CHF 5'066'000 ausgewiesen, nachdem der steuerlich maximal zulässige Betrag abgeschrieben wurde (CHF 77'000).

Das Interesse an unserer Seniorenresidenz Dörfli hält weiterhin an: das Genossenschaftskapital erhöhte sich um CHF 15'000 auf CHF 390'000.

Erfolgsrechnung 2021

Der Jahresgewinn 2021 wird mit CHF 5'434.35 ausgewiesen. Für die im Jahr 2022 geplante Sanierung der Aussenhülle konnte eine Rückstellung in der Höhe von CHF 45'000 gebildet werden.

Erfreulich ist, dass die Fremdkapitalzinsen wegen des günstigen Zinsumfeldes auch dieses Jahr tiefer zu Buche stehen. Mit knapp CHF 54'000 befinden wir uns auf dem Tiefststand der Dörfli-Geschichte.

Die übrigen Aufwand- und Ertragskennzahlen sind im Rahmen des Vorjahres ausgefallen.

Ausblick

Das neue Jahr ist ruhig gestartet. In den ersten drei Monaten fand weder ein Mieterwechsel statt, noch liegt eine Wohnungskündigung vor. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen hält an, da sie den höheren Lebenserwartungen und neuen innovativen Wohnformen entsprechen. Auch wird die Individualität im Dörfli sehr geschätzt.

Die eingeleiteten Sanierungsmassnahmen verlaufen planmässig. Nebst den laufenden Wohnungssanierungen ist geplant, die Aussenhülle (Fassade, Fenster und Storen) des Hauses 8 zu sanieren, so wie es im Jahr 2020 beim Haus 6 geschehen ist.

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 2021 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 5'434.35 und einer Bilanzsumme von CHF 5'114'519.10 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Solothurn, 29. April 2022

GSW Revisions AG



DIGITAL
SIGNIERT

Monika Affolter
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



DIGITAL
SIGNIERT

Thomas Zindel

Beilagen:

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

Genossenschaft Seniorenresidenz Dörfli

Erfolgsrechnungen 1995 – 2021 (in Tausend Franken)

	1995	2000	2005	2010	2015	2017	2018	2019	2020	2021
Ertrag										
Mietertrag	528	456	435	441	429	432	426	426	417	415
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	434	428	428	419	417
Aufwand										
Personal	2	2	9	4	4	4	6	6	6	5
Hypothekarzinsen	266	164	110	87	55	47	41	42	40	40
Darlehenszinsen	107	108	79	45	24	25	24	19	15	14
Unterhalt, Reparaturen, Rückstellung	45	81	159	18	187	81	41	149	219	224
Versicherungen	8	7	8	9	8	8	9	8	8	8
Betreuung, Dörfli-Zytig, Info-Ordner	0	2	5	15	5	6	20	3	5	2
Verwaltung (Honorar und Kosten)	13	15	16	27	27	27	32	31	40	34
Revision	3	1	2	2	2	2	2	2	2	2
Jahresbericht, GV, Jubiläum, Internet	2	1	3	9	6	6	5	5	3	5
Steuern	2	3	1	1	1	3	2	0	1	1
Total Aufwand	448	384	392	384	329	209	182	265	339	335
Cashflow	87	74	66	59	102	225	246	163	80	82
Abschreibungen	70	70	65	65	100	220	240	158	77	77
Jahresergebnis	17	4	1	-6	2	5	6	5	3	5

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.

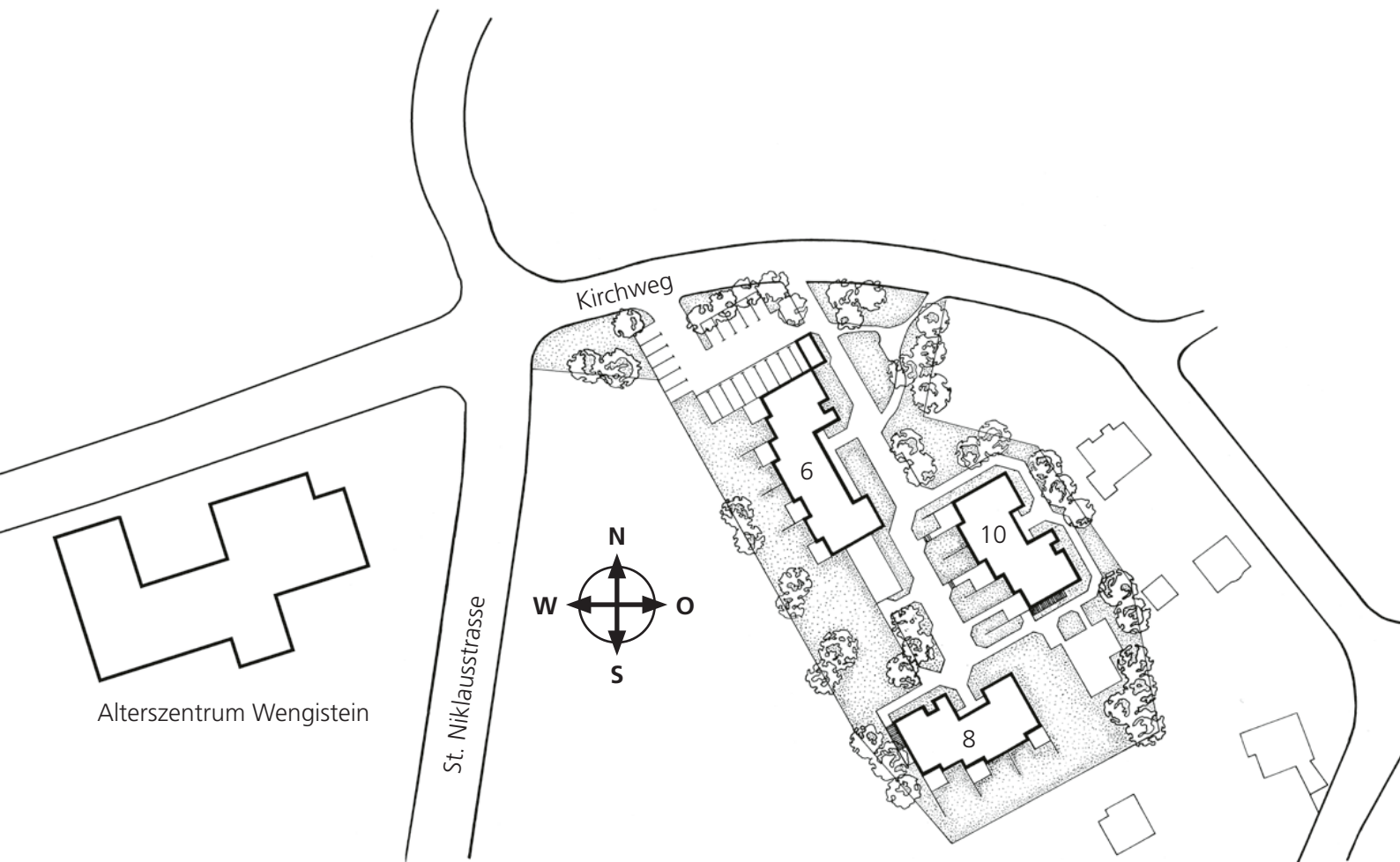
Jede Wohnung ist mit einem Personen-Notrufsystem ausgerüstet. Die grosszügige, gepflegte Parkanlage prägt das äussere Bild der Residenz. Die Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustüre.

Durch langjährige partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem nahegelegenen Alterszentrum Wengstein 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.



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