



Seniorenresidenz Dörfli

Hier lässt es sich leben

Jahresbericht 2022



Inhalt

- 2 Auf einen Blick
- 3 Bericht des Präsidenten
- 4 Bilanz per 31. Dezember 2022
- 5 Erfolgsrechnung 2022
- 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 (bis GV 2023)

Samuel Feldges, Kontakt Haus 10

Monika von Arx-Amsler, 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

Monika von Arx-Amsler, Fluhstrasse 3, 4532 Feldbrunnen, Tel. 032 675 88 10, monika.von.arx@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.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Jahr 2022 führte uns zurück zur Normalität und wir konnten sowohl die Generalversammlung wie auch die Adventsfeier in lockerer Atmosphäre im AZW anfangs Dezember durchführen. An dieser Stelle bedanke ich mich bei der Organisatorin Paula Stöckli ganz herzlich.

Der Vorstand hat 2022 an zwei Sitzungen sich mit den Geschäften der Genossenschaft auseinandergesetzt. Alle an den Vorstand herangetragenen Anliegen wurden diskutiert und wo Entscheide notwendig waren, wurden diese getroffen. Der Vorstand tagte jeweils in der Hohenlinden, wo er sich gut aufgehoben fühlt. Die Sanierung der Aussenhülle von Haus 8 wurde an die Hand genommen und umgesetzt. Als Verbindungsperson zum Dörfli leistete Kurt Sigrist einen grossen Einsatz, welchem ich an dieser Stelle herzlich danke. Ebenso mussten zwei Wohnungen wegen eines Übertritts ins AZW sowie eines Todesfalles saniert und neu vermietet werden. Aktuell warten im Dörfli noch zwei nicht sanierte Wohnungen und ein nicht saniertes Badezimmer auf ihre Erneuerung. Basierend auf dieser Grundlage wird sich der Vorstand Gedanken zu den Investitionen in der Zukunft machen.

Das Jahr 2022 war ein erfolgreiches Finanzjahr. Ich verweise diesbezüglich auf den Kommentar zur Jahresrechnung. Erfreulich ist auch das grosse Interesse an unserer Genossenschaft. Sechs Austritten (teilweise Todesfälle) standen 2022 zwölf Neueintritte gegenüber.

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 2022 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, 28. April 2023

Kurt Bargetzi
Präsident

Aktiven	2022	2021
Umlaufvermögen		
Regiobank Solothurn AG	137'203.10	48'326.60
Forderungen gegenüber Dritten	0.00	0.00
Forderungen gegenüber Mietern	35'278.15	192.50
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	0.00
Total Umlaufvermögen	172'481.25	48'519.10
Anlagevermögen		
Immobilien		
Anlagekosten	7'750'000.00	
Mehrwert Sanierungen	770'000.00	
./. Abschreibungen	3'470'000.00	5'050'000.00
Versicherungswert	8'556'880.00	5'066'000.00
Total Anlagevermögen	5'050'000.00	5'066'000.00
Total Aktiven	5'222'481.25	5'114'519.10
Passiven		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125'890.90	7'211.75
Vorauszahlungen Mieter	39'466.35	40'823.20
Passive Rechnungsabgrenzungen	2'000.00	14'335.10
Rückstellung Boilerentkalkung	4'227.20	4'227.20
Rückstellung Sanierung Aussenhülle	0.00	83'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	171'584.45	149'597.25
Darlehen/Kundenguthaben*	925'000.00	1'325'000.00
Hypotheken Regiobank Solothurn AG	3'650'000.00	3'200'000.00
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital	4'575'000.00	4'525'000.00
*davon gegenüber Organen	0.00	65'000.00
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	420'000.00	390'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	9'200.00	8'900.00
Vortrag Reinertrag	40'721.85	35'587.50
Reinertrag	5'974.95	5'434.35
Total Eigenkapital	475'896.80	439'921.85
Total Passiven	5'222'481.25	5'114'519.10

	Budget 2023	Rechnung 2022	Rechnung 2021
Ertrag			
Mietzinseinnahmen	425'200.00	424'294.50	417'307.00
Nebenkosten der Leerstände	-1'200.00	-1'965.65	-2'096.45
Mitgliederbeiträge	1'600.00	1'600.00	1'580.00
Spenden	0.00	1'895.00	20.00
Total Ertrag	425'600.00	425'823.85	416'813.55
Aufwand			
Löhne/Gehälter/Entschädigungen	6'000.00	6'200.00	5'200.00
Total Personalaufwand	6'000.00	6'200.00	5'200.00
Unterhalt & Reparaturen			
U & R Gebäude aussen	6'000.00	1,690.10	22'291.25
Sanierungen (Wohnungen etc.)	230'000.00	287'396.45	119'456.20
Auflösung Rückstellung Sanierungen	0.00	-83'000.00	0.00
Bildung Rückstellung Sanierungen	0.00	0.00	45'000.00
U & R Einrichtungen innen	17'500.00	19'237.50	24'634.60
Enthärtungsanlagen	7'500.00	3'202.85	0.00
Unterhaltsarbeiten Hauswart / Hausdienst	1'000.00	2'095.45	1'492.80
Kosten Notsignalsystem	13'000.00	10'479.15	11'321.85
Total Unterhalt & Reparaturen	275'000.00	241'101.50	224'196.70
Fremdkapitalzinsen/Gebühren			
Hypothekarzinsen	50'000.00	38'112.45	39'827.05
Darlehenszinsen	7'000.00	9'687.50	13'546.90
Bank-/PC-Spesen	400.00	694.35	572.95
Total Fremdkapitalzinsen/Gebühren	57'400.00	48'494.30	53'946.90
Versicherungen & div. Verwaltungsaufwand			
Versicherungen	8'000.00	7'831.05	7'816.25
Verwaltungshonorar	30'100.00	30'156.10	30'156.10
Verwaltungshonorar, Mehraufwand	0.00	0.00	4'000.00
Revisionskosten	1'800.00	1'471.45	1'642.40
Gebühren	500.00	150.00	0.00
Verwaltungskosten (Porti; Büromat., Spesen)	1'000.00	851.10	798.50
Internetauftritt/Werbung	4'000.00	624.55	901.80
Jahresbericht, Generalversammlung	4'000.00	2'243.50	2'380.00
Dörflyztig	0.00	0.00	1'580.80
Betreuung Genossenschafter, Bewohner	3'000.00	1'479.10	428.95
Total Versicherungen & div. Verwaltungsaufwand	52'400.00	44'806.85	49'704.80
Direkte Steuern	800.00	1'246.25	1'330.80
Total Aufwand	391'600.00	341'848.90	334'379.20
Total Cash Flow	34'000.00	83'974.95	82'434.35
Abschreibungen a/Immobilien	75'000.00	78'000.00	77'000.00
Reinertrag	-41'000.00	5'974.95	5'434.35

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	2022	2021
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	67'000	0.00

Sonstige Angaben	31.12.2022	31.12.2021
Gesamtbetrag der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Immobilien (Buchwert)	5'050'000	5'066'000
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)	4'575'000	4'525'000

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	2022	2021
Verwendung des Reinertrags:		
Vortrag Reinertrag	40'721.85	35'587.50
Reinertrag	5'974.95	5'434.35
Verfügbare Reinertrag	46'696.80	41'021.85

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung des Reinertrags:

Verzinsung des Genossenschaftskapitals	0.00	0.00
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	300.00	300.00
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven (Art. 22 der Statuten)	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	46'396.80	40'721.85

Bilanz per 31.12.2022

Die Bilanzkennzahlen haben sich erfreulich entwickelt.

Die Forderungen gegenüber Mietern sind mit CHF 35'278.15 wesentlich höher als in den Vorjahren. Der Betrag ist grösstenteils auf die Guthaben aus der Heiz- und Nebenkostenabrechnung 2022 zurückzuführen. Aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise mussten die MieterInnen leider hohe Nachzahlungen tätigen. Damit diese künftig tiefer ausfallen, können die DörflibewohnerInnen die Akontobeiträge freiwillig erhöhen (bei den neuen Mietverhältnissen wurden diese angepasst).

Die Zunahme des Genossenschaftskapitals um CHF 30'000 auf gesamthaft CHF 420'000 (d.h. 6 GenossenschaftlerInnen mehr als im Vorjahr) bildet die Attraktivität des Dörfli ab.

Erfolgsrechnung 2022

Der ausgewiesene Reinertrag 2022 beläuft sich auf CHF 5'974.95.

Zu beachten ist die Auflösung der Rückstellung für Sanierungen in der Höhe von CHF 83'000. Es resultieren somit Sanierungskosten von rund CHF 204'000 (netto), welche für die Sanierung der Aussenhülle (Fassade, Fenster und Storen) des Hauses 8 sowie für zwei Wohnungssanierungen verwendet wurden.

Auch im Berichtsjahr sind die Fremdkapitalzinsen wegen des günstigen Zinsumfeldes noch einmal leicht gesunken.

Da in Solothurn das Trinkwasser viel Kalk enthält (hartes Wasser), hat der Vorstand die Miete von Enthärtungsanlagen beschlossen, welche im Berichtsjahr montiert wurden. Einerseits erhoffen wir uns dadurch tiefere Kosten wegen Entkalkungs- / Reparaturarbeiten und andererseits bringen die Anlagen wesentliche Vorteile für die MieterInnen mit sich (u.a. weniger Waschmittel, starke Reduktion von Reinigungs- und Pflegemitteln).

Ausblick

Das Zinsumfeld hat sich in den letzten Monaten stark verändert. Zwar verfügen wir noch über einige vorteilhafte Festhypotheken. Mittel- und längerfristig ist jedoch damit zu rechnen, dass der Zinsaufwand erheblich steigen wird. Wir gehen davon aus, dass auch der hypothekarische Referenzzinssatz (aktuell 1.25%) demnächst angehoben wird. Dies hat zur Folge, dass die Mietzinse erhöht werden müssen und dass die Verzinsung der Kundenguthaben steigen wird.

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 2022 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 einer Bilanzsumme von CHF 5'192'222.90 und einem Jahresgewinn von CHF 5'974.95 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns (Zuweisung an die gesetzliche Reserve von CHF 300) nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Solothurn, 6. April 2023

GSW Revisions AG



Monika Affolter
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

DIGITAL
SIGNIERT



Thomas Zindel

DIGITAL
SIGNIERT

Beilagen:

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

Genossenschaft Seniorenresidenz Dörfli

Erfolgsrechnungen 1995 – 2022 (in Tausend Franken)

	1995	2000	2005	2010	2015	2018	2019	2020	2021	2022
Ertrag										
Mietertrag	528	456	435	441	429	426	426	417	415	424
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	428	428	419	417	426
Aufwand										
Personal	2	2	9	4	4	6	6	6	5	6
Hypothekarzinsen	266	164	110	87	55	41	42	40	40	38
Darlehenszinsen	107	108	79	45	24	24	19	15	14	10
Unterhalt, Reparaturen, Rückstellung	45	81	159	18	187	41	149	219	224	241
Versicherungen	8	7	8	9	8	9	8	8	8	8
Betreuung, Dörfli-Zytig, Info-Ordner	0	2	5	15	5	20	3	5	2	2
Verwaltung (Honorar und Kosten)	13	15	16	27	27	32	31	40	34	31
Revision	3	1	2	2	2	2	2	2	2	2
Jahresbericht, GV, Jubiläum, Internet	2	1	3	9	6	5	5	3	5	3
Steuern	2	3	1	1	1	2	0	1	1	1
Total Aufwand	448	384	392	384	329	182	265	339	335	342
Cashflow	87	74	66	59	102	246	163	80	82	84
Abschreibungen	70	70	65	65	100	240	158	77	77	78
Jahresergebnis	17	4	1	-6	2	6	5	3	5	6

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.

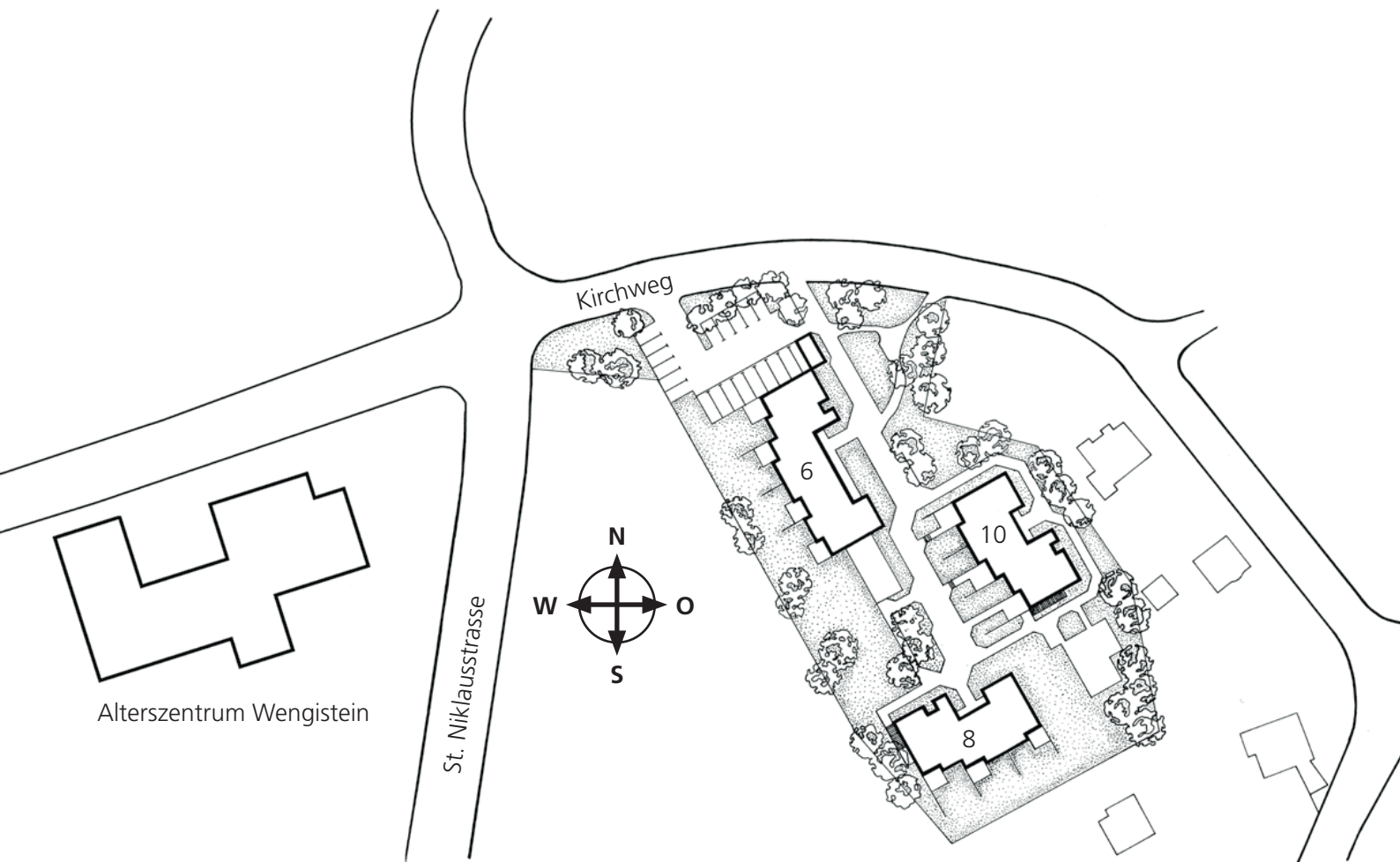
Jede Wohnung ist mit einem Personen-Notrufsystem ausgerüstet. Die grosszügige, gepflegte Parkanlage prägt das äussere Bild der Residenz. Die Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustüre.

Durch langjährige partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem nahegelegenen Alterszentrum Wengstein können Notfalldienst und diverse Dienstleitungen (z.B. Mahlzeiten, Wäscheservice etc.) 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