

wogeno bern

Geschäftsbericht 2022 der Genossenschaft WOGENO Bern



Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Präsidenten Jürg Wittwer	Seite 3
Jahresbericht 2022 Martin Kloter	Seite 4
Sanierungsbericht der Baukommission Susanne Vögeli-Gygax	Seite 6
Präsentation der Jahresrechnung 2022	
Bilanz	Seite 8
Erfolgsrechnung	Seite 9
Anhang	Seite 10
Bericht der Revisionsstelle	Seite 13
Bericht der Internen Kontrollstelle (IKS)	Seite 14
Liste der neuen Genossenschafter*innen	Seite 14
Verzeichnis des Vorstandes	Seite 15
Verzeichnis der Gremien der WOGENO Bern	Seite 16



Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genosschafter

Nach einer langen Phase ohne Wachstum konnte sich die WOGENO Bern in den letzten Jahren neu aufstellen. Der Vorstand wurde vor zwei Jahren erweitert und Anfang 2022 mit dem neuen Geschäftsführer Ilja Fanghänel verstärkt.

Anlässlich der Generalversammlung vom 9. Juni 2022 habt ihr unsere Immobilienstrategie genehmigt. Diese Strategie weist uns in den nächsten fünf bis zehn Jahren den Weg. Die WOGENO Bern ist daran, die bestehenden Liegenschaften zu sanieren und bezweckt ein qualitativvolles und verantwortungsbewusstes Wachstum bei den Liegenschaften.

Ein wichtiges Ziel dieser Immobilienstrategie ist auch die Unterstützung der bestehenden Hausvereine bei der Selbstorganisation. Die WOGENO Bern wird im nächsten Jahr vierzig Jahre alt. Ich würde mich freuen, wenn wir dieses Jubiläumsjahr 2024 auch dazu nutzen würden, um «unser» Modell der Selbstverwaltung zu schärfen und zu stärken.

Für den geplanten Verkauf der beiden Liegenschaften an der Meienstrasse 9 und 11 in Zollikofen war es dem Vorstand der WOGENO Bern bedeutend, eine gute und tragbare Lösung für die Bewohnenden zu finden. Mit der gemeinnützigen Graphis Bau- und Wohngenossenschaft haben wir nun eine interessierte Käuferschaft gefunden, der das Wohl der Mieter*innen wichtig ist. Nach der Infoveranstaltung vom 13. April 2023 zogen die Anwesenden auch eine positive Bilanz und zeigten sich überzeugt, dass der Verkauf an Graphis für alle Seiten Vorteile bringt.

Jürg Wittwer, Präsident, Mai 2023

Jahresbericht der WOGENO Bern für das Berichtsjahr vom April 2022 bis April 2023

Seit dem Jahresbericht 2021/2022 per Ende April 2022 wurden bis Ende April 2023 insgesamt 6 ordentliche und 3 ausserordentliche Vorstandssitzungen und eine Finanzgruppensitzung durchgeführt. Bei zwei der ausserordentlichen Vorstandssitzungen war das zentrale Thema jeweils der mögliche Verkauf der zwei Liegenschaften Meienstrasse 9 und 11 in Zollikofen. Bei der dritten a.o. Vorstandssitzung (per Zirkular) ging es um den Ausschluss eines Mieters und Mitgliedes der WOGENO Bern aus der Genossenschaft aufgrund häufig fehlenden Mietzinszahlungen. Zudem wurde am 13. April 2023 ein Informationstreffen zum Verkauf Meienstrasse 9 und 11 mit interessierten Genossenschafter*innen und Vorstandsmitgliedern durchgeführt.

1. Vorstand und Geschäftsführung

a.) Konstituierung des Vorstandes

Der Vorstand besteht seit der Generalversammlung (GV) 2021 aus Rolf Fuhrer, Günther Ketterer, Martin Kloter, Elisabeth Robertson (Stellvertreterin des Präsidenten), Susanne Vögeli-Gygax und Jürg Wittwer (Präsident). Zur Struktur und den Zuständigkeiten des Vorstandes vergleicht bitte das Organigramm auf www.wogeno-bern.ch unter Downloads oder im letztjährigen Geschäftsbericht.

b.) Geschäftsführung

Der seit Anfang 2022 mit einem Teilpensum eingesetzte Geschäftsführer Ilja Fanghänel hat sich aus Sicht des Vorstandes ausgezeichnet in die Organisation und die Aufgaben der WOGENO Bern eingearbeitet und ist eine grosse Unterstützung. Er hat unter anderem ein Konzept zur Immobilienentwicklung ausgearbeitet, dem die GV 2022 bekanntlich zugestimmt hat. Ein wesentlicher Teil seiner Arbeit bestand in diesem Geschäftsjahr zudem aus der Suche nach geeigneten Käuferschaften für die Liegenschaften an der Meienstrasse 9 und 11 (inklusive Einstellhalle).

2. Liegenschaften

a.) Vorbereitungen zum Verkauf der Liegenschaften Meienstrasse 9 und 11

Der Vorstand der WOGENO Bern hat den Verkauf der beiden Liegenschaften bereits an der letzten Generalversammlung 2022 traktandiert und die Abstimmung dazu nach einer Diskussion der Genossenschafter*innen vorläufig zurückgezogen. Die Begründung für den Verkauf ist im Protokoll der GV 2022 enthalten. Wir haben als Vorstand die Entscheidung auf das Jahr 2023 verschoben, da wir uns nach der Diskussion an der GV 2022 einig waren, dass unsere Vorbereitungen für einen Verkauf noch nicht für einen fundierten Entscheid der GV genügen, v.a. da die potentielle Käuferschaft noch nicht bekannt war. Nach der GV haben wir uns auf die Suche nach geeigneten Käuferschaften gemacht.

Das Angebot der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft aus Bern hat uns alle überzeugt, da sie uns die Weiterführung der bestehenden Liegenschaften für die nächsten 10–15 Jahre garantiert, im Sinne einer genossenschaftlichen Verwaltung und mit Kostenmiete. Zudem wird die Treuhandbüro TIS GmbH die Verwaltung weiterführen. Zur besseren Information der Mitglieder hat der Vorstand der WOGENO Bern für den 13. April 2023 alle Genossenschafter*innen zu einem Informationsabend eingeladen, bei der sich die Graphis vorstellte und die Anwesenden anschliessend über den möglichen Verkauf diskutierten. Es waren 16 Mitglieder der WOGENO Bern anwesend. Der Geschäftsleiter Michael Blunschli und der Verantwortliche Architekt für Bau und Umbau Mike Tschofen von der Graphis haben uns die Struktur und die Zusammensetzung ihrer Bau- und Wohngenossenschaft vorgestellt und die Anwesenden konnten Fragen stellen. Es ist ein angeregtes Gespräch über Ähnlichkeiten und Unterschiede zur WOGENO Bern entstanden. Aus Sicht des Vorstandes hatten die anwesen-

den Bewohner*innen der Meienstrasse 9 und 11 und auch die anderen anwesenden Genossenschaftler*innen der WOGENO Bern einen sehr positiven Eindruck der Graphis erhalten. Weitere Informationen zum geplanten Verkauf findet ihr im Antrag in der GV-Einladung.

b.) Wohnungsmarkt – Vermietbarkeit – Finanzen

Die Vermietungssituation hat sich für die WOGENO Bern im Berichtsjahr 2022/2023 gegenüber dem letzten Jahr nochmal verbessert. So war über alle Liegenschaften betrachtet für längere Zeit nur eine Wohnung nicht vermietet. Die WOGENO Bern schreibt ihre Wohnungen auf den eigenen Webseiten www.wogeno-bern.ch, www.treuhandtis.ch und auf www.immoscout24.ch zur Vermietung aus. Die finanzielle Situation der WOGENO Bern ist aktuell stabil und wir können die geplanten Sanierungen durchführen. Zu den im Berichtsjahr durchgeführten Sanierungen vgl. den Bericht der Baukommission (Seite 6). Der Vorstand ist daran, gemeinsam mit dem Geschäftsführer und der Treuhandbüro TIS GmbH neue, für das Selbstverwaltungsmodell geeignete Liegenschaften zu finden.

3. Mitgliedschaften der WOGENO Bern

Bestehende Mitgliedschaften: Wohnbaugenossenschaft Q-Hof, Genossenschaft WoGe-Bern (Effingerstr. 50), Alternative Bank Schweiz (ABS), wohnbaugenossenschaft schweiz (wbg), Genossenschaftliche Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW), Casafair Schweiz, Berner Mieterinnen- und Mieterverband Bern, Verein Wohnbau Bern, npg AG für nachhaltiges Bauen.

4. Ausblick 40-Jahre-Jubiläum der WOGENO Bern im 2024

Die WOGENO Bern wird nächstes Jahr 40 Jahre alt. Ein Gründungsmitglied, Günther Ketterer, ist immer noch im Vorstand aktiv. Ein Geschichtsstudent ist dabei, die Geschichte der WOGENO Bern in einem kurzen Text (Seminararbeit) aufzuarbeiten. Auf Basis dieser Arbeit wird dann eine Art Festschrift entstehen.

Vor allem möchten wir die 40 Jahre des Bestehens der WOGENO Bern feiern. Zu diesem Zweck haben wir eine kleine Gruppe aus dem Vorstand gebildet, die schon mal ein paar Ideen gesammelt hat. Wir wünschen uns, dass auch Bewohner*innen/Hausvereine in dieser Gruppe mitmachen. Wer mitmachen möchte, kann sich direkt bei Martin Kloter melden per Mail an martin.kloter@nmsbern.ch, per Whatsapp/SMS (076/517 71 16) oder dann direkt nach der GV.

Martin Kloter, Anfang Mai 2023

Im Namen des Vorstandes der WOGENO Bern

Bericht der Baukommission (durchgeführte Sanierungen im Jahr 2022)

Für die Liegenschaften Bethlehemstrasse 17 und Cedernstrasse 12 erteilte die WOGENO Bern Aufträge an W2H Architekten für die Umsetzung der beschlossenen Massnahmen:

Sanierung Bethlehemstrasse 17 in Bern

Das Dreiparteienhaus mit Baujahr 1931 wurde von Mitte August bis Mitte November 2022 energetisch saniert. Das Dach wurde komplett abgedeckt, von aussen neu gedämmt und unter Wiederverwendung der alten Dachziegel neu eingedeckt. Die Spenglerarbeiten wurden erneuert und das Holzwerk aussen und die Fensterläden neu gestrichen. Die letzten noch alten Fenster im Treppenhaus und die Eingangstüre wurden ersetzt. Im Untergeschoss wurde die Ölheizung von 1997 durch eine innenaufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt und der Öltank rückgebaut. Auf Grund von Lieferschwierigkeiten bei der Steuerung konnte die Wärmepumpe erst im Januar 2023 in Betrieb genommen werden.

Durch diese energetischen Massnahmen wurde die Bewertung (A-G) der Gebäudehülle von «G» um zwei Stufen auf «E» erhöht. Die Bewertung der Gesamtenergie wurde von «E» um zwei Stufen auf «C» verbessert.

Sanierung Cedernstrasse 12 in Bern

Das Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen aus dem Jahr 1950 wurde von Ende August bis Mitte November 2022 ebenfalls energetisch saniert. Der Estrichboden wurde neu gedämmt und das Holzwerk bei den Balkonen und der Dachuntersicht gestrichen. Das Unterdach des Estrichs wurde ersetzt und die ganze Dachfläche mit einer Indach-Photovoltaik (PV)-Anlage eingedeckt. Die PV-Fläche beträgt ca. 195m², dabei ist ein jährlicher Energieertrag von rund 37'000 kWh zu erwarten (entspricht 3'700 Liter Heizöl pro Jahr). Um den Eigenverbrauch für alle Bewohner*innen zu ermöglichen und rechtlich zu organisieren, wurde ein ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) gegründet. Auf Grund von Lieferschwierigkeiten bei den Wechselrichtern konnte die Anlage erst im April 2023 ans Netz gehen. Durch diese energetischen Massnahmen wurde die Bewertung (A-G) der Gebäudehülle von «E» um eine Stufe auf «D» erhöht. Die Bewertung der Gesamtenergie wurde von bereits gutem «C» um eine Stufe auf «B» verbessert.

Sanierung Turnweg 13–19 in Bern

Der Auftrag für die energietechnischen GEAK-Massnahmen und die aufgelaufenen Unterhaltsarbeiten Turnweg 13–19 wurde an Viktor Hirsig, Bewohner und Architekt, erteilt. Im Jahr 2022 wurden Sanierungen der bestehenden Fenster durchgeführt und das Baugesuch eingereicht.

Vorgesehene Arbeiten ab Sommer 2023 - 2024

Die Dachkonstruktion wird ergänzt, verstärkt und der gesamte Aufbau wird erneuert und mit einer Indach-PV-Anlage eingedeckt, die Spenglerarbeiten in Kupfer erneuert. Die Grenz-Fassaden der Häuser 13 und 19 werden mit einer Aussendämmung energetisch verbessert. Bei den bestehenden Sandstein-Fassaden werden die Hohlräume ausgeblasen und in diesem Zusammenhang notwendige Reparaturen und Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Im Jahr 2024 erfolgen Erdwärmepumpenbohrungen im Hof und auf dem Trottoir für den Ersatz der bestehenden Gasheizung durch eine Wärmepumpe.

Susanne Vögeli-Gygax, April 2023

Im Namen der Baukommission



Bethlehemstrasse 17



Cedernstrasse 12



Turnweg 13-19

Bilanz per 31. Dezember 2022

AKTIVEN	2021	2022	Differenz
Postcheckguthaben	104'020.90	119'930.36	15'909.46
Bankguthaben	1'239'891.60	859'179.28	-380'712.32
Flüssige Mittel	1'343'912.50	979'109.64	-364'802.86
Debitoren aus Leistungen	638.25	0.00	-638.25
Guthaben gegenüber Mietenden	31'244.65	39'511.10	8'266.45
Delkredere	-29'641.15	-25'087.75	4'553.40
Forderungen aus Leistungen	2'241.75	14'423.35	12'181.60
Aufgelaufene Nebenkosten	2'043.30	9'775.50	7'732.20
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'021.25	38'156.70	35'135.45
Umlaufvermögen	1'351'218.80	1'041'465.19	-309'753.61
Finanzanlagen	12'500.00	60'300.00	47'800.00
Liegenschaften	23'596'000.00	24'477'900.00	881'900.00
./.. Wertberichtigungen	-7'641'930.00	-7'849'930.00	-208'000.00
Immobilie Sachanlagen	15'954'070.00	16'627'970.00	673'900.00
Anlagevermögen	15'966'570.00	16'688'270.00	721'700.00
Total Aktiven	17'317'788.80	17'729'735.19	411'946.39
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Leistungen	101'498.55	90'338.10	-11'160.45
Passive Rechnungsabgrenzungen	222'916.15	906'092.15	683'176.00
kurzfristige Rückstellungen	28'418.15	20'657.30	-7'760.85
kurzfristiges Fremdkapital	352'832.85	1'017'087.55	664'254.70
Darlehen Mietende (verzinslich)	870'368.05	829'363.75	-41'004.30
übrige langfristige Darlehen (verzinslich)	99'796.55	98'800.50	-996.05
Hypothekendarlehen (verzinslich)	3'294'300.00	3'294'300.00	0.00
BBVM-Darlehen (unverzinslich)	3'832'000.00	3'677'000.00	-155'000.00
EGW-Anleihen (verzinslich)	7'800'000.00	7'800'000.00	0.00
Sanierungsrückstellung	463'400.00	707'600.00	244'200.00
langfristiges Fremdkapital	16'359'864.60	16'407'064.25	47'199.65
Fremdkapital	16'712'697.45	17'424'151.80	711'454.35
Genossenschaftskapital	525'000.00	516'000.00	-9'000.00
gesetzliche Gewinnreserve	5'070.97	5'429.51	358.54
Gewinn-/Verlustvortrag	67'849.88	74'661.84	6'811.96
Jahresergebnis	7'170.50	-290'507.96	-297'678.46
Reserven & Bilanzgewinn	80'091.35	-210'416.61	-290'507.96
Eigenkapital	605'091.35	305'583.39	-299'507.96
Total Passiven	17'317'788.80	17'729'735.19	411'946.39

Erfolgsrechnung 2022 und Budget 2023 + 2024

	2021	%	Budget 2022	2022	%	Budget 2023	Budget 2024
Mietzinseinnahmen	1'561'656.00	121.9%	1'440'000	1'432'296.00	121.9%	1'525'000	1'525'000
Leerstände	-36'846.50	-2.9%	-40'000	-11'882.00	-1.0%	-70'000	-70'000
./. GV-Rückzahlungen	-2'500'000.00	-19.5%	-250'000	-250'000.00	-21.3%	0	0
ZV-Zahlungen BWO	2'448.00	0.2%	3'000	2'448.00	0.2%	0	0
ZV-Zahlungen an Mietende	-2'460.00	-0.2%	-3'000	-2'460.00	-0.2%	0	0
evt. Mietzinsverluste&Ver.Delkredere	5'997.85	0.5%	0	4'707.51	0.4%	0	0
Total Ertrag	1'280'795.35	100.0%	1'150'000	1'175'109.51	100.0%	1'455'000	1'455'000
Liegenschaftsunterhalt	-753'902.84	-58.9%	-584'000	-596'414.27	-50.8%	-577'000	-547'000
Sanierungen				-281'291.25		-948'800	-582'400
Vermietungsaufwand	-3'185.90	-0.2%	-10'000	-1'353.20	-0.1%	-10'000	-10'000
Liegenschaftssteuern	-11'118.70	-0.9%	-11'000	-10'560.10	-0.9%	-20'000	-20'000
Versicherungen	-10'187.30	-0.8%	-11'000	-9'498.30	-0.8%	-22'500	-22'500
Verwaltungsaufwand & Geschäftsführung	-138'775.91	-10.8%	-182'000	-186'132.20	-15.8%	-186'000	-186'000
Werbung	-1'986.50	-0.2%	-2'000	-1'706.00	-0.1%	-2'000	-2'000
Total Betriebsaufwand	-919'157.15	-71.8%	-800'000	-1'086'955.32	-92.5%	-1'766'300	-1'369'900
„Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern“	361'638.20	28.2%	350'000	88'154.19	7.5%	-311'300	85'100
Abschreibungen Immobilien	-509'580.00	-39.8%	-160'000	-208'000.00	-17.7%	0	0
Betriebserfolg vor Finanzerfolg & Steuern“	-147'941.80	-11.6%	190'000	-119'845.81	-10.2%	-311'300	85'100
Kapitalzins-Aufwand	-178'231.40	-13.9%	-167'000	-150'981.05	-12.8%	-167'000	-167'000
Baurechtzins-Aufwand	-20'664.70	-1.6%	-20'500	-20'592.05	-1.8%	-20'500	-20'500
Zinsertrag allgemein	15.00	0.0%	0	15.00	0.0%	0	0
Betriebserfolg vor Steuern	-346'822.90	-27.1%	2'500	-291'403.91	-24.8%	-498'800	-102'400
ausserordentlicher Aufwand	-740'052.45	-57.8%	0	-9'618.70	-0.8%	0	0
ausserordentlicher Ertrag	1'094'533.95	85.5%	0	11'593.15	1.0%	538'800	142'400
Jahresgewinn vor Steuern	7'658.60		2'500	-289'429.46		40'000	40'000
Gewinn- und Kapitalsteuern	-488.10	0.0%	-1'000	-1'078.50	-0.1%	-1'000	-1'000
Jahresergebnis	7'170.50	0.6%	1'500	-290'507.96	-24.7%	39'000	39'000
Rückzahlung Hypotheken	0		0	0		0	0
Rückzahlung BBVM Darlehen	605'000		200'000	155'000		355'000	355'000
Amortisationen	-605'000		-200'000	-155'000		-355'000	-355'000
Anlagesumme	23'596'000		23'596'000	24'477'900		24'477'900	24'477'900
Abschreibungen	-7'641'930		-7'801'930	-7'849'930		-7'849'930	-7'849'930
	15'954'070		15'794'070	16'627'970		16'627'970	16'627'970
BBVM Darlehen	3.832 Mio		3.632 Mio	3.677 Mio		3.322 Mio	2.967 Mio

1 Angaben zur Firma

Die WOGENO Bern ist eine Genossenschaft mit Sitz in Bern.

2 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 Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Liegenschaften der WOGENO Bern werden zwischen 1 % und 4 % abgeschrieben.

3 Zusammensetzung des Vorstandes per 31.12.2022

Wittwer Jürg, von Reichenbach im Kandertal, in Wimmis, Präsident, Kollektivunterschrift zu zweien
 Fuhrer Rolf, von Langnau im Emmental in Noflen, Mitglied, Kollektivunterschrift zu zweien
 Ketterer Günther, von Bern in Bern, Sekretär + Kassier, Kollektivunterschrift zu zweien
 Kloter Martin, von Zug in Bern, Mitglied, Kollektivunterschrift zu zweien
 Robertson Elisabeth, von Bern, in Bremgarten, Mitglied, Kollektivunterschrift zu zweien
 Vögeli-Gygax Susanne, von Grafenried in Bern, Mitglied, Kollektivunterschrift zu zweien
 Geschäftsführer: Fanghänel Ilja, von Zürich in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien

4 Revisionsstelle

Reist-Treuhand, Franz Reist, Zentralstrasse 115, 2503 Biel

5 Anzahl Vollzeitstellen

Die WOGENO Bern hat mehrere Hauswarte angestellt. Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Stellen.

6 Brandversicherungswerte / GVB Wert

Steckweg 15, Bern	1'015'100.00	1'015'100.00
Bahngässli 7, Münchenbuchsee	1'065'000.00	1'065'000.00
Bethlehemstr. 17, Bern	750'000.00	750'000.00
Klösterlistutz 20, Bern	3'300'000.00	3'300'000.00
Kirchgasse 9, Moosseedorf	1'300'000.00	1'300'000.00
Bottigenstr. 25, Bern	1'466'300.00	1'466'300.00
Meienstr. 9, Zollikofen	5'370'000.00	5'370'000.00
Meienstr. 11, Zollikofen	5'370'000.00	5'370'000.00
Cedernstr. 12, Bern	1'400'000.00	1'400'000.00
Turnweg 13, Bern	1'090'600.00	1'090'600.00
Turnweg 15, Bern	1'164'000.00	1'164'000.00
Turnweg 17, Bern	1'090'600.00	1'090'600.00
Turnweg 19, Bern	1'468'100.00	1'468'100.00
Total	25'849'700.00	25'849'700.00

7 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete, abgetretene Aktiven; Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Liegenschaften	23'596'000.00	24'477'900.00
./. Abschreibung	-7'641'930.00	-7'849'930.00
Buchwert Liegenschaften	15'954'070.00	16'627'970.00

Total Hypotheken	3'294'300.00	3'294'300.00
Total EGW Darlehen	7'800'000.00	7'800'000.00
Total BBVM Darlehen	3'832'000.00	3'677'000.00

8 BWO, ausstehende Grundverbilligungsschuld

Bottigenstr. 25, Bern, 01.01.2023	199'588.95	0.00
Meienstr. 9+11, Zollikofen, 01.01.2023	1'053'633.95	0.00
Total	1'253'222.90	0.00

9 Zahlung an nahestehende Personen**Vergütungen an den Vorstand**

Vergütungen an den Vorstand

Total wurden CHF 28'427.10 ausbezahlt:

Vorstandsentschädigung	4'230.10	7'800.00
Baukommission	2'470.00	8'992.10
Projekte / zusätzliche Aufwände	650.00	11'635.00
Total	7'350.10	28'427.10

Geschäftsführung Ilja Fanghänel	0.00	42'470.15
---------------------------------	-------------	------------------

Treuhandbüro TIS GmbH

Honorar Verwaltung*	144'091.30	145'712.85
---------------------	------------	------------

Rechnung Spesen	3'628.00	3'437.45
-----------------	----------	----------

Verwaltungshonorar Heiz- und Nebenkosten	8'456.25	8'049.60
------------------------------------------	----------	----------

Gesamttotal	156'175.55	157'199.90
-------------	-------------------	-------------------

*davon Aufwand Dritte weiterverrechnet durch TIS	5'135.35	0.00
--------------------------------------------------	----------	------

10 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung**Forderungen aus Leistungen**

davon gegenüber Dritten	638.25	0.00
-------------------------	--------	------

davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	1'603.50	14'423.35
-------------------------------------------	----------	-----------

Total	2'241.75	14'423.35
-------	-----------------	------------------

Kreditoren aus Leistungen

davon gegenüber Dritten	94'248.65	80'558.10
-------------------------	-----------	-----------

davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	7'249.90	9'780.00
-------------------------------------------	----------	----------

Total	101'498.55	90'338.10
-------	-------------------	------------------

Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen Mietzinse	124'165.90	120'607.00
---------------------------	------------	------------

Heimfallentschädigung Einstellhalle Meienstrasse	0.00	640'000.00
--------------------------------------------------	------	------------

übrige Rechnungsabgrenzungen	98'750.25	145'485.15
------------------------------	-----------	------------

Total	222'916.15	906'092.15
-------	-------------------	-------------------

Detail Kapitalkosten

Darlehenszinsen	7'189.95	6'872.15
-----------------	----------	----------

Hypothekarzinsen	49'069.50	30'528.90
------------------	-----------	-----------

a.o. Kapitalaufwand (negativer Libor Nationalbank)	8'121.95	0.00
----------------------------------------------------	----------	------

EGW-Anleihen Zins	113'850.00	113'850.00
-------------------	------------	------------

Total	178'231.40	150'981.05
-------	-------------------	-------------------

Ausserordentlicher Erfolg

Mietzinsverluste nach erfolglosen Betreibungen	-9'482.95	-7'659.55
Ablösung Zinsaustausch CS	-728'600.00	0.00
Mietzinserrasse COVID-19	-1'969.50	0.00
Nachzahlung Liegenschaftssteuer 2020+2021	0.00	-1'748.55
Verschiedene unwesentliche Posten	0.00	210.60
Total ausserordentlicher Aufwand	740'052.45	-9'618.70
Verkauf Liegenschaft Birkenstrasse 17+19, Zollikofen	1'094'533.95	0.00
Auflösungen nicht mehr benötigte Rückstellungen	0.00	9'396.85
Verschiedene unwesentliche Posten	0.00	2'196.30
Total ausserordentlicher Ertrag	1'094'533.95	11'593.15

11 Verwendung Unternehmensergebnis**Zur Verfügung der Generalversammlung:**

Gewinn- / Verlustvortrag	67'849.88	74'661.84
Jahresgewinn / -verlust	7'170.50	-290'507.96
Auflösung freie Reserven	-	
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	75'020.38	-215'846.12

Antrag des Vorstandes

Bilanzgewinn	75'020.38	-215'846.12
./i. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven (1/20tel)	-358.54	0.00
./i. Zuweisung / Verwendung freie Reserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	74'661.85	-215'846.12

An die Generalversammlung der
Genossenschaft WOGENO Bern
c/o Treuhandbüro TIS-GmbH
Morgenstrasse 70
3018 Bern

Biel, 9. Mai 2023

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft WOGENO Bern für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Mit freundlichen Grüssen
Reist Treuhand



Franz Reist
Zugelassener Revisor gemäss
Eidg. Revisionsaufsichtsbehörde RAB, Reg. Nr. 107612

Bericht der internen Kontrollstelle (IKS) der WOGENO Bern

Wir haben auch im Jahr 2022 die Protokolle des Vorstands der WOGENO Bern geprüft und festgestellt, dass die Arbeit des Vorstands sich an die Statuten unserer Genossenschaft hält. Die Geschäfte des Vorstands geben uns zu keinen Bemerkungen Anlass. Die IKS dankt dem Vorstand für seine wie immer tadellose Arbeit.

Bern, 31. März 2023

Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel



Liste der neuen Genosschafter*innen 30. April 2022 bis 30. April 2023

Stand April 2022: 174, Eintritte: 4 / Austritte: 9 / Aktueller Stand: 169

Wittwer Jürg	Brunniweg 11	3752	Wimmis
Engelien Violetta	Cedernstrasse 12	3018	Bern
Wyss Aurelio	Cedernstrasse 12	3018	Bern
Daloo Mustafa Majeed Rahman	Kirchgasse 9	3302	Moosseedorf



Vorstand 2022

Rolf Fuhrer (2. von rechts)

Steuerexperte, Geschäftsführer der Treuhandbüro TIS GmbH

Günther Ketterer (1. von links)

Treuhandler, Gründer und ehemaliger Geschäftsführer der Treuhandbüro TIS GmbH

Martin Kloter (3. von links)

Historiker und Gymnasiallehrer

Elisabeth Robertson, Vize-Präsidentin (1. von rechts)

Sozialanthropologin/Ethnologin lic. phil., Mitglied Vermietungskommission WBG Warmbächli

Susanne Vögeli-Gygax (2. von links)

Architektin FH

Jürg Wittwer, Vorstandspräsident (3. von rechts)

Geschäftsleiter BollWerkStadt, Inhaber und Geschäftsleiter Erfahrungsstark GmbH

Geschäftsführung 2022

Ilja Fanghänel (mitte)

Sozial-Raum-Planer, Bern

WOGENO Bern 2022

Finanzkommission

Rolf Fuhrer
Günther Ketterer
Daniel Trachsel
Jürg Wittwer
Ilja Fanghänel

Baukommission

Elisabeth Robertson
Susanne Vögeli-Gygax
Jürg Wittwer
Ilja Fanghänel

Interne Kontrollstelle (IKS)

Anna Maria Bütler
Régine Linder
Peter Weibel

Externe Revisionsstelle

Reist Treuhand, Franz Reist

Hausvereine/-gemeinschaft

+ Teilverwaltung (TV)

- Bahngässli 7, 3053 Münchenbuchsee, Kurt Pfister
- Bethlehemstr. 17 (TV), 3027 Bern, Lukas Veraguth
- Cedernstrasse 12, 3018 Bern, Jacqueline Künzi
- Steckweg 15, 3014 Bern, Peter Weibel
- Turnweg 13-19, 3013 Bern, Viktor Hirsig

Verwaltung durch das Sekretariat

- Bottigenstrasse 25, 3018 Bern
- Kirchgasse 9, 3302 Moosseedorf
- Klösterlistutz 20, 3013 Bern
- Meienstrasse 9, 3052 Zollikofen
- Meienstrasse 11, 3052 Zollikofen

Verwaltung

Treuhandbüro TIS GmbH
Morgenstrasse 70, Postfach 779, 3018 Bern
immobilien@treuhandtis.ch
www.treuhandtis.ch

Unterlagen

Je ein Exemplar der Jahresrechnung 2022 und der entsprechenden Hausrechnung wird an die Hausvereine verschickt.

