



wogeno bern

Einladung zur ordentlichen
Generalversammlung
des Jahres 2015
der Genossenschaft
WOGENO Bern

wogeno bern

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung des Jahres 2015
der Genossenschaft WOGENO Bern

am Mittwoch, 25. Mai 2016, 18.00 Uhr

Brasserie Lorraine, Quartiergasse 17, 3013 Bern
Säli im 1. Stock

Bus Nr. 20, Haltestelle Lorraine
Anschliessend Besichtigung Steckweg 15 und Apéro



Fotos Christine Blaser, Layout Dominik Stauch

Druck Gottardi Print, Papier Color Copy 100g^{m2} satiniert, FSC, green range, EU Ecolabel, CO² neutral

Traktanden der Generalversammlung des Jahres 2015

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 1. Juni 2015
Genehmigung des Protokolls Seite 4/5
2. Unterhalt der Liegenschaften: Rückblick und Ausblick
Claudia Müller, Treuhandbüro TIS GmbH
3. Dorfstrasse 33, 3472 Wynigen
Die Vermietung der Wohnungen an der Dorfstrasse 33 in Wynigen erweist sich als sehr schwierig. Durch die häufigen Leerstände wurde lediglich eine Istmiete von CHF 43'002.00 erreicht. Dieser Betrag steht einer Sollmiete von CHF 76'308.00 gegenüber.
Antrag des Vorstandes:
Genehmigung Verkauf der Dorfstrasse 33 in 3472 Wynigen
4. Vorstandstätigkeit – Jahresbericht des Vorstandes Seite 6
Entgegennahme
 - 4.1. Bericht der internen Kontrollstelle Seite 7
Entgegennahme
 - 4.2. Präsentation der Jahresrechnung 2015 Seite 9–13
Entgegennahme
 - 4.3. Bericht der externen Revisionsstelle Seite 14
Entgegennahme
 - 4.4. Genehmigung der Jahresrechnung
Beschluss
5. Entlastung des Vorstandes
Beschluss
6. Budget 2016 Seite 10
Orientierung
7. Wahlen
Vorstand: Wahl der Vorstandsmitglieder – Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin), Martin Kloter, Günther Ketterer (Geschäftsführung)
Interne Kontrollstelle: Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel
Externe Revisionsstelle: Abrakadabra Treuhand, Renato Giacometti
8. Neue GenossenschafterInnen seit der letzten GV vom 1. Juni 2015 Seite 15
Mitteilung an die GenossenschafterInnen
9. Bericht der Hausvereine und Kontaktgruppen
(Hellraumprojektor vorhanden)
10. Verschiedenes

Anträge an die Generalversammlung müssen bis Mittwoch, 11. Mai 2016 eingereicht werden.

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2014 der WOGENO Bern

**vom Montag, 1. Juni 2015, 18.00 – 19.15 Uhr
im Restaurant Sternen, Bümplizstrasse 121, 3018 Bern**

Anwesende: Aebli Ursula, Bütler Anna Maria, Graf Andrea (Treuhandbüro TIS GmbH), Horisberger Willi, Högger Michael (Architekt), Kamer Janina (Treuhandbüro TIS GmbH), Kloter Martin, Meichtry Helena, Meister Reinhart, Pfister Kurt, Pollari Steve, Roost Werner, Rubin Sarah, Schenk Regine, Sekula Heidi, Suter Urs, Thomi Jakob, Veraguth Lukas, Vögeli-Gygax Susanne, Zimmermann Martina

Vorsitz und Vorstand: Vögeli-Gygax Susanne (Präsidentin), Kloter Martin (Protokolle)

Entschuldigt: Brülisauer Urs, Ertle Carola (Treuhandbüro TIS GmbH), Hirsig Viktor, Ketterer Günther (Geschäftsführer), Linder Régine, Pfister Katharina, Trachsel Daniel, Weibel Peter

Protokoll: Kloter Martin

Treuhandbüro TIS GmbH: Graf Andrea (Vertretung von Günther Ketterer), Kamer Janina

Insgesamt sind 16 stimmberechtigte GenossenschaftlerInnen anwesend.

Begrüssung: Die Präsidentin Susanne Vögeli-Gygax begrüsst alle Anwesenden herzlich und weist auf die fristgerechte Versendung der Einladung hin. Sie entschuldigt die Abwesenheit von Günther Ketterer und Carola Ertle. Susanne Vögeli-Gygax weist auf die Führung und den Apéro an der Cedernstrasse 12 unmittelbar nach der Generalversammlung hin. Als Stimmenzähler stellt sich Urs Suter zur Verfügung.

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Juni 2014

Das Protokoll wird einstimmig angenommen und Martin Kloter gedankt.

2. Unterhalt der Liegenschaften: Rückblick und Ausblick

Michael Högger, Architekt – Im Vergleich zu den Vorjahren wurde im Jahr 2014 wenig saniert. Eine grössere Sanierung betraf die Cedernstrasse 12: Es wurden neue Küchen und Bäder eingebaut. Der Hausverein funktioniert ausgezeichnet und engagierte sich beim Umbau sehr. Aus der Sicht von Michael Högger ist die Renovation sehr gut gelungen.

Die nächsten Sanierungen sollen in den Liegenschaften am Turnweg 13 – 19 und am Klösterlistutz 20 stattfinden. Michael Högger verabschiedet sich mit seinem letzten Projekt Cedernstrasse 12 von der WOGENO Bern, da er seinen Tätigkeitsbereich ändern möchte. Susanne Vögeli-Gygax bedankt sich herzlich bei Michael Högger für seine langjährige Arbeit für die WOGENO Bern.

3. Vorstandstätigkeit – Jahresbericht des Vorstandes

Der Jahresbericht wird ohne Kommentar entgegengenommen.

3.1. Bericht der internen Kontrollstelle (IKS)

Wir freuen uns, dass wir für die interne Kontrollstelle Anna Maria Bütler, langjährige Bewohnerin des Klösterlistutzes 20, gewinnen konnten. Herzlichen Dank. Die interne Kontrollstelle ist nun wieder statutenkonform. Der Bericht wird vorgelesen und ohne Kommentar entgegengenommen.

3.2. Präsentation der Jahresrechnung 2014

Andrea Graf (Treuhandbüro TIS GmbH, in Vertretung von Günther Ketterer) stellt die Jahresrechnung im Detail vor.

3.3. Bericht der externen Revisionsstelle

Susanne Vögeli-Gygax liest den Bericht vor.

3.4. Genehmigung der Jahresrechnung 2014

Die Jahresrechnung wird genehmigt. Beschluss: Ja-Stimmen: 11 / Enthaltungen: 5 / Nein-Stimmen: 0

4. Entlastung des Vorstandes

Beschluss: Ja-Stimmen: 12 / Enthaltungen: 4 / Nein-Stimmen: 0

5. Budget 2015

Andrea Graf (Treuhandbüro TIS GmbH) erklärt die wichtigen Punkte und beantwortet Fragen dazu.

6. Wahlen

Vorstand: Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin), Martin Kloter und Günther Ketterer (Geschäftsführung) werden einstimmig gewählt.

Interne Kontrollstelle: Régine Linder, Peter Weibel und Anna Maria Bütler (neu) werden einstimmig gewählt.

Externe Revisionsstelle: Abrakadabra Treuhand, Renato Giacometti, wird einstimmig gewählt.

7. Neue GenossenschaftlerInnen seit der letzten Generalversammlung vom 11. Juni 2014

Die Präsidentin weist auf die Liste in der Einladung zur Generalversammlung hin.

8. Berichte der Hausvereine und Kontaktgruppen

a.) Klösterlistutz 20: Urs Suter berichtet von der aktuellen und der zukünftig drohenden Lärmbelastung durch die Bewirtung der Terrasse der Mahogany Hall. Die BewohnerInnen des Klösterlistutz 20 werden vom Betrieb in der Nacht extrem belastet, der von Mittwoch bis Sonntag andauert. Die WOGENO Bern hat eine Einsprache gemacht und der Anwalt der WOGENO Bern konnte dabei zur Lärmbelastung Stellung nehmen.

b.) Cedernstrasse 12: Steve Pollari berichtet, dass sieben Kinder im Haus leben. Das Durchschnittsalter aller BewohnerInnen ist 21. Die langjährige Präsidentin Jacqueline Künzi ist zurückgetreten und Helena Meichtry übernimmt das Amt der Präsidentin neu.

c.) Turnweg 13-19: Es wird berichtet, dass im Moment alle mit der Wohnsituation glücklich sind.

d.) Eine ehemalige Bewohnerin der **Bethlehemstrasse 17** hat uns mitgeteilt, dass die WOGENO Bern das beste Wohnmodell sei, das sie kenne.

e.) Bahngässli 7: Kurt Pfister berichtet, dass die BewohnerInnen den Garten sehr geniessen. Es gab nach vielen Jahren neue Kochherde.

f.) Reinhart Meister von der Interessengemeinschaft begleitetes Wohnen berichtet über die Besonderheiten des Wohnens in den zwei Liegenschaften an der **Bottigenstrasse 25** und an der **Birkenstrasse 19**. Organisiert wird das Wohnen durch die oben genannte Interessengemeinschaft.

g.) Meienstrasse 11: Jakob Thomi berichtet vom Loch in der Fassade, das während der Sanierung des Vorplatzes verursacht worden ist. Michael Högger (Architekt) kümmert sich darum und entschuldigt sich für das Versäumnis. Herr Willi Horisberger möchte, dass der Gärtner sich den gesamten Garten mal anschaut.

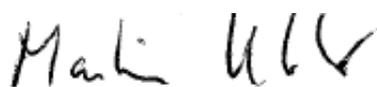
h.) Lukas Veraguth von der **Bethlehemstrasse 17** berichtet von gemeinsamen Aktivitäten im Garten.

9. Verschiedenes

Keine Bemerkungen.

Schluss der Sitzung: 19.15 Uhr

Anschliessende Besichtigung der Wohnungen an der Cedernstrasse 12 mit einem Apéro.



Für das Protokoll: Martin Kloter

Die Präsidentin: Susanne Vögeli-Gygax, im Juni 2015

Jahresbericht der WOGENO Bern für das Berichtsjahr vom April 2015 bis April 2016 (Für die Generalversammlung vom 25. Mai 2016)

Seit dem Jahresbericht 2014/2015 für die letzte Generalversammlung vom 1. Juni 2015 wurden bis Ende April 2016 insgesamt 2 Vorstandssitzungen und eine Finanzgruppensitzung durchgeführt. Die interne Kontrollstelle konnte an der letzten Generalversammlung durch Anna Maria Bütler ergänzt werden und ist nun wieder vollständig.

1. Konstituierung des Vorstandes

Der Vorstand besteht aus Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin), Günther Ketterer (Geschäftsführung) und Martin Kloter (Protokolle, Jahresbericht).

2. Liegenschaften

a.) Wohnungsmarkt - Vermietbarkeit - Finanzen

Im Berichtsjahr gab es etliche Mieterwechsel. Leider musste auch die WOGENO Bern aufgrund von Mietzinsausständen und Lärmbelästigungen drei Kündigungen aussprechen. Der maximale Leerwohnungsbestand der WOGENO Bern lag im Jahr 2015 bei drei leer stehenden Wohnungen. Aktuell gibt es drei unvermietete Wohnungen. Zwei dieser Wohnungen befinden sich an der Meienstrasse 9 in Zollikofen. Eine davon wird im Moment noch saniert. Die dritte freistehende Wohnung befindet sich an der Dorfstrasse 33 in Wynigen. Die Ausgaben der WOGENO Bern für die Renovationen 2015 liegen im Jahresvergleich 2014/2015 unter dem von uns 2011 erstellten Sanierungsplan. Die finanzielle Situation der WOGENO Bern ist stabil.

Die WOGENO Bern inseriert ihre freien Wohnungen auf der eigenen Website <http://wogeno-bern.ch> und auf www.immoscout24.ch.

b.) Renovationen / Umbauten / soziale Ereignisse in den Liegenschaften

An der letzten Generalversammlung durften wir die neuen Bäder und Küchen an der Cedernstrasse 12 besichtigen. Nochmals herzlichen Dank an die BewohnerInnen und die Treuhandbüro TIS GmbH, die uns im Garten der Liegenschaft einen tollen Apéro organisiert haben.

Die WOGENO Bern hat 2015 eine Einsprache gegen das Baugesuch der Mahogany Hall für den Betrieb der Terrasse aareseitig gemacht. Mittlerweile wurde das Gesuch von den Betreibern zurückgezogen. Aufgrund der Mieterwechsel mussten auch dieses Jahr einige Wohnungen renoviert werden.

c.) Dorfstrasse 33 in 3472 Wynigen

Bei der Analyse der Liegenschaft mussten wir leider feststellen, dass sich die Vermietung der Wohnungen als sehr schwierig erweist. Durch die häufigen Leerstände wurde lediglich eine Istmiete von CHF 43'002.00 erreicht. Dieser Betrag steht einer Sollmiete von CHF 76'308.00 gegenüber.

3. Mitgliedschaften der WOGENO Bern

Bestehende Mitgliedschaften: Wohnbaugenossenschaft Q-Hof, Verein WoGe-Bern (Effingerstr. 50), Alternative Bank Schweiz (ABS), wohnbaugenossenschaften schweiz (WBG), Genossenschaft Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), Hausverein Schweiz, Mieterinnen- und Mieterverband Bern, Verein Wohnbau Bern, npg AG für nachhaltiges Bauen.

Bern, April 2016, im Namen des Vorstandes der WOGENO Bern



Martin Kloter (Berichtsverfasser)



Bericht der internen Kontrollstelle (IKS) der WOGENO Bern zuhanden der Generalversammlung vom 25. Mai 2016

Wir haben auch in diesem Jahr 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 tadellose Arbeit.

Bern, 1. März 2016, Régine Linder, Peter Weibel, Anna Maria Bütler



Bilanz per 31. Dezember 2015

	2014	2015	Differenz
Aktiven			
Postcheckguthaben	7'110.95	36'232.58	29'121.63
Bankguthaben	403'666.30	238'577.29	-165'089.01
Flüssige Mittel	410'777.25	274'809.87	-135'967.38
Debitoren aus Leistungen	0.00	9'741.45	9'741.45
Guthaben gegenüber Mietern	30'461.55	76'661.45	46'199.90
Delkredere	-9'309.00	-37'073.00	-27'764.00
Forderungen aus Leistungen	21'152.55	49'329.90	28'177.35
Guthaben Verrechnungssteuer	35.33	45.45	10.12
Übrige Forderungen	35.33	45.45	10.12
Aufgelaufene Nebenkosten	205'914.11	207'495.61	1'581.50
Aktive Rechnungsabgrenzung	3'000.00	3'000.00	0.00
Umlaufvermögen	640'879.24	534'680.83	-213'978.32
Finanzanlagen	11'500.00	11'500.00	0.00
Liegenschaften	28'034'000.00	28'034'000.00	0.00
./. Wertberichtigungen	-6'685'742.00	-6'768'742.00	-83'000.00
Immobilie Sachanlagen	21'348'258.00	21'265'258.00	-83'000.00
Anlagevermögen	21'359'758.00	21'276'758.00	-166'000.00
Total Aktiven	22'000'637.24	21'811'438.83	-189'198.41
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Leistungen	68'045.31	93'756.72	25'711.41
Passive Rechnungsabgrenzungen	285'299.95	310'155.85	24'855.90
Kurzfristige Rückstellungen	21'360.95	23'916.30	2'555.35
Kurzfristiges Fremdkapital	374'706.21	427'828.87	53'122.66
Darlehen Mieter (verzinslich)	915'093.75	873'374.95	-41'718.80
Übrige langfristige Darlehen (verzinslich)	141'495.25	138'612.25	-2'883.00
Hypothekendarlehen (verzinslich)	6'576'859.00	6'558'220.00	-18'639.00
BBVM-Darlehen (unverzinslich)	5'637'000.00	5'437'000.00	-200'000.00
EGW-Anleihen (verzinslich)	7'800'000.00	7'800'000.00	0.00
Langfristiges Fremdkapital	21'070'448.00	20'807'207.20	-263'240.80
Fremdkapital	21'445'154.21	21'235'036.07	-210'118.14
Genossenschaftskapital	501'000.00	519'000.00	18'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	4'026.29	4'149.05	122.76
Freie Gewinnreserve	48'001.58	50'333.98	2'332.40
Jahresergebnis	2'455.16	2'919.73	464.57
Reserven & Bilanzgewinn	54'483.03	57'402.76	2'919.73
Eigenkapital	555'483.03	576'402.76	20'919.73
Total Passiven	22'000'637.24	21'811'438.83	-189'198.41

Erfolgsrechnung 2015 und Budget 2016/2017

	Budget 2015	2015	%	Budget 2016	Budget 2017
Mietzinseinnahmen	1'570'000	1'611'855.00	123.7%	1'570'000	1'570'000
Leerstände	-40'000	-31'725.15	-2.4%	-40'000	-40'000
/. GV-Rückzahlungen	-250'000	-250'000.00	-19.2%	-250'000	-250'000
ZV-Zahlungen BWO	38'000	37'678.00	2.9%	38'000	38'000
ZV-Auszahlungen an Mieter	-38'000	-36'781.50	-2.8%	-38'000	-38'000
vor. Mietzinsverluste&Ver.Delkredere	0	-27'519.32	-2.1%	0	0
Total Ertrag	1'280'000	1'303'507.03	100.0%	1'280'000	1'280'000
Liegenschaftsunterhalt V	-600'000	-765'687.53	-58.7%	-600'000	-600'000
Vermietungsaufwand	-10'000	-1'646.20	-0.1%	-10'000	-10'000
Liegenschaftssteuern	-5'000	-5'051.35	-0.4%	-5'000	-5'000
Versicherungen	-9'000	-8'175.25	-0.6%	-9'000	-9'000
Verwaltungsaufwand	-132'000	-124'111.05	-9.5%	-132'000	-132'000
Werbung	-200	-583.70	0.0%	-500	-500
Total Betriebsaufwand	-756'200.00	-905'255.08	-69.4%	-756'500	-756'500
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	523'800.00	398'251.95	30.6%	523'500	523'500
Abschreibungen Immobilien	-214'160	-83'000.00	-6.4%	-214'160	-214'160
Betriebserfolg vor Finanzerfolg & Steuern	309'640.00	315'251.95	24.2%	309'340	309'340
Kapitalzinsaufwand	-310'000	-300'449.83	-23.0%	-290'000	-290'000
Baurechtzins-Aufwand	-20'000	-20'733.70	-1.6%	-20'000	-20'000
Baurechtzins-Ertrag	9'500	9'500.00	0.7%	9'500	9'500
Zinsertrag allgemein	0	112.11	0.0%	0	0
Betriebserfolg vor Steuern	-10'860.00	3'680.53	0.3%	8'840	8'840
ausserordentlicher Aufwand	0	-320.00	0.0%	0	0
ausserordentlicher Ertrag	0	409.90	0.0%	0	0
Jahresgewinn vor Steuern	-10'860.00	3'770.43		8'840	8'840
Gewinn- und Kapitalsteuern	-1'500	-850.70	-0.1%	-1'500	-1'500
Jahresergebnis	-12'360	2'919.73	0.2%	7'340	7'340
Rückzig. Hypotheken	14'160	14'160		14'160	14'160
Rückzig. BBVM Darlehen	200'000	200'000		200'000	200'000
Amortisationen	-214'160	-214'160		-214'160	-214'160
Anlagesumme	28'034'000	28'034'000		28'034'000	28'034'000
Abschreibungen	-6'885'742	-6'768'742		-6'982'902	-7'197'062
	21'134'098	21'265'258		21'051'098	20'836'938
BBVM Darlehen	5.637 Mio	5.437 Mio		5.237 Mio	5.037 Mio

1 Angaben zu Firma

Die WOGENO Bern ist eine Genossenschaft mit Sitz in Bern.

2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungsegebung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Nennung der Vorjahresangaben erfolgt nach dem neuen Recht.

3 Zusammensetzung des Vorstandes per 31.12.15

Vögeli-Gygax Susanne, von Grafenried in Bern, Präsidentin, Kollektivunterschrift zu zweien
Ketterer Günther, von Bern in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien
Kloter Martin, von Zug in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien

4 Revisionsstelle

Abrakadabra Treuhand, Renato Giacometti, in Langnau im Emmental

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
Dorfstr. 33, Wynigen	1'918'000.00	1'918'000.00
Birkenstr. 17, Zollikofen	1'265'000.00	1'265'000.00
Birkenstr. 19, Zollikofen	1'280'000.00	1'280'000.00
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	5'301'100.00	5'301'100.00
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	30'243'800.00	30'243'800.00

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

Liegenschaften	28'034'000.00	28'034'000.00
./. Abschreibung	-6'685'742.00	-6'768'742.00
Buchwert Liegenschaften	21'348'258.00	21'265'258.00
Total Hypotheken	6'576'859.00	6'558'220.00
Total EGW Darlehen	7'800'000.00	7'800'000.00
Total BBVM Darlehen	5'637'000.00	5'437'000.00

8 BWO, ausstehende Grundverbilligungsschuld

Klösterlistutz 20, Bern	34'089.30	0.00
Dorfstr. 33, Wynigen	157'283.70	0.00
Birkenstr. 17+19, Zollikofen	1'017'171.90	1'030'098.25
Kirchgasse 9, Moosseedorf	174'217.50	173'596.45
Bottigenstr. 25, Bern	288'620.75	289'829.30
Meienstr. 9+11, Zollikofen	1'781'179.25	1'785'907.45
Total	3'452'562.40	3'279'431.45

9 Zahlung an nahestehende Personen

Vergütungen an den Vorstand: Der Vorstand arbeitet ehrenamtlich.
Er hat im 2015 keine Entschädigung bezogen.

Treuhandbüro TIS GmbH (Beträge inkl. MwSt, ohne Spesen)

Honorar Verwaltung Liegenschaften	95'552.20	95'873.25
Honorar Administrative Bewirtschaftung	2'862.75	5'555.65
Honorar Technische Bewirtschaftung	11'303.60	1'916.45
Honorar Rechnungswesen	673.90	1'471.90
Honorar Verwaltung Genossenschaft	878.90	735.70
Honorar WEG-Liegenschaften	1'896.80	1'437.70
Honorar Unterhaltsaufwendungen	3'787.95	53'770.60
Gesamttotal	116'956.10	160'761.25

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

davon gegenüber Dritten	0.00	9'741.45
davon gegenüber Nahestehenden	21'152.55	39'588.45
Total	21'152.55	49'329.90

Kreditoren aus Leistungen

davon gegenüber Dritten	17'395.61	56'444.27
davon gegenüber Nahestehenden / Mietern	50'649.70	37'312.45
Total	68'045.31	93'756.72

Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen Mietzinse	102'332.10	111'957.15
Heiz- und Nebenkostenkonto	174'744.50	177'206.65
übrige Rechnungsabgrenzungen	8'223.35	20'992.05
Total	285'299.95	310'155.85

Detail Kapitalkosten

Darlehenszinse	9'154.25	8'015.00
Hypothekarzinsen	141'644.95	141'180.58
a.o. Kapitalaufwand (negativer Libor Nationalbank)	0.00	23'004.25
EGW-Anleihen Zins	136'361.00	128'250.00
Total	287'160.20	300'449.83

Bei den EGW-Anleihen wurden bis Ende 2014 die Emissionskosten aktiviert und über die Laufzeit als abgeschrieben und als zusätzlicher Zins verbucht (All-in-Cost Zins). Ab 2015 werden nur noch die effektiven EGW-Anleihenszinsen verbucht, ohne Abschreibung der Emissionskosten. Dies weil das neue Rechnungslegungsrecht die Aktivierung der Emissionskosten verbietet.

a.o. Erfolg

Im 2014 wurden aufgrund des neuen Rechnungslegungsrechtes ausserordentliche Abschreibungen auf den Emissionskosten der EGW-Anleihen vorgenommen, da diese ab 2015 nicht mehr aktiviert werden dürfen.

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

Gewinn- / Verlustvortrag	-	-
Jahresgewinn / -verlust	2'455.16	2'919.73
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	2'455.16	2'919.73

Antrag des Vorstandes

Bilanzgewinn	2'455.16	2'919.73
./.. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven (1/20)	-122.76	-145.99
./.. Zuweisung / Verwendung freie Reserve	-2'332.40	-2'773.74
Vortrag auf neue Rechnung	0.00	0.00



Abrakadabra Treuhand

Buchführung, Revision, Beratung und betriebswirtschaftliche Dienstleistungen, insbesondere für Nonprofit-Organisationen

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft WOGENO Bern, Bern

Als Revisionsstelle habe ich die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft WOGENO Bern für das am 31.12.2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während meine Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Ich bestätige, dass ich die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfülle.

Meine 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 meiner Revision bin ich nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen ich schliessen müsste, dass die Jahresrechnung (Bilanzsumme: Fr. 21'811'438.83 / Jahresgewinn: Fr. 2'919.73) sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Langnau, den 21. April 2016

Abrakadabra Treuhand



Renato Giacometti

Beilage: Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Renato Giacometti altes Schulhaus Hühnerbach 3550 Langnau i.E.
Tel. 034 497 32 61 Fax 034 497 32 62 mail@abarakadabra-treuhand.ch



Liste der neuen GenosschafterInnen seit April 2015 bis April 2016

Stand April 2015: 170

Herr	Anton	Dan	Meienstrasse 11	3052	Zollikofen
	(Heilsarmee Flüchtlingshilfe)		Birkenstrasse 19	3052	Zollikofen
Frau	Weder Picuasi	Anik	Bahngässli 7	3053	Münchenbuchsee
Herr	D'Aiello	Xavier	Birkenstrasse 17	3052	Zollikofen
Herr	Mihretab	Azeb	Meienstrasse 9	3052	Zollikofen
Herr	Abdin	Khaled	Meienstrasse 11	3052	Zollikofen
Herr	Stampfli	Julian	Meienstrasse 11	3052	Zollikofen

Eintritte: 6 / Austritte: 5 / Aktueller Stand: 171

WOGENO Bern 2015

Vorstand

Susanne Vögeli-Gygax, Architektin, Präsidentin
Martin Kloter, Historiker und Gymnasiallehrer
Günther Ketterer, Geschäftsführung,
Treuhandbüro TIS GmbH

Der Vorstand trifft sich nach Bedarf zur
Vorstandssitzung. Zusätzlich besteht eine
Finanzgruppe mit Daniel Trachsel.

Interne Kontrollstelle (IKS)

Anna Maria Bütler
Régine Linder
Peter Weibel

Externe Revisionsstelle

Abrakadabra Treuhand, Renato Giacometti,
Langnau i. E.

Hausvereine + Teilverwaltungen (TV)

- Bahngässli 7, 3053 Münchenbuchsee, Kurt Pfister
- Bethlehemstr. 17 (TV), 3027 Bern/Bethlehem,
Lukas Veraguth
- Cedernstrasse 12 3018 Bern/Bümpliz,
Helena Meichtry
- Klösterlistutz 20, 3013 Bern, Anna Maria Bütler
- Steckweg 15, 3014 Bern, Peter Weibel

Verwaltung durch das Sekretariat

- Birkenstrasse 17, 3052 Zollikofen
- Birkenstrasse 19, 3052 Zollikofen
- Bottigenstrasse 25, 3018 Bern/Bümpliz
- Dorfstrasse 33, 3274 Wynigen
- Kirchgasse 9, 3302 Moosseedorf
- Meienstrasse 9, 3052 Zollikofen
- Meienstrasse 11, 3052 Zollikofen
- Turnweg 13-19, 3013 Bern

Verwaltung

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

www.wogeno-bern.ch

Unterlagen

Je ein Exemplar der Jahresrechnung 2015
und der entsprechenden Hausrechnung wird
an die Hausvereine verschickt.

