

JAHRESBERICHT 2018



Genossenschaft LEBENSRAUM BELMONT

Einfach zusammen leben, ganz Mensch sein, es ist möglich, jetzt
Leitidee, 24.07.2013

Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Agnes Hidveghy, Amden – Gründungsmitglied
Anne-Marie Staub, Oberrieden – Gründungsmitglied
Ariane Brown-Hansen, Wilderswil 2018
Beatrice Stoffel, Wilderswil, Vorstand/Präsidentin – Gründungsmitglied
Elisabeth von Gunten, Bern – seit 2015
Elisabeth Rutishauser, Wilderswil - seit 2016
Jamie Brown-Hansen, Wilderswil 2018
Katharina Onigkeit-Zürcher, Bern - Gründungsmitglied
Marlis Küng, Wilderswil – Gründungsmitglied
Monika Hans, Spiez – seit 2017
Priska Luginbühl, Wilderswil, Vorstand 2018
Reijo Oksanen, Amden - Gründungsmitglied
Renate Sträuli, Wilderswil, Vorstand – seit 2015
Ruth Aschwanden, Zürich, Vorstand – Gründungsmitglied
Sebastian Berweger, Wilderswil 2018
Steffi Berweger, Wilderswil 2018
Sylvia Zübli, Gretzenbach, seit 2016

Adresse

Genossenschaft LEBENSRAUMBELMONT
Oberdorfweg 4, 3812 Wilderswil, Telefon +41 (0)33 530 03 09, mail@lebensraumbelmont.ch
www.lebensraumbelmont.ch

Zu Beginn des Jahres

Ein weiterer Jahresbeginn im Nicht-Wissen, wann die Übergangszeit ein Ende findet.

Ob genügend Menschen zu unserer Genossenschaft stossen, die unser Abenteuer ideell, zeitlich und finanziell mittragen, um so den lange gehegten Belmont-Umbau nach vier Jahren Übergangszeit gemeinsam zu realisieren?

Vor Ort ein Einleben der Menschen im neuen Familienhaus und die Weiterführung der Zimmervermietung in unserer Herberge. Parallel dazu regelmässige Treffen im Genossenschaftskreis. Themen wiederholen sich.

Ein unerwarteter, unglaublich motivierender Höhepunkt zur Jahresmitte; kurzzeitig etwas von diesem «Spirit» erfahren, wenn wir länger zusammensind im Genossenschaftskreis.

Und schliesslich erreicht uns in der zweiten Jahreshälfte eine richtige Welle; sie durchbricht Schranken, lässt Samenspriessen, nährt Vertrauen zutiefst und stellt den Switch von der Ideenwelt zur schöpferischen Umsetzung in Aussicht.

Von all dem schreiben wir ausführlicher in unserem Bericht.

Schön, dass Sie sich dafür interessieren!

Wilderswil am 26. März 2019 Beatrice Stoffel

Die Inhalte dieses Jahresberichtes

Zu Beginn des Jahres	1
Inhalte: Übersicht	2
CHRONOLOGIE DER ÄUSSEREN EREIGNISSE	3
FACETTEN DES GENOSSENSCHAFTLEBENS	4-5
VERHEISSUNGSVOLLE FREI(T)RAUMWOCHE	6-7
AUS DEM FOTOALBUM	
EINE NEUE WELLE	10-11
BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG	12-15
PRÜFERISCHE DURCHSICHT	16
Zum Jahresende	17

Das untenstehende Wabenbild zeigt Ansprechpersonen und Verantwortlichkeiten.

Gremien – Arbeitsverteilung – Experten



CHRONOLOGIE DER ÄUSSEREN EREIGNISSE

Ab 1. Januar	Neue Betriebsleitung für Vermietung Belmont
6. Januar	Genossenschafts-Planungstag
10. Februar	Genossenschafts-Planungstag
23. Februar	Eingabe Baugesuch: Definitive Umnutzung Hotel Belmont
2.- 4. März	Genossenschaftswochenende
24. März	Belmonttag
14. April	Jahresversammlung mit GV und Film
20. April	Permakulturtag
11.-13. Mai	Genossenschaftswochenende
23.-25. Juni	Genossenschaftswochenende
29. Juni	Ordentliche Baubewilligung für Umnutzung liegt vor
3. Juli	Unterschrift: Vertrag Buchhaltungsmandat mit der Genossenschaft wgn Nordwest in Basel
27. Juli-5. Aug.	Frei-Raum-Tage
1. August	1. MieterInnenversammlung Familienhaus
18. August	Kick-off Meeting Mandat Buchhaltung in Basel
7.-9. September	Genossenschaftswochenende
22. September	Planungsworkshop 1 mit Claudia Thiesen
23. September	Belmonttag
12.-14. Oktober	Genossenschaftswochenende
17. Oktober.	Beginn Liegenschaftsentwässerung Belmont
17.-19. Oktober	Permakultur-Arbeitstage
20.-21. Oktober	Planungsworkshop 2 mit Claudia Thiesen
14. Oktober	2. MieterInnenversammlung Familienhaus
18.-19. Okt	Permakulturarbeitstage
3. November	Belmonttag
23.-25. Nov.	Genossenschaftswochenende
24. November	Integrierter Planungsworkshop 3 am 24. November
29. November	12'500 Liter Wasser- Retentionstank wird versenkt
5. Dezember	Abschluss Liegenschaftsentwässerung
6. Dezember	3. MieterInnenversammlung
22. Dezember	interner Belmonttag und Feiern im erweiterten Kreis

Kernteamsitzungen: 2. Januar, 9. Februar, 4. und 25. März, 13. und 19. April, 11. Mai, 15. und 24. Juni, 13. Juli, 10. und 30. August, 21. September, 7. Oktober, 10. und 16. November, 2. und 21. Dezember / 18 Sitzungen (5 altes Team)

FACETTEN DES GENOSSENSCHAFTSLEBENS

Die weitere Dehnung der Übergangsphase zeitigt deutliche Ermüdungserscheinungen. Die variantenreichen Lebensszenarien und unterschiedlichen Zeit-Engagements innerhalb der Genossenschafter fordern viel gegenseitigen Respekt. Unserer Finanzierungsbasis geht es gut, und ein nächster Professionalisierungsschritt in der Buchhaltung kann vollzogen werden.

Die Übergangsphase dehnt sich weiter

Im Januar/Februar sind zwei Tage reserviert, um mit neuen Interessierten die eigentliche Umbauplanung fortzusetzen. Schon der erste Planungstag zeigt, dass mit den fünf Teilnehmenden weder zeitlich noch finanziell die nötigen Ressourcen generiert werden können. Wir entscheiden im Genossenschaftskreis einmal mehr, die Umbauplanung zu verschieben – wir gönnen uns eine «Bau-Verschlaufpause».

Tun was jetzt nötig ist

Die weitere Verschiebung des Umbau-Beginns führt zwingend mit sich, dass wir das Gesuch für eine definitive Umnutzungsbewilligung des Hotels in Wohnraum einreichen da im September die 4-jährige befristete kleine Baubewilligung ausläuft. Eine Weitervermietung der Zimmer wäre nicht mehr erlaubt. Schon am 9. Juni liegt die definitive Bewilligung zur Umnutzung vor.

Bestandteil dieser definitiven Baubewilligung ist unter anderem ein Konzept zur Liegenschaftsentwässerung. In Zusammenarbeit mit verschiedenen Experten und unserem Architekturbüro können wir dieses dank früherer Vorarbeiten innert kurzer Zeit vorlegen. So kann die uns bereits vom Familienhaushalt vertraute Baufirma im Herbst die Dachwassersanierung und die Erneuerung der Kanalisation rund ums Belmont vornehmen und speziell: einen 12'500 Liter Retentionstank an der SüdWestEcke des Hauses versenken. Regenwasser für unsere Permakulturumgebung und Reserve für allfällige Regenwasser-WCs im neuen geplanten Gebäudeaufbau sind gewährt.

In unterschiedlichen Welten zuhause

In der Einleitung zum Jahresbericht 2017 ist zu lesen, dass mit dem Wohnen vor Ort im neuen Hausein Traum in Erfüllung geht, und dass eine unbekannte Reise «wie auch inneres Bewegen und Umplatzen von Vertrautem» beginnt. In der Alltags-Realität zeigt sich, wie sehr dieses innere Neu-Ausrichten und das äussere Einrichten und Zurechtfinden sowohl bei den beiden Familien wie auch bei jenen GenossenschafterInnen, die vorübergehend in drei Wohnungen eingezogen sind, Zeit und Energie bindet.

In Gesprächen wird spürbarer, wie jetzt Alltagswelten auseinanderdriften zwischen GenossenschafterInnen, die mit Hab und Gut bereits nach Wilderswil gezogen sind, und denjenigen, deren Lebensmittelpunkt im Unterland ist, bis das ehemalige Hotel Belmont umgebaut sein wird.

Die Weitervermietung der Herberge, die Gestaltung der Übergangszeit, das organische Wachsen der Genossenschaft, sowie die Tatsache, dass das Umzugsdatum weiterhin «in der Luft hängt», braucht Durchhaltekraft und führt auch an Grenzen.

Top-Auslastung Herberge – Vollvermietung unseres Neubaus

Das ehemalige Hotel Belmont, unsere Herberge mit ihren 22 Zimmern ist praktisch durchwegs ausgelastet. «Sie»- die 'alte Dame' wie wir das Gebäudeliiebevoll nennen - gibt alles her zu einem erfolgreichen finanziellen Jahr und beansprucht wenig Reparaturkosten. Die Betriebsführung liegt im 2018 hauptzeitlich bei Elisabeth Rutishauser, erstmals bei einer Genossenschafterin die vor Ort wohnt, und die sich Menschen aus fremden Welten besonders verbunden fühlt.

Unser junges Familienhaus ist ab April 2018 voll vermietet – die zweite Familie zieht ein! Die Genossenschafterinnen tragen mit ihrer Zusage, je zu zweit im Neubau eine Wohnung zu teilen, das Ihre dazu bei, dass die Genossenschaft Mietertrag aus beiden Häusern hat.

Professionalisierung der Buchhaltung

Vor der GV im April 2018 signalisiert unser Buchhalter, dass er das Mandat mittelfristig abgeben möchte. Wir entscheiden uns, diese Kündigung zur weiteren Professionalisierung der Belmont-Buchhaltung zu nutzen und knüpfen schon kurz nach der GV erste Kontakte zum wgn Nordwestschweiz, einer grossen Genossenschaft mit veritablem Immobilienbestand, die Fremdmandate annimmt. Bereits im Juli kann der Mandatsvertrag unterschrieben werden. Die Schnittstelle Belmont/wgn wird klar definiert, und wir freuen uns am engagierten Gegenüber für alle buchhalterischen Fragen.

Im Nachhinein wird klar, wie sehr wir den Zeitaufwand für das ganze «Umdrehen» der Buchhaltung unterschätzt haben, und wieviel zusätzlicher, detailbezogener Spezialaufwand für unsere Finanzfachfrau Renate Sträuli damit verbunden war - einmal mehr echt grenzwertig neben ihrem Tagesgeschäft. Für 2019 ist Entlastung angesagt!

Die Finanz-Sterne sind uns hold!

Neben den Genossenschafts-Darlehen wird der Lebensraum Belmont durch eine breite Basis von rund 85 Darlehensgebendern genährt – und das Belmont-Finanzierungs-Wunder der ersten Stunde setzt sich im 2018 fort:

Ende Juni erhalten wir von einer jungen Frau, die in der Region aufgewachsen ist und die unser Konzept aus ganzem Herzen mitträgt, ein sehr grosszügiges zinsfreies Darlehen. Es deckt die Kosten für die eingangserwähnte Dachentwässerung fast vollständig ab.

Hinzu kommt, dass ein grosses Darlehen unserer InvestorInnen-Kampagne 2017 für das Familienhaus von einer Gründungs-genossenschafterin übernommen wurde.

Ein Privileg UND über 3000 Stunden freier Zeiteinsatz

Ein grosses Privileg, sich in eigener Sache freiwillig mit andern zusammenzufinden für ein Lebensraum-Projekt voller Unbekanntes; eine einmalige Chance, direkt zu erleben, wie eine Leuchtspur aus dem Ideenhimmel Form annimmt – eine Form, die sich dank einem kreativen Miteinander und unbezahlbarem Zeiteinsatz weiter ausgestaltet.

Die Bilanz übers Jahr, wie sich dieses Engagement in etwa in Stunden ausdrückt: Genossenschaftsaufbau mit Beteiligung vieler GenossenschafterInnen einerseits und Finanzmanagement, Betriebsleitung, Verwaltung andererseits: je ca. 1'500 Std. Hinzu kommen täglich nicht zu berechnende Minuten für «stille» Arbeit zur Stärkung unseres Energie-Raumes.

Wir staunen über unser Zeit-Commitment und das vorhandene Know-How auf vielen Ebenen. Wir sind gewahr, dass all das unbezahlbar ist und wir es auch nirgendwo einkaufen könnten!

VERHEISSUNGSVOLLE FREI(T)RAUMWOCHEN

Grosses erleben wir Mitte Jahr mit dem einfach anmutenden Arrangement Frei-(T)Raumwochen! Unglaublich, was gemeinsam an «Spirit» präsent ist, wenn Menschen einander gegenseitig an ihrer Einzigartigkeit teilnehmen lassen. Ein zutiefst ermutigendes Geschehen, um dran zu bleiben an dieser herausfordernden Aufbauarbeit im Lebensraum Belmont.

Das Arrangement

Im April vereinbaren wir eine 10-tägige Zeitspanne, in der alle aktiven GenossenschaftlerInnen so viele Tage wie möglich vor Ort sein können. Wir organisieren uns so, dass je zwei GenossenschaftlerInnen die Verantwortung für die Gestaltung eines Tages übernehmen, mit dem Auftrag, dabei möglichst viel an persönlicher 'Einzigartigkeit' einfließen zu lassen.

Inhaltlicher Reichtum

Das inhaltliche Programm und ein Zeitplan werden jeweils am Vorabend von den beiden Verantwortlichen vorgestellt. Beispiele aus der inhaltlichen Vielfalt:

Feldenkreis – Stille - Provianttäschli füllen – im Burgseeli baden - meditativer Spaziergang – Singen – zusammen kochen und essen - lange Siesta – klassisch südindische Musik und Texte – Spazieren/Spielen auf dem Spielplatz – Vortrag BIOMIMIKRY – Plauschbrötli – «Körper bequem» - Farben und Stöcke – Filzen – Reich der Kristalle - Ritual DANKAN MUTTERERDE

Persönliche Texte, entstanden im Anschluss an die Frei(T)RaumWoche

Vielfalt
Immer neu
Gespiegelt im Teich
Wächst hin zur Mitte –
Blütenklang

Vielfalt
Bunter Farben
Verwebt sich achtsam
Zu Staunen und Schenken –
WIR!

Jeder Tag ein Geschenk

Zusammen etwas unternehmen, etwas teilen was einem am Herzen liegt und sich damit zeigen, begegnen aus dem Moment heraus, bewegen, achtsame Berührung, Singen, Brätle, den frühen Morgen im Garten erleben, Gestalten, Schwimmen, bekocht werden und kochen, spielen, lachen, einfach leben.

Froh und mit dem Gefühl reich beschenkt zu sein fahre ich am Donnerstag-Abend nach Hause. Diese Tage waren für mich lebendig und farbig, jeder Tag eine Überraschung (wie es ja bei Geschenkkender Fall ist). Beschenkt durch Begegnungen, durchs Dasein und von der Wärme, dem Freiraum und der Kreativität dieser Tage.

Für mich hat das Belmont mehr Körper bekommen, ich konnte es viel mehr mit meinen Sinnesspüren.

Gabenteppich

Rahmen, so wie wir uns anders begegnen konnten- wo die Person, die Kreativität im Zentrum stand und nicht das Belmont, die Genossenschaft

Raum, um meine Gaben zu zeigen, mehr von mir zu zeigen

Raum um die Gaben von den Anderen zu sehen, wahrzunehmen

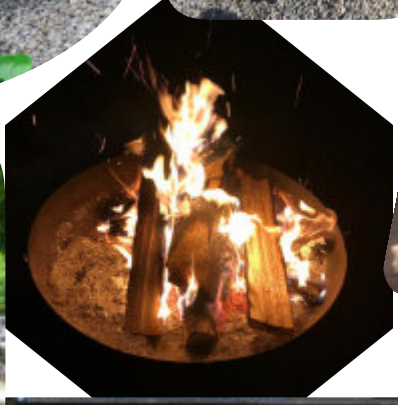
Verständnis zu stärken, wer DU auch noch bist

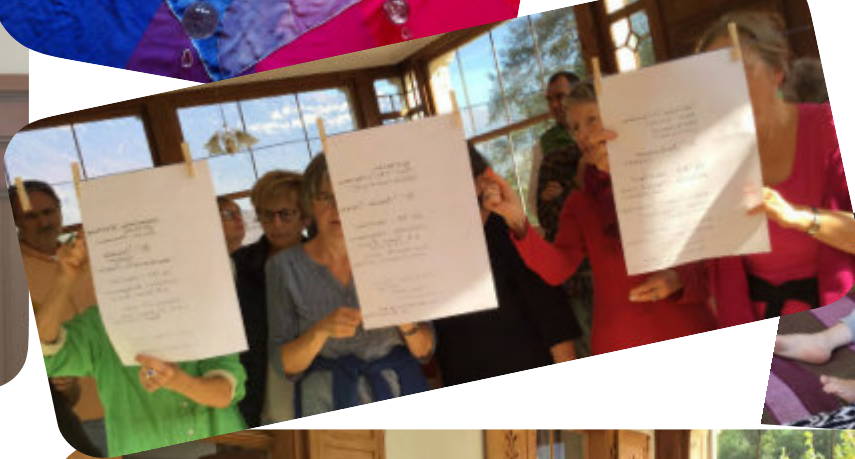
Interesse an diesem DU wurde geweckt und möchte mehr erfahren

Frage: Was bleibt von dieser Woche im Alltag im Belmont zurück?

EINZIGARTIGKEIT VERBINDET TIEF

Ja, was passiert mir,
wenn Menschen mich an ihrer Einzigartigkeit teilnehmen lassen:
... ich erlebe mich voller Neugier
... ich staune, bin berührt, ja ergriffen
... ich lasse mich führen und tauche ein, voller Vertrauen
Wenns mehrmals hintereinander geschieht,
... nehme ich wahr wie Wertungen schmelzen
... es gibt kein Vergleichen
... es ist wie es ist, sagt die Liebe
Das Geschenk der FreiRaumTage,
... es ist immer noch da, dieses VerbundenSein in der Tiefe
Ich bin dankbar





EINE NEUE WELLE

Was ab Mitte Jahr im Genossenschaftsgefüge abgeht, gleicht in seiner Wandlungskraft einem Tsunami! Was als Saat seit langem angelegt, bricht auf und rückt das UMBAUEN in eine absehbare Realität. Ermöglicht wird das Geschehen durch ein schrittweises, wundersames Zusammenwirken einzelner Elemente.

Esbahnt sich an.....

Im Januar zeigt sich, dass die zeitlichen und finanziellen Ressourcen für die Umbauplanung mit dem Architekten fehlen. Gleichwohl drängt der Wunsch, endlich Ideen zu konkretisieren. Voller Elan entsteht ein erstes Küchenprojekt. Es belebt den Gedankenaustausch innerhalb der Genossenschaft und ruft nach ganzheitlicher Fortsetzung im Sinne von fachlicher Begleitung für den Planungsprozess, unter Einbezug des Genossenschaftskreises.

Im Juni treffen wir im KernTEAM in Zürich Claudia Thiesen zu einem ersten Gespräch. Sie ist Architektin, Projektleiterin, vertraut mit basisdemokratischen Bau-Planungs-Prozessen in Genossenschaften. Ihre laufenden Engagements betreffen vorwiegend städtische Grossprojekte wie das Warmbächli in Bern. Schon nach dem ersten Gespräch signalisiert sie Interesse, sich auf unser kleines Wohnprojekt im Oberland einzulassen. Wir können unser Glück kaum fassen!

Drei Workshop-Tage

Claudia Thiesen's Vorschlag, an drei Workshoptagen im Genossenschaftskreis den Planungsleitfaden für den Umbau zu erarbeiten, kommt an. Wir entscheiden im KernTEAM kurzerhand, dass wir hierzu auch jene Männer und Frauen einladen, die in den letzten Tagen und Wochen mindestens einmal vor Ort waren, und die sich vertieft für unser Projekt interessierten.

So treffen in den drei Workshops zwischen September und November ein schon gefestigter Genossenschaftskreis zusammen mit einer gleich grossen Gruppe an Bau- und Genossenschaftsinteressierten, die sich kaum kennen. Zusammen sind das jeweils 20-22 Frauen und Männer. Es gelingt Claudia Thiesen, einen partizipativen Prozess zu steuern, in dem längst Angedachtes eingebracht, erweitert und konkretisiert werden kann. Für den gewachsenen Genossenschaftskreis ist dieses «gemischte» Arrangement eine Herausforderung. Ein grosses Mass an Offenheit und an Geduld sind gefragt, wurden doch in der lange dauernden Übergangszeit schon so viele Ideen hin- und her bewegt.

Als Ergebnis liegt Ende Jahr der Entwurf für einen Planungsleitfaden vor.

Eine folgenreiche Entscheidung!

Die Entscheidung, an den Workshoptagen auch «Aussenstehende» gleichwertig am Planungsprozess zu beteiligen, zeitigt neben dem konkreten Arbeitsergebnis in zweierlei Hinsicht reiche Ernte und verändert das bisherige Genossenschaftsgefüge schlagartig:

- *Acht Teilnehmende, fünf Frauen und drei Männer, möchten schon im 2019 GenossenschafterInnen werden; zwei weitere überlegen sich einen Beitritt.
- *Für das im Planungsleitfaden vorgesehene Fachgremium Bau werden aus dem Workshopkreis vier Personen vorgeschlagen; sie alle signalisieren Bereitschaft, sich auf ein entsprechendes Mandat einzulassen und die nötige Zeit dafür aufzubringen.

*Ein kleiner Ausschnitt an formulierten Zukunftsvisionen
Protokolle aus dem 1. Workshop im World-Café zu den beiden Themen
«Was macht Wohnen im Belmont aus?» und «Das Dorf und wir»*

Was macht Wohnen im Belmont aus? Reihenfolge zufällig

Hingabe an das Leben	gegenseitiges Wohlwollen und Menschsein kultivieren
Eigenverantwortung	Eigenverantwortung
Offenheit	Ungehinderte Lebenslust+Lebensfreude dank Synergie
Akzeptanz	Vielfalt auf allen Ebenen
Demut	Bereitschaft/Wille zu...-wirkt ansteckend
Dankbarkeit	Spirit
Vertraulichkeit	Atmosphäre
mich im anderen kennen lernen	Sosein wie man ist...
wachsen durch Reibung, Freude	Freiheit
sich gegenseitig im Alltag unterstützen	Würde
Vertrauen in den Lebensfluss	Herzqualität
Wagnis zum Nicht-Wissen	Kraftvolle Lebensinsel mit Ausstrahlung

Das Dorf und wir:

Kontakte entstehen natürlich und spontan über:

- Kinder: Spielgruppe, Müttertreff, Permakultur-Lern-Angebote, auch für Lehrpersonen, freies Spielen in der Natur-Umgebung, Aufgabenstunden
- Essen und Ernährung: Vertragslandwirtschaft mit Bio-Lebensmittel-Depot fürs Dorf, Gemeinschaftsgarten, Vermietung der Küche für Kochkurse, 1 Sonntagsbrunch im Monat, Café im Foyer
- Gewerbe: Zur Verfügung stellen von «Verkaufstablaren» von Selbsthergestelltem im Café, Vermietung der Pavillons an Gewerbetreibende (Frisör, Nagelstudio, Therapieräume etc., Trommelwerkstatt etc.)
- Verschiedenste Lernangebote auf der Basis des Schenkens- und Teilens in Kunsthandwerk, Körperarbeit, Garten-Knowhow etc.
- Nachbarschaftshilfe: Kinderbetreuung, Einkaufsunterstützung für ältere Menschen, Gespräche und Austausch, Da-Sein
- BelmonteserInnen nehmen aktiv am Dorfleben teil: Besuch der Gemeindeversammlung, Veranstaltungen des Dorfes, Dorffeste, Konzerte, Frauenverein; sie nutzen den öffentlichen Spielplatz, kaufen regional ein, beziehen Dienstleistungen des Dorfgewerbes
- Kontakt mit der Gemeindeverwaltung pflegen, evtl. Unterstützung im Sozialbereich
- Kultur: Konzerte, Lesungen, Themen-Gesprächsgruppen, Filmabende, frei zugänglicher Treffpunkt mit Öffnungszeiten mit Kaffee-Tee-Angebot und Mini-Kiosk mit Kässeli
- Belmont könnte ein Akupunktur-Punkt sein für Wilderswil: Gelebtes, freies Miteinander strahlt ins Dorf und kommt aus dem Dorf zurück.

Aus dem Protokoll zum Workshop 2 «Einfach Bauen»

«Einfach Bauen» – die meistgenannten Punkte

- Grundcharakter des Hauses bewahren
- Bestehendes bewahren und recyceln
- Ästhetik und Harmonie
- Wenig Technik, möglichst einfach bauen
- Natürliche, gesunde, regionale Materialien
- Selbstausbau

BILANZ	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	167'306.13	-935'948.37
Forderungen aus Vermietungen	1'650.00	3'654.75
Übrige kurzfristige Forderungen	-483.50	2'111.60
Aktive Rechnungsabgrenzungen	<u>2'743.20</u>	<u>1'387.10</u>
Umlaufvermögen	<u>171'215.83</u>	<u>-928'794.92</u>
Finanzanlagen	700.00	200.00
Immobilien	<u>5'703'579.90</u>	<u>5'660'788.05</u>
Anlagevermögen	<u>5'704'279.90</u>	<u>5'660'988.05</u>
Total AKTIVEN	5'875'495.73	4'732'193.13
PASSIVEN		
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	43'112.70	72'235.15
Übrige kurzfr. Verbindlichkeiten	3'030.00	2'730.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	<u>36'516.70</u>	<u>13'516.50</u>
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>82'659.40</u>	<u>88'481.65</u>
Langfr. verzinsliche Verbindlichkeiten (Darlehen)	2'354'284.05	2'351'057.85
Langfr. verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken)	2'708'565.00	1'725'500.00
Rückstellungen	<u>67'000.00</u>	<u>54'500.00</u>
Langfristiges Fremdkapital	<u>5'129'849.05</u>	<u>4'131'057.85</u>
Fremdkapital	<u>5'212'508.45</u>	<u>4'219'539.50</u>
Genossenschaftskapital	660'000.00	510'000.00
Freie Gewinnreserve	1'986.72	1'986.72
Gewinn- und Verlustvortrag	666.91	608.57
Jahreserfolg ("Jahresgewinn oder Jahresverlust")	<u>333.65</u>	<u>58.34</u>
Eigenkapital	<u>662'987.28</u>	<u>512'653.63</u>
Total PASSIVEN	5'875'495.73	4'732'193.13

Jahresrechnung 2018		Genossenschaft Lebensraum Belmont	
ERFOLGSRECHNUNG 01.01.2018 - 31.12.2018		2018	2017
		CHF	
Mietertrag Familienhaus		102'036.00	34'014.00
Mietertrag Haupthaus		127'167.20	135'020.40
Leerstande		-6'157.50	-10'770.00
Immobilienenertrag		<u>223'045.70</u>	<u>158'264.40</u>
Hypothekarzinsen		-33'834.30	-19'429.45
Darlehenszinsen		-13'576.05	-7'300.00
U/R/E Liegenschaften		-45'410.25	-50'888.55
Versicherungen		-7'542.25	-5'185.60
Abschreibungen		-75'556.65	-34'000.00
Immobilienaufwand		<u>-175'919.50</u>	<u>-116'803.60</u>
Personalaufwand		-12'716.40	-13'859.55
Externe Buchfuhrung		-9'164.85	-4'769.20
Buro-, Genossenschaftsaufwendungen		-6'577.80	-22'759.46
Verwaltungsaufwand		<u>-28'459.05</u>	<u>-41'388.21</u>
ubriger Finanzaufwand		-436.15	-2'829.50
ubriger Finanzertrag		<u>12.00</u>	<u>7.80</u>
ubriger Finanzerfolg		-424.15	-2'821.70
Ausserordentlicher, periodenfremder Aufwand		-15'454.95	0.00
Ausserordentlicher, periodenfremder Ertrag		<u>0.00</u>	<u>4'455.60</u>
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Erfolg		-15'454.95	4'455.60
Unternehmenserfolg (vor Steuern)		<u>2'788.05</u>	<u>1'706.49</u>
Steuern ("direkte Steuern")		-2'454.40	-1'648.15
Jahreserfolg ("Jahresgewinn oder Jahresverlust")		<u>333.65</u>	<u>58.34</u>

Anhang

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Forderungen aus Vermietungen

Die Forderungen aus Vermietungen werden zum Nominalwert ohne Wertberichtigung ausgewiesen.

Finanzanlagen

Die Bilanzierung erfolgt zum Anschaffungswert.

Immobilien

Die Bilanzierung erfolgt zum Anschaffungswert abzüglich der erforderlichen ordentlichen Abschreibungen.

Bei Vorliegen von weitergehenden Wertbeeinträchtigungen werden die zusätzlich erforderlichen ausserordentlichen Abschreibungen vorgenommen.

Hypotheken

Sämtliche Hypotheken werden unter dem langfristigen Fremdkapital aufgeführt, die Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr und die auslaufenden Hypotheken werden im Anhang ausgewiesen.

Die Verwaltung beabsichtigt, auslaufende Hypotheken im gleichen Rahmen weiterzuführen.

Umsatzerfassung

Die Mietinserträge werden periodengerecht in der entsprechenden Mietperiode verbucht.

Hypothekarzinsen

Die Hypothekarzinsen werden in der Erfolgsrechnung unter Berücksichtigung von Art. 958c Abs. 3 OR im Immobilienaufwand und ausgewiesen.

Angaben, Aufschlüsselungen, Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

Alle Beträge in CHF

	2018	2017
Immobilien		
Anlagewert Parzellen	2'038'704.00	2'038'704.00
Anlagewert Gebäude	1'305'810.25	1'305'810.25
./. Wertberichtigungen	-34'000.00	0.00
Zugänge	2'417'746.40	0.00
Abgänge	0.00	0.00
Baukonto	50'875.90	2'350'273.80
Buchwert vor Abschreibungen (Parzellen)	2'038'704.00	2'038'704.00
Buchwert vor Abschreibungen (Gebäude)	3'689'556.65	1'305'810.25
./. ordentliche Abschreibungen (Gebäude)	-75'556.65	-34'000.00
Buchwert 31.12.	5'703'579.90	5'660'788.05

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Ab dem Geschäftsjahr 2015 wird die Jahresrechnung nach den Vorschriften des neuen Rechnungslegungsgesetzes erstellt.

Alle Beträge in CHF

	2018	2017
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	23'000.00	4'000.00
Auslaufende Hypotheken	2'464'000.00	0.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen		
Ordentliche Abschreibungen Immobilien	-75'556.65	-34'000.00
Ausserordentliche Abschreibungen Immobilien	0.00	0.00
Forderungen und Verpflichtungen gegenüber direkt oder indirekt		
Forderungen aus Vermietungen	1'650.00	3'540.00
Vorausbezahlte Mieten	10'099.00	4'476.50

Firma / Name, Rechtsform, Sitz

Genossenschaft Lebensraum Belmont, Genossenschaft mit Sitz in Wilderswil

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Mitarbeitenden.

	2018	2017
<u>Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</u>		
Buchwert der belehnten Immobilien	5'703'579.90	5'660'788.05
Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	0.00	0.00
<u>Erläuterungen zu a.o., einmaligen oder periodenfremden Positionen in der ER</u>		
<u>Zusammensetzung der Position a.o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand</u>		
Steuern Vorjahre	2'954.95	0.00
Rückstellung Umbau Haupthaus 2019	12'500.00	
Total	15'454.95	0.00
<u>Zusammensetzung der Position a.o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag</u>		
	0.00	837.15
Total	0.00	837.15

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

keine



wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Bericht über die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

an die Generalversammlung der

Genossenschaft Lebensraum Belmont, mit Sitz in Wilderswil

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Lebensraum Belmont für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand beziehungsweise die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie der Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Danach ist eine prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer eingeschränkten Revision. Eine prüferische Durchsicht besteht hauptsächlich aus der Befragung von Organen und Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine eingeschränkte Revision durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und nicht in allen wesentlichen Punkten den anzuwendenden Regeln über die Rechnungslegung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entspricht.

Zürich, 28. Februar 2018

wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Robert Schwarzenbach
Leitender Revisor

Gian-Marco Huber
Fonds / Finanzen

Am Jahresende

Jetzt stehen wir da

- mit einem Planungsleitfaden für den Belmont-Umbau und der Entschiedenheit, im Spätherbst 2019 mit dem Umbau zu beginnen;
- mit einer professionalisierten Buchhaltung und einem schönen Abschreibungs- und Rückstellungspolster Immobilien für die nächste Umbaustufe;
- im Wissen, dass an der Genossenschaftsversammlung im Frühjahr acht Männer und Frauen unserer Genossenschaft beitreten werden und sich dadurch das bisherige Genossenschaftsgefüge grundlegend verändern wird.

Ja, einmal mehr bleiben Staunen und Dankbarkeit darüber, wie sich alles zusammenfügt, wie wir vertrauen dürfen ins GROSSE und ins nicht Planbare, wie Geduld und Dranbleiben Lösungen im JETZT generieren.

Was für ein fruchtbarer Boden fürs 2019!

Der Vorstand:

Beatrice Stoffel, Priska Luginbühl, Renate Sträuli

Wilderswil, im März 2019

