

Bau- und
Wohngenossenschaft

Graphis

Société coopérative
de construction et
d'habitation



2017

Umschlagbild/Image en couverture

Ausschnitt der Siedlung Bern/Vue partielle du groupe Berne

Graphis-Siedlung Bern in Zahlen/Groupe Berne en chiffres

Flächeninhalt der Parzellen: 13 892 m²/Surface des parcelles: 13 892 m²

Oberer Aaregweg 17/19, 21/23, 25, 27/29, 31, 33

Thormannmätteliweg 1/3, 5, 7

Tiefenaustrasse 101/103/105/107/109

Baujahr 1951

Année de construction 1951

33 × 2-Zimmerwohnungen/appartements

33 × 2,5-Zimmer-Wohnungen/appartements

15 × 3-Zimmer-Wohnungen/appartements

30 × 3,5-Zimmer-Wohnungen/appartements

12 × 4-Zimmer-Wohnungen/appartements

123 Wohnungen total/appartements total

24 Garagen/Boxes

38 Einstellhallenplätze/Places de parc couvertes

29 Autoabstellplätze/Places de parc extérieures

Jahresbericht

Rapport de gestion

2017

Graphis

Bau- und
Wohngenossenschaft
Société coopérative
de construction et
d'habitation

Gründungsjahr
Année de fondation
1945

Liegenschaftenbesitz
in den Kantonen

Propriétés immobilières
dans les cantons

Aargau
Baselland
Bern
Fribourg
Genève
Graubünden
Solothurn
Thurgau
Zürich

Inhaltsverzeichnis / Table des matières

	Seite / page
Genossenschaftsorgane / Organes de la Coopérative	3
Gedanken des Präsidenten / Propos du président	4/5
Bericht der Verwaltung / Rapport de l'administration	10/11
Projekte / Projets	34/35
Personnelles / Personnel	40/41
Dienstjubiläen / Ancienneté de service	40/41
Totentafel / Nécrologie	42/43
Bilanz / Bilan	44/45
Erfolgsrechnung / Compte de résultats	48
Verteilung des Einnahmenüberschusses / Répartition du résultat net	68/69
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	52/53
Rapport de la commission de gestion	52/53
Bericht der Revisionsstelle / Rapport de l'organe de révision	54/55
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2017	56/57
Explications concernant les comptes de 2017	56/57
Statistik / Statistique	70

Genossenschaftsorgane / Organes de la Coopérative

1. Verwaltungsrat / Conseil d'administration

Präsident / Président Aberegg Beat, Ortbühlweg 96E, 3612 Steffisburg

Vizepräsident / Lehmann Pierre, Grand-Pré 6, 1202 Genève
Vice-président

Mitglieder / Barbey-Specht Doris, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil
Membres Fumasoli Marco, Chrüzliacherstrasse 42, 2544 Bettlach
Ingold Beat, Dübendorfstrasse 145, 8051 Zürich
Maerki Zimmerli Françoise, Grand-Pré 12, 1202 Genève
Meier Anton P., Habsburgerstrasse 43A, 5200 Brugg
Wälchli Fritz, Schöneggstrasse 11, 8707 Uetikon am See

Protokollführer / Berger Heinz, Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern
Secrétaire

2. Geschäftsführung / Direction

Geschäftsführer / Berger Heinz
Directeur

Stv. Geschäftsführer / Tschofen Michael
Directeur adjoint

Büro Bern / Wylerfeldstrasse 7, 3014 Bern
Bureau de Berne Telefon 031/301 07 02
Fax 031/301 12 47

Website www.graphis.ch

Büro Genève / Grand-Pré 8, 1202 Genève bis Juli 2012
Bureau de Genève Privera SA (Mandatsträgerin)
Telefon 058/715 60 20
Téléphone 058/715 60 20
E-Mail: geneve@privera.ch

3. Geschäftsprüfungskommission / Commission de gestion

Präsident / Président Degen Peter, Bauackerweg 21, 8800 Thalwil

Mitglieder / Elias Xara, Eschenstrasse 6, 4123 Allschwil
Membres Preisig Thomas, Rütistrasse 14, 8072 Zollikon

4. Revisionsstelle / Organe de révision

Gfeller und Partner AG, Amtshausgasse 6, 3000 Bern 7

Gedanken des Präsidenten

«Time to say goodbye»

Liebe Genossenschaftschafterinnen und Genossenschafter

Liebe Mieterinnen und Mieter

Mit der Delegiertenversammlung 2018, bei der wir auf das Geschäftsjahr 2017 zurückblicken, endet meine 33-jährige Mitarbeit im Verwaltungsrat der Graphis.

Ich habe mich schon oft als Musikliebhaber zu erkennen gegeben und möchte auch den Rückblick in «musikalischer Form» gestalten. Daher auch der Titel in der Überschrift **«Time to say goodbye»** – es ist Zeit, auf Wiedersehen zu sagen ...

An einem regnerischen Juni-Tag 1985 in Arbon, wurde ich als neues Mitglied in den Verwaltungsrat der Bau- und Wohngenossenschaft Graphis gewählt. Als Kundenbetreuer bei der damaligen Schweiz. Volksbank kannte ich zu dem Zeitpunkt die Graphis und deren damaligen Präsidenten, Dr. Guise, schon seit einigen Jahren.

Als neues und junges Mitglied wusste ich noch nicht so recht, was mich denn alles in diesem Amt erwarten würde. Es war, wie sich dann herausstellte, eine lehrreiche und interessante Zeit. Der VR und die GPK tagten damals zweimal jährlich einen ganzen Tag lang.

Nach Dr. Guise folgte Anton P. Meier als VR-Präsident, der das Amt 18 Jahre innehatte und erfreulicherweise noch heute der Graphis als VR-Mitglied sein Wissen zur Verfügung stellt. Allgemein erlebte die Graphis in diesen Jahren eine eher ruhige Zeit, obwohl verschiedene Siedlungen neu gekauft wurden (Lotzwil, Bützberg, Gerlafingen, Zollikofen, Schwarzenburg).

Vor 10 Jahren wurde ich als Nachfolger von Anton P. Meier als Verwaltungsratspräsident gewählt. Für die Graphis begann eine neue Epoche – nein, nicht wegen mir, sondern da die ersten Ersatzneubauten geplant werden mussten, weil die Originalbauten in die Jahre gekommen waren. Zudem fand 2 Jahre vorher ein Wechsel in der Direktion statt. Heinz Berger übernahm das Amt vom langjährigen Direktor Fritz Burren.

Was sich bei einem kurzen Rückblick für mich sicher feststellen lässt: **«non, je ne regrette rien»** – ich bereue keine Zeit, die ich in diesem Gremium verbracht habe.

Propos du président

«Time to say goodbye»

Chères et chers sociétaires,
Chères locatrices et chers locataires,

Après 33 années au sein du Conseil d'administration de Graphis, ma collaboration va prendre fin à l'occasion de l'Assemblée des Délégués 2018, pendant laquelle nous allons passer en revue l'exercice 2017.

Je suis déjà connu ça et là comme un mélomane, raison pour laquelle j'aimerais «mettre en musique» ma rétrospective. D'où le titre «**Time to say goodbye**» – il est temps de se dire au revoir ...

J'ai été élu comme nouveau membre au sein du Conseil d'administration de Graphis, coopérative de construction et d'habitation, un jour pluvieux de juin 1985. Conseiller à la clientèle à la Banque Populaire Suisse de l'époque, je connaissais déjà depuis quelques années Graphis et son président d'alors, le Dr. Guise.

Jeune et nouveau dans cette fonction, je ne savais pas ce qui allait m'y attendre. Cette période s'est finalement avérée instructive et intéressante. Et, à l'époque, le CA et la CCG siégeaient deux fois par an pendant toute une journée.

Anton P. Meier a succédé au Dr. Guise comme Président du CA, et a exercé sa fonction pendant 18 ans. Il met encore son savoir à la disposition de Graphis en tant que membre du CA. D'une manière générale, Graphis a vécu une période relativement tranquille tout au long de ces années, alors même que différents groupes d'habitation étaient achetés (Lotzwil, Bützberg, Gerlafingen, Zollikofen, Schwarzenburg).

J'ai été élu il y a 10 ans comme successeur d'Anton P. Meier au poste de Président du Conseil d'administration. Une nouvelle époque a débuté – non pas à cause de moi, mais parce qu'il fallait planifier les premiers remplacements de groupes d'habitation en raison de la vétusté de leurs immeubles. De plus, un changement avait été opéré deux années plus tôt au niveau de la Direction. En effet, Heinz Berger avait repris le poste de Fritz Burren, notre Directeur pendant de longues années.

Cette brève rétrospective me permet de faire cette constatation: «**non, je ne regrette rien**» – en effet, je ne regrette pas un seul moment passé au sein de ce conseil.

Das Amt des VRP nahm dann doch einige Zeit in Anspruch und ich hoffe, dass man meine Art, die Organisation zu präsidieren, spürte – gemäss dem Motto von Johnny Cashs Song «**I walk the line**» – ich gehe meinen Weg gradlinig. Dass nicht immer alles, was entschieden werden musste, nach dem Gutdünken der einzelnen Interessensgruppen ausfiel, ist offensichtlich. Sind doch zu viele unterschiedliche Ansichten vorhanden – auch in einer Genossenschaft wie der Graphis. Und wenn es halt das eine oder andere Mal unpopuläre Entscheide zu treffen galt, war es immer meine Absicht, das nach meinem besten Wissen und Gewissen zu tun – so wie es im Lied «**My way**» (mein Weg) sehr schön beschrieben ist.

Tja, und die Zukunft? «**my heart will go on**» – mein Herz wird weiter für die Graphis schlagen! Ich bin überzeugt, dass die Graphis auch die nächsten Jahrzehnte meistern wird. Mit meinem designierten Nachfolger, Marco Fumasoli, steht ein neuer Kapitän auf der Kommandobrücke. Er wurde nun schon die letzten 4 Jahre im Verwaltungsrat mit den Geschäften vertraut gemacht und verfügt über einen gut gefüllten schulischen Rucksack. Mit der Unterstützung der Mitarbeitenden, den Mitgliedern im Verwaltungsrat, der GPK und nicht zuletzt durch Sie, liebe Genossenschaftserinnen und Genossenschafter, wird das «Schiff» Graphis auch weiterhin sicher in die Zukunft steuern. Es ist allerdings gut möglich, dass der neue Kapitän und seine Crew auch mal einen neuen Kurs wählen. Und damit ist nicht gemeint besser oder schlechter – einfach mal anders.

Und zum Schluss noch das:

Thank you for ... – nein, nicht «Danke für die Musik», sondern ein Danke für die vergangene Graphis-Zeit.

Ein Dank geht an die ganze Graphis-Gemeinschaft. Damit verbunden ist auch meine Hoffnung, dass es eine Gemeinschaft bleibt und eben auch mal Eigeninteressen hinter die Gesamtinteressen der Graphis zurückgestellt werden.

Ein weiterer Dank gebührt auch allen Graphis-Mitarbeitenden. Die Graphis verfügt über äusserst gut qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die ihre Aufgabe nicht nur ernst nehmen, sondern sich auch mit der «Unternehmung Graphis» stark identifizieren.

Als VR-Präsident ist man auch Mitglied der operativen Geschäftsleitung. Mit Heinz Berger als Direktor und Mike Tschofen als Stellvertreter war die Zusammenarbeit aus meiner Sicht immer sehr eng und vertrauensvoll. Lieber Heinz, lieber Mike, euch beiden auch ganz herzlichen Dank für euren sehr wertvollen Einsatz für die Graphis.

L'exercice de la fonction de Président du CA a tout de même accaparé pas mal de mon temps, et j'espère que ma manière de présider notre organisation – selon la devise de la chanson de Johny Cash «**I walk the line**» – je marche droit, a été appréciée.

Que toutes les décisions qui devaient être prises ne pouvaient satisfaire certains groupes d'intérêts est évident. En effet, il existe trop de points de vue différents – même dans une coopérative comme Graphis. Et s'il a fallu, de temps à autre, prendre des décisions impopulaires, mon intention a toujours été de le faire en mon âme et conscience – comme le décrit si bien la chanson «**My way**» (à ma façon).

Ma foi, et l'avenir ? «**My heart will go on**» – mon cœur va continuer à battre pour Graphis ! Je suis convaincu que Graphis va également maîtriser avec brio les prochaines décennies. Avec mon successeur désigné, Marco Fumasoli, un nouveau capitaine prend place sur la passerelle. Cela fait déjà quatre ans qu'il se familiarise avec les affaires courantes au sein du Conseil d'Administration et il possède d'ores et déjà un sac à dos bien rempli. Ainsi, grâce au soutien des collaborateurs, des membres du Conseil d'Administration, de la CCG et, pour finir, aussi grâce à vous, chères et chers sociétaires, le « navire » Graphis va continuer à tracer son sillage en toute sécurité vers le futur. Cependant, il est tout à fait possible que le nouveau capitaine et son équipage changent de cap vers de nouveaux horizons. Ce qui ne veut pas dire en mieux ou en mal – mais tout simplement de manière différente.

Et pour conclure encore ceci :

Thank you for... – non, pas «merci pour la musique», mais merci pour les moments passés avec la Graphis.

Mes remerciements s'adressent à toute la communauté Graphis. J'exprime également l'espoir qu'elle reste une communauté soudée et que, de temps à autre, les intérêts individuels passent après les intérêts généraux de Graphis.

Un remerciement spécial revient à tous les collaborateurs de la Graphis. Graphis dispose de collaboratrices et de collaborateurs extrêmement qualifiés qui non seulement prennent leur travail très au sérieux, mais qui s'identifient également très fortement à «l'entreprise Graphis».

Et, last but not least, un grand merci à mes collègues du Conseil d'Administration et de la Commission de contrôle de gestion. J'ai écrit précédemment qu'à mes débuts le CA siégeait deux fois par an. Nous en sommes à au moins quatre séances actuellement, sachant que la marche des affaires – incluant

Und last but not least ein grosses und herzliches Dankeschön an meine Kolleginnen und Kollegen des Verwaltungsrats und der Geschäftsprüfungskommision. Ich habe weiter oben geschrieben, dass in meinen Graphis-Anfängen der VR zweimal jährlich tagte. In der heutigen Zeit sind wir bei mindestens vier VR-Sitzungen angelangt, da die Geschäfte ein riesiges – auch finanzielles Ausmass – angenommen haben. Sämtliche Gremiumsmitglieder kamen immer sehr gut vorbereitet an die Sitzungen, so dass die Zeit für fundierte Diskussionen zu den entscheidenden Traktanden zur Verfügung stand und nicht die Zeit fürs Aktenstudium während der Sitzung verwendet wurde. Liebe Kolleginnen und Kollegen, ich genoss eure Kameradschaft und Offenheit sehr. Und wenn man mal nicht gleicher Meinung war, konnte man gut zwischen sachlichen Differenzen und kollegialer Zusammenarbeit unterscheiden. Dafür ein ganz grosses MERCI! Ich wünsche euch allen und der Graphis künftig nur das Beste.

Ihr Präsident
Beat Aberegg

l'aspect financier – a pris des proportions énormes. Tous les membres sont toujours venus bien préparés aux séances, ce qui a permis d'utiliser fort efficacement le temps imparti pour des discussions approfondies sur les différents points de l'ordre du jour, au lieu d'en perdre à l'étude des dossiers. Chères et chers collègues, j'ai grandement apprécié votre camaraderie et votre franchise. Et lorsque nos avis divergeaient, la différence entre objectivité et collaboration collégiale était bien marquée. Un grand MERCI pour cela ! Je vous adresse à toutes et à tous, ainsi qu'à Graphis mes meilleurs vœux pour le futur.

Votre Président
Beat Aberegg

Bericht aus der Verwaltung

Einleitung

Der vorliegende umfassende Jahresbericht 2017 der Verwaltung verschafft Ihnen einen Überblick über die Genossenschaft und über die Geschäftstätigkeit.

Das Tagesgeschäft im Berichtsjahr 2017 war wie im Vorjahr geprägt von den in Bearbeitung stehenden grossen Projekten Sanierung Genf, Ersatzneubauten Rohr (Aarau), Brugg und Allschwil.

Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission

Geschäftstätigkeit des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat hat an vier Sitzungen die anstehenden Geschäfte behandelt und wichtige Entscheide getroffen (Strategie, Genehmigung Budget, Jahresrechnung, Finanzplanung, Mitgliederaufnahmen, Ausschlüsse von Genossenschaftern, Personalplanung, Sanierungsvorhaben, Bauprojekte usw.).

Geschäftstätigkeit der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, welche an den Verwaltungsratssitzungen jeweils teilnehmen, haben wie jedes Jahr im Februar 2018 in der Geschäftsstelle in Bern geprüft, ob die Geschäftstätigkeit statutenkonform abgewickelt wurde. Zu Handen der Delegiertenversammlung hat die Geschäftsprüfungskommission einen Bericht erstellt.

Veränderungen im Verwaltungsrat und der Geschäftsprüfungskommission

Die beiden Gremien haben im Berichtsjahr keine Veränderungen erfahren.

Verwaltung / Geschäftsführung

Die Verwaltungstätigkeit verlief normal. Die Arbeitsbelastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter blieb unverändert hoch und bescherte arbeitsreiche Tage. Das umfangreiche Tagesgeschäft sowie die Vorarbeiten im Hinblick auf die zu erneuernden Siedlungen und die Sanierung in Genf haben den Arbeitsumfang der Verwaltung wesentlich beeinflusst.

Dank grossem Einsatz und der sehr guten Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat, der Geschäftsprüfungskommission und den Mitgliedern der Siedlungskomitees konnten die Aufgaben bewältigt werden.

Personelles bei den Mitarbeitenden

Beim Betriebspersonal gibt es verschiedene personelle Wechsel.

Rapport de l'administration

Introduction

Le présent rapport de gestion 2017 de l'administration vous donne un aperçu de la coopérative et de la marche de ses affaires.

À l'instar de l'année précédente, les affaires courantes de l'année 2017 ont été marquées par le grand projet d'assainissement en cours à Genève, et les projets de reconstruction à Rohr (Aarau), Brugg et Allschwil.

Conseil d'administration et commission de contrôle de gestion

Activités du conseil d'administration

Le conseil d'administration a traité les affaires en suspens et pris des décisions importantes (notamment en matière de stratégie, approbation du budget, comptes annuels, planification financière, admission de membres, exclusion de sociétaires, gestion du personnel, projets d'assainissement, projet de construction, etc.) lors de quatre séances.

Activités de la commission de contrôle de gestion

Les membres de la commission de contrôle de gestion (CCG) qui assistent aux séances du CA, ont procédé en février 2018 à un certain nombre de contrôles au bureau de Berne et ont rédigé un rapport à l'intention des délégués.

Changements au sein du conseil d'administration et de la commission de contrôle de gestion

Les deux organes n'ont connu aucun changement au cours de l'année sous revue.

Administration / Direction

L'activité administrative s'est déroulée normalement. La charge de travail des collaboratrices et des collaborateurs est restée élevée avec des journées bien remplies. Le volume d'affaires généré par l'activité courante et les travaux préparatoires occasionnés par les groupes d'habitation voués à la démolition et l'assainissement à Genève ont fortement influencé le volume de travail de l'administration.

Grâce au grand dévouement et à la très bonne collaboration entre le conseil d'administration, la commission de contrôle de gestion et les membres des comités d'habitation nous sommes venus à bout de nos tâches.

Personnel administratif

L'administration a connu plusieurs mouvements de personnel.

Eintritt von Roman Burkhardt

Am 15. Februar 2017 hat Roman Burkhardt seine Arbeit bei der Graphis aufgenommen. Er ist 36 Jahre alt und wohnt in Thun. Als gestandener Berufsmann mit langjähriger Erfahrung verstärkt er unser Malerteam. Er hat sich sehr gut eingelebt. Wir und die Bewohnerinnen und Bewohner der durch R. Burkhardt renovierten Wohnungen freuen uns an seiner sauberen und exakt ausgeführten Arbeit.

Austritt von Franz Wehrli

Am 31. Januar 2017 ist Franz Wehrli aus gesundheitlichen Gründen in den vorzeitigen Ruhestand getreten. Am 1. Mai 1983 ist Franz Wehrli in die Graphis eingetreten und hat in fast 34 Jahre mit etlichen Tonnen Farbe die Wohnungen für die neuen Mieter renoviert. Es ist nicht selbstverständlich, so lange auf einen treuen Mitarbeiter zählen zu können. Wir danken Franz Wehrli ganz herzlich für das Engagement und den Einsatz in diesen vielen Jahren. Für die Zukunft wünschen wir ihm alles Gute und gute Gesundheit.

Wohnungswechsel

Im 2017 wurden 152 Wohnungswechsel verzeichnet. Das bedeutet, dass 12,16 % der Wohnungen eine neue Mieterin oder einen neuen Mieter erhalten haben. Die Anzahl der Kündigungen wird durch die geplanten Projekte in Brugg und Allschwil wesentlich beeinflusst.

2016 = 176 Wohnungswechsel	13,75 %
2015 = 163 Wohnungswechsel	12,79 %
2014 = 144 Wohnungswechsel	12,28 %
2013 = 101 Wohnungswechsel	8,84 %
2012 = 187 Wohnungswechsel	14,98 %

Leerwohnungsbestand bei der Graphis

Der Leerwohnungsbestand hat sich erfreulicherweise über das ganze Jahr in einem äusserst vertretbaren Rahmen gehalten (deutlich unter 1%).

Ausschlüsse aus der Genossenschaft/Kündigung durch die Graphis

In diesem Jahr mussten wir eine Mieterin wegen Verletzung der Wohnsitzpflicht und eine Mieterin wegen Zahlungsverzugs aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis auflösen.

Siedlungsversammlungen

In den Monaten April und Mai 2017 wurden in allen 17 Siedlungen (ausgenommen in Aarau/Rohr, welche im Juni 2016 abgebrochen wurde) die Siedlungsversammlungen abgehalten. An diesen Versammlungen wurden nebst den für die Delegiertenversammlung in Fribourg bestimmten Traktanden (Protokoll der DV 2016, Jahresbericht 2016, Betriebsrechnung 2016, Wahl der Delegierten usw.) auch siedlungsspezifische Angelegenheiten diskutiert.

Entrée en fonction de Roman Burkhardt

Roman Burkhardt a commencé son travail au sein de la Graphis le 15 février 2017. Il a 36 ans et habite à Thoune. Professionnel chevronné, il complète notre équipe de peintres. Il s'est très bien acclimaté. Graphis, ainsi que les résidentes et résidents des appartements rénovés par ses soins se réjouissent de son travail exécuté avec soin et minutie.

Départ de Franz Wehrli

Frans Wehrli a pris sa retraite anticipée pour raison de santé le 31 janvier 2017. Il est entré en fonction chez Graphis le 1^{er} mai 1983 et a, en presque 34 ans d'exercice, consommé plusieurs tonnes de peinture pour rénover les appartements destinés à de nouveaux locataires. Il n'est pas courant de pouvoir compter aussi longtemps sur les services d'un collaborateur aussi loyal. Nous remercions cordialement Franz Wehrli pour son engagement au cours de ces nombreuses années. Nous lui souhaitons tout de bon ainsi qu'une bonne santé.

Déménagements

152 déménagements ont été enregistrés en 2017. Cela signifie que 12,16 % des appartements ont trouvé une nouvelle ou un nouveau locataire. Le nombre de résiliations est influencé dans une large mesure par les projets de reconstruction Brugg et Allschwil.

2016 = 176 déménagements	13,75 %
2015 = 163 déménagements	12,79 %
2014 = 144 déménagements	12,28 %
2013 = 101 déménagements	8,84 %
2012 = 187 déménagements	14,98 %

Taux de logements vacants chez Graphis

Cet indicateur est fort heureusement resté toute l'année dans des limites plus qu'acceptables (nettement inférieur à 1 %).

Exclusion de la coopérative / résiliation de bail par Graphis

Au cours de l'année sous revue, nous avons dû exclure de la coopérative une locataire pour infraction à l'obligation de domicile et une locataire pour retard de paiement, et résilier les contrats de bail respectifs.

Assemblées de groupe

En avril et mai 2017, une assemblée s'est tenue dans chacun de nos 17 groupes d'habitation (excepté à Aarau/Rohr, démolis en 2016). Les débats ont porté sur les points inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée des Délégués à Fribourg (procès-verbal de l'AD de 2016, rapport de gestion et compte d'exploitation 2016, élection des délégués, etc.), mais aussi sur des questions propres aux groupes d'habitation.

Delegiertenversammlung

Am 17. Juni 2017 fand die Delegiertenversammlung in unserer Siedlung in Fribourg statt. Alle Abstimmungen verliefen im Sinne der Antragsteller.

Verzinsung der Anteilscheine

Der Zinssatz für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals beträgt seit dem Jahr 2011 jeweils 1% weniger als der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, welcher jeweils anfangs Dezember des betreffenden Jahres durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) veröffentlicht wird. Für das Geschäftsjahr 2017 werden die Anteilsscheine demnach mit 0,5 % verzinst.

Gut zu wissen ...!

Schlüsseldienste

Haben Sie sich versehentlich aus Ihrer Wohnung ausgesperrt? Ging der Schlüssel verloren? In einer solchen Situation ist der Ausgesperrte auf schnelle Hilfe angewiesen. Das wissen auch einige unseriöse Schlüsseldienste. Immer wieder liest man von unverschämten Türöffnern, die die Not der Betroffenen mit massiv überhöhten Rechnungen oder unnötigen Arbeiten ausnutzen. Das lässt sich vermeiden. Und zwar mit folgenden Tipps:

Vorsorge ist alles

Haben Sie einen Nachbarn Ihres Vertrauens? Deponieren Sie bei ihm einen Ersatzschlüssel. Sie können sich auch schon jetzt auf den Ernstfall vorbereiten: Notieren Sie sich die Nummer eines seriösen Anbieters. Sie können zum Beispiel einen Zettel unter Ihre Fussmatte legen.

Im Ernstfall

- Haben Sie sich tagsüber ausgesperrt, rufen Sie zuerst Ihre Hausverwaltung oder den Abwart an.
- Einige Polizeiposten (z. B. Stadtpolizei Bern, St. Gallen und Zürich) haben eine Liste mit seriösen Anbietern. Fragen Sie kurz nach.
- Wenn Sie einen Schlüsseldienst brauchen, beachten Sie: Der erste im Telefonbuch ist nicht automatisch auch der beste. Viele Schlüsseldienste ergattern sich einen Platz ganz oben auf der Liste mit Firmennamen wie AAA. Schauen Sie genau hin.
- Seriöse Schlüsseldienste geben eine normale Telefonnummer an. Kostenpflichtige 0900er-Nummern können für Sie schnell ins Geld gehen.
- Suchen Sie einen Anbieter in Ihrer Region (mit einer echten Geschäftsadresse), damit keine hohen Anfahrtskosten anfallen.
- Grundsätzlich: Handeln Sie schnell. Denn je später der Schlüsseldienst ausrücken muss, umso teurer wird es.
- Haben Sie einen Dienst gewählt, schildern Sie Ihr Problem am Telefon bereits ganz genau und verlangen Sie eine erste Kostenschätzung.

Assemblée des Délégués

L'Assemblée des Délégués s'est déroulée le 17 juin 2017 dans notre groupe d'habitation à Fribourg.

Tous les scrutins se sont déroulés conformément aux demandes des requérants.

Rémunération des parts sociales

Depuis 2011, le taux d'intérêt pour la rémunération des parts sociales est fixé à 1 % en dessous du taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, lequel est publié début décembre de l'année respective par l'Office fédéral du logement (OFL). Pour l'exercice 2017, un intérêt de 0,5 % est payé sur les parts sociales.

Bon à savoir...!

Services de dépannage en serrurerie

Vous êtes-vous déjà retrouvé bloqué à l'extérieur de votre logement par inadvertance ? Avez-vous perdu votre clé ? De telles situations nécessitent une aide rapide. Certains services de dépannage en serrurerie pas franchement sérieux le savent. On lit régulièrement des articles parlant des dépanneurs sans scrupules qui exploitent la détresse des victimes en pratiquant des prix prohibitifs, voire en facturant des travaux inutiles. Pour éviter de telles situations, quelques bons conseils :

Prévenir, c'est guérir

Avez-vous un voisin en qui vous avez confiance ? Déposez chez lui un double de votre clé. Vous pouvez également vous préparer dès maintenant à toute éventualité : notez-vous le numéro d'un prestataire sérieux, par exemple sur une note laissée sous votre paillasson.

En cas de coup dur

- Vous vous retrouvez bloqué à l'extérieur durant la journée. Appelez tout d'abord la gérance de l'immeuble ou le concierge.
- Certains postes de police (p.ex. la police municipale de Berne, St. Gall et Zurich) possèdent une liste de prestataires sérieux. Renseignez-vous.
- Si vous avez besoin d'un service de serrurerie : le premier de la liste dans le bottin n'est pas forcément le meilleur. De nombreux services de dépannages s'assurent une place en haut de la liste avec des raisons sociales commençant par « AAA ». Regardez-y par deux fois.
- Les services de dépannage ont un numéro de téléphone courant. Les numéros payants commençant par 0900 peuvent rapidement coûter très cher.

- Vereinbaren Sie im Voraus einen Fixpreis inkl. aller Kosten, damit Sie im Nachhinein keine bösen Überraschungen erleben.

Vor der Haustür

- Eine seriöse Firma fragt Sie nach dem Ausweis, bevor er sich an die Arbeit macht.
- Ein seriöser Schlüsseldienst sucht immer den kostengünstigsten Weg in die Wohnung. Ab und zu steht ja ein Kippfenster offen ...
- Bestehen Sie auf eine detaillierte Rechnung: Arbeitszeit und Stundenansatz, Material, Fahrtkosten, allenfalls Nachtzuschläge.
- Lassen Sie sich nicht auf eine Barzahlung ein, ausser, Sie haben diese schon vorgängig am Telefon abgemacht. Falls der Servicetechniker Sie nötigt, rufen Sie die Polizei.
- Achten Sie darauf, dass der Monteur die Tür nicht gewaltvoll aufbricht, wenn das nicht unbedingt nötig ist. Das verursacht nur zusätzliche Kosten.

Welche Kosten sind üblich?

- Wegpauschale: Bei kurzem Anfahrtsweg sind um die CHF 50.– akzeptabel.
- Stundenansatz: Je nach Landesgegend um die CHF 100.–
- Nacht- und Feiertagspauschale (unterschiedlich, 50 % Zuschlag auf den Stundenansatz sind gängig)

Und danach?

Informieren Sie Ihre zuständige Liegenschaftsverwalterin in Bern über den Vorfall. Sie wird dann die nötigen Zylinder ersetzen lassen, damit es Niemandem möglich ist, mit einem alten Schlüssel in das Haus oder sogar in ihre Wohnung zu gelangen. Die Kosten für den Ersatz der Zylinder gehen zu Lasten des Mieters. Eventuell, je nach Deckung, beteiligt sich die Haftpflichtversicherung daran.

(Quelle: Kassensturz)

Aus den Siedlungen (in alphabetischer Reihenfolge)

Allgemein

Wenn bei den einzelnen Siedlungen nur wenig geschrieben steht, sind das gute Nachrichten. Alles, was im Geschäftsbericht erwähnt werden muss, können Sie unter den einzelnen Siedlungen nachlesen. Alles Wissenswerte über Projekte (Sanierungen/Neubauten) finden Sie in der Rubrik «Projekte».

- Cherchez un prestataire domicilié dans votre région (avec une adresse commerciale réelle) pour éviter des frais de déplacement élevés.
- Par principe: agissez rapidement. En effet, plus le service de dépannage doit se déplacer tardivement, plus ce déplacement coûte.
- Après avoir choisi un service de dépannage: expliquez exactement la nature de votre problème au téléphone et exigez un devis estimatif.
- Convenez d'un prix fixe incluant tous les frais, pour éviter les mauvaises surprises ultérieures.

Devant la porte de l'immeuble

- Une entreprise sérieuse va demander de voir vos papiers d'identité avant de se mettre au travail.
- Un service de dépannage sérieux cherche toujours la solution la plus avantageuse pour accéder à votre appartement. Il arrive parfois qu'une fenêtre basculante soit ouverte ...
- Exigez une facture détaillée : temps de travail et taux horaire, matériel, frais de déplacement, le cas échéant les suppléments pour travail de nuit.
- N'acceptez pas de paiement en espèces, sauf si vous en avez convenu préalablement au téléphone. Si le technicien de service vous force,appelez la police.
- Veillez à ce que le dépanneur n'ouvre pas violemment la porte, si ce n'est pas absolument nécessaire. Cela provoque des coûts supplémentaires.

Quels sont les coûts usuels?

- Forfait de déplacement: CHF 50.– sont acceptables pour un trajet court.
- Taux horaire: autour de CHF 100.– selon la région.
- Forfaits nuit et jours fériés (variables ; un supplément de 50 % sur le taux horaire est usuel)

Et après ?

Informez la personne en charge de la gérance de votre l'immeuble à Berne de l'incident. Celle-ci va faire remplacer les cylindres qui doivent l'être afin d'empêcher quiconque d'accéder à l'immeuble, voire à votre appartement avec une ancienne clé. Les frais de remplacement des cylindres sont à la charge du locataire. Selon le degré de couverture, votre assurance responsabilité civile peut participer aux frais.

(source: A bon entendeur)

Informations sur les groupes d'habitation (par ordre alphabétique)

Généralités

S'il y a peu à dire au sujet de certains groupes d'habitation, c'est un bon signe. Tout ce qui est digne d'être mentionné figure sous chaque groupe d'habitation. Les détails sur les projets (assainissement/nouvelle construction) se trouvent dans la rubrique « Projets ».

Liftanlagen

Die analogen Telefonlinien wurden per Ende 2017 von Swisscom abgeschaltet. Damit aber die Notruftelefone in den Liften weiterhin funktionieren, mussten diese umgerüstet werden. Graphis hat dafür bei allen Liften die Umrüstung vornehmen lassen. Zusätzlich wurden alle Lifte, welche noch über kein Notruftelefon verfügten (nur Alarmhorn im Gebäude), mit einem Notruftelefon ausgestattet. Somit sind alle Siedlungen der Graphis mit Liften auf dem gleichen und vor allem sicheren Standard.

Allschwil

Erneut hat der bevorstehende Ersatzneubau der Siedlung Allschwil ein sehr hektisches Jahr beschert. Bei den 16 Wohnungswechseln des Jahres wurden nur noch sanfte Instandstellungsarbeiten vorgenommen, während die Unterhaltsarbeiten im üblichen Rahmen weitergeführt werden. Mit der Hilfe der Handwerksbetriebe, mit denen die Graphis schon Jahre zusammenarbeitet, der vertrauten Hauswarte und des Siedlungskomitees konnten die gestellten Aufgaben jedoch gelöst werden. Die vielen Aus- und Neueinzüge fordern auch von unseren Mietern eine grössere Toleranz hinsichtlich des gemeinsamen Zusammenlebens generell (Lärm, Hausordnung) und der Nutzung der gemeinsamen Wasch- und Trockenräume. Wir danken an dieser Stelle all jenen, die den gemeinschaftlichen Gedanken aufgegriffen haben und selber mithalfen, in schwierigen Situation Lösungen zu finden.

Detaillierte Ausführungen betreffend die Zukunft der Siedlung lesen Sie im Bericht über Projekte unter «Allschwil».

Aarau – Rohr

Die Arbeiten am Neubauprojekt Quellengarten in Aarau Rohr sind in vollem Gange. Details zum Stand des Ersatzbaus finden Sie unter «Projekte».

Arbon

Landquartstrasse

Die Landquartstrasse darf auf ein ruhiges Jahr zurücksehen. Im Bereich der Kanalleitungen und Spengleranschlüsse hat sich das Alter des Gebäudes in diesem Jahr vermehrt bemerkbar gemacht. Es waren jedoch keine schwerwiegenden Störungen zu vermerken.

Brühlstrasse

Auch die Brühlstrasse darf erneut auf ein ruhiges Jahr zurücksehen. Nach dem Auszug von zwei langjährigen Genossenschaftern konnten beide Wohnungen an Familien weitervermietet werden.

Berglistrasse

Seit diesem Frühling kann sich die Siedlung mit einem neuen Umgebungszaun präsentieren. Um das Bild abzurunden, wurden auch die Rabatten und Gartenplatten erneuert oder ergänzt. Die Wohnungswechsel und die damit verbundenen Neuvermietungen stellen nicht nur erhöhte Anforderungen an die Verwal-

Ascenseurs

Les lignes de téléphone analogiques ont été supprimées par Swisscom fin 2017. De fait, pour que les téléphones d'appel d'urgence dans les ascenseurs continuent de fonctionner, ceux-ci ont dû être adaptés. Graphis a donc fait procéder à la mise à jour de l'installation téléphonique dans tous les ascenseurs. De plus, les ascenseurs qui n'étaient pas encore équipés de téléphones d'appel d'urgence (mais uniquement reliés à une sirène d'alarme dans le bâtiment) en ont été pourvus. Ainsi, tous les groupes d'habitation de Graphis équipés d'ascenseurs affichent dorénavant les mêmes normes de sécurité.

Allschwil

La reconstruction du groupe d'habitation d'Allschwil prévue prochainement a connu une année très mouvementée. Seuls les travaux de remise en état indispensables ont été entrepris lors des 16 changements d'appartements opérés au cours de l'année. En même temps, les travaux de maintenance ont été assurés dans le cadre habituel. Grâce à l'engagement des artisans avec lesquels Graphis collabore déjà depuis des années, des concierges qui lui sont familiers et du comité du groupe d'habitation, les travaux prévus ont finalement été achevés. Les nombreux déménagements et emménagements exigent un haut degré de tolérance de la part de nos locataires, surtout en ce qui concerne la cohabitation (nuisance sonore, règlement intérieur), l'utilisation commune des buanderies et des salles de séchage. Nous adressons ici nos remerciements à celles et ceux qui ont fait preuve de coopération et qui ont eux-mêmes contribué à trouver des solutions aux situations difficiles.

Vous trouverez des explications détaillées sur l'avenir du groupe d'habitation dans la rubrique « Projets » sous « Allschwil ».

Aarau – Rohr

Les travaux du projet de reconstruction « Quellengarten » battent leur plein. Vous trouverez les détails sur l'état de la construction de remplacement dans la rubrique « Projets ».

Arbon

Landquartstrasse

La Landquartstrasse a vécu une année paisible. L'âge de l'immeuble s'est fait remarquer au niveau des conduites de canalisation et des raccords de plomberie. Aucune panne sérieuse n'a cependant été à déplorer.

Brühlstrasse

La Brühlstrasse a, elle, de nouveau vécu une année en toute tranquillité. Après le déménagement de deux sociétaires de longue date, les deux appartements ont pu être reloués à des familles.

Berglistrasse

Le groupe d'habitation se pare d'une nouvelle enceinte depuis ce printemps. Et, pour compléter le tableau, les plates-bandes et dalles de jardin ont égale-

tung. Es hat sich gezeigt, dass die ins Alter gekommenen Gebäude auch unseren Mietern im Wohnverhalten mehr abverlangen. Wohnungen, in denen viele Jahre kein Schimmel auftrat, weisen nun plötzlich Schimmelschäden auf. Wir versuchen, vor allem unsere neuen Mieter mit entsprechenden Vertragsunterlagen (Merkblätter, wie man Schimmel vermeidet) und in direkten Beratungen für die Besonderheiten des Wohnverhaltens in einem Altbau zu sensibilisieren (z. B. regelmässiges Querlüften, Radiatoren nie abstellen usw.). In den meisten Fällen können die Probleme so behoben werden. Wir danken an dieser Stelle allen Bewohnern, mit denen wir gemeinsam Lösungen erarbeiten konnten.

Rehweg

Ein bewegtes Jahr hat die Siedlung am Rehweg zu verzeichnen. Allein die sieben Wohnungswechsel brachten viele neue Gesichter, Sprachen und Kinder in die Siedlung. Ständige Reibungspunkte sind die Sauberkeit in den gemeinsam genutzten Wasch- und Trockenräumen sowie die Parksituation bei den Aussenparkplätzen. Da es sich hier um Bereiche handelt, denen das Mietrecht einen gewissen Spielraum einräumt, sind die Bemühungen der Nachbarn umso wichtiger, in gemeinsamen Gesprächen unter den Nachbarn Lösungen zu suchen und zu finden.

Im Frühling konnte die sich seit Jahren abzeichnende Kanalsanierung beim Durchgangsweg vor den Wohnhäusern vorgenommen werden. Erfreulicherweise sind seit diesem Zeitpunkt keine weiteren Rückstaus aufgetreten.

Grosse Verunsicherung verursachten zahlreiche Sachbeschädigungen an Fahrzeugen von Mietern und Besuchern. Die Verwaltung hat die Polizei eingeschaltet, so dass vermehrt Kontrollen durchgeführt werden. Inwieweit die getroffenen Massnahmen greifen, wird die Zukunft zeigen.

Details über das weitere Vorgehen in Bezug auf das Bauleitbild bzw. auf den Entwicklungsplan finden Sie unter «Projekte».

Bern

Am Mittwoch, 8. Februar 2017 meldete uns Siedlungswart Erich Mauerhofer, dass auf dem Estrich am Thormannmätteliweg 1 zwei Granaten gefunden wurden.

Die avisierte Polizei zog das Militär hinzu, welches mit einem grossen Aufgebot auf dem Platz erschien und die Granaten geborgen hat. In einem gepanzerten Lastwagen wurden diese nach Thun transportiert und noch am selben Abend kontrolliert gesprengt. Es handelte sich um Granaten der Deutschen Wehrmacht von 1938. Beide enthielten Sprengstoff, die eine Granate hatte auch noch einen Zünder und war voll funktionsfähig. Die Bergung war aufwändig. In einem Umkreis von rund 100 Meter wurden die Bewohnerinnen und Bewohner evakuiert, sogar die Strasse und die RBS-Station Tiefenau wurden kurzfristig gesperrt. Das Ereignis machte landesweit Schlagzeilen.

ment été renouvelées ou complétées. Les changements d'appartements et les relocations qui en découlent ne mettent pas seulement l'administration face à de nouvelles exigences. Force est de constater que les bâtiments vieillissants mettent également à l'épreuve le mode de vie de nos locataires. Des appartements épargnés pendant de nombreuses années par la moisissure sont soudainement touchés. Nous essayons de sensibiliser nos nouveaux locataires en leur proposant des documents de bail correspondant (mesures pour éviter la formation de moisissure), et des conseils sur les particularités du mode de vie dans les constructions anciennes (p.ex. aération transversale régulière, ne jamais couper les radiateurs, etc.). Les problèmes sont résolus dans la plupart des cas. Nous remercions tous les résidents avec lesquels nous avons pu élaborer ensemble des solutions adéquates.

Rehweg

Le Rehweg a une année mouvementée derrière lui. Rien que les sept changements d'appartement ont fait apparaître un grand nombre de nouveaux visages, des langues différentes et de nouveaux enfants dans le groupe d'habitation. La propreté des buanderies et des salles de séchages communes, ainsi que la situation du stationnement sur les places de parkings extérieurs sont autant de points de friction. Et comme il s'agit là de domaines pour lesquels le droit locatif prévoit une certaine marge de manœuvre, les efforts pour chercher et trouver des solutions à l'amiable entre voisins sont d'autant plus importants.

L'assainissement de la canalisation entre les immeubles qui se profilait depuis des années a été réalisé au printemps. Par bonheur, il n'y plus eu d'autres retenues depuis lors.

Une grande inquiétude s'est installée en raison des nombreux dommages causés aux véhicules appartenant aux locataires ou à des visiteurs. L'administration a fait appel à la police qui a augmenté le nombre des contrôles aléatoires. L'avenir nous dira si les mesures engagées portent leurs fruits.

Vous trouverez les détails sur les prochaines démarches relatives au modèle de construction, respectivement au plan de développement, dans la rubrique « Projets ».

Berne

Le concierge du groupe d'habitation, Erich Mauerhofer, nous a informé le mercredi 8 février 2017 avoir trouvé deux grenades offensives dans le grenier du Thormannmätteliweg 1.

Prévenue, la police a fait appel à l'armée qui est venue sur place avec un gros contingent et a récupéré les grenades. Celles-ci ont été transportées à Thoune dans un fourgon blindé. Le soir même, le service de déminage a procédé à une explosion contrôlée. Il s'agissait de deux grenades offensives de la Wehrmacht datant de 1938. Toutes deux contenaient de l'explosif, l'une d'elle même un

Brugg

Ein ruhiges Jahr 2017 erlebten die Bewohnerinnen und Bewohner an der Dahlienstrasse 7A/7B in Brugg. Die freigewordenen Wohnungen konnten dank grossem Einsatz des Siedlungskomitees rasch weitervermietet werden.

Die Aktivitäten des Siedlungskomitees waren auch im 2017 vielfältig, was bei Klein und Gross viel Freude ausgelöst hat. Es freut uns, dass diese Anlässe rege besucht werden. Besten Dank an die Organisatoren und an das Siedlungskomitee.

An der Zurzacherstrasse ist die Entwicklung des Neubauprojekts so weit fortgeschritten, dass die Mieter über den definitiven Auszugstermin (Ende Februar 2019) informiert werden konnten. Weitere Details zum Neubauprojekt der Siedlung Brugg I (Zurzacherstrasse) finden Sie unter «Projekte».

Bützberg

Auf unserem Bauleitbild ist die Siedlung Bützberg im 2019 für bauliche Massnahmen vorgesehen. Momentan wird ein GEA (Gebäudeenergie-Ausweis) erstellt, welcher uns als Entscheidungshilfe für die anstehenden baulichen Massnahmen dienen wird. Weitere Infos folgen zu gegebener Zeit.

Ansonsten hat die Siedlung ein eher ruhiges Jahr hinter sich. Der geringe Mieterwechsel in diesem Jahr ist sehr erfreulich.

Chur

Im Frühling wurden bei allen Wohnungen in beiden Häusern die internen Abwasserleitungen sowie die im Keller angeschlossenen Kanalisationsleitungen geputzt. Zusätzlich konnte der Anbau des Velohauses an der Wiesentalstrasse 65 realisiert werden. Die Siedlung ist trotz ihres Alters gut in Schuss. Auch das gute Einvernehmen der Churer Siedlung fällt nach wie vor ins Auge. So darf sich die Verwaltung auch dieses Jahr bei den Genossenschaftern und den Hauswarten für ihr Mithelfen bedanken.

Freiburg

In den Studios verzeichneten wir regen Mieterwechsel. Ansonsten verlief das Jahr eher ruhig.

Im Sommer/Herbst wurden sämtliche Fassaden neu gestrichen, die Sockelpartien wurden zusätzlich gedämmt, die Kunststeinarbeiten der Hauseingänge aufgefrischt und die kaputten Gläser der Treppenhäuser ersetzt. Nun präsentiert sich Freiburg wieder in neuem Glanz. Einen grossen Dank sprechen wir Herrn Felix Boschung aus für seine tatkräftige Unterstützung in der Verwaltung. Obwohl er nicht mehr als Präsident der Siedlung Freiburg fungiert, arbeitet er zeitweise für die Graphis. Wir schätzen seine Hilfe sehr. Leider ist bis anhin kein neues Siedlungskomitee entstanden.

détonateur et était donc en état de marche. Leur récupération a exigé de grandes précautions. Les voisins ont été évacués dans un rayon de 100 mètres. Même la rue et la gare RBS Tiefenau ont été momentanément fermées à la circulation. L'événement a fait la une dans tout le pays.

Brugg

Les résidentes et résidents à la Dahlienstrasse 7A/7B à Brugg ont vécu une année 2017 paisible. Les appartements libérés ont rapidement trouvé de nouveaux locataires grâce au grand engagement du comité du groupe d'habitation. Le comité du groupe d'habitation a organisé une grande variété d'activités, lesquelles ont grandement réjoui petits et grands. Nous sommes heureux de voir que ces manifestations connaissent une grande affluence. Un grand Merci aux organisateurs et au comité du groupe d'habitation.

Le projet de reconstruction à la Zurzacherstrasse est si avancé que les locataires ont d'ores et déjà pu être informés de la date de leur déménagement (fin février 2019). Vous trouverez de plus amples détails sur le projet de nouvelle construction du groupe d'habitation Brugg I (Zurzacherstrasse) dans la rubrique « Projets ».

Bützberg

Dans notre planification à long terme, il est prévu de réaliser des travaux en 2019 pour ce groupe d'habitation. Un CECB (certificat énergétique cantonal des bâtiments) est en cours d'établissement, lequel nous servira de support décisionnel pour la mise en œuvre des projets prévus. D'autres informations suivront en temps voulu.

Pour le reste, le groupe d'habitation a passé une année tranquille. Le faible taux de changement de locataires au cours d'année est, en soi, très réjouissant.

Coire

Au printemps, les conduites d'eau de tous les appartements des deux immeubles, ainsi que les canalisations raccordées au niveau des caves, ont été purgées. De plus, la construction de l'abrivélos à la Wiesentalstrasse 65 a été réalisée. Malgré son âge, le groupe d'habitation est en pleine forme. Et la bonne intelligence entre les résidents du groupe d'habitation de Coire reste remarquable. Ainsi, l'administration peut remercier cette année encore les sociétaires et les concierges pour leur attention et leur soutien.

Fribourg

Nous avons enregistré un grand nombre de changements de locataires dans les studios. Ceci dit, l'année a été plutôt calme.

Toutes les façades ont été ravalées au cours de l'été/automne, les socles isolés, les éléments en pierre artificielle rafraîchis et les verres brisés des cages d'escaliers remplacés. Fribourg se présente dorénavant sous de nouveaux atours.

Genf

Das Leben in der Siedlung Genf wurde geprägt von der Küchensanierung. Ansonsten sind keine besonderen Ereignisse zu verzeichnen.

Zur geplanten Sanierung gibt es Wissenswertes unter der Rubrik «Projekte».

Gerlafingen

Die aufwändigen Abklärungen und Nachrüstungen der Heizungs- und Lüftungsanlage in Gerlafingen konnten dieses Jahr abgeschlossen werden. Die Boiler wurden mit Elektroregister nachgerüstet, so dass die Legionellen-Gefahr vollständig eliminiert wurde. Mit dem Spülen sämtlicher Bodenheizungen und der Umprogrammierung der Heizzentrale wurde auch der Heizbetrieb optimiert. Im Bereich der Lüftungen wurden in allen Wohnungen die Lüftungsgitter ausgewechselt, so dass auch die Frischluftzufuhr der Decke entlangführt und nicht mehr direkt in den Wohnbereich strömt.

Nachdem im Jahre 2011 ein erster Teil des Daches erneuert wurde, konnte im Frühling an der Tiefmattstrasse 10 innerhalb von drei Wochen der zweite Teil der Terrassensanierung abgeschlossen werden.

Erfreulicherweise hat sich mit Roger Mathez ein Genossenschaftschafter gefunden, der sich im Siedlungskomitee für die genossenschaftlichen Belange der Siedlung einsetzt. Sein Einsatz und das Engagement unserer Hauswarte haben massgeblich zum gepflegten Bild unserer Siedlung beigetragen. Die Verwaltung dankt allen Helfern in der Siedlung für ihren unermüdlichen Einsatz.

Glattbrugg

Unsere Siedlung in Glattbrugg ist im Bauleitbild der Graphis im 2021 für bauliche Massnahmen vorgesehen. Momentan wird eine Machbarkeitsstudie durch die Firma ARC Consulting, Zürich erarbeitet. Diese soll zeigen, in welche Richtung es gehen kann. Soll renoviert werden? Wenn ja, wie und in welchem Umfang? Wird gar ein Neubau ins Auge gefasst? Wie ist dann das weitere Verfahren? All diese Fragen sollen geklärt werden. Erste Erkenntnisse haben gezeigt, dass die baurechtliche Lage komplizierter ist als angenommen. Wir sind gespannt auf die Ergebnisse, welche wir frühestens im Sommer 2018 erwarten.

Aufgrund der laufenden Abklärung der Machbarkeitsstudie wurde die geplante Sanierung der Geländer auf den Garagen und der Garagendächer aufgeschoben. So verlief das Jahr in baulicher Hinsicht ruhig. Die Sanierungen bei Wohnungswechseln konnten zügig durchgeführt werden, und selbst anspruchsvolle Wohnungswechsel (interner Wohnungsabtausch) gingen dank der Mithilfe der betroffenen Mieter zu aller Zufriedenheit über die Bühne.

Neu wurde die Zuständigkeit bei der Vermietung einer Wohnung nach einem Auszug in den Aufgabenbereich der Bewirtschaftung (Geschäftsstelle in Bern) übertragen. Grund hierfür ist einerseits die immer notwendiger werdende Pro-

Nous adressons un grand merci à Monsieur Felix Boschung pour son soutien dynamique dans l'administration. Bien qu'il n'exerce plus la fonction de président du groupe d'habitation Fribourg, il travaille encore à temps partiel pour Graphis. Nous apprécions grandement son aide. Aucun nouveau comité n'a malheureusement été créé à l'heure qu'il est.

Genève

La vie du groupe d'habitation Genève a été marquée par l'assainissement des cuisines. Pas d'autres évènements particuliers à signaler.

Vous trouverez des explications intéressantes sur les travaux d'assainissement prévus, dans la rubrique « Projets ».

Gerlafingen

Le rééquipement des installations de chauffage et d'aération ont été achevés cette année. Les chauffe-eaux ont été équipés d'une alimentation de secours permettant d'éliminer complètement le risque de légionellose. Le mode de chauffage a également été optimisé en purgeant complètement l'ensemble des chauffages au sol et en reprogrammant la centrale de chauffage. Concernant l'aération, les grilles d'aération dans tous les appartements ont été remplacées de manière à guider le flux d'air frais le long des plafonds, plutôt que directement dans l'espace habité.

Après qu'une première partie de la toiture ait été rénovée en 2011 à la Tiefmattstrasse 10, la deuxième partie de l'assainissement de la terrasse a été achevée au printemps, en l'espace de trois semaines.

Un sociétaire s'engageant pour les intérêts de la coopérative au sein du comité du groupe d'habitation a été heureusement trouvé en la personne de Roger Mathez. Son engagement et celui de notre concierge ont grandement contribué à l'image soignée de notre groupe d'habitation. L'administration remercie pour leur engagement toutes les personnes qui ont apporté leur aide au groupe d'habitation.

Glattbrugg

La planification à long terme de Graphis prévoit des travaux pour notre groupe d'habitation de Glattbrugg en 2021. La société ARC Consulting de Zurich élaboré en ce moment une étude de faisabilité. Celle-ci doit montrer ce qui va pouvoir être fait. Faut-il rénover ? Dans l'affirmative, comment et quelle en sera l'ampleur ? Et quelles seront les prochaines démarches ? Faut-il même envisager une toute nouvelle construction ? Toutes ces questions doivent trouver réponse. Les premiers enseignements montrent que la situation de la réglementation en matière de construction est plus compliquée que prévue. Nous sommes curieux des résultats qui nous seront présentés, ceci au plus tôt durant l'été 2018.

fessionalisierung der Immobilienbewirtschaftung. Andererseits soll das Siedlungskomitee von solchen nicht immer einfachen Tätigkeiten entbunden werden, damit für soziale/genossenschaftliche Aufgaben mehr Zeit zur Verfügung steht (Organisieren von Siedlungsanlässen, Krankenbesuche, Chlousehöck usw.). Erfreulicherweise fand auch dieses Jahr ein Sommerfest statt, welches sehr gut besucht wurde.

Lotzwil

Die Vermietungssituation im Raum Langenthal präsentiert sich nach wie vor schwierig. Im Sommer 2017 kamen zudem Probleme (Lärmimmissionen/Nachtruhestörungen) hinzu, welche durch einige Bewohner der Nachbarliegenschaften verursacht wurden. Dank energischer Intervention der Verwaltung und unseres Anwaltes konnte hier rasch eine Verbesserung und Beruhigung der Situation erzielt werden.

Im Dezember 2017 konnte nun die letzte Leerwohnung vermietet werden. Die Siedlung ist ab 2018 somit wieder vollvermietet.

Anlässlich der Siedlungsversammlung wurde die Erneuerung des Spielplatzes angesprochen. Die Verwaltung hat diese Wünsche ernst genommen und wollte die Sanierung des Spielplatzes noch im 2017 umsetzen. Aufgrund baulicher Massnahmen konnte dieses Projekt leider bis jetzt nicht umgesetzt werden. Eventuell muss ein neuer Spielplatzstandort gewählt werden. Aktuell wird noch geprüft, welcher neue Standort sich als Spielplatz eignen würde.

Sehr erfreulich ist auch, dass im Sommer 2017 in der Siedlung Lotzwil wieder einmal ein Siedlungsfest stattfand.

Schwamendingen

Windschutzverglasungen

Aufgrund einiger Rückmeldungen seitens unserer Genossenschafter hat die Graphis geprüft, ob bei den Eckbalkonen Windschutzverglasungen installiert werden können. Da unsere Siedlung in Schwamendingen als Arealüberbauung realisiert wurde, gelten strengere Bauvorschriften respektive es werden sehr hohe Anforderungen an die Ästhetik seitens der Bewilligungsbehörden gestellt. Mehrere intensive Gespräche mit den Baubehörden brachten als Ergebnis, dass lediglich bei der Dübendorfstrasse 143/145 solche Verglasungen bewilligungsfähig sind und dies nur, wenn diese hinterkant Brüstung montiert würden. Weitere Auflagen bezüglich Konstruktion sind ebenfalls gemacht worden. Kurz gesagt, die Installation wäre teuer.

In den Sommermonaten wurde dann eine Umfrage gemacht, wer sich allfällig für eine solche Verglasung interessieren würde. Von 24 möglichen Bewohnern meldeten sich lediglich 7. Somit wurde das Vorhaben mangels Interesse eingestellt.

Nachbarliche Baustelle

Seit Herbst 2017 hat unsere nachbarliche Genossenschaft, die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ), mit der ersten Etappe zum Neubau ihrer Liegen-

L'assainissement planifié des balustrades sur les garages, ainsi que de leur toiture, a été reporté en raison de l'étude de faisabilité en cours, qui devrait apporter les clarifications nécessaires. Aussi, l'année écoulée a été calme côté travaux de construction. Les assainissements lors de changements de locataire ont été réalisés rapidement, et même ceux plus exigeants (échanges internes entre locataires) se sont déroulés sans heurts grâce à la diligence des locataires concernés.

La location est dorénavant sous la responsabilité de l'administration (bureau de Berne). Ce, d'une part, en raison d'une professionnalisation indispensable de l'exploitation des biens immobiliers. Et, d'autre part, pour décharger le Comité du groupe d'habitation de ces activités pas toujours faciles à assumer et ainsi de libérer du temps à consacrer aux tâches sociocoopératives (organisation de manifestations au sein du groupe d'habitation, visites de malades, réunion pour la St. Nicolas, etc.). Par bonheur, la fête estivale a été reconduite également cette année et a connu une très belle affluence.

Lotzwil

La situation locative dans la région de Langenthal reste préoccupante. Des problèmes s'y sont ajoutés en cours de l'été 2017 (émissions sonores/tapage nocturne), causé par certains habitants d'immeubles voisins. Une amélioration et un apaisement rapide de la situation ont été obtenus grâce à l'intervention énergique et de l'administration et de notre avocat.

Le dernier appartement vacant a été loué en décembre 2017. Ainsi, le groupe d'habitation est entièrement loué à partir de 2018.

Le renouvellement de l'espace de jeu a été abordé à l'occasion de l'assemblée du groupe d'habitation. L'administration a pris ce souhait au sérieux et a voulu mettre son assainissement en œuvre encore en 2017. Malheureusement, ce projet n'a pas encore pu être réalisé jusqu'à présent, ce en raison de travaux de construction en cours. Il faudra éventuellement choisir un autre emplacement pour l'aire de jeu. Nous sommes en train de voir quel emplacement s'y prêterait au mieux.

Il est également réjouissant de constater que la fête du groupe d'habitation a de nouveau eu lieu dans le groupe Lotzwil pendant l'été 2017.

Schwamendingen

Vitrages de protection contre le vent

En raison de quelques retours d'informations de la part de nos sociétaires, Graphis a vérifié s'il était possible d'installer des vitrages de protection contre le vent aux balcons situés en angle. Or, comme notre groupe d'habitation à Schwamendingen a été réalisé selon des critères imposés, il est soumis à des règles de construction plus sévères, respectivement à des exigences esthétiques posées par les autorités. Plusieurs discussions intenses menées avec les services de l'urbanisme ont montré que seul le bâtiment de la Dübendorfstrasse 143/145 pouvait bénéficier d'une autorisation pour la pose de tels vi-

schaften im Schwamendinger Dreieck begonnen. Diese erste Etappe grenzt direkt an unsere Siedlung. Der Abbruch ist erfolgt, nun folgen der Aushub und die Pfahlfundation, ähnlich wie damals bei uns. Die Bauarbeiten werden bis Ende 2019 dauern.

Wir pflegen ein sehr gutes Verhältnis mit der BGZ und helfen uns gegenseitig in vielen Belangen. Unsere Einstellhalleneinfahrt wird künftig auch von der BGZ benutzt werden. Hier machen wir ein «Gemeinschaftswerk». Die Einfahrt wird übrigens aufgrund von Auflagen der Stadt Zürich noch ein Dach erhalten.

Die Siedlung «im Garten» in Schwamendingen wird langsam bunter. Die Umgebungsbeplanzung wächst heran und auch die wachsende Kinderanzahl belebt die Siedlung. Das Siedlungskomitee organisierte unter dem Jahr einige Anlässe und konnte im Frühjahr sogar den Spielbus für einen Monat in die Siedlung einladen. Dieser grosse Enthusiasmus kann von Genossenschaftern am besten mit der eigenen Teilnahme verdankt werden.

Mit insgesamt 8 Wohnungswechseln liegt die Umzugsrate eher tief. Trotzdem gestalteten sich die Instandsetzungen nicht ganz einfach, da bei internen Wechseln die sich überlappenden Arbeiten sehr genau und knapp geplant werden müssen. Dies erfordert sowohl von den Handwerkern als auch Mietern grossen Einsatz und vor allem eine gute Kommunikation.

Wir danken dem Siedlungskomitee, den Hauswarten und auch unseren Genossenschaftern für ihren Einsatz für die Siedlung.

Schwarzenburg

In Schwarzenburg wurden im vergangenen Jahr weitere Renovationen vorgenommen: Die Siedlung erhielt neue Wohnungstüren und die Schliessanlagen wurden ersetzt. In diversen Waschküchen wurden Teile der Aussenwände/Decken gedämmt, um das latente Schimmelproblem zu lösen.

Zudem ist geplant, sämtliche Velux-Dachflächenfenster im Frühjahr 2018 zu ersetzen und diese standardmässig mit Stores auszustatten. Ebenfalls im Frühjahr wird der Containerplatz eine neue Umrandung erhalten.

Thalwil

Dieses Jahr schlug Thalwil mit 5 Wohnungswechseln zu Buche. Obschon es sich um eine ältere Siedlung der Graphis handelt, welche auch mit den typischen Erscheinungen (z.B. eher kleine Wohnungsgrundrisse, Lärmproblematik) zu kämpfen hat, sind die Wohnungen sehr gefragt. Die Wiedervermietung wird so stark erleichtert.

Im Bereich der Unterhaltsarbeiten wurden die Garagentore ersetzt, da die Sicherheitsvorschriften nicht mehr eingehalten werden konnten. Ansonsten darf auf ein ruhiges Jahr zurückgeschaut werden.

trages et, ce, uniquement si ceux-ci étaient montés à l'arrière des parapets des balcons. D'autres conditions concernant la construction ont également été posées. En bref, l'installation s'avérait coûteuse.

Une enquête quant aux nombres d'intéressés par la pose d'un tel vitrage a été menée durant la période estivale. Seulement 7 résidents potentiellement bénéficiaires sur 24 y ont répondu. Sur quoi le projet a été abandonné faute d'intérêt.

Chantier avoisinant

La coopérative voisine (coopérative de construction Glattal Zürich (BGZ)) a commencé les travaux de la première étape de son nouvel immeuble dans le triangle de Schwamendingen. Ces travaux sont contigus à notre groupe d'habitation. La démolition est achevée et est maintenant suivie par les travaux d'excavation et la mise en place de la fondation sur pieux, à l'instar de ce que nous avons fait nous-mêmes à l'époque. Les travaux de construction vont durer jusqu'à la fin 2019.

Nous entretenons de très bonnes relations avec la BGZ et nous partageons des intérêts communs. Ainsi l'accès à notre parking souterrain sera également utilisé par la BGZ à l'avenir. Nous réalisons là un « ouvrage commun ». D'ailleurs, l'entrée du parking va être doté d'un toit en raison du cahier des charges imposé par la ville de Zurich.

Le groupe d'habitation « im Garten » à Schwamendingen prend tout doucement des couleurs. Les plantations ornementales dans les alentours poussent bien, et un nombre croissant d'enfants anime le groupe d'habitation. Le Comité a organisé quelques manifestations au cours de l'année et a même invité le bus de jeu mobile pendant un mois au printemps. L'enthousiasme soulevé par ces actions est récompensé avant tout par la participation des sociétaires.

Le taux de déménagements est relativement bas avec seulement 8 changements d'appartements. Et, malgré tout, les mises en état n'ont pas été de tout repos, sachant que lors de changements internes, les travaux concomitants doivent être planifiés avec soin, voire au dernier moment. Cela demande et aux ouvriers et aux locataires, un grand engagement et une bonne communication.

Nous remercions le Comité du groupe d'habitation, les concierges et également nos sociétaires pour leur engagement.

Schwarzenburg

Des travaux de rénovation ont été entrepris l'année passée à Schwarzenburg : le groupe d'habitation a été doté de nouvelles portes d'appartement et les systèmes de fermetures ont été remplacés. Une partie des murs et des plafonds des buanderies a été isolée pour résoudre le problème latent des moisissures. Il est de plus prévu de remplacer tous les velux au printemps 2018 et de les équiper de stores. L'emplacement des conteneurs va, lui, recevoir une nouvelle bordure durant cette même période.

Regelmässig erhalten wir Anfragen aus der Siedlung hinsichtlich der Organisation von Siedlungsanlässen. Selbstverständlich unterstützen wir dieses Anliegen und ermuntern Personen, welche sich diesbezüglich gerne einsetzen möchten, an der Siedlungsversammlung teilzunehmen. Vielleicht kann so ein erster Impuls gesetzt werden, der jedoch während des Jahres innerhalb der Siedlung von den Bewohnern selber gepflegt und umgesetzt werden muss.

Heute danken wir all jenen Helfern, die uns mit ihrer Zeit und Arbeit immer wieder unterstützen.

Uetikon

Im Bauleitbild der Graphis sind für unsere Siedlung in Uetikon bauliche Massnahmen im 2039 vorgesehen.

Unser Verwaltungsrat Fritz Wälchli hat vernommen, dass bei den Liegenschaften unserer Nachbargenossenschaft, der Baugenossenschaft Uetikon, bauliche Massnahmen anstehen. Damit nicht jeder für sich schaut, haben wir zur BG Uetikon Kontakt aufgenommen. Idee wäre es, allfällig durch ein gemeinsames Projekt einander zu unterstützen und Synergien zu nutzen. Ein erstes Treffen der Graphis mit der BG Uetikon war sehr positiv und es wurde gemeinsam beschlossen, eine Machbarkeitsstudie über beide Areale zu lancieren. Für unsere Bewohner in Uetikon muss noch keine Hektik ausbrechen. Sollte sich tatsächlich ein gemeinsames Projekt herauskristallisieren, wird dies nicht vor 10 Jahren aktuell werden.

Während wie oben beschrieben hinter den Kulissen doch einiges in Gang gesetzt wurde, verlief das Leben in der Siedlung erfreulich ruhig. Die zwei Wohnungswechsel gingen reibungslos über die Bühne und es fielen keine unerwarteten Unterhaltsarbeiten an.

Da die Aussenparkplätze regelmässig durch fremde Personen belegt waren, wurde ein richterliches Verbot errichtet, welches bereits in Kraft ist. Wir erhoffen uns dadurch eine Beruhigung der Situation.

Wir danken den Hauswarten und dem Siedlungskomitee sowie allen Genossenschaftern für ihr Wohlwollen und ihren Beitrag, die unverzichtbare Bestandteile für das gute Erscheinungsbild der Genossenschaft bilden.

Zofingen

Trilogie

Im Mai brachte ein Sturmtief viel Wasser und Hagel in die beiden Siedlungen in Zofingen. Hier hat sich der Hochwasserschutz in der Neubausiedlung bestens bewährt. Glücklicherweise haben hier einige Anwohner sofort selber bei der Wasserwehr mitgeholfen, so dass mehrheitlich optische Schäden an den Aussenstoren zu verzeichnen waren, während die Gebäude selber vor grösstem Schaden bewahrt werden konnten.

Thalwil

Cinq changements d'appartements ont été comptabilisés cette année à Thalwil. Bien qu'il s'agisse-là d'un groupe d'habitation vieillissant de Graphis, lequel doit également se battre contre des phénomènes typiques (p.ex. petites fissures, insonorisation, etc.), les appartements sont très demandés. La relocation s'en trouve largement facilité.

Concernant les travaux de maintenance, on notera que les portes de garages qui ne répondent plus aux prescriptions de sécurité ont été remplacées. Somme toute, une année paisible.

Nous recevons régulièrement des demandes quant à l'organisation de manifestations au sein du groupe d'habitation. Nous les soutenons évidemment et encourageons toutes personnes qui aimeraient s'engager pour ce faire à participer à l'Assemblée du groupe d'habitation. Ainsi pourrait être donnée une première impulsion. Pour des raisons évidentes, ces évènements devraient être pris en charge et mis en œuvre par les résidents eux-mêmes au cours de l'année.

Nous remercions aujourd'hui tous ceux et celles qui nous apportent leur soutien via leur temps et leur travail.

Uetikon

La planification à long terme de Graphis prévoit des travaux de construction pour notre groupe d'habitation à Uetikon en 2039.

Notre membre du Conseil d'administration Fritz Wälchli a appris que des travaux sont prévus sur les bâtiments voisins appartenant à la coopérative de construction Uetikon. Nous avons pris contact avec elle pour éviter que chacun cuisine de son côté. L'idée étant de s'entraider et d'exploiter les synergies au sein d'un projet commun. Une première rencontre entre la Graphis et la coopérative de construction Uetikon s'est avérée positive, et il y a été décidé de lancer une étude de faisabilité pour les deux terrains. Aucune raison pour nos résidents de s'affoler dans l'immédiat. Si d'aventure un projet commun devait en effet se cristalliser, celui-ci ne serait pas d'actualité avant 10 ans.

Alors même que bien des choses aient été mises en route en coulisses, la vie du groupe d'habitation s'est déroulée plutôt calmement. Deux changements d'appartements se sont déroulés sans heurts et aucun travail de maintenance inattendu n'est à signaler.

Comme les parkings extérieurs sont régulièrement occupés par des personnes étrangères, une interdiction de stationner sur arrêt d'un juge a été instaurée, interdiction qui est d'ores et déjà en vigueur. Nous espérons ainsi avoir calmé la situation. Nous remercions les concierges et le comité du groupe d'habitation, ainsi que tous les sociétaires pour leur bienveillance et leur contribution qui sont deux éléments indispensables pour une présentation positive de la coopérative.

Es waren 6 Wohnungswechsel zu verzeichnen, die vor allem hinsichtlich der Wiedervermietung aufwändiger ausfielen. Der gute Zustand der Gebäude erlaubte hingegen ein sehr sanftes Vorgehen bei den Wiederinstandsetzungen der Wohnungen. Da unsere Besucherparkplätze regelmässig durch Nachbarn oder eigene Mieter belegt wurden, hat die Verwaltung auch hier ein richterliches Verbot errichten lassen, welches bereits in Kraft ist.

Ein besonders Kränzchenwinden wir unseren Hauswarten und dem Siedlungskomitee, deren wohlwollender und engagierte Einsatz wesentlich dazu beiträgt, dass die Siedlung auch von Aussenstehenden als sehr gepflegt und schön beurteilt wird.

Gotthelfstrasse

Während die hausinternen sanitären Installationen in diesem Jahr keine grösseren Probleme verursachten, tobte sich das Unwetter Ende Mai auch in unserer Siedlung aus. Da die Hauptkanalisationen der Gemeinde völlig überlastet waren, brachte das Unwetter grössere Mengen an Schmutzwasser in die Untergeschosse und Keller. Dank dem Einsatz unserer Hauswarte und einiger beherzter Helfer konnte auch hier innerhalb eines Monates wieder Ordnung geschaffen werden.

Grössere Unterhaltsarbeiten fielen nur noch im Bereich der Garagendächer an, an welchen der Zahn der Zeit auch nicht spurlos vorbeiging.

Mit dem Ehepaar Sapina sind seit diesem Jahr wieder Genossenschafter für die Hauswartungsarbeit zuständig. Das neue Amt wurde mit viel Enthusiasmus angepackt, so dass wir auch hier auf eine gepflegte Siedlung blicken dürfen. Wir danken den Hauswarten und dem Siedlungskomitee für ihren unermüdlichen Einsatz.

Zollikofen

In Zollikofen verlief das 2017 insgesamt ruhig. Bis auf den im November/Dezember eingetretenen Wasserschaden im Haus 98 sind keine nennenswerten Ereignisse vorgefallen. Nach wie vor ist ein reger Mieterwechsel zu verzeichnen, der Generationenwechsel vollzieht sich stetig.

Zofingen

Trilogie

Une dépression en mai a apporté beaucoup de pluie et de grêle sur les deux groupes d'habitation à Zofingen. Dans ce nouveau groupe d'habitation, les mesures de protection contre les inondations ont fait leurs preuves. Heureusement aussi que certains résidents se sont immédiatement mis à disposition pour aider dans la lutte contre les eaux. Des dégâts visibles ont été constatés avant tout sur les stores, alors que les bâtiments eux-mêmes ont été épargnés.

Six changements d'appartements ont été enregistrés, lesquels se sont avérés compliqués quant à la relocation. Le bon état général des bâtiments a cependant permis une remise en état en douceur des appartements. Comme nos parkings visiteurs sont régulièrement occupés par des voisins ou par nos propres locataires, une interdiction de stationner sur arrêt d'un juge a été instaurée, interdiction qui est d'ores et déjà en vigueur.

Nous tirons notre chapeau en particulier à nos concierges et au comité du groupe d'habitation, dont l'engagement et la bienveillance contribuent de manière déterminante à l'apparence très soignée et avenante du groupe d'habitation que même les personnes extérieures apprécient à leur juste valeur.

Gotthelfstrasse

Alors que les installations sanitaires n'ont pas posé de problèmes majeurs cette année, la tempête s'est également déchaînée sur notre groupe d'habitation fin mai. Comme les canalisations principales de la commune étaient complètement saturées, de grandes quantités d'eau sale se sont déversées dans les sous-sols et les caves. Grâce à l'engagement de nos concierges et de quelques volontaires résolus, l'ordre a été rétabli en l'espace d'un mois.

En revanche, les toitures des garages, minés par les effets du temps, ont nécessités des travaux d'entretiens importants.

Depuis cette année, la responsabilité des travaux de conciergerie est de nouveau entre les mains de sociétaires, les époux Sapina en l'occurrence. Cette nouvelle fonction a été attaquée à bras le corps et beaucoup d'enthousiasme, de sorte qu'ici aussi nous pouvons contempler un groupe d'habitation parfaitement soigné. Nous remercions les concierges et le comité pour son engagement infatigable.

Zollikofen

En tout et pour tout, 2017 s'est déroulé calmement à Zollikofen. En dehors des dégâts des eaux survenus en novembre/décembre dans l'immeuble 98, aucun événement notoire n'est à signaler. Un changement de locataires intense reste d'actualité. La mutation générationnelle se poursuit sans discontinuer.

Projekte (Sanierungen und Ersatzneubauten)

Arbon

Bei unseren 4 Arboner Standorten hat sich die Situation nicht verändert. Wir setzen nach wie vor auf «Halten». Die wirtschaftliche Entwicklung und der Immobiliensektor deuten nicht auf eine Entspannung hin. Deshalb wird in Arbon vorerst kein Projekt geplant. Selbstverständlich werden alle Liegenschaften ordentlich unterhalten.

Brugg / Zurzacherstrasse

Das Siegerprojekt Gemini der Adrian Streich Architekten aus Zürich hat im Jahr 2017 richtig Form angenommen. Nach der Überarbeitung des Wettbewerbs wurden im Vorprojekt von Februar bis Juli nochmals wichtige Verbesserungen vorgenommen. Die Grundrisse wurden teilweise konkretisiert sowie die Haustechnik geplant. Anschliessend an das Vorprojekt liefen auch gleich die Arbeiten am Bauprojekt, welches Ende 2017 in den letzten Zügen bearbeitet und Anfang 2018 abgeschlossen wird. Mit dem Bauprojektstand wird auch der Kostenvoranschlag abgegeben.

Das ganze Jahr über liefen ebenfalls die Bearbeitungen für den Gestaltungsplan sowie die Teiländerung des Bauzonenplans. Sorgfältig wurden die beiden Eingaben entworfen und dank der stets konstruktiven Zusammenarbeit mit der Stadt Brugg sowie dem Kanton konnten zwei super Vorlagen entwickelt werden, welche für alle Beteiligten einen grossen Mehrwert bieten. Trotz immer transparenter Kommunikation, der Einbindung der Schlüsselpersonen sowie der sonst sorgfältigen Entwicklung gab es nun in der öffentlichen Auflage, die vom 10. November bis zum 11. Dezember 2017 stattfand, zwei Einsprachen. Anfang 2018 werden wir nun mit den entsprechenden Parteien das Gespräch suchen.

Wir gehen von einem Baustart im Frühling 2019 aus.

Aarau – Rohr

Als Anfang 2017 der Baumeister mit den Betonarbeiten der Kellergeschosse, der Einstellhalle und der Treppenhäuser noch voll im Einsatz war, begannen ab Mai die ersten Lieferungen und Montagen der Holzelemente aus dem Werke Holzbau Erni AG in Schongau. Für einen Holzbau «normal», im Vergleich zu einem Massivbau jedoch ungewöhnlich schnell nahm die Siedlung Form an. In insgesamt 15 Holzbauetappen von Mai bis Oktober wurde die Siedlung errichtet. Besondere Herausforderung dabei war die Montage der Sichtholzoberflächen im fertigen Zustand, d. h. nach der Montage der Holzelemente folgte keine Nachbehandlung der Flächen mehr. Durch diesen Umstand war die Montage sehr wetterabhängig, was Holzbau Erni mit Bravour gemeistert hat. Nur in seltenen Fällen musste auf das in Holzbauweise vorgefertigte Notdach zurückgegriffen werden, um die Holzkonstruktion vor Regen zu schützen.

In der Reihenfolge von der Pilatusstrasse 15/17/19 zur Grabenstrasse 6/8 wurden dann auch die Ausbaurbeiten wie Unterlagsboden, Haustechnik (Sa-

Projets (assainissements et reconstructions)

Arbon

La situation n'a pas changé en ce qui concerne nos 4 implantations à Arbon. Nous continuons à miser sur le « statu quo ». En effet, l'évolution de l'économie et du secteur immobilier local ne laissent présager aucune décrispation du marché. Nous ne planifions donc aucun projet dans l'immédiat à Arbon. Il est bien entendu que tous les immeubles sont bien entretenus.

Brugg / Zurzacherstrasse

Le projet gagnant du bureau Adrian Streich Architectes de Zurich en 2017 prend forme. Après un premier remaniement du concours, l'avant-projet a encore subi quelques améliorations importantes de février à juillet. Les plans ont été concrétisés en partie et la domotique est planifiée. Les travaux concernant le projet de construction ont débuté dans la foulée de l'avant-projet. La phase terminale du traitement de ce projet de construction a débuté fin 2017 et sera finalisée début 2018. Le devis estimatif sera rendu à ce moment-là.

La modification partielle du plan d'aménagement, de même que les travaux sur le plan de la zone à bâtir se sont également étalés tout au long de 2017. Les deux soumissions ont fait l'objet d'une grande minutie et, grâce à une collaboration toujours très constructive avec la ville de Brugg et avec le canton, deux magnifiques projets offrant une grande plus-value pour toutes les parties prenantes ont été développés.

Cependant, malgré une communication toujours transparente, l'implication des personnes-clés, ainsi qu'un développement pourtant minutieux, deux recours ont été déposés lors de la mise en consultation publique qui a eu lieu du 10 novembre au 11 décembre 2017. Nous allons chercher le dialogue avec les parties concernées début 2018.

Nous partons du principe que la construction pourra débuter au printemps 2019.

Aarau – Rohr

Alors que les travaux de bétonnage des sous-sols, du parking sous-terrain et des cages d'escaliers battaient leur plein début 2017, les livraisons et le montage des premiers éléments en bois fournis par l'usine Holzbau Erni AG de Schongau débutaient dès le mois de mai.

« Normale » pour une construction en bois comparée à une construction en dur, le groupe d'habitation a pris forme à une vitesse tout de même inhabituelle. En effet, les immeubles ont été érigés entre mai et octobre, en 15 étapes de construction. Ce faisant, le montage des surfaces en bois lamellé à l'état de produit fini – c.-à-d. sans aucun traitement des surfaces après montage – a représenté un défi particulier. De ce fait, le montage s'est avéré très dépendant de la météo, ce que la maison Erni a maîtrisé avec brio. En effet, le toit de se-

nitär, Lüftung) sowie die Elektroverteilung intensiviert. Nach und nach sah man auch im Innern die Fortschritte und man erfreute sich ab der schönen Atmosphäre, die bereits im Ausbau spürbar war.

Am 9. sowie 16. Dezember 2017 konnten wir bereits die Musterwohnung der Öffentlichkeit zeigen. Das Feedback war durchwegs positiv und wir freuten uns sehr, mit der Vermietung so gut gestartet zu sein.

Allschwil

Die Planungen zum Ersatzneubau in Allschwil schreiten voran. Der Quartierplan hat die erste Hürde genommen und ist von der Gemeinde Allschwil genehmigt worden. Nun geht der Quartierplan zum Kanton. Wir sind zuversichtlich, dass dank der guten Vorarbeit aus dem Testplanungsverfahren (Wettbewerb) positive Rückmeldungen kommen.

Das Baubewilligungsverfahren ist in Vorbereitung. Am 8. Dezember 2017 wurde das Bauprojekt mitsamt Kosten dem Verwaltungsrat der Graphis vorgestellt. Nach heutigem Stand wird die neue Siedlung 65 Wohnungen und 3 zumietbare Studios/Zimmer anbieten können, nebst einem Gemeinschaftsraum, Einstellhallenplätzen etc. Der Verwaltungsrat hat das Projekt genehmigt und den definitiven Startschuss für den Ersatzneubau beschlossen.

Der Baustart wird neu am 2. April 2019 mit dem Abbruch der alten Siedlung erfolgen.

Weitere Infos können der Infobroschüre entnommen werden.

Genf

Die Sanierung konnte wie vorgesehen durchgeführt werden. Vor Weihnachten 2017 waren alle 402 Wohnungen fertig renoviert. Die allgemeinen Räume wurden Ende März 2018 fertiggestellt. Es wurden folgende Arbeiten getätig:

- Sanierung aller Ver- und Entsorgungsleitungen in den Küchen. Neue vollausgestattete Forster-Küchen inkl. Apparate (vorher gehörte nur der Kühlenschrank zur Ausstattung). Trittschalldämmung unter Platten. Bessere Schalldämmung durch gedämmte Vorsatzschalen/Installationszonen und Brandschutzsanierung auf dem neuesten Stand.
- Wärmedämmungen aller Kellerdecken
- Abdichtung der Storenkästen gegen Wind
- Vergrösserung der Veloparkplätze im Gebäudeinnern
- Sanierung der Kanalisationsleitungen und Schächte
- Erneuerung der ganzen elektrischen Installationen Wohnungen und allgemeine Räume
- Erneuerung der Treppenhausbeleuchtungen durch LED
- Velo- und Motorfahrradunterstand aussen
- Ersatz Gegensprechanlage und Erweiterung mit Video
- Erneuerung der Kabelfernsehverbindungen

cours en bois préfabriqué n'a été utilisé que dans des cas très isolés, pour protéger la construction.

Les travaux de finitions tels que chape, domotique (sanitaire, aération), ainsi que l'installation électrique ont été intensifiés, dans l'ordre, de la Pilatustrasse 15/17/19 à la Grabenstrasse 6/8. Peu à peu, les avancées ont été également visibles à l'intérieur et l'atmosphère qui s'en dégageait a permis de se réjouir par avance du résultat final. Nous avons ouvert l'appartement témoin au public les 9 et 16 décembre 2017. Le feedback a été dans l'ensemble positif et nous nous sommes réjouis de l'excellent début des premières locations.

Allschwil

Les planifications de la reconstruction à Allschwil avancent bien. Le plan directeur de quartier a passé le premier obstacle et a été approuvé par la commune d'Allschwil. Le plan directeur de quartier va maintenant au canton. Grâce à un bon travail préliminaire lors du concours, nous avons bon espoir de récolter des réactions positives.

La demande d'autorisation de construire est en préparation. Le projet de construction y compris les coûts, a été présenté le 8 décembre au Conseil d'Administration de Graphis. En l'état actuel, le nouveau groupe d'habitation comptera 65 appartements et 3 studios/chambres à louer en sus, sans compter une salle commune, un parking souterrain, etc. Le conseil d'administration a approuvé le projet et donné son feu vert définitif pour le commencement des travaux.

Les travaux commenceront le 2 avril 2019 par la démolition des anciens immeubles.

Vous trouverez de plus amples renseignements dans la brochure d'information.

Genève

L'assainissement s'est déroulé comme prévu. La rénovation des 402 appartements a été achevée avant Noël 2017. Les locaux communs ont été terminés fin mars 2018. Liste des travaux exécutés :

- Assainissement de toutes les conduites d'alimentation et d'évacuation dans les cuisines. Nouvelles cuisines Forster entièrement équipées, y compris appareils (avant, seul le réfrigérateur faisait partie de l'équipement standard). Isolation contre les bruits d'impacts sous les carrelages. Meilleure isolation phonique grâce à des doublages/zones d'installations mieux isolés et assainissement des protections anti-incendie de dernière génération
- Isolation thermique des plafonds dans les caves
- Isolation des caissons de stores contre le vent
- Agrandissement des places de stationnement pour vélos à l'intérieur des bâtiments
- Assainissement des canalisations et des bouches d'égout

Die Sanierung verlief ohne grosse Zwischenfälle. Wir haben mit dem Architekturbüro Glauco Lombardi in Genf ein sehr seriöses und kompetentes Büro zur Hand gehabt, welche die Sanierung geleitet hat. Vielen Dank an dieser Stelle für deren Arbeit.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund CHF 23 Mio. Die Finanzierung passiert über eine moderate Mietzinserhöhung sowie Rückstellungen der Graphis.

In Genf gilt das sogenannte LDTR. Dies ist ein Gesetz, welches vorschreibt, wie hoch die Mieten nach einer Sanierung sein dürfen. Die Obergrenze einer Wohnungsmiete liegt dabei bei CHF 3 406.– pro Zimmer pro Jahr. Bsp.: Eine 3-Zimmer-Wohnung darf nach Sanierung also maximal CHF 851.50 pro Monat kosten ($3 \times \text{CHF } 3\,406.– / 12$). Dies ist nicht viel angesichts der hohen Sanierungskosten.

Wir sind zuversichtlich, dass die Siedlung Genf nun wieder fit für die nächsten Jahre gemacht wurde. Unsere Genossenschafter haben viel Freude an den neuen Annehmlichkeiten.

- Renouvellement de l'ensemble des installations électriques dans les appartements et les locaux communs
- Remplacement de l'éclairage des cages d'escalier par des LED
- Parking extérieur couvert vélos/motos
- Remplacement des interphones et ajout de la vidéo
- Renouvellement des connexions de la TV par câble

L'assainissement s'est déroulé sans incidents particuliers. Le bureau d'architecture Lombardi à Genève – un bureau très sérieux et compétent – a dirigé les travaux. Nous lui adressons ici nos remerciements pour son travail.

Le coût total s'élève à CHF 23 millions. Le financement passe par une augmentation modérée des loyers, ainsi que par des provisions de la coopérative.

La loi sur les démolitions, transformations et rénovation de maisons d'habitation (LDTR) est en vigueur à Genève. Elle prescrit le niveau des loyers après un assainissement. La limite supérieure d'un loyer annuel est fixée à CHF 3 406.– par pièce. Exemple : après assainissement, un appartement de 3 pièces peut donc coûter au maximum CHF 851.50 par mois ($3 \times \text{CHF } 3\,406.– : 12$). C'est peu au regard des coûts de l'assainissement.

Nous sommes convaincu d'avoir bien préparé le groupe d'habitation de Genève à affronter les prochaines années. Ceci dit, nos sociétaires apprécient beaucoup ces nouvelles commodités.

Personelles

Genossenschaftsorgane

Verwaltungsrat und Geschäftsprüfungskommission

Im Verwaltungsrat und in der Geschäftsprüfungskommission ergaben sich per Delegiertenversammlung vom 17. Juni 2017 keine Änderungen.

Geschäftsleitung / Verwaltung

Bei den hauptamtlich angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind 2017 folgende Änderungen zu vermelden (Details sind unter «Bericht aus der Verwaltung» ersichtlich).

Eintritte: Roman Burkhardt, Maler, per 15. Februar 2017

Austritte: Franz Wehrli, Maler, per 31. Januar 2017

Dienstjubiläen

20 Jahre

Ruoss Silvia nebenamtliche Hauswartin Brugg I Eintritt 01.08.1997

10 Jahre

Berger Heinz Direktor, Bern Eintritt 01.01.2007

5 Jahre

Häusler Ursula nebenamtliche Hauswartin Schwarzenburg Eintritt 01.01.2012

Carusone Marlis nebenamtliche Hauswartin Brugg II Eintritt 01.06.2012

Girodano Melitta nebenamtliche Hauswartin Arbon Eintritt 01.09.2012

Wir danken für die langjährige Mitarbeit!

Personnel

Organes de la coopérative

Conseil d'administration et Commission de contrôle de gestion

Il n'y a pas eu de changement au Conseil d'administration et à la Commission de contrôle de gestion lors de l'Assemblée des Délégués du 17 juin 2017.

Direction/Administration

Du côté des employées et employés permanents, les changements ci-après sont à signaler en 2017 (plus de détails sous « Rapport de l'administration »):

Entrée: Roman Burkhardt, Peintre, au 15 février 2017

Départ: Franz Wehrli, Peintre, au 31 janvier 2017

Ancienneté de service

20 ans

Ruoss Silvia Concierge à titre accessoire, Brugg I Entrée 01.08.1997

10 ans

Berger Heinz Directeur, Berne Entrée 01.01.2007

5 ans

Häusler Ursula Concierge à titre accessoire, Schwarzenburg Entrée 01.01.2012

Carusone Marlis Concierge à titre accessoire, Brugg II Entrée 01.06.2012

Girodano Melitta Concierge à titre accessoire, Arbon Entrée 01.09.2012

Tous nos remerciements pour votre fidélité tout au long de ces années !

Totentafel

Siedlung	Name und Vorname	Jahrgang	verstorben
Arbon	Stengel-Schmid Annemarie	1934	10.04.2017
Bern	Fotsch-Gutknecht Hanni	1928	07.01.2017
Genf	Dudzinska Wiktoria	1929	07.02.2017
	Feuz Rose-Marie	1930	22.03.2017
	Kammer Antoinette	1919	16.04.2017
Thalwil	Mehne-Stohler Johanna	1925	10.11.2017
Zollikofen	Nyffeler Arthur	1924	20.04.2017

Wir sprechen den Angehörigen der verstorbenen Genossenschaftserinnen und Genossenschafter unser aufrichtiges Beileid aus.

Nécrologie

Groupe d'habitation	Nom et prénom	Année	décedée le
Arbon	Stengel-Schmid Annemarie	1934	10.04.2017
Berne	Fotsch-Gutknecht Hanni	1928	07.01.2017
Genève	Dudzinska Wiktoria	1929	07.02.2017
	Feuz Rose-Marie	1930	22.03.2017
	Kammer Antoinette	1919	16.04.2017
Thalwil	Mehne-Stohler Johanna	1925	10.11.2017
Zollikofen	Nyffeler Arthur	1924	20.04.2017

Nous présentons aux familles et aux amis de nos défunt coopérateurs et coopératrices nos condoléances les plus sincères.

Bilanz per 31. Dezember 2017

Bilan au 31 décembre 2017

	2017		2016		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Aktiven/Actif						
Kassen/Caisse	5 222		3 526		1 696	
Post- und Bankguthaben/ Avoir comptes postaux et comptes bancaires	8 074 777		5 185 648		2 889 129	
Flüssige Mittel/Trésorerie	8 079 999	3.8	5 189 174	2.6	2 890 825	1.2
Forderungen gegenüber Mieter/ Créances à l'égard des locataires/ Corrections de valeur sur créances résultant de ventes et de prestations de services	96 630		66 442		30 188	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen/ Créances résultant de ventes et de prestations de services	96 630	0,0	66 442	0.0	30 188	0.0
Übrige kurzfristige Forderungen/ Autres créances à court terme/ Corrections de valeur sur les autres créances à court terme	1 666 771		2 023 362		-356 591	
Übrige kurzfristige Forderungen/ Autres créances à court terme	1 666 771	0.8	2 023 362	1.0	-356 591	-0.2
Vorräte/Stocks	106 828		109 155		-2 327	
Vorräte/Stocks	106 828	0.1	109 155	0.1	-2 327	-0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen/ Actifs de régularisation	24 026		89 646		-65 620	
Aktive Rechnungs- abgrenzungen/ Actifs de régularisation	24 026	0,0	89 646	0.0	-65 620	-0.0
Umlaufvermögen/ Actifs courants	9 974 255	4.7	7 477 779	3.8	2 496 476	0.9

	2017		2016		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Anteilscheine/ Parts sociales (banque Raiffeisen)	200		200		0	
Wertschriften/ Titres cotés en bourse détenus à cour terme	5 916 959		5 622 423		294 536	
Finanzanlagen / Immobilisations financières	5 917 159	2.8	5 622 623	2.9	294 536	-0.1
Mobilien/Mobilier	2 709		8 015		-5 306	
Maschinen/Machines	1 438		7		1 431	
Fahrzeuge/Véhicules	14 321		9 674		4 647	
Mobile Sachanlagen / Immobilisations corporelles mobilières	18 468	0.0	17 696	0.0	772	0.0
Anlagen im Bau/ Installations en construction	16 500 636		13 793 501		2 707 135	
Liegenschaften/Immeubles	250 596 709		236 372 278		14 224 431	
Abschreibungsbestand / Amortissement des immeubles	-72 272 000		-66 825 000		-5 447 000	
Immobile Sachanlagen / Immobilisations corporelles immobilières	194 825 345	92.5	183 340 779	93.3	11 484 566	-0.9
Anlagevermögen / Actif immobilisé	200 760 973	95.3	188 981 098	96.2	11 779 875	-0.9
Aktiven/Total actif	210 735 227	100.0	196 458 878	100.0	14 276 350	0

	2017		2016		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Passiven/Passif						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ Dettes résultant de l'achat de biens et services	2 521 584	1.2	2 300 342	1.2	221 242	0.0
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten/ Dettes bancaires à court terme	720 000		450 000		270 000	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Dettes à court terme	720 000	0.3	450 000	0	270 000	60.0
Erhaltene Anzahlungen/ Acomptes reçus	2 860 728		3 374 060		-513 332	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten/ Autres dettes à court terme	2 860 728	1.4	3 374 060	1.7	-513 332	-0.4
Passive Rechnungs-abgrenzungen/ Passifs de régularisation	494 729		406 981		87 748	
Passive Rechnungs-abgrenzungen/ Passifs de régularisation	494 729	0.2	406 981	0.2	87 748	-0.0
Kurzfristiges Fremdkapital/ Capitaux étrangers à court terme	6 597 042	3.1	6 531 383	3.3	65 659	-0.2
Langfristige Bankverbindlichkeiten/ Dettes bancaires à long terme	174 610 000		155 600 000		19 010 000	
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Autres dettes à long terme portant intérêt	2 200 517		2 206 630		-6 113	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten/ Dettes à long terme portant intérêt	176 810 517	83.9	157 806 630	80.3	19 003 887	-3.6
Übrige langfristige Verbindlichkeiten/ Autres dettes à long terme	20 557 011		25 315 186		-4 758 175	

	2017		2016		Abweichung/Écart	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Übrige langfristige Verbindlichkeiten/ Autres dettes à long terme	20 557 011	9.8	25 315 186	12.9	-4 758 175	-3.1
Übrige langfr. Rückstellungen/ Autres provisions à long terme	807 151		783 614		23 537	
Rückstellungen/Provisions	807 151	0.4	783 614	0.4	23 537	-0.0
Langfristiges Fremdkapital/ Capitaux étrangers à long terme	198 174 679	94.0	183 905 430	93.6	14 269 249	0.4
Fremdkapital/ Capitaux empruntés	204 771 720	97.2	190 436 812	96.9	14 334 907	-0.2
Genossenschaftskapital/ Capital social	5 366 500		5 405 500		-39 000	
Genossenschaftskapital/ Capital social	5 366 500	2.5	5 405 500	2.8	-39 000	-0.2
Gesetzliche Gewinnreserve/ Réserve légale issue du bénéfice	562 500		559 500		3 000	
Gesetzliche Gewinnreserve/ Réserve légale issue du bénéfice	562 500	0.3	559 500	0.3	3 000	0.0
Gewinnvortrag/ Report du bénéfice	4 065		2 556		1 509	
Jahresgewinn/ Bénéfice de l'exercice	30 441		54 509		-24 068	
Bilanzgewinn/ Bénéfice au bilan	34 507		57 065		-22 558	
Freiwillige Gewinnreserven/ kumulierte Verluste/ Réserves facultatives issues du bénéfice/perdes cumulées	34 507	0.0	57 065	0.0	-22 558	0.0
Eigenkapital/Capitaux propres	5 963 507	2.8	6 022 065	3.1	-58 558	-0.3
Passiven/Total passif	210 735 227	100,0	196 458 878	100,0	14 276 349	0

Erfolgsrechnung 2017

Compte des résultats 2017

	2017		2016		Abweichung/Écart		Budget 2017
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Nettoerlös aus Vermietung/ Produits nets des locations	16 033 992		15 659 975		374 016		15 319 000
Erlöse/Produits	16 033 992	99.1	15 659 975	99.2	374 016	0,1	15 319 000
Einschreibgebühren/ Taxes d'envois recommandés	7 850		10 950		-3 100		8 000
Ertrag aus Honorar HBK und PVA/ Revenus d'honoraires DFCE (HBK) et installations PV	137 683		118 920		18 763		115 000
Sonstige Erlöse/ Autres produits	145 533	0.9	129 870	0.8	-3 100	0.1	123 000
Nettoerlöse aus Leistungen/ Produits nets de prest. de services	16 179 525	100.0	15 789 844	100.0	370 916	0	15 442 000
Unterhaltsaufwand/ Coûts d'entretien	-9 395 861		-3 441 520		5 954 341		-3 565 610
Unterhaltsaufwand/ Coûts d'entretien	-9 395 861	-58.1	-3 441 520	-21.8	5 954 341	-36.3	-3 565 610
Direkter Aufwand/ Charges directes	-9 395 861	-58.1	-3 441 520	-21.8	5 954 341	-36.3	-3 565 610
Bruttogewinn I/ Bénéfice brut I	6 783 664	41.9	12 348 324	78.2	6 325 258	-36.3	11 876 390
Zinsaufwand (Hypotheken)/ Charges d'intérêt (Hypothéques)	-4 506 924		-4 454 749		52 175	0	-4 858 050
Bruttogewinn II/ Bénéfice brut II	2 276 740	14.1	7 893 575	50.0	6 377 433	-35.9	7 018 340
Personalaufwand/ Frais de personnel	-776 471		-807 449		-30 977	0	-818 850
Raumaufwand/ Charges de locaux	-11 892		-4 027		7 865	0	-10 000

	2017		2016		Abweichung/Écart		Budget 2017
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Sachversicherungen, Abgaben und Gebühren, Objektsteuern/ Assurances choses, droits et taxes	-492 997		-328 437		164 560	0	-250 000
Energie- und Entsorgungsaufwand/ Charges d'énergie et évacuation des déchets	-205 207		-172 939		32 268	0	-95 150
Informatikaufwand/ Charges d'informatique	-44 495		-85 651		-41 156	0	-95 000
Verwaltungsaufwand/ Charges d'administration	-541 967		-389 766		152 201	0	-638 000
Werbeaufwand/ Publicité	-8 599		-38 581		-29 982	0	-25 000
Sonstiger betrieblicher Aufwand/ Autres charges d'exploitation	-7 020		-9 557		-2 537	0	-10 000
Übriger betrieblicher Aufwand/ Autres charges d'exploitation	-2 088 647	-12.9	-1 836 407	-11.6	252 241	-1.3	-1 942 000
Betriebliches Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBTDA)/ Résultat avant impôts et amortissements (RAIA)	188 093	1.2	6 057 168	38.4	6 629 674	-37.2	5 076 340
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen/ Amortissements sur immobilisations corporelles mobilières	-22 844		-36 748		13 904		-15 000

	2017		2016		Abweichung/Écart		Budget 2017
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Abschreibungen auf immobilen Sachanlagen/ Amortisements sur immobilisations corporelles immobilières	-5 447 000		-5 705 000		258 000		-4 701 000
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens/ Amortisements et corrections de valeur sur les postes de l'actif immobilisé	-5 469 844	-33.8	-5 741 748	-36.4	-271 904	2.6	-4 716 000
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)/ Résultat avant impôts (RAI)	-5 281 752	-32.6	315 420	2.0	-5 597 172	-34.6	360 340
Übriger Finanzaufwand/ Autres charges financières	-44 466		-47 700		-3 234		-25 000
Finanzaufwand/ Charges financières	-44 466	-0.3	-47 700	-0.3	-3 234	0.0	-25 000
Zinsertrag/Produits d'intérêts	80 962		89 497		-8 535		10 000
Wertschriftergebnis/ Produits des titres	545 139		23 489		521 650		20 000
Finanzertrag/ Produits financiers	626 101	3.9	112 986	0.7	513 115	3.2	30 000
Betriebliches Ergebnis vor Steuern/ Résultat avant impôt	-4 700 117	-29.0	380 706	2.4	5 080 823	-31.5	365 340
Entnahme Fonds/ Prélèvements de fonds	4 873 734		105 000		4 768 734		205 000
Zuweisungen Fonds/ Attributions à des fonds	-106 533		-111 599		5 066		-257 000
Veränderungen Fonds/ Variations de fonds	4 767 201	29.5	-6 599	-0.0	4 773 800	29.5	-52 000

	2017		2016		Abweichung/Écart	Budget 2017
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Veränderungen						
Fonds /						
Variations de fonds	4 767 201	29.5	-6 599	-0.0	4 773 800	29.5
Ausserordentlicher, einmaliger oder perio- denfremder Aufwand/ Charges exceptionnel- les, uniques ou hors période	-7 864		-358 363		350 499	-15 000
Ausserordentlicher, einmaliger oder perio- denfremder Ertrag/ Produits excepti- onnels, uniques ou hors période	69 975		63 694		6 281	26 000
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg /						
Résultats excepti- onnels, uniques ou hors période	62 111	0.4	-294 669	-1.9	356 780	2.3
Jahresgewinn vor Steuern (EBT) /						
Benefice avant impôts (BAI)	129 196	0.8	79 439	0.5	49 757	0.3
Kantons- und Gemeindesteuern / Impôts cantonaux et communaux	-94 054		-76 840		17 214	-232 000
Direkte Bundes- steuern / Impôt fédéral direct	-4 701		51 911		-56 612	-15 000
Direkte Steuern / Impôts directs	-98 754	-0.6	-24 929	-0.2	73 825	-0.5
Jahresgewinn /						
Bénéfice de l'exercice	30 441	0.2	54 509	0.3	-24 068	-0.2
						77 340

Bericht der Geschäftsprüfungskommission an die Delegiertenversammlung der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft

In Ausübung des uns von der Delegiertenversammlung übertragenen statutarischen Mandats haben wir die Geschäftsführung des Jahres 2017 überprüft und festgestellt, dass

- die gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften eingehalten wurden,
- die Protokolle der Delegiertenversammlung und der Verwaltungsratssitzungen ordnungsgemäss geführt wurden und die entsprechenden Beschlüsse sinn-gemäss ausgeführt wurden.

Thalwil, Allschwil, Zollikon, 16. Februar 2018

Die Geschäftsprüfungskommission

*Peter Degen, Präsident
Xara Elias
Thomas Preisig*

Rapport de la commission de gestion à l'assemblée des délégués de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation

En exécution du mandat statutaire qui nous a été confié par l'assemblée des délégués, nous avons contrôlé la gestion de l'administration 2017 et constaté que

- les instructions légales, statutaires et réglementaires ont été observées.
- les protocoles de l'assemblée des délégués et des séances du conseil d'administration ont été dressés conformément à l'ordre et que les décisions ont été exécutées conformément au sens.

Thalwil, Allschwil, Zollikon, le 16 février 2018

La commission de gestion

Peter Degen, Président
Xara Elias
Thomas Preisig



An die Delegiertenversammlung der
Graphis Bau- und Wohngenossenschaft,
Bern

GFELLER + PARTNER AG

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die im vorliegenden Geschäftsbericht abgebildete Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft für das am 31. Dezember 2017 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.

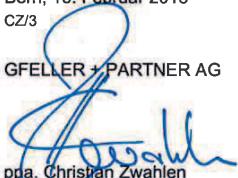
Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Bern, 16. Februar 2018

CZ/3

GFELLER + PARTNER AG


ppa, Christian Zwahlen
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)


Salvatore Fasciana
Dipl. Treuhänderxperte
Zugelassener Revisionsexperte



A l'Assemblée des délégués de
Graphis société coopérative de construction
et d'habitation, Berne

GFELLER + PARTNER AG

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) présentés dans ce rapport de gestion de Graphis, société coopérative de construction et d'habitation pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Berne, le 16 février 2018

CZ/3

GFELLER + PARTNER AG


ppa. Christian Zwahlen
Expert-comptable diplômé
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)


Salvatore Fasciana
Expert-fiduciaire diplômé
Expert-réviseur agréé

Anhang

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Geschäftsleitung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Im Rahmen des Vorsichtsprinzips können dabei Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

Sachanlagen:

Die Sachanlagen werden indirekt abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen nach der degressiven Methode. Die sich im Bau befindlichen Liegenschaften werden als Anlagen im Bau bilanziert.

Annexe

Indications relatives aux principes appliqués dans les comptes annuels

Les présents comptes annuels ont été établis conformément aux prescriptions de la loi suisse, en particulier des articles sur l'obligation de tenir une comptabilité et de présenter des comptes du Code des obligations (art. 957 à 962).

Dans les comptes annuels, les principes suivants ont été appliqués :

L'établissement des comptes requiert de la part du conseil d'administration des estimations et des évaluations qui pourraient influencer l'importance des valeurs en capital et des obligations ainsi que les obligations éventuelles au moment de l'établissement du bilan, mais aussi des charges et des produits de la période de référence. La direction prend alors une décision pour chaque cas, à son entière discrétion, en profitant des marges de manœuvre légales existantes pour l'établissement du bilan et les évaluations. Dans les limites imposées par le principe de précaution, des amortissements, des valeurs de correction et des provisions peuvent être constitués au-delà des proportions requises par la gestion de l'entreprise.

Immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles font l'objet d'un amortissement indirect. Les amortissements pratiqués sont déterminés selon le mode dégressif. Les immeubles en cours de construction sont comptabilisés en immobilisations corporelles.

**Angaben und Erläuterungen zu Positionen
der Bilanz und Erfolgsrechnung**

<i>Forderungen gegenüber Mietern</i>	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
gegenüber Dritten	53 979	7 860
gegenüber Genossenschaftern und Organen	42 651	58 582
Wertberichtigungen	0	0
 Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	 <u>96 630</u>	 <u>66 442</u>

<i>Übrige kurzfristige Forderungen</i>	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Heiz- und Nebenkosten	1 481 329	1 868 838
Div. Guthaben bei SwissLife, PVS Graphis, VST	185 442	154 524
 Total übrige kurzfristige Forderungen	 <u>1 666 771</u>	 <u>2 023 362</u>

Hierbei handelt es sich insbesondere um Heiz- und Nebenkosten gegenüber Mietern. Auf eine detaillierte Aufteilung zwischen Forderungen gegenüber Dritten und Genossenschaftern wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

<i>Anlagen im Bau (Sachanlagen)</i>	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Aarau-Rohr (Planungs- und Baukosten)	14 258 290	4 347 120
Brugg (Planungskosten)	1 131 039	475 183
Genf (Planungs- und Sanierungskosten)	0	8 463 413
Allschwil (Planungskosten)	1 111 308	363 868
Bern (Planungs- und Sanierungskosten)	0	143 917
 Total Anlagen im Bau	 <u>16 500 636</u>	 <u>13 793 501</u>

**Indications et explications relatives aux postes
du bilan et du compte de résultat**

<i>Créances envers les locataires</i>	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
envers des tiers	53 979	7 860
envers les associés et organes	42 651	58 582
Corrections de valeur	0	0
Total créances résultant de la vente de biens et services	96 630	66 442
<hr/>		
<i>Autres créances à court terme</i>	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
des frais de chauffage et des frais accessoires	1 481 329	1 868 838
Div. créances chez SwissLife, PVS Graphis, VST	185 442	154 524
Total autres créances à court terme	1 666 771	2 023 362
<hr/>		
Il s'agit en l'occurrence notamment des frais de chauffage et des frais accessoires incomptant aux locataires. Nous avons renoncé à une répartition détaillée entre les créances envers des tiers et celles envers les associés pour des raisons de fond.		
<hr/>		
<i>Immeubles en cours de construction (immobilisations corporelles)</i>	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Aarau-Rohr (coûts de planification et construction)	14 258 290	4 347 120
Brugg (coûts de planification)	1 131 039	475 183
Genève (coûts de planification et de rénovation)	0	8 463 413
Allschwil (coûts de planification)	1 111 308	363 868
Berne (coûts de planification et de rénovation)	0	143 917
Total immeubles en cours de construction	16 500 636	13 793 501

<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
gegenüber Dritten	2 477 689	2 265 523
gegenüber Genossenschaften und Organen	43 895	34 819
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>2 521 584</u>	<u>2 300 342</u>

<i>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Mietzinsvorauszahlungen	937 996	1 009 702
Heizkostenvorschüsse	1 922 732	2 364 358
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>2 860 728</u>	<u>3 374 060</u>

Auf eine detaillierte Aufteilung zwischen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Genossenschaften wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
gegenüber Dritten	454 729	366 981
gegenüber Genossenschaften und Organen	40 000	40 000
Total passive Rechnungsabgrenzungen	<u>494 729</u>	<u>406 981</u>

<i>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</i>	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Langfristige Bankverbindlichkeiten (Hypotheken)	174 610 000	155 600 000
– gegenüber Dritten (UBS, Raiffeisen, PK Energie, ZKB, Fonds de Roulement)	53 410 000	45 400 000
– gegenüber Genossenschaften und Organen (CS, Bank Coop)	121 200 000	110 200 000
Übrige langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2 200 517	2 206 630
– gegenüber Dritten (Käutionen und Obligationen)	548 517	151 630
– gegenüber Genossenschaften und Organen (Obligationen)	1 652 000	2 055 000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	<u>176 810 517</u>	<u>157 806 630</u>

<i>Dettes résultant de l'achat de biens et services</i>	<i>2017 / CHF</i>	<i>2016 / CHF</i>
envers des tiers	2 477 689	2 265 523
envers les associés et organes	43 895	34 819
Total dettes résultant de l'achat de biens et services	<u>2 521 584</u>	<u>2 300 342</u>
 <i>Autres dettes à court terme</i>	 <i>2017 / CHF</i>	 <i>2016 / CHF</i>
Paiements anticipés de loyer	937 996	1 009 702
Avances pour chauffage	1 922 732	2 364 358
Total autres dettes à court terme	<u>2 860 728</u>	<u>3 374 060</u>
Nous avons renoncé à une répartition détaillée entre les dettes envers des tiers et celles envers les associés pour des raisons de fond.		
 <i>Passifs de régularisation</i>	 <i>2017 / CHF</i>	 <i>2016 / CHF</i>
envers des tiers	454 729	366 981
envers les associés et organes	40 000	40 000
Total Passifs de régularisation	<u>494 729</u>	<u>406 981</u>
 <i>Dettes à long terme portant intérêts</i>	 <i>2017 / CHF</i>	 <i>2016 / CHF</i>
Dettes bancaires à long terme	174 610 000	155 600 000
– envers des tiers (UBS, Raiffeisen, PK Energie, ZKB)	53 410 000	45 400 000
– envers les associés et envers les organes (CS, Banque Coop)	121 200 000	110 200 000
Autres dettes à long terme portant intérêts	2 200 517	2 206 630
– envers des tiers (cautions, prêts)	548 517	151 630
– envers les associés et envers les organes (prêts)	1 652 000	2 055 000
Total dettes à long terme portant intérêts	<u>176 810 517</u>	<u>157 806 630</u>

<i>Übrige langfristige Verbindlichkeiten</i>		<i>2017/CHF</i>		<i>2016/CHF</i>
gegenüber Dritten (Fonds)		20 557 011		25 315 186
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten		<u>20 557 011</u>		<u>25 315 186</u>

<i>Genossenschaftskapital</i>	<i>%</i>	<i>2017/CHF</i>	<i>%</i>	<i>2016/CHF</i>
Mieteranteile	88	4 701 300	88	4 731 800
Nichtmieteranteile	12	665 200	12	673 700
Total Genossenschaftskapital	100	<u>5 366 500</u>	100	<u>5 405 500</u>

<i>Unterhaltsaufwand</i>		<i>2017/CHF</i>		<i>2016/CHF</i>
Personalaufwand (Betriebspersonal)		976 019		981 828
Unterhalt		8 419 842		2 549 699
Total Unterhaltsaufwand		<u>9 395 861</u>		<u>3 531 527</u>

<i>Zinsaufwand</i>		<i>2017/CHF</i>		<i>2016/CHF</i>
Zinsaufwand		4 506 924		4 454 749
Total Zinsaufwand		<u>4 506 924</u>		<u>4 454 749</u>

Infolge Negativzinsen ist dieser Aufwand im Berichtsjahr angestiegen.

<i>Steueraufwand</i>		<i>2017/CHF</i>		<i>2018/CHF</i>
Steueraufwand		98 754		24 929
Total Steueraufwand		<u>98 754</u>		<u>24 929</u>

Der Steueraufwand besteht aus bezahlten Steuerrechnungen bis zum 31. Dezember 2017. Rückerstattungen bzw. Nachforderungen infolge definitiver Veranlagungen führen immer wieder zu Schwankungen in dieser Position. Aufgrund der komplexen Steuersituation (Steuerpflicht in diversen Kantonen) wird der Steueraufwand letztlich vorsichtig bemessen.

	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Autres dettes à long terme envers des tiers (fonds)	20 557 011	25 315 186
Total autres dettes à long terme	<u>20 557 011</u>	<u>25 315 186</u>

	%	<i>2016/CHF</i>	%	<i>2015/CHF</i>
Parts des associés locataires	88	4 701 300	88	4 731 800
Parts des associés non-locataires	12	665 200	12	673 700
Total capital social	100	<u>5 366 500</u>	100	<u>5 405 500</u>

	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Charges de personnel (personnel d'exploitation)	976 019	981 828
Entretien	8 419 842	2 549 699
Total coûts d'entretien	<u>9 395 861</u>	<u>3 531 527</u>

	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Charges d'intérêts	4 506 924	4 454 749
Total charges d'intérêts	<u>4 506 924</u>	<u>4 454 749</u>

Les taux d'intérêt négatifs ont entraîné une augmentation de ces charges durant la période sous revue.

	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Charges d'impôts	98 754	24 929
Total charges d'impôts	<u>98 754</u>	<u>24 929</u>

La charge fiscale se compose des factures d'impôts payées jusqu'au 31 décembre 2016. Les remboursements ou les rappels d'impôts consécutifs aux taxations définitives des années précédentes conduisent invariablement à des variations de ce poste. La complexité de la situation fiscale découlant de l'assujettissement dans divers cantons nous amène en fin de compte à évaluer la charge fiscale avec prudence.

Nettoauflösung stille Reserven	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0	0
Anzahl Mitarbeitende	<i>2017/Anzahl</i>	<i>2016/Anzahl</i>
Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		
– Bis zehn Vollzeitstellen		
– Nicht über 50 Vollzeitstellen	x	x
– Nicht über 250 Vollzeitstellen		
– Über 250 Vollzeitstellen		
Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasingverpflichtungen, sofern diese nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können.	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Baurechtsvertrag der Liegenschaft Büro Bern hat eine Vertragsdauer bis Ende Februar 2069.	1 206 980	1 230 191
Abweichungen von den Grundsätzen ordnungsgemässer Rechnungslegung – Stetigkeit in der Darstellung		
Die Liegenschaftssteuern Genf sind als Objektsteuern im übrigen betrieblichen Aufwand anstelle des Steueraufwandes im Vorjahr ausgewiesen.		
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Liegenschaft (Buchwert)	194 825 345	183 340 779
Wertschriften	0	0

Dissolution nette de réserves latentes	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Dissolution nette déterminante de réserves latentes	0	0
Nombre d'employés	<i>2017/Nombre</i>	<i>2016/Nombre</i>
Variations du nombre d'emplois à plein temps en moyenne annuelle		
– jusqu'à dix emplois à plein temps		
– inférieur à 50	x	x
– inférieur à 250		
– plus de 250		
Valeur résiduelle des dettes découlant d'opérations de crédit-bail assimilables à des contrats de vente et des autres dettes résultant d'opérations de crédit-bail, dans la mesure où celles-ci n'échoient ni ne peuvent être dénoncées dans les douze mois qui suivent la date du bilan.	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Le droit de superficie de l'immeuble abritant notre bureau de Berne a une durée contractuelle courant jusqu'à fin février 2069.	1 206 980	1 230 191
Divergences par rapports aux principes réglementaires de comptabilité – constance de la présentation		
Les impôts fonciers à Genève sont comptabilisés en tant qu'impôts réels dans les autres charges d'exploitation, au lieu qu'en tant que charge fiscale de l'exercice précédent.		
Montant total des actifs engagés en garantie des dettes de l'entreprise et actifs grevés d'une réserve de propriété.	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Montant total des actifs engagés en garantie des dettes de l'entreprise		
Valeur comptable des immeubles	194 825 345	183 340 779
Titres	0	0

Anleihensobligationen

Zinssätze/Fälligkeiten	2017–2019	2020–2022	2023–2026	Total
0–1 %	229 000	445 000	50 000	724 000
1–2 %	56 000	208 000	491 000	755 000
2–3 %	639 000	0	0	639 000
3–4 %	0	0	0	0
Total	924 000	653 000	541 000	2 118 000

Die Anleihensobligationen werden nicht öffentlich aufgelegt.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

	2017/CHF	2016/CHF
Errichtung zusätzlicher Schuldbriefe Genf	0	–120 000
a.o. Zuwendung an PVS Graphis	0	–225 000
Verschiedene unwesentliche Posten	–7 864	–13 363
 Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	 –7 864	 –358 363
 Subvention Lärmschutzwand (einmalig)	 0	 48 597
Verkauf Rasentraktor und Geschäftsfahrzeug Maler (ausserordentlich)	0	6 232
Umschlag Heizöl von Rohr nach Bützberg	19 916	0
Rückzahlung der Stadt Zürich für Depositum (Benutzung Grünstreifen f. Baustelleninst.)	22 034	0
Rückerstattung div. Versicherungen aus mehreren Jahren	18 708	0
Verschiedene unwesentliche Posten	9 317	8 865
 Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	 69 975	 63 694
 Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	 62 111	 –294 669

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine wesentlichen Ereignisse nach Bilanzstichtag.

Emprunts par obligations

Taux/Echéances	2017–2019	2020–2022	2023–2026	Total
0–1 %	229 000	445 000	50 000	724 000
1–2 %	56 000	208 000	491 000	755 000
2–3 %	639 000	0	0	639 000
3–4 %	0	0	0	0
Total	924 000	653 000	541 000	2 118 000

Les emprunts par obligations ne sont pas émis publiquement.

Explications relatives aux postes extraordinaire, uniques ou hors période du compte de résultat

	2017 / CHF	2016 / CHF
Frais pour des cédules hypothécaires Genève	0	–120 000
Attribution au fond de prévoyance Graphis	0	–225 000
Divers postes de faible importance	–7 864	–13 363
 Total charges exceptionnelles, uniques ou hors période	 –7 864	 –358 363
 Subvention murs anti-bruit (unique)	 0	 48 597
Vente tracteur de jardinage et véhicule de service du peintre (exceptionnel)	0	6 232
Transbordement de fioul domestique de Rohr à Bützberg	19 916	0
Remboursement caution à la ville de Zurich (utilisation espace vert pour installation chantier)	22 034	0
Remboursement de diverses assurances	18 708	0
Divers postes de faible importance	9 317	8 865
 Total produits exceptionnels, uniques ou hors période	 69 975	 63 694
 Total résultats exceptionnels, uniques ou hors période	 62 111	 –294 669

Événements importants survenus après la date du bilan

Pas d'événement important survenu après la date du bilan.

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns

Zur Verfügung der Delegiertenversammlung	<i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Gewinn-/Verlustvortrag	4 065	2 556
Jahresgewinn/-verlust	30 441	54 509
Bilanzgewinn	34 507	57 065
 Total zur Verfügung der Delegiertenversammlung	 <hr/>	 <hr/>
	34 507	57 065
 Antrag des Verwaltungsrates	 <i>2017/CHF</i>	<i>2016/CHF</i>
Bilanzgewinn	34 507	57 065
./. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-3 000	-3 000
./. Zuweisung an die statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven	0	0
./. Verzinsung des einbezahlten Genossenschaftskapitals (Zinssatz 0,75 %)	-28 000	-50 000
 Vortrag auf neue Rechnung	 <hr/>	 <hr/>
	3 507	4 065

Proposition de conseil d'administration concernant l'emploi du bénéfice

A disposition de l'assemblée des délégués	<i>2017 / CHF</i>	<i>2016 / CHF</i>
report de bénéfice/perte	4 065	2 556
Bénéfice/perte	30 441	54 509
Bénéfice au bilan	34 507	57 065
 Total à disposition de l'assemblée des délégués	 <hr/>	 <hr/>
	34 507	57 065
 Proposition du conseil d'administration	 <i>2017 / CHF</i>	<i>2016 / CHF</i>
Bénéfice au bilan	34 507	57 065
./. Attribution aux réserves légales	-3 000	-3 000
./. Attribution aux réserves statutaires et issues du bénéfice	0	0
./. Intérêt sur les parts sociales libérées (taux 0,75 %)	-28 000	-50 000
 Report à nouveau	 <hr/>	 <hr/>
	3 507	4 065

Statistik / Statistique

Mitgliederbestand / Membres

	Mieter Locataires	Nichtmieter und Unternehmer Non locataires et entrepreneurs	Total Total
Per 1. Januar 2017	1032	80	1112
Abgänge/Départs	-78	-3	-81
Zwischentotal/ Total intermédiaire	954	77	1031
Zugänge/Arrivées	51	1	52
Per 31. Dez. 2017	1005	78	1083

Bemerkung: Die rege Bautätigkeit der Graphis (Abbruch und Erstellung von Neubauten) führt zu Schwankungen beim Mitgliederbestand.

Remarque: l'intense activité de construction de Graphis, principalement les rénovations sous forme de démolition-reconstruction, entraîne des fluctuations de l'effectif des membres.

Wohnungstypen in den einzelnen Siedlungen / Types de logements dans les divers groupes d'habitation

Siedlung Colonne	Kt. Läden	Büro	Bastel- räume Salles polyval.	Werkstatt Ateliers, entre-pois	Studio 1	2/2[L]	2%	3/3[L]	3%	4/4[L]	4%	5	5½	Total Wohnungen -Total logements	Garagen -Total Garages	Einstellplätze Pl. Parcage couvertes	Abstellplätze Pl. Parcage	Mopedplätze Pl. Parcage deux-roues
					2 pieces	3 pieces	4 pieces	5 pieces	6 pieces	5 pieces	6 pieces	5 pieces	6 pieces					
Genève I GP 2-8	GF	2	4		4			62	59	44	2	30	14	121	20	60	64	
Genève II cP 10-20	GE							32	48	16	16			90			62	
Genève III/V Faubacre	GE				3									160	36	51	38	
Genève VIII Vidyloet	GE	5								16	8	8		32				
Fribourg	FR				2	10	1	1		36	1			49			29	
Bern	BE	1	3	4				33	33	15	30	12		123	24	43	11	
Bülzberg	BE					4	3		7	7	21		14	49		57	27	
Loizwil	BE		1	10	1					6		16	12	34		34	20	
Schiburg	BE			10					1	2		11	12	4	30	25	7	
Zollikofen	BE							4	21	4	4	8		41		45	3	
Gerlafingen	SO	9								9	9	15		33		30	7	
Allschwil	BL		2						12	12	18	6		48	10		6	
Brugg Zurzachstr.	AG		1						2	6		16		24	21		1	
Brugg II Dählienstr.	AG													28		34	16	
Rohr	AG																	
Zofingen I Röfifstr.	AG		3		3				7	8	15			30		33	6	
Zofingen II Goethestr.	AG				1	4	1	7	8	11	4	1		36	8		6	
Glattpass	ZH		1					6	24	6	6			48	20		2	
Schödungen Gärten	ZH	2	6				1	25	41	28		13		108		101	9	
Thalwil	ZH	1		2				23	17	12	6	2		66	13	30	15	
Uetikon	ZH									6	12			18			10	
Arbon Landauerstr.	TG															11	14	
Arbon II Bühlstr.	TG																6	
Arbon III Bergstr.	TG																2	
Arbon IV Rehweg	TG																12	
Chur	GR																20	
Total		7	9	45	17	3	46	24	233	148	182	251	113	152	33	69	166	355
																	64	

Total:

2508

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2018 Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2018	Total	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
Brugg I	1949	Zurzacherstrasse 52a/b Zurzacherstrasse 54a/b Garagen	2 526 000 2 634 000 621 000		4 012	
	1967	Dahlienstrasse 7a/b + Einstellhalle/ Garage souterrain	7 627 000		3 499	
Brugg II	1972			Total	13 408 000	7 511
Bützberg	1992	Südstrasse 2	2 086 600			
	1991	Südstrasse 4	2 481 400			
	1991	Südstrasse 6	1 951 300			
	1990 / 1994	Südstrasse 8	2 481 400			
	1989	Südstrasse 10	2 481 400			
	1989	Südstrasse 12	1 951 300			
	1989	Einstellhalle/Garage sout. Einstellhalle/Garage sout.	2 255 900			
				Total	15 689 300	7 739
Chur	1950	Wiesentalstrasse 65 Wiesentalstrasse 65	1 911 700 1 911 700			
				Total	3 823 400	2 454
Fribourg	1948	Rte de Bertrigny 22 Rte de Bertrigny 24 Rte de Bertrigny 26 Rte de Bertrigny 28 Rte de Bertrigny 30 Rte de Bertrigny 32	1 687 000 1 687 000 1 737 000 1 703 000 1 703 000 1 941 000			
				Total	10 458 000	3 554

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2018 Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2018	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
Gerlafingen	1990 / 1992	Tiefmattistrasse 6 Tiefmattistrasse 8 Tiefmattistrasse 10 Tiefmattistrasse 6a Einstellhalle/ Garage sout.	3 055 780 3 027 360 3 013 360 1 108 800	5 776	
			Total	10 205 300	5 776
Genève I	1951	Grand-Pré 2–8	37 323 481	6 230	
II	1949	Grand-Pré 10–20	29 963 864	3 594	
III	1972	Einstellhalle/ Garage sout.	1 652 553	2 492	
IV	1952	Baulacre 5–11	35 185 242	4 572	
VIII	1955	Viollet 5–7	10 111 837	2 091	
			Total	114 236 977	18 979
Glattbrugg	1951	Bruggackerstrasse 31/33 Bruggackerstrasse 32/34 Bruggackerstrasse 36/38 Bruggackerstrasse 37 Garagen	2 535 000 2 240 000 2 430 000 1 185 000 99 900	3 790	
			Total	8 489 900	3 790
Lotzwil	1984–85	Meisenweg 1 Meisenweg 3 Meisenweg 5 Einstellhalle/ Garage sout. Meisenweg 7 Kreuzfeldstrasse 59 Bahnhstrasse 10	2 000 000 2 320 000 1 990 000 902 400 2 200 000 2 210 000 1 760 000	5 795	
	1986–88		Total	13 382 400	5 795

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2018 Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2018	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²	Total
Schwanendingen	2014	Altwiesenstrasse 82–86 Altwiesenstrasse 92–96 Altwiesenstrasse 102–106 Dübendorfstrasse 143–145 Einstellihalle/Garage sout.	9 500 000 9 500 000 10 250 000 15 360 000 6 270 000	10 006	
	2014		Total	50 830 000	10 006
Schwarzenburg	1984–86 / 1986*	Heckenweg 3 Heckenweg 4 Heckenweg 6 Heckenweg 5 Heckenweg 7 Heckenweg 4-a Einstellihalle/Garage sout.	2 200 000 1 540 000 1 540 000 1 835 000 1 835 000 1 100 000 60 000	5 062	
			Total	10 110 000	5 062
Thalwil	1951 1955 1951 1955	Bauackerweg 19–23 Albisstrasse 38–42 – inkl. Einstellh./Garage sout. Dorfstrasse 68 + 70 + 72 Friedhofstrasse 25	5 260 000 5 386 900 6 430 000 1 998 800	6 358	
			Total	19 075 700	6 358

Siedlung Groupe d'habitation	Erstellungsjahr Année de construction	Gebäude Immeuble	Versicherungssumme per 1.1.2018 Valeur assurée des bâtiments au 1.1.2018	Parzellen-Fläche m ² surface des parcelles m ²
Uetikon	1951	Schöneggstrasse 5 Schöneggstrasse 11	2 200 000 2 200 000	3 107
Zofingen I	2012	Rottarstrasse 9 Rottarstrasse 11 Rottarstrasse 16 Rottarstrasse 18	3 492 000 4 168 000 2 984 000 1 091 000	3 870
Zofingen II	1952	Gottheifstrasse 8 Gottheifstrasse 10 Gottheifstrasse 12 Gottheifstrasse 14 Garagenräte/ Garages	1 815 000 1 603 000 1 603 000 1 815 000 270 000	4 035
Zollikofen	2003/05	Bernstrasse 98 Bernstrasse 98a Bernstrasse 100 EH Bernstrasse 92a	4 718 900 4 194 600 3 670 300 1 835 100	3 611
			Total	18 841 000
				7 905
			Total	14 418 900
				3 611
				Total
				358 753 877
				Total
				116 901



E-Mail persönlich:

Hauptsitz Bern:

heinz.berger@graphis.ch

michael.tschofen@graphis.ch

samuel.fluekiger@graphis.ch

ursula.neuhaus@graphis.ch

danielle.wenzler@graphis.ch

rené.rufener@graphis.ch

renate.kaderli@graphis.ch

dolores.greco@graphis.ch

adua.mancini@graphis.ch

marianna.vescovi@graphis.ch

melanie.rohner@graphis.ch

Privera Gèneve:

luca.ippoliti@privera.ch

chloe.wittwer@privera.ch

Homepage

www.graphis.ch

Druck auf chlorfrei gebleichtem Papier
Imprimé sur papier cellulose blanc sans chlore

