



Jahresbericht 2021

**GENOSSENSCHAFT STADION
ST. JAKOB-PARK**

Jahresbericht 2021

Inhaltsverzeichnis

Verantwortliche Organe	3
Jahresbericht des Präsidenten	4
Bilanz	5
Betriebsrechnung 2021	6
Anhang zur Jahresrechnung	7–8
Kumulierte Verluste 2021	9
Bericht der Revisionsstelle	10
Impressionen	11

Impressum **Jahresbericht 2021**

Herausgeber: Genossenschaft Stadion St. Jakob-Park

Verantwortlich: Andreas Kressler, Mathieu Jaus

Auflage: 700 Exemplare

Fotos: FC Basel 1893 AG

Verantwortliche Organe

Vorstand (ab GV 2020)

Andreas Kressler, Präsident

Raymond Cron, Vizepräsident

Nadia Tarolli, Finanzen

Eric Nussbaumer, Staatlicher Delegierter Kanton BL

Christoph Brutschin, Staatlicher Delegierter Kanton BS

Geschäftsführung (ab GV 2020)

Mathieu Jaus

Bächtiger Liwoba Immobilien AG, Basel

Revisionsstelle

Testor Treuhand AG, Basel

Sitz

Genossenschaft Stadion St. Jakob-Park

St. Alban-Anlage 46

4052 Basel

Tel. 061 378 82 28

info@gssjp.ch

www.gssjp.ch

Jahresbericht des Präsidenten

4

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Stadion war im 2021 wieder geöffnet und konnte für Fussballspiele genutzt werden. In der ersten Jahreshälfte bestanden aufgrund der Pandemie allerdings noch starke Einschränkungen für Zuschauer. Ab Mitte Jahr waren Veranstaltungen mit Zuschauern dann wieder ohne Einschränkungen möglich – ich hoffe, Sie konnten dies geniessen.

Im vergangenen Jahr hat die Stadiongenossenschaft wiederum hohe Investitionen insbesondere in die Werterhaltung und Sicherheit des Stadions getätigt. Der Ersatz des Gebäudeleitsystems und die Sanierung der FCB-Duschen und Nasszellen des Fitnesscenters diente der Werterhaltung. Mit der Erneuerung der EVAK-Beschallungsanlage konnte eine wichtige Auflage der Feuerpolizei erfüllt werden.

Die Kosten und Finanzierung des Stadions bleiben eine grosse Herausforderung. Aufgrund des Gebäudealters sind Unterhalt und Investitionen stark gestiegen, so dass wir in den letzten Jahren total über CHF 10 Mio. dafür ausgeben mussten. Investitionen, Unterhalt und Betrieb des Stadions müssen aus den Mieteinnahmen des FC Basel finanziert werden, die tiefer sind als noch vor einigen Jahren. Auch im vergangenen Jahr schloss unsere Jahresrechnung mit einem Verlust ab und der Erneuerungsfonds musste reduziert statt geöffnet werden. Dieses Spannungsfeld zwischen Einnahmen und Ausgaben ist ein Problem für den langfristigen Betrieb und die Werterhaltung des Stadions. Hier werden wir neue und innovative Ideen brauchen, um die Zukunft erfolgreich zu meistern.

Vor einem Jahr durften wir Ihnen an der GV erste Ideen zur Erneuerung des Stadions vorstellen. Seither haben wir diese vertieft und gemeinsam mit dem FC Basel und Herzog & de Meuron eine detaillierte Vorstudie erarbeitet. Diese enthält die notwendigen Massnahmen in den Bereichen Sicherheit, Gebäudehülle, Werterhaltung und Hospitality. Nach über zwanzig Jahren benötigt das Stadion eine Erneuerung, um baulich und betrieblich fit zu sein für die künftige Nutzung. Nun gilt es, die Finanzierung dieses Projekts sicherzustellen.

Im 2021 wurde seitens Stadiongenossenschaft sehr viel geleistet. Ich danke dem Team unserer Geschäftsführung und dem Vorstand für das grosse Engagement. Und unseren Partnern, insbesondere dem FC Basel, der SUVA und den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft, für die lösungsorientierte Zusammenarbeit. Wir leisten damit einen Beitrag, dass auch künftig attraktive Fussballspiele und Events im «Joggeli» stattfinden können.

Andreas Kressler

Präsident Vorstand

Bilanz 31.12.2021

Jahresbericht 2021

GENOSSENSCHAFT STADION ST. JAKOB-PARK, BASEL

JAHRESRECHNUNG PER 31.12.2021

BILANZ	31.12.21	31.12.20	Veränderung
	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	9 631 191.45	8 886 385.02	744 806.43
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	310 773.49	958 023.95	-647 250.46
Wertberichtigung Forderungen	-15 500.00	-17 900.00	2 400.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10 340.34	60 300.50	-49 960.16
	9 936 805.28	9 886 809.47	49 995.81
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Mobilien	2 500.00	3 800.00	-1 300.00
Einrichtungen	580 900.00	871 400.00	-290 500.00
Technische Einrichtungen	11 200.00	33 500.00	-22 300.00
Immobilien	16 605 200.00	17 091 100.00	-485 900.00
	17 199 800.00	17 999 800.00	-800 000.00
	27 136 605.28	27 886 609.47	-750 004.19
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	914 387.90	321 695.80	592 692.10
Passive Rechnungsabgrenzungen	320 183.00	238 740.00	81 443.00
	1 234 570.90	560 435.80	674 135.10
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	19 000 033.70	19 800 008.85	-799 975.15
Werterhaltungsrückstellung	6 350 000.00	6 950 000.00	-600 000.00
	25 350 033.70	26 750 008.85	-1 399 975.15
	26 584 604.60	27 310 444.65	-725 840.05
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	409 200.00	407 200.00	2 000.00
Gesetzliche Kapitalreserve (Agio)	94 000.00	86 000.00	8 000.00
Freiwillige Gewinnreserven			
Reservefonds	223 000.00	223 000.00	0.00
Kumulierte Verluste	-174 199.32	-140 035.18	-34 164.14
	552 000.68	576 164.82	-24 164.14
	27 136 605.28	27 886 609.47	-750 004.19

Betriebsrechnung 2021

Jahresbericht 2021

GENOSSENSCHAFT STADION ST. JAKOB-PARK, BASEL

JAHRESRECHNUNG PER 31.12.2021

BETRIEBSRECHNUNG	2021 CHF	2020 CHF	Veränderung CHF
Platzmieten Veranstaltungen	3 800 000.00	3 500 000.00	300 000.00
Mietertrag Gebäude	481 111.30	499 796.91	-18 685.61
Sonstiger Ertrag	410 754.84	387 797.41	22 957.43
Nettoauflösung Werterhaltungsrückstellung	600 000.00	0.00	600 000.00
Veränderung Wertberichtigung Forderungen	2 400.00	4 700.00	-2 300.00
TOTAL ERTRAG	5 294 266.14	4 392 294.32	901 971.82
Personalaufwand	0.00	-69 884.05	69 884.05
Verwaltungsaufwand	-304 352.32	-258 442.47	-45 909.85
Übriger betrieblicher Aufwand	-3 984 666.76	-3 326 004.89	-658 661.87
Baurechtszins	-22 225.20	-22 225.20	0.00
Sachversicherungen	-168 360.65	-167 943.10	-417.55
Gebäude-, Anlagenunterhalt	0.00	-1 870 466.44	1 870 466.44
Nebenkosten Gebäude	0.00	-450 277.00	450 277.00
Betriebskosten	-525 706.11	0.00	-525 706.11
Instandhaltung/ Wartung	-541 116.74	0.00	-541 116.74
Instandsetzung	-51 648.45	0.00	-51 648.45
Sanierungen/ Projekte	-2 645 018.61	0.00	-2 645 018.61
Nettobildung Werterhaltungsrückstellung	0.00	-750 000.00	750 000.00
Miete Turm	0.00	-48 132.04	48 132.04
Sonstiger Betriebsaufwand	-30 591.00	-16 961.11	-13 629.89
Abschreibungen	-800 000.00	-800 000.00	0.00
TOTAL AUFWAND	-5 089 019.08	-4 454 331.41	-634 687.67
ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	205 247.06	-62 037.09	267 284.15
Finanzaufwand	-235 411.20	-226 298.97	-9 112.23
ERGEBNIS VOR STEUERN	-30 164.14	-288 336.06	258 171.92
Direkte Steuern	-4 000.00	-4 084.70	84.70
JAHRESERGEBNIS	-34 164.14	-292 420.76	258 256.62

Anhang zur Jahresrechnung 2021

Jahresbericht

GENOSSENSCHAFT STADION ST. JAKOB-PARK, BASEL

JAHRESRECHNUNG PER 31.12.2021

ANHANG

2021
CHF

2020
CHF

1 Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die Darstellung der Betriebsrechnung wurde mit Fokus auf den Gesellschaftszweck gewählt.

2 Angaben zur Werterhaltungsrückstellung vormals Erneuerungsfonds Immobilien

Gestützt auf ein externes Gutachten zur Werterhaltung des Stadions St. Jakob-Park im Jahre 2013 hat die Verwaltung der Genossenschaft Stadion St. Jakob-Park diverse finanzielle Richtlinien beschlossen. Diese sollen helfen, bei aller Unberechenbarkeit dieses grossen Bauwerks in den Bereichen Instandhaltung mit jährlich CHF 1'200'000.00 (laufender Unterhalt) und Instandsetzung mit jährlich CHF 2'000'000.00 (aperiodische, werterhaltende Investitionen) die notwendigen finanziellen Mittel bereit zu stellen.

Im Bereich Instandsetzung ist neben der Amortisation der Hypotheken die Bildung einer Werterhaltungsrückstellung über die nächsten 10 Jahren vorgesehen. Gemäss Vereinbarung mit der Steuerverwaltung Basel-Stadt muss die Rückstellung dynamisch «verwaltet» werden und darf maximal CHF 8'570'000.00 betragen. Das heisst, dass die effektiv getätigten Investitionen gegen die vorhandene Rückstellung verrechnet werden müssen.

Die Werterhaltungsrückstellung hat sich wie folgt entwickelt:

Anfangsbestand per 01.01.	6 950 000.00	6 200 000.00
Auflösung (-) / Bildung (+) (netto)	-600 000.00	750 000.00
	6 350 000.00	6 950 000.00

3 Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

Anhang zur Jahresrechnung 2021

Jahresbericht 8

GENOSSENSCHAFT STADION ST. JAKOB-PARK, BASEL

JAHRESRECHNUNG PER 31.12.2021

ANHANG

2021
CHF

2020
CHF

4 Leasingverbindlichkeiten und weitere nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel besteht ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis Juni 2099. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre festgesetzt. Gegenwärtig beträgt der Zins jährlich CHF 22'225.20.

5 Personalvorsorge

Die Gesellschaft beschäftigt kein BVG-pflichtiges Personal mehr. Im Vorjahr bestand ein Guthaben gegenüber der Sammelstiftung der AXA Winterthur.

6 Verpfändete Aktiven

Als Sicherheit für die Gewährung einer Rahmenkreditlimite seitens der Basler Kantonalbank hat die Genossenschaft folgende Aktiven verpfändet:

Immobilien

• Bilanzwert	16 605 200.00	17 091 100.00
• Grundpfandverschreibung im 1. Rang	70 400.00	70 400.00
• Inhaber-Schuldbrief im 1. Rang	30 750 000.00	30 750 000.00
• Beanspruchung	19 000 033.70	19 800 008.85

7 Andere Angaben

Die Gesellschaft hat mit Datum 18. Mai 2020 einen verbürgten Bankkredit der Basler Kantonalbank mit COVID Bundesdeckung gemäss COVID-19-Solidarbürgschaftsgesetz in Höhe von CHF 500'000.00 beantragt, jedoch bis zum Bilanzstichtag nicht beansprucht. Entsprechend ist der nicht beanspruchte Kredit nicht in der Bilanz aufgeführt.

Jahresbericht 2021

Kumulierte Verluste 2021

GENOSSENSCHAFT STADION ST. JAKOB-PARK, BASEL

JAHRESRECHNUNG PER 31.12.2021

KUMULIERTE VERLUSTE

2021
CHF

2020
CHF

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung:

Vortrag aus Vorjahr	-140 035.18	152 385.58
Jahresergebnis	-34 164.14	-292 420.76
Kumulierte Verluste	-174 199.32	-140 035.18

Die Verwaltung beantragt folgendes:

Vortrag auf neue Rechnung	-174 199.32	-140 035.18
	-174 199.32	-140 035.18

CH-4002 Basel
Postfach Holbeinstrasse 48
Telefon +41 61 205 45 45
Fax +41 61 205 45 46
E-Mail testor@testor.ch
Internet www.testor.ch



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Genossenschaft Stadion St. Jakob-Park, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Stadion St. Jakob-Park für das am 31. Dezember 2021 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Testor Treuhand AG

Basel, 14. Juni 2022
MS


Marc Stern
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor


Ezio Alba
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung
- Kumulierte Verluste

22 - 1160 - E

Impressionen Jahresbericht 2021 11





VORLÄUFE



ORIS

iwb

iwb

NOVARTIS NOVARTIS NOVARTIS NOVARTIS NOVARTIS NOVARTIS NOVARTIS NOVARTIS NOVARTIS NOVARTIS

MUTTENZERN