

WOHNGENOSSENSCHAFT KANNENFELD

**JAHRESBERICHT
UND
JAHRESRECHNUNG
2014**



Burgfelderstrasse 73, 4055 Basel / Telefon: 061 382 52 02, Fax: 061 383 98 00

E-Mail: woka@eblcom.ch / www.woka.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2014	Seite	2-6
2	Organe der Genossenschaft	Seite	7
	2.1. Vorstand		
	2.2. Externes Rechnungswesen		
	2.3. Revisionsstelle		
	2.4. Baukommission		
	2.5. Personal		
3	Mutationen	Seite	8
4	Verwaltungsbericht 2014/2015 des Vorstandes	Seite	9-13
	4.1. Präsidium	Seite	9
	4.2. Vermietungen	Seite	9
	4.3. Soziales	Seite	10
	4.4. Grünanlagen, Umgebung	Seite	10-11
	4.5. Bauten und Unterhalt	Seite	11-13
	4.6. Finanzen	Seite	13
	Hypotheken	Seite	14
	Bilanzen 2014/2013	Seite	15-16
	Betriebsrechnungen 2014/2013	Seite	17-18
	Anhang / Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite	18
	Finanzielle Berichterstattung durch Wohnstadt	Seite	19
	Erläuterung zur Betriebsrechnung 2014	Seite	19-20
	Erläuterung zur Bilanz	Seite	20-21
5	Bericht der Revisionsstelle	Seite	22
6	Budget 2015	Seite	23-25
7	Mittelfristige Finanzplanung	Seite	26
8	Wahlen	Seite	26
	8.1. Vorstand der WOKA	Seite	26
	8.2. Revisionsstelle	Seite	26

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2014

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2014

Datum und Zeit: Freitag, 23. Mai 2014, 19:00 Uhr
Ort: Safran Zunft, Gerbergasse 1, Basel
Abgegebene Stimmkarten: 182 (inklusive Vollmachten)
Protokoll: Thomas Bättschmann

Begrüssung

Der Präsident, Rolf Häring, begrüsst im Namen des Vorstandes die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur diesjährigen Generalversammlung im grossen Saal der Safran Zunft. Im Besonderen begrüsst er:

- Frau Erna Stäger von der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel als Leiterin des Rechnungswesens der WOKA
- Herrn Thomas Bättschmann hinsichtlich Protokollführung
- Herrn Ruedi Böhler von der WG-Treuhand AG, Basel, als Verantwortlicher für die Revision der Jahresrechnung
- Herrn René Brigger als Vizepräsident des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz-Nordwestschweiz
- Herrn Adrian Kloter, Architekt, betreffend der laufenden Sanierung der Eingangsbereiche und Wohnungstüren
- Frau Marianne Bohrer als neue Verwalterin der WOKA (seit August 2013)

Für die diesjährige Generalversammlung haben sich 67 Parteien abgemeldet. Weder an noch abgemeldet haben sich leider zirka ein Viertel der Mitglieder, was schade sei. Erfreulich sei jedoch, dass heute erheblich mehr Laute als an der letzten Generalversammlung anwesend seien, was ein reges Interesse an der WOKA zeige.

Rolf Häring erteilt das Wort an René Brigger. Namens des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz-Nordwestschweiz begrüsst er die Anwesenden. Der Dachverband vertrete in der Nordwestschweiz zirka 180 Wohngenossenschaften mit insgesamt 15'000 Wohnungen. Er schätze die WOKA als grössere und gut geführte Wohngenossenschaft. Es sei ein klares Verdienst des Wohngenossenschaftswesens, dass die Mitglieder der Wohngenossenschaften gegenüber den quartierüblichen Mietzinsen von einem gut 30 % tieferen Mietzins profitieren. René Brigger weist weiter auf die Möglichkeit hin, bei der EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) dank einer Bürgschaft des Bundes konkurrenzlos günstige Darlehen aufnehmen zu können. Die WOKA habe in diesem Geschäftsjahr diese Chance wahrgenommen und zwei Darlehen von insgesamt 2 Mio. Franken zu einem äusserst attraktiven Zinssatz von 1.375% pro Jahr mit einer längerfristigen Laufzeit aufgenommen.

Der Präsident betont, dass das Bestehen einer Wohngenossenschaft eine Vielzahl von Facetten umfasse, die das Mit- und Zusammenwirken vieler Personen umfasse. Besonders danken möchte er den Mitgliedern des Vorstandes und der Baukommission, Frau Marianne Bohrer als neuer Verwalterin der WOKA, Herrn Niklaus Schär für seine Tätigkeit als Hauswart und Gärtner, Herrn René Brigger als Rechtskonsulent der WOKA, Frau Erna Stäger von der Wohnstadt sowie der Reinigungsequipe.

Eine Generalversammlung sei immer ein erfreulicher Anlass, insbesondere auch in dem grossartigen Saal der Safran Zunft. Gleichzeitig sei es jedoch auch der Moment, den seit dem letzten Jahresbericht verstorbenen Mitgliedern der WOKA zu gedenken. Rolf Häring verliest die Namen der verstorbenen Mitglieder und die Versammlung erhebt sich zu ihrem

Gedenken. Anschliessend werden die Namen der neu zugezogenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie der neugeborenen Kinder bekannt gegeben.

Hinsichtlich des weiteren Verlaufs der Generalversammlung

- wird die Tagesordnung gemäss Einladung ohne Gegenstimme angenommen.
- finden ohne Gegenstimme folgende Ernennungen statt:
 - Stimmzähler/innen: Frau Vreni Steck (Leiterin), Frau Marianne Bohrer (Koordination), Frau Sandra Progano (Tisch 1), Herr Thomas Steiner (Tisch 2), Frau Nelly Reinhard (Tisch 3) und Paul Rohrer (Tisch 4 und Vorstand)
 - Protokollführung: Herr Thomas Bättschmann

Tagesordnung

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2013
2. Verwaltungsbericht 2013/2014 und Jahresrechnung 2013
3. Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstands
4. Beschluss über die Ueberschussverteilung
5. Budget 2014
6. Wahlen
 - 6.1 Vorstand
 - 6.2 Revisionsstelle
7. Verschiedenes

Traktandum 1: Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2013 (Jahresbericht S. 2 – 7)

- Es erfolgen keine Wortmeldungen.
- Abstimmung: Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 2: Verwaltungsbericht 2013/2014 und Jahresrechnung 2013 (Jahresbericht S. 10 – 23)

Es wird einstimmig folgendes Vorgehen beschlossen: Der Verwaltungsbericht und die finanzielle Berichterstattung werden Punkt für Punkt durchgegangen. Zu jedem einzelnen Punkt können Wortmeldungen erfolgen. Fragen zum Finanzbericht können direkt an Frau Erna Stäger gestellt werden. Die Abstimmung über den Jahresbericht und die Rechnung 2013 sowie die Entlastung des Vorstandes erfolgen erst im Anschluss unter Traktandum 3.

Wortmeldungen:

Zu Punkt 4.1 (Vermietungen): Rolf Häring führt in Ergänzung des Jahresberichtes aus, dass der Baurechtsvertrag für die Garagen auf dem Areal des Felix Platter-Spitals per Juni 2015 auslaufe und nicht mehr erneuert werden könne. Der Abbruch der Garagen fände jedoch voraussichtlich erst im Jahr 2018 statt, so dass versucht werde, für diesen Zeitraum mit dem Baurechtsgeber eine Zwischenlösung zu finden. Das erhaltene Feedback sei günstig und eine entsprechende Vereinbarung sollte in den nächsten Monaten abgeschlossen werden können. Die Mieter der Garagen würden alsdann darüber Bescheid erhalten.

Zu Punkt 4.5 (Bauten und Unterhalt): Rolf Häring erklärt, dass er nebst seinem Abschied als Mitglied des Vorstandes auch aus der Baukommission austrete, deren Präsidium er bisher innehatte. Die Baukommission konstituiere sich selbst und habe bereits per heute Herrn Ruedi Pieren als neuen Präsidenten der Baukommission gewählt. Er wolle Herr Ruedi Pieren an dieser Stelle auch nochmals für seinen Einsatz als Verwalter der WOKA danken, den er

ad interim über längere Zeit absolviert habe, sowie für seine Arbeit bei der Eingangssanierung.

Zu Punkt 4.6 (Betriebsrechnungen 2013/2012; Jahresbericht S. 19): Herr Stephan Grieder merkt an, dass ihm aufgefallen sei, dass die Kosten für Instandstellungen bei Auszügen sich im vergangenen Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr nahezu verdreifacht haben. Rolf Häring erklärt, dass sich die Praxis der Instandstellungen nicht geändert habe. Die Höhe der Kosten für Instandstellungen hängen jedoch zum Einen von der Anzahl Auszüge und zum Anderen von der jeweiligen Mietdauer ab. So sei eine Renovation einer sehr lange vermieteten Wohnung mit wesentlich höheren Kosten verbunden als bei einer kurzen Vermietungsdauer. Zu bedenken sei auch, dass die Gebäude der WOKA bald 70 Jahre alt seien, was ebenfalls kostenmässige Auswirkungen habe. Wer sich die Zahlen genauer ansehen möchte, könne sich mit Frau Erna Stäger oder dem Vorstand in Verbindung setzen.

Traktandum 3: Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstands (Jahresbericht S. 24)

- Herr Ruedi Böhler führt aus, dass die Jahresrechnung ordentlich erfolgt sei und kein Anlass zu Beanstandungen vorläge.
- Abstimmung: Der Jahresbericht 2013/2014 und die Rechnung 2013 werden einstimmig genehmigt und dem Vorstand wird damit die Décharge erteilt.

Traktandum 4: Beschluss über die Ueberschussverteilung (Jahresbericht S. 20)

- Gemäss dem Antrag fliesse der grosse Teil des Ueberschusses in die neue Rechnung und werde demgegenüber ein kleiner Teil den gesetzlichen Reserven zugewiesen.
- Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 5: Budget 2014 (Jahresbericht S. 25 – 27)

- Es erfolgen keine Wortmeldungen und Fragen zum Budget 2014 und zur Mittelflussrechnung (Jahresbericht S. 28).
- Abstimmung: Das Budget 2014 wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 6: Wahlen

6.1 Vorstand

Frau Susanne Ringgenberg, Herr Rolf Häring und Herr Hansruedi Zmoos stehen turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Sie stellen sich alle drei nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung. Beim Vorstand haben sich fünf Mitglieder der WOKA für eine Kandidatur gemeldet. Dies sind in alphabetischer Reihenfolge: Frau Michèle Bösch, Herr Juan Godoy, Herr Stephan Grieder, Frau Hanna Pabi und Frau Simone Trösch. Auf Nachfrage melden sich keine weiteren Kandidatinnen und Kandidaten. Die fünf gemeldeten Kandidatinnen und Kandidaten werden gebeten, sich kurz vorzustellen.

- Frau Michèle Bösch hat infolge Ferienabwesenheit Frau Vreni Steck gebeten, ein von ihr verfasstes Schreiben vorzulesen: Sie wohne seit 30 Jahren in der WOKA und habe hier drei Kinder gross gezogen. Während der ganzen Zeit habe sie das Geschehen innerhalb der WOKA mitverfolgt und kenne sich aufgrund der langjährigen Erfahrungen im genossenschaftlichen Leben gut aus. Ihre Enkelkinder schätzten die Grünflächen und Spielmöglichkeiten innerhalb und um die WOKA sehr. Gerne würde sie sich im Vorstand aktiv einbringen.

- Herr Juan Goday lebt seit 21 Jahren in der WOKA. Er würde gerne im Vorstand an den Geschehnissen mitwirken und sich für einen weiteren guten Verlauf der Geschehnisse engagieren.
- Herr Stephan Grieder wohnt seit 6 Jahren in der WOKA. Er habe sich gut eingelebt und würde sich gerne für die WOKA engagieren. Beruflich habe er verschiedene Tätigkeiten; so arbeite er teilzeitlich für ein Museum, habe Beistandschaft-Mandate vom Kanton und sei daneben auch freiberuflich tätig. Er habe eine kaufmännische Ausbildung absolviert und ein Studium abgeschlossen. Früher sei er viel mit dem Velo unterwegs gewesen und habe auch heute nur ein sehr kleines Auto.
- Frau Hanna Pabi wohnt seit 1988 in der WOKA. Sie sei neu pensioniert und würde sich über eine Tätigkeit im Vorstand der WOKA, für welche sie nun Zeit hätte, sehr freuen.
- Frau Simone Trösch lebt mit ihrem Mann seit 6 Jahren in der WOKA und ist Mutter von zwei Kindern. Die Vorstandsarbeit wäre für sie eine willkommene Abwechslung und sie würde sich sehr freuen, ihren Anteil am Fortbestand und Gelingen der WOKA zu leisten.

Angesichts dessen, dass nur drei von fünf Kandidatinnen/Kandidaten gewählt werden können, hat die Wahl gemäss den Statuten schriftlich zu erfolgen. Im ersten Wahlgang ist für die Wahl eine absolute Mehrheit der gültigen Stimmen erforderlich. Rolf Häring weist darauf hin, dass leere Wahlzettel, Wahlzettel mit mehr als drei Kandidatennamen sowie Wahlzettel mit Scherzen und Beleidigungen ungültig seien. Ebenso sei ein Kumulieren (mehrfachiges Aufführen desselben Namens) nicht möglich. Weiter bittet er die Wahlberechtigten leserlich zu schreiben.

Zum weiteren Verlauf: Die anwesenden Mitglieder erklären sich damit einverstanden, dass nach Abgabe der Wahlzettel bzw. während dem Auszählen der Stimmen durch das Wahlbüro insbesondere das Traktandum 6.2 (Wahl der Revisionsstelle) behandelt wird.

6.2 Revisionsstelle

- Gegen den Vorschlag des Präsidenten, die Revisionsstelle mit offenem Mehr zu wählen, erfolgen keine Einwände.
- Abstimmung: Der Antrag des Vorstandes, die WG-Treuhand AG für ein weiteres Jahr zur Durchführung einer eingeschränkten Revision zu wählen, wird einstimmig angenommen.

Die Generalversammlung wird bis zum Vorliegen der Ergebnisse des ersten Wahlganges der Wahlen in den Vorstand unterbrochen (Unterbruch: 20:15 – 20:45 Uhr).

6.1 Vorstand (Fortsetzung)

Rolf Häring präsentiert die Ergebnisse des ersten Wahlganges:

- Eingegangene Wahlzettel: 180
- Davon leer: 2
- Gültige Wahlzettel: 178
- Absolutes Mehr: 90 Stimmen

Ergebnis (in alphabetischer Reihenfolge):

- Frau Michèle Bösch: 147 Stimmen
- Herr Juan Godoy: 37 Stimmen
- Herr Stephan Grieder: 123 Stimmen
- Frau Hanna Pabi: 59 Stimmen
- Frau Simone Trösch: 148 Stimmen

Da drei Kandidaten das absolute Mehr von 90 Stimmen erreicht haben, erübrigt sich ein zweiter Wahlgang.

In den Vorstand gewählt sind somit: Frau Michèle Bösch, Herr Stephan Grieder und Frau Simone Trösch.

Rolf Häring gratuliert den Neugewählten und dank den nicht gewählten Kandidatinnen/Kandidaten für ihre Teilnahme an der Wahl.

Traktandum 7: Verschiedenes

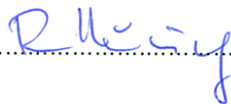
- Frau Vonlanthen bittet die Mitglieder angesichts der letzten Serie von Einbrüchen in der WOKA dringend, die Eingangstüren der Wohnhäuser nicht offen stehen zu lassen, sondern immer zu schliessen.
- Rolf Häring verabschiedet sich von den Anwesenden als Vorstandsmitglied. Die letzte Vorstandssitzung habe wegen des Abschiedes von drei Vorstandsmitgliedern etwas länger gedauert, und sie hätten alle schöne Geschenke erhalten. Susanne Ringgenberg verlasse den Vorstand nach nun sage und schreibe 21jährigem Engagement, wofür ihr die Anwesenden mit einem grossen Applaus herzlich danken. Rolf Häring erklärt, dass er sich gerne an seine Tätigkeit im Vorstand erinnere, bei der die guten Momente die weniger guten klar überwogen haben. Weiterhin stünden Susanne Ringgenberg, Hansruedi Zmoos und er dem erneuerten und verjüngten Vorstand bei Bedarf gerne mit guten Ratschlägen zur Verfügung.
- Termine:
 - 10.09.2014: Sperrgut-Tag
 - 29.05.2015: Nächste ordentliche Generalversammlung

Ende der Generalversammlung: 20:55 Uhr

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Rolf Häring:



Thomas Bättschmann:



2. Organe der Genossenschaft 2014 / 2015

2.1. Vorstand

		Amtszeit
Präsident, Personal, Bauwesen	Marcel Münch	2013-2016
Vizepräsidenten, Aktuar	Stephan Grieder	2014-2017
Umgebung	Michèle Bösch	2014-2017
Soziales, Vermietungen	Esther Pieren	2013-2016
Soziales	Vreni Steck	2013-2016
Bauwesen	Bettina Wagner	2012-2015
Vermietungen	Simone Trösch	2014-2017

2.2. Externes Rechnungswesen

Wohnstadt, Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel	Erna Stäger
---	-------------

2.3. Revisionsstelle

WG-Treuhand AG, Basel

2.4. Baukommission

Präsident a.i.	Peter Braun
Mitglieder	Richard Badelow
	Lazam Dzelili
	Ruedi Pieren
	Anita Staub
	Bettina Wagner

2.5. Personal

Verwalterin	Marianne Bohrer
Hauswart	Niklaus Schär
Reinigung	Christine Akkaya
	Muhsin Akkaya
	Isabel Santoli

3. Mutationen

Folgende Angehörige unserer WOKA sind seit dem letzten Jahresbericht verstorben:

15.06.2014	Herr Willy Schneiter	Bu67
25.06.2014	Herr Friedrich Brunnhübner	E11
19.07.2014	Herr Marcel Münch (Senior)	Bu59
03.08.2014	Frau Waltrud Steib	Bu73
30.10.2014	Frau Ruth Ulli	E3
25.11.2014	Frau Margrit Schmidli	Bu63
31.12.2014	Herr Daniel von Huben	Bu79
07.01.2015	Frau Jacqueline Jäggi	E1
09.01.2015	Frau Maria Lüdi	Bu57
06.02.2015	Herr Kurt Reinhart	E1
06.02.2015	Herr Jean Viénat	E3
17.02.2015	Frau Klara Jost	E7
20.02.2015	Frau Edmonde Bernhardt	Bu77

Geburten in der WOKA:

06.05.2014	Noelia Malia Vogel	Bu57
14.05.2014	Elene Engelbrecht	Bu81

Weggezogen sind:

30.06.2014	Frau Elsa Seiler	E11
31.08.2014	Frau Helen Bechtel-Weibel	Bu59
30.09.2014	Frau Gerda Schärer	E9
31.10.2014	Frau Käthi Beyli-Niederhauser	E5
31.01.2015	Fam. R. & Th. Mookkanamparambil	Häsi3
28.02.2015	Frau Saida Gürtler	Bu81
31.03.2015	Frau Christine Nagel	Bu73
31.03.2015	Herr Peter Beck	Bu77
30.04.2015	Herr Rudolf Hanhart	E5

Zugezogene neue WOKA-Mitglieder:

01.11.2014	Herr Rudolf Hanhart	E5
01.12.2014	Frau Tanja Kurt & Herr Pascal Abt	Bu59
31.01.2015	Fam. Christina + Andreas Helke	Häsi3
01.02.2015	Frau J. Schürch & Herr J. Suter	Bu81
01.03.2015	Frau Riikka Ulli	Bu73
01.03.2015	Frau A. Habegger & Herr J. Rizzelli	E3
01.05.2015	Fam. V. Gagliardi & V. Ferrara	Bu73
01.05.2015	Fam. S. + N. Mazhoud-Schneider	Bu77
01.05.2015	Frau S. Hinni & Herr M. Wullschleger	E7
01.05.2015	Frau Ayse Aksu	E5

Interner Wohnungswechsel:

Keine

4. Verwaltungsbericht 2014 / 2015 des Vorstandes

4.1. Präsidium

Das vergangene Jahr war entscheidend geprägt vom grossen Wechsel im Vorstand: Gleich drei altgediente Vorstandsmitglieder haben sich zurückgezogen – dies bedeutete einen grossen Verlust an Wissen, aber auch ganz einfach, dass sich die neuen Vorstandsmitglieder in ihre Ressorts einarbeiten und sich an einander, an die verschiedenen Arbeitsweisen der anderen gewöhnen mussten. Dasselbe gilt selbstredend auch für die Verwaltung, und, wenn auch im geringeren Masse, für unseren Hauswart. Bei den verschiedenen Aktionen im Herbst (Abschluss der Bauarbeiten Türen, Lauben, Velokeller-Räumen) wurde die Zusammenarbeit innerhalb des Vorstand auf Probe gestellt. Heute können wir mit Freude sagen, dass diese Phase des Sich-Findens abgeschlossen ist und der Vorstand einwandfrei funktioniert.

Von Aussen gesehen hätte man wohl meinen können, das 2014 sei ein ruhiges Jahr gewesen – doch der Schein trügt. Hinter den Kulissen wurden Personalversicherungen (BVG) verbessert und verschiedene andere Versicherungen (Haftpflicht- und Gebäudeversicherung) angepasst; letztere verlangt von uns, dass wir wegen der Wasserschäden umgehend eine Sanierung an die Hand nehmen. Und genau damit hat sich der gesamte Vorstand wie auch die Baukommission intensiv befasst: Es wurden umfangreiche Planungsarbeiten gemacht und Verhandlungen geführt – aber, das muss hier mit aller Deutlichkeit gesagt werden, es wurden keine definitiven Beschlüsse gefasst.

Diese Situation der langen Ungewissheit ist übrigens auch für die an der Planung Beteiligten nicht angenehm.

Zum Schluss etwas Positives: Die am 7. Januar 2015 verstorbene Frau Jacqueline Jäggi hat der WOKA einen namhaften Betrag vermacht. Wir sagen herzlich Danke!

4.2. Vermietungen

Unsere Wohnungen sind weiterhin sehr gefragt, es treffen täglich neue Anmeldungen ein, dies sicher bedingt durch die günstige Lage und unsere grosszügigen Grünflächen.

Interne Wohnungswechsel:

Immer wieder wird der Wunsch nach einem Wohnungswechsel innerhalb der gleichen Wohnungsgrössen an den Vorstand heran getragen. Der Vorstand hat aus verschiedenen Gründen beschlossen, solche Anliegen nicht zu bewilligen. Jeder Wohnungswechsel belastet die Betriebsrechnung (siehe Jahresbericht 2011).

Esther Pieren & Simone Trösch

4.3. Soziales

„Liebe Leute Gross und Klein haltet unsere Genossenschaft rein!“

Zu diesem Motto möchte ich meinen Jahresbericht aufbauen. „Wie allewyl git's nid viel Neus“. Da ich nicht immer dasselbe erzählen möchte, fasse ich mich kurz. Auch dieses Jahr feierten wir in einer gemütlichen Runde unseren Santiglaus mit Schmutzli. Natürlich wurde friedlich ein Schluck Glühwein geschlürft und ein wenig „Grättimaa“ verspiesen. Es war wie immer ein voller Erfolg, besonders die Leuchtkugeln haben viel zu diskutieren gegeben, natürlich zur positiv.

Wir, das heisst der Vorstand, hat etwas Neues ausprobiert und zwar einen Neujahresapéro, welcher sehr angenehm ausgefallen ist. Leider waren nicht so viele Genossenschafter anwesend, aber diejenigen die da waren, haben es trotz kühlen Temperaturen sehr genossen. So haben einige der WOKA das neue Jahr zufrieden begonnen. Es wurde allerlei geplaudert. Übrigens ich finde es schön, dass so viele Kinder und Erwachsene zu unseren gemeinsamen Anlässen gekommen sind. Apropos Fussball, möchte ich Euch etwas Erfreuliches berichten. Unsere Kinder welche in der WOKA wohnen dürfen im Tagesheim schutzen. Ich hoffe jedes Kind hat eine Haftpflichtversicherung im Falle eines Falles wenn etwas passieren könnte, damit es keine Diskussionen gibt.

Achtung: nächster **Sperrguttag wird der 17. September 2015** sein.

Mein persönliches Schlusswort: Lasst die Kinder spielen, denn sie haben je länger je weniger fast keinen Freiraum mehr, habt ein bisschen mehr Geduld. Danke.

Vreni Steck

4.4. Grünanlagen, Umgebung

Wieder ist ein Jahr vorbei und der Winter ist überstanden. Dank unserer vielen Bäume und Sträucher, auf denen etliche Vogelarten leben, nisten und brüten können wir durch die morgendlichen, gezwitscherten Konzerte den Frühling bereits hören.

Die Düfte der einzelnen, frühblühenden Sträucher und Bäume in unserer Genossenschaft sind betörend und erzählen uns von dem unaufhaltsamen Aufbruch der Natur zu einem erneuten, wundersamen, sommerlichen Spektakel der Farben und Blüten.

Dank dem unermüdlichen Einsatz und dem botanischen Wissen unserer Abwart Niklaus Schär grünt und blüht es bereits in vielen Beeten. Farbenfrohe Hyazinthen und Tulpen, sowie die gelben Osterglocken stehen in voller Blüte und erfreuen den Spaziergänger.

Jeden Montag ab 17.30 Uhr, wie gehabt, sind unsere „Kompostianer“ aktiv, vermengen die Küchenabfälle mit Rindenmulch und stellen die geleerten Kübel zum Abholen bereit. Ein herzliches Dankeschön für Euer Engagement!

Am Morgen können die Kompostkübel mit dem **klein geschnittenen** Grünabfall bereitgestellt – und ab 18.30 Uhr wieder abgeholt werden. Für alle die ein wenig Zeit haben und direkt auf das Ausleeren ihres Kübels warten können, ergibt sich hier und dort ein kleiner Schwatz mit dem Nachbar, der Nachbarin, ein kurzes gemütliches Beisammensein. An Feiertagen, wie zum Beispiel dem Ostermontag, wird unsere Kompostanlage nicht bedient. Bitte behalten Sie ihre Kübel an solchen Tagen zu Hause.

Immer wieder werden Abfallsäcke am Montag oder Donnerstag zur Abfuhr bereitgestellt. Hier noch einmal zu Ihrer Information: Seit letztem Jahr wird der Hauskehricht jeweils am **Dienstag** und am **Freitag** abgeführt.

Ein leidiges Thema sind die Abfallsäcke, die während den Feiertagen draussen stehen. Je nach Inhalt sind die Säcke eine attraktive Herausforderung für Marder, Katzen, Ratten oder Krähen. Die Tiere bereichern ihren Speiseplan mit den jeweiligen kulinarischen Inhalten und lassen den, für sie uninteressanten Rest verstreut herum liegen. Niemand mag verstreute Abfälle einsammeln, auch nicht unser Abwart Niklaus Schär, dem diese unangenehme Aufgabe zukommt. Behalten Sie die Kehrichtsäcke während den Feiertage auf Ihrem Balkon und stellen Sie sie zu gegebener Zeit, frühestens am Vorabend ab 19.00 Uhr, auf die hierfür bestimmten Plätze. Danke!

Alle Sandkästen wurden vor Ostern mit neuem Sand gefüllt. Dieser Sand ist feinkörniger als der vorherige. Deshalb klebt er gut aneinander und ist ideal zum Spielen.

Zu guter Letzt ein grosses Dankeschön an alle Bewohner und Bewohnerinnen der WOKA, die Sorge zu unserer schönen Umgebung tragen und mithelfen die Grünanlagen sauber zu halten.

Michèle Bösch

4.5. Bauten und Unterhalt

Baukommission:

Die Baukommission traf sich im Berichtsjahr 2014/2015 zu zehn Kommissionssitzungen und etlichen Sitzungen mit dem Vorstand. Im Weiteren waren diverse Gespräche und Treffen mit Fachpersonen im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Wasserleitungssanierungsprojekt nötig. Ruedi Pieren übernahm an der ersten Sitzung im Juni 2014 das Präsidium der BauKo und leitete diese bis im September 2014. Gesundheitliche Gründe zwangen Ruedi Pieren dann, das Präsidium abzugeben, er blieb aber weiterhin in der BauKo tätig. Peter Braun hat anschliessend das Präsidium ad interim übernommen. Weiter konnten wir erfreulicherweise Herrn Lazam Dzelili von der Burgfelderstrasse 59 als neues BauKo- Mitglied ab November 2014 gewinnen.

Sanierung der Eingangsbereiche, Ersatz der Wohnungstüren:

Im Herbst konnten die Sanierungsarbeiten der Eingangsbereiche und der Ersatz der Wohnungstüren nach einigen Verzögerungen abgeschlossen werden. Zusätzlich zu

den geplanten Arbeiten wurden die Eingangstüren zur Werkstatt an der Häsingerstrasse 7 und zur Ensisheimerstrasse 11 ausgewechselt werden.

Die Aussentüren in den kleinen Häusern waren fast überall unten, unter den Alublechen, durchgefaut und morsch. Somit sind jetzt alle Wohnungs- und Aussentüren (ausser der Untergeschosstüren) der WOKA renoviert und ausgewechselt worden. Insgesamt hat der geplante Betrag gut gereicht, trotz der zusätzlichen Arbeiten und Verbesserungen. Von der Gebäudeversicherung erhielten wir bereits einen ansehnlichen Betrag, wegen der verbesserten Sicherheit in Sachen Brandschutz rückvergütet.

Die Beleuchtung der Hauseingänge sowie die Gegensprechanlagen sind zufriedenstellend, ausser dass einige Bewegungsmelder nicht immer optimal reagieren. Leider ist es so, dass etliche Genossenschafter Mühe haben mit der Handhabung der Gegensprechanlage und lieber einfach auf den Türöffnerknopf drücken, als nachzufragen, wer unten klingelt. Wir bitten darum, dass Schäden oder Funktionsfehler jeweils umgehend der Verwaltung mitgeteilt werden, am besten schriftlich oder per E-Mail. Dies betrifft nicht nur die Gegensprechanlage, sondern gilt auch im Allgemeinen. Gekennzeichnet war diese letzte Sanierungsperiode von der ausserordentlich guten Zusammenarbeit mit dem Architekten Adrian Kloter und Manfred Gulc sowie dem Bauleiter Fredi Lenz. Trotzdem konnten viele Schwierigkeiten sowie oftmals unsorgfältige Arbeit, vor allem von Seiten der Firma, welche die Wohnungstüren eingebaut hat, nicht vermieden werden. Dies hatte entsprechende Folgen mit vielen mehrmaligen Nacharbeiten und Korrekturen, von denen sicher so manche Genossenschafter ein Liedlein singen könnten.

Einbrüche:

Zum Glück kam es im Berichtsjahr nur zu Einbruchversuchen. Beschädigt wurden jeweils die hinteren oder vorderen Eingangstüren. Nach wie vor müssen wir auf der Hut sein. Wenn es an der Türe klingelt, sollte man sich immer vergewissern wer Einlass begehrt, damit nicht ungebetene Personen ins Haus kommen. Bei verdächtigen Personen lieber einmal zu viel Meldung machen, bei Bedarf direkt bei der Polizei.

Sonnenstoren:

Trotz wiederholter Hinweise von Seiten der Verwaltung und in den vergangenen Jahresberichten bleiben immer wieder einzelne Sonnenstoren bei Sturm, Regen und Schnee ausgefahren und nehmen entsprechend Schaden. Die Kosten für diese Schäden tragen die Mieter komplett selber.

Wasserschäden:

Auch im vergangenen Jahr sind in unserer Genossenschaft leider immer wieder kleinere und grössere Wasserschäden aufgetreten. An dieser Stelle sei den Betroffenen herzlich gedankt für das geduldige Ertragen dieser widrigen Umstände, die oft über Wochen hinweg andauerten. Eine dringende Sanierung ist daher zwingend notwendig. Interessanterweise haben wir vor allem Schäden an den Leitungen, die bei der letzten Badezimmer Renovation im Jahr 1990 eingebaut worden sind. Es gibt noch alte Wasserleitungen von 1948-1949, bei welchem kaum Lecks aufgetreten sind. Dennoch müssen diese jetzt auch ausgewechselt werden. Dies deutet darauf hin, dass bei der letzten Wasserleitungs- und Badezimmersanierung entweder schlechtes Material verwendet – oder Pfuscharbeit geleistet worden ist. Damals waren mehrere Firmen am Werk. Dies ist eine mögliche

Erklärung, weshalb in gewissen Häusern viele Schäden aufgetreten sind und in anderen überhaupt keine – wahrscheinlich je nach Arbeitsweise (es wurde im Akkord gearbeitet). Zurzeit haben wir an vielen Stellen in den bestehenden Leitungen nur noch 0,1 – 0,2 mm Wanddurchmesser. Eine Innenbeschichtung der Röhren anstelle von neuen kommt also auf keinen Fall in Frage. Dies hat die BauKo sorgfältig abgeklärt.

Die neu zusammengesetzte Baukommission und der Vorstand haben nun die grosse und schwierige Aufgabe übernommen, eine solide Sanierung zu planen. Die Sanierung der maroden Wasserleitungen beinhaltet auch die Sanierung der Badezimmer, da diese bis zur Hälfte (Wand- und Bodenplatten, Badewanne, Waschbecken etc.) herausgerissen werden müssen und es keinen Sinn macht, das alte Material wieder einzubauen. Von Anfang an war für uns klar, dass wir kein Flickwerk sondern eine solide Sanierung planen wollen.

Zuerst haben wir Vorstandmitglieder von anderen Wohngenossenschaften kontaktiert, die in den letzten Jahren ähnliche Sanierungsarbeiten durchführen mussten. Dabei stiessen wir auf einen Baukoordinator, der für Genossenschaften spezialisiert ist. Unter vielen anderen wurden die WG Rankhof, WG Burgfelderhof, die Kannenfeldhochhäuser und die WG Kayserbergerstrasse unter der Leitung dieses Baukoordinators in sehr kurzer Zeit professionell saniert. Bei unseren Anfragen erhielten wir von Vorstandmitgliedern dieser Wohngenossenschaften durchwegs sehr gute Rückmeldungen und Empfehlungen.

Da wir keine Fachleute sind, beauftragen wir nach reiflicher Überlegung diesen Baukoordinator mit der Ausarbeitung einer Offerte eines Sanierungsprojektes. Dieses liegt nun vor und wir werden nach Bereinigung und Abklärung der finanziellen Möglichkeiten, dieses Projekt den Genossenschaftern an einer ausserordentlichen Generalversammlung vorlegen. Selbstverständlich werden die Genossenschafter mit der Einladung zur a.o. GV die notwendigen schriftlichen Unterlagen erhalten, um sich in aller Ruhe damit auseinandersetzen zu können. Natürlich wird eine allfällige Ausführung sehr viel Geld kosten. Es geht uns aber darum, den Wert der Genossenschaft zu erhalten, und dass bestmögliche Arbeit geleistet wird. Diese soll mit einem effizienten Zeitplan, mit möglichst wenig negativen Einwirkungen auf die Befindlichkeit der Bewohner, durchgeführt werden.

Bettina Wagner + Ruedi Pieren

4.6. Finanzen

Das Finanzwesen der WOKA wird weiterhin durch die Bau- und Verwaltungsgenossenschaft **Wohnstadt** betreut. Ihr obliegen die gesamten finanzplanerischen und buchhalterischen Arbeiten sowie das Kassawesen.

Für die WOKA zuständige Fachfrau der Wohnstadt ist Frau **Erna Stäger**. Sie steht der WOKA jederzeit mit Auskünften und Ratschlägen zur Seite. Die Zusammenarbeit der WOKA mit der Wohnstadt und insbesondere mit Frau Stäger ist weiterhin sehr erfreulich.

Hypotheken 2014

Bezeichnung	Laufzeit		Zinssatz	CHF
	von	bis		
BKB Festhypo 713.112.02	01.04.2009	31.03.2015	2.650	1'600'000.00
BKB Festhypo 48914.4015	31.03.2014	31.03.2020	1.650	1'000'000.00
BKB Festhypo 2504.8914.4010	01.01.2011	30.12.2016	2.100	1'400'000.00
BKB Festhypo 48914.4011	12.08.2011	11.08.2017	2.450	1'200'000.00
BKB Festhypo 2504.8914.4014	30.08.2013	30.08.2019	1.950	1'000'000.00
BKB Festhypo 713.579.87	12.08.2014	12.08.2020	1.450	1'360'000.00
BKB Festhypo 25048914.4012	31.12.2011	30.12.2016	1.550	1'400'000.00
BKB Var. Hypo 706.886.81		var *2.25	2.250	600'000.00

Total Hypotheken**9'560'000.00****EGW Darlehen 2014**

EWG Darlehen	27.03.2013	27.03.2028	1.375	1'000'000.00
EWG Darlehen	24.07.2013	24.07.2023	1.375	1'000'000.00

Total EGW Darlehen**2'000'000.00**

BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2014 UND 2013

	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013	
	CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN				
<u>Umlaufvermögen</u>				
Flüssige Mittel				
Kasse	1'259.35		697.95	
Banken	<u>652'655.05</u>	653'914.40	<u>873'992.08</u>	874'690.03
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen				
Mieterdebitoren	23'415.50		8'337.05	
Delkredere-Debitoren	<u>0.00</u>	23'415.50	<u>0.00</u>	8'337.05
Andere Forderungen				
Gegenüber Dritten	10'134.20		24'879.60	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	25'000.00		13'600.00	
Verrechnungssteuer-Guthaben	<u>1'531.87</u>	36'666.07	<u>1'648.92</u>	40'128.52
Aktive Rechnungsabgrenzung		<u>26'200.15</u>		<u>26'504.30</u>
		<u>740'196.12</u>		<u>949'659.90</u>
<u>Anlagevermögen</u>				
Finanzanlagen				
Wertschriften	0.00		0.00	
Beteiligung	<u>117'800.00</u>	117'800.00	<u>117'800.00</u>	117'800.00
Immobilien				
Liegenschaften	14'602'930.61		14'602'930.61	
Wertberichtigung Liegenschaften	<u>-7'974'048.91</u>		<u>-7'818'234.91</u>	
Netto Liegenschaften	6'628'881.70		6'784'695.70	
Sanierungen	14'834'447.43		14'224'971.98	
Wertberichtigung Sanierungen	<u>-6'788'282.68</u>		<u>-6'273'949.68</u>	
Netto Sanierungen	8'046'164.75		7'951'022.30	
Mobilien	<u>2.00</u>	14'675'048.45	<u>2.00</u>	14'735'720.00
		<u>14'792'848.45</u>		<u>14'853'520.00</u>
TOTAL AKTIVEN		<u>15'533'044.57</u>		<u>15'803'179.90</u>

	<u>31. Dezember 2014</u>		<u>31. Dezember 2013</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Gegenüber Dritten		19'362.35		111'960.70
Andere Verbindlichkeiten				
Mieter Austrittsleistungen	58'000.00		56'900.00	
Mieter Vorauszahlungen	208'783.25		198'228.20	
Gegenüber Dritten	<u>0.00</u>	266'783.25	<u>0.00</u>	255'128.20
Passive Rechnungsabgrenzung		101'123.00		139'442.45
Kurzfr. Rückst. Sanierung Bäder/Leitungen		245'000.00		0.00
Langfristige Verbindlichkeiten				
Hypotheken	9'560'000.00		9'960'000.00	
EGW Darlehen	<u>2'000'000.00</u>	11'560'000.00	<u>2'000'000.00</u>	11'960'000.00
Rückstellung für Unterhalt & Sanierung		662'000.00		<u>662'000.00</u>
		12'854'268.60		<u>13'128'531.35</u>
<u>Eigenkapital</u>				
Genossenschaftskapital Pflichtanteil		2'120'920.00		2'119'620.00
Gesetzliche Reserve		269'500.00		267'000.00
Bilanzgewinn				
Bilanzgewinn Vorjahr	285'528.55		238'563.20	
Jahresgewinn	<u>2'827.42</u>	288'355.97	<u>49'465.35</u>	288'028.55
		2'678'775.97		<u>2'674'648.55</u>
TOTAL PASSIVEN		15'533'044.57		<u>15'803'179.90</u>

BETRIEBSRECHNUNGEN FÜR 2014 UND 2013

	2014		2013	
	CHF	CHF	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	2'470'151.85		2'462'035.70	
Leerstände	-6'498.25		-8'058.85	
Mietnebenkostenertrag	242'548.15		237'908.25	
Übrige Erträge	0.00		0.00	
Finanzertrag	4'628.15	2'710'829.90	4'711.20	2'696'596.30
TOTAL ERTRAG		<u>2'710'829.90</u>		<u>2'696'596.30</u>
AUFWAND				
Finanzaufwand				
Hypothekarzinsen	213'226.75		254'668.15	
Baurechtszins	494'980.00		494'980.00	
EGW Darlehenszins	29'975.70		18'899.35	
Übriger Zinsaufwand	0.00	738'182.45	0.00	768'547.50
Unterhalt und Reparaturen				
Ressort Innen	95'941.65		117'250.69	
Ressort Technik	94'079.80		71'874.85	
Ressort Technik Allgemein	122'469.90		135'357.85	
Instandstellung bei Auszügen	115'127.00		218'549.65	
Kurzf. Rückst. Sanierung Bäder/Leitungen	245'000.00		0.00	
Garten & Umgebung	45'226.30		81'763.95	
Unterhalt Autoabstellplätze	1'128.10		1'488.70	
Personalaufwand für Hauswartung	196'147.90		189'560.00	
Reinigung- und Hauswartmaterial	7'143.10	922'263.75	5'452.10	821'297.79
Strom / Wasser / Niederschlagsgebühren		113'700.65		127'441.10
Sachversicherungen		47'525.80		35'363.75
Verwaltungskosten				
Personalaufwand	59'821.55		66'047.70	
Administrativer Aufwand	26'865.82		34'068.00	
Bank & PC Spesen	3'350.66		2'577.51	
GV / Geschäftsbericht	13'213.20		13'099.80	
Honorar Wohnstadt /Revision	29'959.20		30'196.80	
Vorstandsentschädigung	17'452.00		33'480.00	
Veranstaltungen / Soziales	6'825.90	157'488.33	4'844.40	184'314.21
Abschreibungen				
Liegenschaften	155'814.00		155'812.75	
Sanierungen	514'333.00	670'147.00	489'953.85	645'766.60

Steuern	58'694.50	64'400.00
TOTAL AUFWAND	2'708'002.48	2'647'130.95
Jahresgewinn	<u>2'827.42</u>	<u>49'465.35</u>
	<u>2'710'829.90</u>	<u>2'696'596.30</u>

ANHANG ZU DEN JAHRESRECHNUNGEN 2014 UND 2013

	<u>31. Dez 14</u>	<u>31. Dez 13</u>
1.	CHF	CHF
Verpfändete Aktiven		
Buchwert der Liegenschaften	6'628'881.70	6'784'695.70
Buchwert der Sanierungen	8'046'164.75	7'951'022.30
Zur Sicherung von		
Hypotheken	9'560'000.00	9'960'000.00
Darlehen (grundpfandgesichert)	2'000'000.00	2'000'000.00
2.		
Brandversicherungswerte der Liegenschaften	83'672'000.00	80'558'000.00

ANTRAG ZUR VERWENUNG DES BILANZGEWINNES 2014

	<u>31. Dez 14</u>	<u>31. Dez 13</u>
Bilanzgewinn Vorjahr	285'528.55	238'563.20
Jahresgewinn	<u>2'827.42</u>	<u>49'465.35</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>288'355.97</u>	<u>288'028.55</u>
Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:		
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	0.00	2'500.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>288'355.97</u>	<u>285'528.55</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>288'355.97</u>	<u>288'028.55</u>

Finanzielle Berichterstattung 2014 (Verfasst von Wohnstadt)

Das vergangene Geschäftsjahr verlief auf Budgetkurs.

Wir möchten uns an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit mit der Woka bedanken.

Betriebsrechnung 2014

ERTRÄGE

Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag liegt mit 2'470 Mio. voll im Budget. Die Leerstände fielen im Vergleich zum Vorjahr mit 6'498.25 tiefer aus.

Der Mietnebenkostenertrag bewegte sich auf Budgetebene und setzt sich aus den Erträgen für die pauschale Hauswartung (CHF 176'597.--) und Gemeinschaftsantenne (CHF 65'951.15) zusammen.

Die Finanzerträge liegen bei 4'628.15 im Budget.

AUFWAND

Finanzaufwand

Die Hypothekarzinsen CHF 213'226.75 der BKB sind etwas tiefer ausgefallen als budgetiert. Die Ursachen sind etwas tiefere Zinsen. Die EGW-Darlehenszinsen mit CHF 29'975.70 (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) sind im Budget.

Baurechtszins

Mit CHF 494'980 sind wir voll im Budget.

Unterhalt

Gesamthaft liegen die Unterhaltskosten mit einem Gesamtvolumen von CHF 677'263.75 um CHF 158'216.25 unter Budget.

Alle Position ausser Unterhalt Technik liegen unter dem Budget. Für die Sanierung der Bäder/Leitungen wurde eine Rückstellung von CHF 245'000.00 berücksichtigt. Total Unterhalt CHF 922'263.75

Energie: CHF 130'700.65

Diese Position umfasst Strom-, Wasser- und Niederschlagsgebühren. Dieses Jahr liegt diese Position mit 16'299.35 unter dem Budget.

Wie bereits in den Vorjahren erwähnt, ist diese Position sehr schwierig zu budgetieren. Die Schlussrechnung der IWB, die eigentlich die Periode vom März des Vorjahres bis zum Februar des laufenden Jahres abdeckt, wird aufgrund unregelmässiger Ablesezeitpunkte erstellt.

Dieses „Verfahren“ führt eindeutig zu Kostenschwankungen.

Versicherungen: CHF 47'525.80
Position leicht über Budgetkurs.

Verwaltungskosten: CHF 157488.33
Diese Position liegt unter dem Budget.

Abschreibungen CHF 670'147.00
Diese Position fällt etwas höher aus.

Steuern CHF 58'694.50
Hier handelt es sich um die Minimalsteuer, abgeleitet vom Ertragswert der Liegenschaften, die in Basel abgegeben werden muss, und die direkte Bundessteuer.

Per Saldo schliesst die Rechnung 2014 mit einem positiven Ergebnis von CHF 2'827.42 ab.

BILANZ

AKTIVEN

Flüssige Mittel CHF 653'914.40
Die Liquidität der Genossenschaft hat ein wenig abgenommen, da ein Teil der Sanierung Eingang/Türen selbst getragen wurde.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Die Position von CHF 23'415.50 umfasst die Ausstände an Miete, Heizkosten und Schlussabrechnungen.
Wie bereits in den Vorjahren erwähnt, kann die Zahlungsmoral der Mieter als ausgezeichnet bezeichnet werden. Dieses Verhalten trägt ganz bestimmt zum Erfolg der Genossenschaft bei.

Andere Forderungen CHF 36'666.07
Diese Position umfasst Vorauszahlungen von Kreditorenrechnungen, Versicherungsleistungen für Schadenfälle, nicht einbezahltes Anteilscheinkapital und die Verrechnungssteuer.

Finanzanlage CHF 117'800
Diese Position bleibt unverändert gegenüber Vorjahr.

Immobilien Sachanlagen CHF 14'675'048.45
Diese Position umfasst die Sachanlagen abzüglich der Wertberichtigung.

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen CHF 19'362.35.

Hier handelt es sich um - per Stichtag - nicht bezahlte Lieferanten-Rechnungen.

Mieter Austrittsleistungen CHF 58'000.00.

Guthaben der Genossenschafter, die per Stichtag ausgetreten sind. Die Auszahlung soll Ende Juni 2015 erfolgen.

Mieter Vorauszahlungen CHF 208'783.25

Hier werden „Mieter-Guthaben“ per Stichtag verbucht. Es handelt sich richtigerweise um Vorauszahlungen von Mieten, da die Mieten gemäss Mietverträgen grundsätzlich im Voraus zahlbar sind.

Hypotheken und Darlehen CHF 11'560'000.00

Diese Position wurde mit der Amortisation um CHF 400'000 gesenkt.

Rückstellung für Unterhalt CHF 662'000.00

Diese Position wurde zu Lasten früherer Rechnungen gebildet. Sie soll für künftige aperiodische, grössere Unterhaltsarbeiten verwendet werden.

Die Position ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Passive Rechnungsabgrenzung CHF 101'123.00

Dieser Betrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Positionen:

- Abgrenzungen Heiz- und Nebenkosten 2014 CHF 97'623.00
- Rückstellung Revision 2013 CHF 4'500
- Rückstellung und Vorauszahlung Steuern 2014 CHF -1'000.00

Kurzfristige Rückstellung Sanierung Bäder/Leitungen CHF 245'000.00

Genossenschaftskapital CHF 2'120'920.00

Gesetzliche Reserve 269'500.00

Erhöhung um CHF 2'500.00 gegenüber dem Vorjahr.

Bilanz-Gewinn CHF 288'355.97

Dieser setzt sich aus dem Gewinnvortrag aus 2013 und dem Jahresgewinn 2014 in Höhe von CHF 2'827.42 zusammen.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital CHF 2'678'775.97 im Verhältnis zu den Passiven CHF 15'533'044.57) beträgt per Stichtag 17.2% gegenüber 16.9% im Vorjahr.



Basel, 31. März 2015

Wohngenossenschaft
Kannenfeld
z.H. Herrn M. Münch
Burgfelderstrasse 73

4055 B a s e l

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2014
der Wohngenossenschaft Kannenfeld, Basel**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

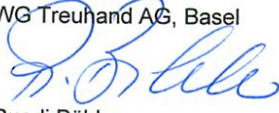
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Wohngenossenschaft Kannenfeld, Basel, für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel


Ruedi Böhler,
Mandatsleiter, Revisionsexperte


Beat Guldemann,
Revisionsexperte

6. Budget 2015

	Ist 2014 CHF	Budget 14 CHF	Budget 15 CHF
ERTRAG			
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag	2'470'151.85	2'468'540	2'462'000
Leerstände	-6'498.25	-6'000	-7'000
Mietnebenkostenertrag	242'548.15	243'871	240'460
Übrige Erträge	0.00	0	0
Finanzertrag	4'628.15	4'800	4'800
TOTAL ERTRAG	2'710'829.90	2'711'211	2'700'260
AUFWAND			
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	213'226.75	223'300	195'000
Baurechtszins	494'980.00	494'980	484'990
EGW Darlehenszins	29'975.70	30'000	30'000
Übriger Zinsaufwand	0.00	0	0
Total Finanzaufwand	738'182.45	748'280	709'990
Unterhalt und Reparaturen			
Ressort Innen	95'941.65	123'000	125'000
Ressort Technik	94'079.80	85'000	90'000
Ressort Technik Allgemein	122'469.90	190'000	150'000
Instandstellung bei Auszügen	115'127.00	180'000	180'000
Kurzf.Rückst. Sanierung Bäder/Leitungen	245'000.00	0	100'000
Garten & Umgebung	45'226.30	50'480	60'000
Unterhalt Autoabstellplätze	1'128.10	3'000	2'500
Personalaufwand für Hauswartung	196'147.90	199'000	200'000
Reinigungs- und Hauswartmaterial	7'143.10	5'000	6'000
Total Unterhalt	922'263.75	835'480	913'500
Strom / Wasser / Niederschlagsgebühren	113'700.65	130'000	130'000
Sachversicherungen	47'525.80	46'900	36'000
Verwaltungskosten			
Personalaufwand	59'821.55	62'000	60'000
Administrativer Aufwand	26'865.82	24'630	29'930
Bank & PC Spesen	3'350.66	2'500	2'500
GV / Geschäftsbericht	13'213.20	14'000	14'000
Honorar Wohnstadt /Revision	29'959.20	30'400	30'400
Vorstandsentschädigung	17'452.00	30'000	20'000
Veranstaltungen / Soziales	6'825.90	6'500	6'700
Total Verwaltungskosten	157'488.33	170'030	163'530
Abschreibungen	670'147.00	645'800	670'200
Steuern	58'694.50	62'000	56'000

TOTAL AUFWAND	2'708'002.48	2'638'490	2'679'220
Jahresgewinn	2'827.42	72'721	21'040

Sanierungsplan 2015- 2019

Vorhaben	Total Kosten CHF	Im Vorjahr bereits bezahlt CHF	Mittelbedarf Laufendes Jahr CHF
Sanierung Eingänge			
Plan 2015 (Sanitär Bereich)	20'000'000	0.00	20'000'000
Noch zu definieren			
Plan 2016	0.00	0.00	0.00
Plan 2017	0.00	0.00	0.00
Plan 2018	0.00	0.00	0.00
Total Sanierungen 2015 - 2019	20'000'000.00	0.00	20'000'000.00

Kurzkommentar zum Budget 2015

ERTRAG

Das Budget 2015 wurde ohne die geplante Sanierung der Bäder und Leitungen erstellt, da die genauen Kosten noch nicht bekannt sind. Es wird lediglich eine Rückstellung von CHF 100'000 berücksichtigt. Aus diesem Grund auch kein Sanierungsplan erstellt.

Der Mietertrag, hauptsächlich abgeleitet von den bestehenden Mietverträgen, mit netto 2,462 Mio. fällt etwas tiefer aus, da die Mieteinnahmen der Autoboxen per 1.7.15 wegfallen.

Die Mietnebenkostenerträge liegen mit CHF 240'460 etwa gleich hoch wie im Vorjahr.

AUFWAND

Finanzaufwand

Dieser dürfte im kommenden Jahr um circa CHF 28'000 tiefer liegen als im Vorjahr. Diese Abnahme ist vorwiegend auf die tieferen Zinsen zurückzuführen.

Der Baurechtszins fällt etwas tiefer aus. Es entfällt der Zins ab 1.7.15 für die Autoboxen.

Unterhalt

Der gesamte budgetierte Unterhalt inkl. Hauswartung und Reinigung beträgt CHF 813'500 zuzüglich einer Rückstellung von CHF 100'000 für die Sanierung der Bäder und Leitungen.

Energie

Annahme mit CHF 130'000.

Sachversicherungen 36'000

Verwaltungskosten

Gesamthaff um CHF 6'000 höher als im Vorjahr budgetiert.

Personal

Die Personalkosten fallen wie im Vorjahr aus.

Honorare

Diese Position beinhaltet das vertragliche Honorar der Wohnstadt (CHF 25'900) und die Kosten für die Revision (CHF 4'500).

Abschreibungen

Die Abschreibungen fallen wie im Vorjahr aus.

7. Mittelflussrechnung 2015

	TCHF
<i>Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit</i>	
Jahresergebnis	21
Abschreibungen	670
Amortisation Hypotheken	-400
Verzinsung Anteilscheine	0
Sanierungen	0
Veränderung der flüssigen Mittel	291
Bestand flüssige Mittel Vorperiode	653
Mittelbedarf (Erhöhung Hypotheken)	0
Bestand flüssige Mittel Ende Periode	944

8. Wahlen

8.1. Vorstand der WoKa

Frau Bettina Wagner (Ressort Bauten) ist turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Sie stellt sich nicht mehr zur Wiederwahl. Der Vorstand dankt ihr für ihre Mitarbeit.

8.2. Revisionsstelle

Der Vorstand beantragt, das Mandat der WG-Treuhand AG zur Durchführung einer eingeschränkten Revision für ein weiteres Jahr zu verlängern.

NOTIZEN:

