

WOHNGENOSSENSCHAFT KANNENFELD

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG 2019



Bildlegende: Grünanlage zwischen den Wohnblöcken III und II.

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Protokolle		
1.1.	Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2018	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 2017/2018 des Vorstandes	Seite	9-13
4.1.	Präsidium	Seite	9-11
4.2.	Vermietungen	Seite	11
4.3.	Soziales	Seite	11
4.4.	Grünanlagen, Umgebung	Seite	12
4.5.	Finanzen	Seite	12-13
4.6.	Bauten und Unterhalt	Seite	13
	Hypotheken 2018 / EGW Darlehen	Seite	14
	Bilanzen 2018/2017	Seite	15-16
	Betriebsrechnungen 2018/2017	Seite	17
	Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes / Anhang	Seite	18-19
	Finanzielle Berichterstattung durch Wohnstadt	Seite	20-22
	Erläuterung zur Betriebsrechnung 2018	Seite	20-21
	Erläuterung zur Bilanz 2018	Seite	21-22
5	Bericht der Revisionsstelle	Seite	23
6	Budget 2019/Kurzkommentar zum Budget 2019	Seite	24-26
7	Wahlen	Seite	26
7.1.	Revisionsstelle	Seite	26

1.1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2018

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2018

Datum und Zeit: Freitag, 25. Mai 2018, 19:00 Uhr
Ort: Felix Platter-Spital, Basel
Abgegebene Stimmkarten: 155 (inklusive Vollmachten)
Protokoll: Thomas Bättschmann

Begrüssung

Der Präsident, Gregor Stotz, begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur diesjährigen ordentlichen Generalversammlung. Im Besonderen begrüsst er

- Herrn Thomas Bättschmann hinsichtlich Protokollführung
- Herrn Martin Plattner, Flubacher – Nyfeler + Partner Architekten AG, Basel
- Herrn Peter Flubacher, Flubacher – Nyfeler + Partner Architekten AG, Basel

Entschuldigt haben sich:

- Frau Erna Stäger von der Wohnstadt, Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel;
- Herrn René Brigger, Advokat und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Rechtskonsulent der WOKA.

Sein besonderer Dank gelte seinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, der Verwalterin Frau Marianne Bohrer und ihrer Stellvertreterin Frau Simone Trösch sowie den Mitgliedern der Baukommission für die gute Zusammenarbeit. Weiter danke er dem Abwart Herrn Niklaus Schär, der Ende Mai 2018 in den Ruhestand treten werde. Weiter gelte sein Dank dem Reinigungspersonal, Frau Christine Akkaya, Herrn Muhsin Akkaya und Frau Franziska Roth. Last but not least danke er Frau Erna Stäger von der Wohnstadt und Herrn Rechtsanwalt René Brigger für die gute Zusammenarbeit.

Im Anschluss verliest Gregor Stotz die Namen der seit der letzten ordentlichen Generalversammlung verstorbenen Mitglieder und die Versammlung erhebt sich zu ihrem Gedenken. Im Weiteren werden die Namen der seit der letzten Berichterstattung neu zugezogenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie des einen neugeborenen Kindes bekannt gegeben.

Zur Tagesordnung erfolgen keine Wortmeldungen und sie wird ohne Gegenstimme genehmigt.

Hinsichtlich des weiteren Verlaufs der Generalversammlung finden ohne Gegenstimmen folgende Ernennungen statt:

- Stimmzähler/innen: Frau Marianne Bohrer und Frau Storer.

Tagesordnung

1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmenzähler / Wahl des Tagespräsidenten
 3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 19. Mai 2017
 4. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. April 2017
 5. Verwaltungsbericht 2017/2018 und Jahresrechnung 2017
 6. Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstandes
 7. Budget 2018
 8. Verschiedenes
-

Traktanden 1 und 2: Siehe vorstehend.

Traktandum 3: Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 19.05.2017
(Jahresbericht S. 2 - 5): Es erfolgen keine Wortmeldungen. Das Protokoll wird mit grossem Mehr genehmigt.

Traktandum 4: Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 04.04.2017
(Jahresbericht S. 6 - 11): Es erfolgen keine Wortmeldungen. Das Protokoll wird mit grossem Mehr genehmigt.

Traktandum 5: Verwaltungsbericht 2017/2018 und Jahresrechnung 2017
(Jahresbericht S. 14 - 27): Der Verwaltungsbericht wird kurz zusammengefasst. Zu jedem Punkt des Verwaltungsberichts können Fragen gestellt werden. Vom Präsidenten besonders hervorgehoben werden:

Zu 4.1 (Präsidentialbericht):

a) Sanierung der Leitungen und der Badezimmer: Die Sanierung der Leitungen und Badezimmer sei sowohl zeitlich als auch finanziell im Rahmen der Vorgaben, obwohl folgende Mehrkosten entstanden seien:

- Ersatz von Keller- und Estrichtüren durch Brandschutztüren;
- Ersatz der alten Elektro-Hauptverteiler;
- Neue 5-adrige Elektroleitungen zu allen 25 Häusern;
- Neue Küchenarmaturen zur Vermeidung von Wasserschäden.

Wortmeldungen:

- Sonja Frey (E1): Ueber die Sanierung des Badezimmers sei nur schriftlich informiert worden. Es habe vorab keine Möglichkeit bestanden, sich ein fertig saniertes Badezimmer anzusehen. Die Funktionalität ihres neuen Bades sei ihres Erachtens suboptimal:
 - Die Regendusche sei angesichts der Grösse ihres Ehemanns von 1.97 m zu niedrig montiert. Der Gebrauch der Dusche sei damit für ihren Ehemann sehr mühsam.
 - In Kenntnis dieser Problematik hätten sie und ihr Ehemann sich nicht für eine teurere „Regendusche“ entschieden.
 - Das Lavabo sei sehr klein und tauge nicht mehr zum Kopfwaschen.
 - Das neue Badezimmerfenster sei nicht mehr kippbar.
 - Gemäss dem erhaltenen Büchlein für die Pflege des Bades sei das Putzen der Steinabdeckung sehr heikel bzw. mit einer Vielzahl von Restriktionen verbunden.
- Gregor Stotz: Hinsichtlich der Problematik der Wahl der „Regendusche“ schlage er ein Treffen vor. Die neuen Badezimmerfenster seien wegen der Schimmelproblematik

absichtlich nicht mehr kippbar. Das Putzen der Steinabdeckung sei nicht so heikel, wie in der Broschüre der Anschein erweckt werde.

- Martin Plattner (Flubacher – Nyfeler + Partner Architekten AG, Basel): Angesichts der herabgehängten Decke und der Höhe der Duschtasse infolge notwendigem Gefälle sei eine höhere Montage der Dusche nicht möglich. Die Raumhöhe setze hier Grenzen.
- Frau Piegai: Hinter den Fenstern sei es schwarz und schmutzig.
- Gregor Stotz: Es werde von den Bauarbeitern nach Abschluss der Arbeiten gereinigt.
- Peter Papi (E5): Das Wasser, das aus der Dusche komme sei zu heiss. Es bestünde die Gefahr, sich zu verbrühen.
- Gregor Stotz: Es sei ein Problem des Wasserdrucks heiss/kalt. Die Wassertemperatur werde mit dem Abschluss der Sanierung der Steigleitungen besser werden.
- Frau Bianco: Der Wassermischer sei ungünstig montiert (hinten, statt vorne). Dies verschärfe das Problem des zu heissen Duschwassers.
- Martin Plattner (Flubacher – Nyfeler + Partner Architekten AG, Basel): Eine andere Platzierung des Wassermischers sei nicht möglich. Jedoch werde man den Vorlauf des Warmwassers (Temperatur) zurückstellen.
- Herr Weber: Er sei mit dem Ablauf der Sanierungsarbeiten sehr zufrieden. Es sei sehr gut informiert worden und die Bauarbeiter seien sehr höflich gewesen.

b) Mietzinserhöhung: Wegen der Kosten der Sanierung der Leitungen und Badzimmer sowie dem Fehlen entsprechender Reserven sei eine Mietzinserhöhung notwendig. Diese betrage Fr. 1.90 pro Quadratmeter; dies entspreche je nach Wohnungsgrösse zwischen Fr. 135.— (Zweizimmer-Wohnung) und Fr. 190.— pro Monat (Fünzimmer-Wohnung). Gleichzeitig werde der Kaltwasserverbrauch neu den Nebenkosten zugeschlagen und nach Verbrauch abgerechnet. Dies führe zu einer Reduktion des Mietzinses von Fr. 0.20 pro Quadratmeter und einer Aenderung der Nebenkostenabrechnung. Der effektive Mietzinsaufschlag (ohne Nebenkosten) betrage somit Fr. 1.70 pro Quadratmeter. Die Mietzinserhöhung erfolge per 01.03.2019 (nach Abschluss der Sanierung). Entsprechend werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter per Mitte Oktober 2018 eine sog. Aenderungskündigung erhalten. *Es erfolgen keine Wortmeldungen.*

Zu 4.2 (Vermietungen): Die Mieterwechsel hätten sich im üblichen Rahmen bewegt (9 gegenüber 10 im Vorjahr). Zur Erhöhung der Kapazität der Waschküchen bitte er die Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf dem Waschplan kenntlich zu machen, wenn sie nicht waschen oder die Waschküche wieder frei ist.

Wortmeldungen:

- Frau Lone: Sie schlägt vor, dass laminierte Karten zur Verfügung gestellt werden, die platziert werden können, wenn die Waschküche (wieder) frei ist.
- Gregor Stotz: Er finde die Idee gut. Man werde dies umsetzen.

Zu 4.3 (Soziales): Es habe im Berichtsjahr weniger Probleme gegeben. Er finde das sehr erfreulich und hoffe, das dem so bleibe.

Zu 4.4 (Grünanlagen, Umgebung):

- Während der Sanierung seien Baupisten verlegt worden. Dies sei eine Auflage der Stadtgärtnerei zum Schutze des Rasens und der Bäume.
- Gregor Stotz verabschiedet den Abwart der WOKA, Herrn Niklaus Schär, der per Ende Mai 2018 in den Ruhestand treten wird. Er dankt Niklaus Schär für sein grosses Engagement für die WOKA und seine Bereitschaft der WOKA als Stellvertretung des neuen Abwarts und bei grösseren Arbeiten weiterhin zur Verfügung zu stehen. Gleichzeitig wird der neue Abwart, Herr Severin Sorg willkommen geheissen, der seinen Dienst im Juni

2018 antreten wird. Severin Sorg ist Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis und hat diverse Weiterbildungen absolviert.

Zu 4.6 (Bauten und Unterhalt): Die Baukommission sei bereits durch die laufenden Sanierungsarbeiten stark absorbiert. Daneben habe sie jedoch weiterhin auch das Tagesgeschäft erledigt. Er möchte der Baukommission an dieser Stelle deshalb nochmals seinen grossen Dank aussprechen.

Wortmeldungen:

- Frau Papi (E5): Auf dem Weg zwischen E5 und E7 sei der Asphalt durch Wurzeln gehoben worden. Damit bestünde, insbesondere im Dunkeln, eine Stolperfalle. Sie wäre froh, wenn dieses Problem möglichst rasch behoben werden könnte.
- Gregor Stotz: Man werde zusammen mit dem Baupartner einen Augenschein vornehmen und das weitere Vorgehen prüfen.

Zu 4.5 (Finanzen):

- Es sei der WOKA gelungen, bei der EGW ein langfristiges Darlehen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Die Betriebsrechnung liege innerhalb des Budgets und habe sogar mit einem kleinen Gewinn (anstelle des budgetierten Verlustes) abgeschlossen werden können.
- Statutengemäss (vgl. Art. 16 c Ziffer 3) werden die an den Vorstand und die Baukommission ausgerichteten Entschädigungen offen gelegt. Diese betragen Fr. 18'600.— für den Vorstand und Fr. 8'300.— für die Baukommission.

Traktandum 6: Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstandes

(Jahresbericht S. 28)

a) Zum **Bericht der Kontrollstelle** erfolgen keine Wortmeldungen.

b) Der **Verwaltungsbericht 2017/2018**, die **Rechnung 2017** sowie der **Bericht der Kontrollstelle** und die **Entlastung des Vorstandes** werden einstimmig genehmigt.

c) Der **Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2017** (Jahresbericht S. 23) wurde durch eine den Genossenschafterinnen und den Genossenschaftern vor Beginn der Generalversammlung abgegebene Korrektur wie folgt berichtigt:

KORREKTUR:		
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2017		
	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
	CHF	CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	305'676.65	292'424.32
Jahresgewinn	5'005.63	14'252.33
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>310'682.48</u>	<u>306'676.65</u>
Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:		
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	1'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	310'682.48	305'676.65
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>310'682.48</u>	<u>306'676.65</u>

Der Antrag wird ohne Wortmeldungen einstimmig angenommen.

d) Der Antrag des Vorstandes, die **WG-Treuhand AG** für ein weiteres Jahr zur Durchführung der eingeschränkten Revision zu wählen, wird einstimmig angenommen.

Traktandum 7: Budget 2018 (Jahresbericht S. 29 - 31)

Das Budget 2018 sei ähnlich wie jenes für das Jahr 2017. Prognostiziert sei ein geringer Verlust. Das Budget 2017 wird einstimmig angenommen.

Traktandum 8: Verschiedenes

a) Verschliessung der Spielhallen / Antrag von N. Reinhard (vertr. durch Stephan Grieder)

- Frau Reinhard wohne im ersten Stock über einer Spielhalle. Die Spielhalle sei offen, weshalb ihr Fussboden im Winter kalt sei. Sie schlage vor, die Spielhallen zu verschliessen. Die Spielhalle könne dann zum Abstellen von Velos usw. genutzt werden.
- Gregor Stotz: Der Vorstand und die Baukommission seien dem Vorschlag nicht abgeneigt. Zeitlich könne dies jedoch erst nach Abschluss der laufenden Sanierung der Leitungen und Badezimmer und Prüfung der zur Verfügung stehenden Mittel weiter geprüft werden. Der Vorschlag werde in die Planung der in den nächsten vier Jahren anstehenden Sanierung der Treppenhäuser aufgenommen.

b) Varia:

- Frau Bürgin (E1): Die Tür zur Spielhalle sei von innen nicht mehr abschliessbar und würde häufig auch abends offen stehen.
- Gregor Stotz: Aufgrund feuerpolizeilichen Auflagen habe ein sog. Panikschloss, das von innen immer geöffnet werden kann, montiert werden müssen. Die Türen seien jedoch nicht offen stehen zu lassen.
- Frau Külling (B63): Auf dem im Badzimmer-Bulletin enthaltenen Foto seien die Wände weiss gekachelt und der Boden schwarz. Sie frage an, ob dem effektiv so sei oder es sich um einen schlechten Druck des Bulletins handle. Weiter frage sie, ob sie sich auf den ihr mitgeteilten Termin für die Sanierung verlassen könne.
- Gregor Stotz: Der Druck sei effektiv nicht so gut. Der Boden sei anthrazit und matt (nicht glänzend). Auf den ihr angegebenen Termin könne sie zählen.
- Susanne Ringgenberg (B61): In 10% der Wohnungen müsse von den Arbeitern ein Erdungskabel gezogen werden. Dafür benötige der Elektriker Zugang zum Schlafzimmer. Sie frage, ob man wisse, welche 10% der Wohnungen davon betroffen seien.
- Gregor Stotz: Man wisse dies leider nicht im Voraus.
- Frau Aeschlimann (B77): Sie habe festgestellt, dass die Wegbeleuchtung zum Teil bereits am Nachmittag eingeschaltet sei. Sie frage sich, ob man das nicht ändern könnte.
- Niklaus Schär: Das Ein-/Ausschalten sei von Sensoren abhängig, die häufig bereits bei einer Bewölkung reagieren würden.

Ende der Generalversammlung: 20:00 Uhr.

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Gregor Stotz:

Thomas Bättschmann:

Organe der Genossenschaft 2018 / 2019

2.1. Vorstand

		Amtszeit
Präsident	Gregor Stotz	2016-2019
Vizepräsident	Paul Ulli	2016-2019
Umgebung	Michèle Bösch	2017-2020
Soziales, Vermietungen	Maja Ebner	2016-2019
Bauwesen	Gregor Stotz	2016-2019
Vermietungen	Simone Trösch	2017-2020
	Ida Vonlanthen	2016-2019

2.2. Externes Rechnungswesen

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

2.3. Revisionsstelle

WG-Treuhand AG, Basel

2.4. Baukommission

Präsident	Ruedi Pieren
Mitglieder	Vincenzo Ferrara
	Armin Forster
	Andreas Schwarz
	Anita Staub
	Christian Vogel

2.5. Personal

Verwalterin	Marianne Bohrer
Hauswart	Severin Sorg
Reinigung	Christine Akkaya
	Muhsin Akkaya
	Franziska Roth

3. Mutationen

Folgende Angehörige unserer WOKA sind seit dem letzten Jahresbericht verstorben:

12.04.2018	Gertrud Brobst	Bu67
05.12.2018	Walter Trutmann	Bu67
09.12.2018	Willi Gautschi	Bu81

Geburten in der WOKA:

23.07.2018	Sami Emir Sahin	Häsi7
02.02.2019	Liana Helke	Häsi3
25.03.2019	Ela Rengin Alkan Arik	Bu71

Weggezogen sind:

31.05.2018	Ianira + Viranand Annunto	E7
31.05.2018	Elsa Waldmeier	Bu67
30.06.2018	Melanie Frei	E11
31.08.2018	Andrea Brand	Bu71
31.10.2018	Thomas Steiner	Bu73
31.01.2019	Edith Schütze	E1
31.01.2019	Melanie Romaris	Bu81
31.03.2019	Alexander Weber	Bu79
31.03.2019	Ernest Eggs	Bu77
30.04.2019	Tanja Voirol	Bu57

Zugezogen sind:

01.06.2018	Cristina + Antonio Branco	Bu63
15.06.2018	Sandra Dolce + Samira El Hariri	E7
01.07.2018	Raphaella Lempen + Claudio Spizzo	Bu67
01.08.2018	Oktay + Yeliz Sahin	Häsi7
15.09.2018	Pinar + Kamber Alik	Bu71
15.11.2018	Lubica + Mattias Kolecsanyi	Bu81
16.02.2019	Hüseyin Kirisikoglu	E1
01.03.2019	Gaby Rudolph	Bu81
01.04.2019	Jeaninne Vonlanthen	Bu67
16.04.2019	Brigitte Grieshaber-Seifried	Bu81
16.05.2019	Antonio + Carmela Iuljano-Colucci	Bu57
01.05.2019	Lukas Willin	Bu79
01.05.2019	Christian Bühler	Bu77

Interner Wohnungswechsel:

01.06.2018	Willi Gautschi (4-Zimmerwhg. → 2-Zimmerwhg.)	Häsi7→Bu81
------------	--	------------

Verwaltungsbericht 2018/2019 des Vorstandes

4.1. Präsidium

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr 2018/2019 11 Mal. Daneben nahm jeweils ein Vorstandsmitglied an allen Baukommissionssitzungen, aber auch an vielen anderen Sitzungen mit Baufachleuten, Behörden, Versicherungsvertretern, Bankfachleuten und weiteren Fachpersonen teil.

Leitungs- und Badsanierung

Die Leitungs- und Badsanierung konnte, wie von den Architekten geplant, im Oktober 2018 abgeschlossen werden. Alle Bäder wurden innerhalb der festgelegten Termine saniert und den Bewohnern exakt jeweils am 10-ten Tag fertig übergeben. Das ist ein erfreuliches Resultat. Noch erfreulicher sieht die uns heute vorliegende Bauschlussabrechnung aus. Der Kostenvoranschlag von CHF 12'485'000.00 wurde um CHF 1'055'000.00 unterschritten und dies trotz nicht vorgesehener Mehrausgaben von rund CHF 750'000.00.

So wurden unter anderem alle Häuser von der IWB mit neuen Strom- und Wasserhauptanspeisungen erschlossen, Elektroanschlusskästen und die noch alten Hauptverteilungen ersetzt, die küchenseitig alten Kupferanschlüsse durch moderne Materialien erneuert und die alten Küchenarmaturen ausgetauscht. In allen Heizkreisen sind Entgasungsanlagen eingebaut worden, welche die alljährlich auftretenden Entlüftungsprobleme zumindest minimieren sollen.

Aufgrund der Auflagen aus der geforderten Baubewilligung mussten im Treppenhaus zu den Keller- und Estrichräumen neue EI30-Brandschutztüren eingebaut werden.

Auch die Gartenanlagen haben wir moderat erneuert, so wurden unebene Wegflächen ausgeglichen, die Sitzplätze instandgesetzt und die Bepflanzungen einer sanften Neugestaltung unterzogen.

Die gesamte Sanierung belief sich gemäss Bauabrechnung vom 19.3.2019 auf CHF 11'430'000.00.

Ich möchte an dieser Stelle allen Beteiligten für dieses bemerkenswert gute Ergebnis herzlich danken.

Wie die meisten von Ihnen noch sicher wissen gab es leider grosse Unstimmigkeiten innerhalb der Genossenschaft, als dieses Umbauprojekt im Jahre 2015 zum ersten Mal vorgestellt wurde, und so konnte dieser Umbau erst in einem zweiten Anlauf realisiert werden.

Zur Erinnerung: Die Kosten beim ersten Projekt, welches am 29.05.2015 von der Firma Bagnoroma vorgestellt wurden, betragen CHF 20'940'000.00. Das revidierte Projekt, welches an der Generalversammlung vom 5.11.2015 zur Abstimmung kam, betrug immer noch CHF 18'000'000.00.

Das realisierte Projekt von «Flubacher Nyfeler + Partner Architekten AG» war somit rund 1/3 oder 6,57 Millionen Franken günstiger. Von dieser günstigeren Sanierung profitieren auch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter direkt. So hätte der gesamte **monatliche** Mietzinsaufschlag für die WOKA beim ersten Projekt CHF 52'400.00 betragen und jetzt ist der Aufschlag lediglich CHF 35'260.00.

Bei Bedarf kann die detaillierte Bauabrechnung auf dem Büro eingesehen werden.

Liftsanierung

Unsere Lifte sind jetzt bald 70 Jahre alt. Wir haben von einem neutralen Liftplaner einen kurzen Zustandsbericht angefordert. Der uns vorliegende Bericht zeigt im Wesentlichen folgendes auf:

Die mechanischen Komponenten sind stark abgenutzt und die Beschaffung von Ersatzteilen wird immer schwieriger. Die heute geltenden Sicherheitsstandards- bzw. Normen werden bei weitem nicht mehr erfüllt. Durch Unterhalt, aber auch laufend notwendigen Reparaturen könnte der Komplettersatz zwar noch ein paar Jahre hinausgeschoben werden, allerdings würde das Risiko von weiteren kostspieligen Reparaturen stetig steigen.

Fazit: Unsere Lifte haben ihre Lebensdauer weit überschritten.

Der Liftersatz wurde ausgeschrieben und der Zuschlag erhielt die Firma Schindler Aufzüge AG. Die neuen Lifte verfügen über Teleskopschiebetüren was für die Benutzer deutlich komfortabler sein wird. Der Kostenvoranschlag für die Erneuerung unserer 18 Aufzüge beträgt CHF 2'030'000.00 inkl. MWSt.

Wie in einem separaten Schreiben schon mitgeteilt, beginnt der Ersatz der 18 Personenaufzüge nach Ostern. Die genauen Daten wurden Ihnen bereits bekanntgegeben.

Kosten für die Wäsche

Die Verwaltung wurde mehrfach gefragt wie teuer eine Wäsche zu stehen kommt. Eine Stunde Waschmaschinenbenützung kostet CHF 1.20 und eine Stunde Tumblerbenützung kostet CHF 1.00.

Wir empfehlen bei der Waschmaschine immer das kürzere Programm zu wählen.

Danksagungen

Der Vorstand kann die Verwaltung der Wohngenossenschaft niemals alleine gewährleisten. So möchte ich mich bei Frau Marianne Bohrer für ihre Arbeit auf der Verwaltungsstelle danken. Ein Dank geht auch an unseren neuen Hauswart Severin Sorg. Er hat sich sehr schnell eingelebt. Die Aussenanlage ist sehr schön gepflegt und auch die kleineren und grösseren technischen Anlagen werden von unserem Abwart sorgfältig unterhalten. Unser Dank gilt auch unserer unermüdlichen Putzequipe, Frau und Herr Akkaya und Frau Roth.

Einen speziellen Dank möchte ich an drei Herren richten. Es sind dies Martin Plattner, Erwin Kreiter und Ruedi Pieren. Martin Plattner, Architekt der Firma Flubacher Nyffeler + Partner Architekten AG hat die ganze Leitungs- und Badsanierung von Beginn an begleitet. Er kümmerte sich sorgfältig, um nicht zu sagen «pingelig», um jedes Detail. Aber seiner Detailbesessenheit verdanken wir es, dass der Umbau sehr gut gelungen ist und weder die Bauzeit noch die Baukosten überschritten wurden. (Ganz im Gegenteil). Das Ganze gilt auch für unseren Bauführer: Erwin Kreiter. Ich weiss wirklich nicht wer von den Beiden detailversessener ist. Auch Erwin Kreiter hatte die Bauzeit und die Baukosten immer im Griff. Zudem war er immer für einen reibungslosen Ablauf auf der Baustelle besorgt. Den dritten im Bund kennen wir alle. Es ist Ruedi Pieren. Ruedi war auch schon von Anfang an

(bei den ersten Sitzungen mit unserem Architekten) dabei. Wir konnten immer von seiner profunden Kenntnis der Genossenschaft profitieren. Als langjähriger Präsident der BauKo kennt er wirklich jeden Stein und jede Ecke in der Genossenschaft. Als langjähriger Verwalter kennt er fast alle Genossenschafter, und alle Genossenschafter kennen ihn. Ich möchte ihm an dieser Stelle für seine wertvolle Zusammenarbeit danken und umso mehr bedauere ich es, dass er von der Baukommission zurücktritt. Ich wünsche ihm noch viele zufriedene Jahre in der Genossenschaft.

Last, but not least bedanke ich mich bei Frau Erna Stäger von der Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt für die Buchhaltung und unserem «Hausanwalt» René Brigger für seinen juristischen Beistand.

Gregor Stotz

4.2. Vermietungen

Wir durften dieses Jahr 5 2-Zimmerwohnungen, 6 3-Zimmerwohnungen wie auch 2 4-Zimmerwohnungen neu vermieten.

Die Gründe für die Wohnungswechsel sind verschieden. Sei es durch Neuorientierung, Wechsel in ein Altersheim oder auch durch Todesfall.

Gerne möchten wir noch die Begeisterung von unseren neuen Genossenschafter/Innen in Bezug auf unsere neuen Badezimmer mitteilen.

Simone Trösch & Ida Vonlanthen

4.3. Soziales

Im Jahre 2018/2019 hatten wir einiges gemeinsam erlebt:

- Umbau der Bäder,
- Umgestaltung unserer Grünanlagen,
- gemeinsame Einweihung der Feuerschalen

Der «Santiglaus» hat uns wieder besucht, Päckli verteilt und den Kindern viel Freude gebracht. Man konnte die Kälte mit dem «Grätimaa», Glühwein und warmem Tee ein wenig abwehren.

Es war ein gutes Jahr, aber auch ein Jahr mit einigen Konflikten unter den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern. Einige dieser Unstimmigkeiten konnten durch Kommunikation gelöst werden. Es wird aber immer wieder Situationen geben, die Konflikte auslösen können. Deshalb ist es sehr wichtig, dass Ihr miteinander redet. Lasst bitte kleine Konflikte nicht eskalieren.

Maja Ebner

4.4. Grünanlagen, Umgebung

Mit Hingabe hat unser Abwart Severin Sorg die Grünanlagen unserer Genossenschaft sichtbar verändert. Mit grosser Sachkenntnis hat er Hecken und Sträucher geschnitten und so viel Luft und Licht für gesundes Wachstum geschaffen.

In den Hochbeeten entlang der Wohnblöcke in Richtung Lützelstrasse pflanzte Herr Sorg neue verschiedene Blumensorten ein, die in abwechselnder Pracht blühen und unsere Augen erfreuen werden.

Die Hauswartung hat Herr Sorg völlig neu und sehr professionell organisiert. Die Zusammenarbeit mit Pascal Künzler (Bodenleben) ist harmonisch und produktiv.

An Severin Sorg ein grosses Lob und herzliches Dankeschön für seinen enormen Einsatz.

Nach den Umbauarbeiten wurden die kahlen Flächen, die die Trassen hinterlassen haben, von Pascal Künzler neu angesät. Inzwischen hat sich der Rasen gut erholt.

Die Rabatten entlang der Wohnhäuser hat Herr Künzler mit Lavendel, verschiedenfarbigen Hortensien, Astern, Efeu und Storchenschnabel neu bepflanzt. Er hat dabei auf eine Artenvielfalt geachtet, die einerseits gut für nützliche Insekten und andererseits abschreckend für Schädlinge sind.

1 Platane (Ensisheimerstrasse 11) und einen Schnurbaum zwischen Block I + II mussten gefällt werden. Neu gepflanzt wurden: 1 Nussbaum, 1 Eiche, 1 Birke und 3 Apfelbäume.

Auch Pascal Künzler möchte ich meine Anerkennung für seine qualifizierte Arbeit aussprechen.

Für die Bewohner der WOKA stehen 2 Grillschalen zur Verfügung, die nach Absprache von einem Vorstandsmitglied, dem Abwart oder der Verwaltung ausgehändigt werden und nach Gebrauch gereinigt wieder zurückgegeben werden müssen.

Und wie jedes Jahr gilt mein Dank auch unserer Kompostgruppe, die im Turnus unseren Abwart, jeweils montags, beim Leeren und Zerkleinern der Kompostabfälle unterstützen.

Michèle Bösch

4.5. Finanzen

Das Geschäftsjahr 2018 war ganz von unserem Renovationsbericht bestimmt. Dank der grossartigen Zusammenarbeit der Bauleitung (Erwin Kreiter), der Fachplaner (Martin Plattner) sowie unseren Mitgliedern des Vorstands und der BauKo liefen die Arbeiten pünktlich und genau wie ein Schweizer Uhrwerk ab. Deshalb konnten sämtliche Fristen bauseits eingehalten werden und die Arbeiten auf den Tag genau abgeschlossen werden. Als weiterer erfreulicher Aspekt kam dann noch hinzu, dass die Bau-Schlussabrechnung mehr als eine Million Franken unter den budgetierten Zahlen abschloss (siehe separate Abrechnung)!

Leider haben aufgrund der vielen Mitarbeiterwechsel bei der Bau- & Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt deren Leistungen nicht nur extrem nachgelassen, sondern waren auch äusserst fehlerhaft, sodass unsere Vorstandsmitglieder und die

Verwalterin Marianne Bohrer immer wieder korrigierend einschreiten mussten. Diese ganzen Negativleistungen gipfelten darin, dass sich Verwaltung und Vorstand intensiv und seriös nach einer Nachfolgelösung umsehen mussten und die Firma Burckhardt Immobilien AG aus verschiedenen Interessenten als Nachfolgerin evaluiert wurde.

Paul Ulli

4.6. Bauten und Unterhalt

Im vergangenen Jahr sass die Baukommission 9 Mal zusammen.

Hauptthema dieser Sitzungen war die laufende Sanierung der Leitungen und Bäder. Die Mitglieder der Baukommission wurden fortlaufend schriftlich, mündlich und per E-Mail von den beiden Hauptverantwortlichen Gregor Stotz und Ruedi Pieren über den Stand des Sanierungsprojekts informiert. An den Sitzungen konnten jeweils hängige Fragen geklärt werden, ebenso wurden Empfehlungen zugunsten der Planer und des Vorstandes abgegeben. Dank der hervorragenden Planung des Architekten und der Bauleitung wurde das Projekt vorzüglich umgesetzt, es waren nur wenige Interventionen seitens der Baukommission nötig.

Später im Jahr kam die Planung der Lifte dazu.

Ein Antrag, auf eine zusätzliche Schall- und Kälteschutzisolierung an der Kellerdecke in der Ensisheimerstrasse 11, wurde dem Vorstand unterbreitet. Dieser kann aus finanziellen Gründen leider erst zu einem späteren Zeitpunkt verwirklicht werden. Wegen den Brandschutzaufgaben musste sich die Baukommission betreffend der Veloanhänger, Kinderwagen und Elektrorollstühlen Gedanken machen. Diese müssen aus Sicherheitsgründen baldmöglichst aus den Hauseingangsbereichen entfernt werden. Z.Bsp. eine Verschiebung in die Spielhallen (die dazu noch umgebaut werden müssten).

In den kommenden Jahren nach der Liftsanierung wird die Sanierung der Treppenhäuser inkl. Oberlichter und neuer Beleuchtung fällig.

Weitere Themen waren einmal mehr Solaranlagen auf den Dächern und SUVA konforme Sicherungsanlagen für die Dachdecker.

Ruedi Pieren & Mitglieder der BauKo

Hypotheken 2018

Bezeichnung	Laufzeit		Zinssatz	CHF
	von	bis		
BKB Festhypo 48914.4017	31.03.2015	31.03.2025	1.700	1'600'000.00
BKB Festhypo 48914.4015	31.03.2014	31.03.2020	1.650	1'000'000.00
BKB Festhypo 48914.4023	06.08.2018	29.07.2022	0.980	3'000'000.00
BKB Festhypo 48914.4014	30.08.2013	30.08.2019	1.950	1'000'000.00
BKB Festhypo 48914.4016	12.08.2014	12.08.2020	1.450	1'360'000.00
BKB Festhypo 48914.4024	09.12.2018	09.12.2024	1.050	2'000'000.00
Total EGW Darlehen				9'960'000.00

EGW Darlehen 2018

Bezeichnung	Laufzeit		Zinssatz	CHF
	von	bis		
EGW Darlehen	27.03.2013	27.03.2028	1.375	1'000'000.00
EGW Darlehen	24.07.2013	24.07.2023	1.375	1'000'000.00
EGW Darlehen	14.09.2017	14.09.2035	0.600	8'000'000.00
Total EGW Darlehen				10'000'000.00

Bilanzen auf den 31. Dezember 2018 und 2017

	<u>31. Dezember 2018</u>		<u>31. Dezember 2017</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN				
<u>Umlaufvermögen</u>				
Flüssige Mittel				
Kasse	887.90		317.05	
Banken	<u>1'459'960.49</u>	1'460'848.39	<u>5'792'843.90</u>	5'793'160.95
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen				
Mieterdebitoren	10'854.90		9'155.15	
Delkredere-Debitoren	<u>0.00</u>	10'854.90	<u>0.00</u>	9'155.15
Andere kurzfristige Forderungen				
Gegenüber Dritten	44'029.25		8'526.40	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	5'500.00		5'400.00	
Heiz- + Nebenkosten	405'170.35		116'626.85	
Verrechnungssteuer-Guthaben	<u>945.00</u>	455'644.60	<u>1'120.00</u>	131'673.25
Aktive Rechnungsabgrenzung		51'220.20		45'181.80
Total Umlaufvermögen		<u>1'978'568.09</u>		<u>5'979'171.15</u>
<u>Anlagevermögen</u>				
Finanzanlagen				
Wertschriften		127'800.00		117'800.00
Immobilien Sachanlagen				
Liegenschaften	14'602'929.61		14'602'929.61	
Wertberichtigung Liegenschaften	<u>- 8'597'300.30</u>	6'005'629.31	<u>- 8'441'487.91</u>	6'161'441.70
Sanierungen	24'505'600.64		14'932'555.15	
Wertberichtigung Sanierungen	<u>- 8'466'431.15</u>	16'039'169.49	<u>- 7'932'014.15</u>	7'000'541.00
Total Anlagevermögen		<u>22'172'598.80</u>		<u>13'279'782.70</u>
TOTAL AKTIVEN		<u>24'151'166.89</u>		<u>19'258'953.85</u>

Bilanzen auf den 31. Dezember 2018 und 2017

	<u>31. Dezember 2018</u>		<u>31. Dezember 2017</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
PASSIVEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen				
Gegenüber Dritten		131'232.30		156'067.27
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten				
Mietervorauszahlungen	258'114.45		273'460.10	
Akonto Heiz- + Nebenkosten	<u>510'703.50</u>	768'817.95	<u>170'374.00</u>	443'834.10
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken		0.00		0.00
Passive Rechnungsabgrenzung				
Passive Rechnungsabgrenzung	5'200.00		5'250.00	
Kurzfr. Rückstell. Sanierung Bäder/Leitungen	<u>0.00</u>	5'200.00	<u>0.00</u>	5'250.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		<u>905'250.25</u>		<u>605'151.37</u>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	9'960'000.00		4'960'000.00	
EGW Darlehen	<u>10'000'000.00</u>	19'960'000.00	<u>10'000'000.00</u>	14'960'000.00
Langfristige Rückstellung für Unterhalt & Sanierung				
		<u>662'000.00</u>		<u>882'000.00</u>
Total langfristiges Fremdkapital		<u>20'622'000.00</u>		<u>15'842'000.00</u>
<u>Eigenkapital</u>				
Genossenschaftskapital		2'238'620.00		2'229'620.00
Gesetzliche Gewinnreserve		271'500.00		271'500.00
Bilanzgewinn				
Bilanzgewinn Vorjahr	310'682.48		305'676.65	
Jahres-Verlust/Gewinn	- <u>196'885.84</u>	113'796.64	<u>5'005.83</u>	310'682.48
Total Eigenkapital		<u>2'623'916.64</u>		<u>2'811'802.48</u>
TOTAL PASSIVEN		<u>24'151'166.89</u>		<u>19'258'953.85</u>

Erfolgsrechnungen für 2018 und 2017

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	2'516'410.00		2'495'875.70	
Leerstände	- 8'973.50		- 5'134.65	
Mietnebenkostenertrag	229'037.00		231'948.00	
Übrige Erträge	0.00	<u>2'736'473.50</u>	0.00	<u>2'722'689.05</u>
TOTAL ERTRAG		<u>2'736'473.50</u>		<u>2'722'689.05</u>
AUFWAND				
Liegenschaftsunterhalt				
Unterhalt Gebäude	65'179.05		40'523.10	
Unterhalt Haustechnik	88'019.00		122'219.20	
Unterhalt vermietete Räume	109'769.30		135'291.20	
Unterhalt bei Mieterwechsel	102'902.10		79'567.65	
Sanierung Bäder/Leitungen	790'000.00		280'000.00	
Kurzfr. Rückstell. Sanierung Bäder/ Leitungen	- 220'000.00		0.00	
Unterhalt Umgebung	60'853.88		69'105.95	
Unterhalt Autoeinstellhalle	2'745.15		4'504.50	
Reinigung- & Hauswartmaterial	11'389.85		7'717.00	
Strom/Wasser/Niederschlagsgebühren/ TV-Gebühren	161'009.45		185'979.80	
Übriger Liegenschaftsaufwand	<u>- 331.70</u>	<u>1'171'536.08</u>	<u>1'506.00</u>	926'414.40
Verwaltungsaufwand & Versicherungen				
Personalaufwand	314'917.75		303'461.90	
Sachversicherungen	48'552.10		48'553.30	
Administrativer Aufwand	18'431.35		19'662.07	
GV/Geschäftsbericht	10'018.25		9'854.30	
Honorar Wohnstadt/Revision/ Rechtsberatung	31'849.70		34'870.15	
Unterhalt Geschäftsstelle & EDV	3'593.65		4'123.85	
Übriger Verwaltungsaufwand	<u>8'670.75</u>	<u>436'033.55</u>	<u>5'728.15</u>	426'253.72
Abschreibungen		690'229.39		674'549.00
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern		438'674.48		695'471.93
Finanzertrag	- 2'800.00		- 3'285.95	
Baurechtszinsen	475'000.00		475'000.00	
Finanzaufwand	<u>117'483.42</u>	<u>589'683.42</u>	<u>165'029.25</u>	636'743.30
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		0.00	
Ausserordentlicher Aufwand	<u>0.00</u>	0.00	<u>0.00</u>	0.00
Jahres-Verlust/Gewinn vor Steuern		- 151'008.94		58'728.63
Steuern		45'876.90		53'722.80
Jahres-Verlust/Gewinn		<u>- 196'885.84</u>		<u>5'005.83</u>
TOTAL AUFWAND		<u>2'736'473.50</u>		<u>2'722'689.05</u>

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2018

	<u>31. Dezember 2018</u> CHF	<u>31. Dezember 2017</u> CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	310'682.48	305'676.65
Jahres-Verlust/Gewinn	<u>- 196'885.84</u>	<u>5'005.83</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>113'796.64</u>	<u>310'682.48</u>

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>113'796.64</u>	<u>310'682.48</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>113'796.64</u>	<u>310'682.48</u>

Anhang zu den Jahresrechnungen 2018 und 2017

31. Dezember 2018
CHF

31. Dezember 2017
CHF

1. Angaben über die in Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt gemäss OR.

2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz + Erfolgsrechnung

2.1 Anteilscheine werden zum Nennwert bilanziert.

2.2 Mitglieder, Vorstand und ein Teil der Mitarbeitenden sind am Anteilscheinkapital beteiligt und haben die Mitwirkungsrechte und -pflichten gemäss Genossenschaftsrecht und Statuten.

2.3 Unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind auch Mieterdebitoren bilanziert. Diese Mieter sind auch Genossenschaftsmitglieder.

2.4 Personalaufwand für Sanierung Bäder und Küchen, die aktiviert wurden, sind im Personalaufwand nicht enthalten. Sie werden untenstehend deklariert.

zusätzlicher Personalaufwand für
Sanierung Bäder und Küchen:

15'500.00

0.00

3. Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt <10

<10

4. Verpfändete Aktiven

Buchwert der Liegenschaften

6'005'629.31

6'161'441.70

Buchwert der Sanierungen

16'039'169.49

7'005'541.00

Zur Sicherung von Hypotheken

9'960'000.00

4'960'000.00

Darlehen EGW

10'000'000.00

10'000'000.00

5. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen

a.o. Ertrag:

keine

keine

a.o. Aufwand:

keine

keine

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Bilanzstichtag sind keine nicht im Textteil behandelten, wesentlichen Ereignisse aufgetreten.

Finanzielle Berichterstattung 2018 (Verfasst von Wohnstadt)

Wir möchten es an dieser Stelle nicht versäumen, uns bei der WOKA für die gute Zusammenarbeit zu bedanken.

Betriebsrechnung 2018

ERTRÄGE

Liegenschaftsertrag:

Der Liegenschaftsertrag liegt mit CHF 2'516 Mio. im Budget. Die Leerstände fielen im Vergleich zum Vorjahr mit CHF 3'838.00 höher aus.

Der Mietnebenkostenertrag bewegte sich auf Budgetebene und setzt sich aus den Erträgen für die pauschale Hauswartung (CHF 175'914.00) und Gemeinschaftsantenne (CHF 53'123.00) zusammen.

AUFWAND

Liegenschaftsunterhalt:

Gesamthaft liegen die Unterhaltskosten, ohne die Sanierung der Bäder und Leitungen, mit CHF 601'536.00 unter dem Budget.

Für die Sanierung der Bäder/Leitungen wurden im Jahr 2018 CHF 10'359 Mio. ausgegeben. Davon sind CHF 790'000.00 im Aufwand Bäder/Leitungen verbucht worden und CHF 220'000.00 Auflösung Rückstellungen.

Verwaltungsaufwand und Versicherungen:

Personalaufwand: CHF 314'917.75

Diese Position setzt sich aus dem gesamten Personalaufwand für Hauswartung, Büro und Vorstandsentschädigung zusammen und liegt unter dem Budget. Die Vorstandsentschädigungen beliefen sich auf CHF 16'600.00 und die der BauKo auf CHF Fr. 5'200.00.

Sachversicherungen: CHF 48'552.10

Diese Position ist ein wenig tiefer als budgetiert.

Honorar Wohnstadt / Revision / Rechtsberatung CHF 31'849.70

Diese Position ist ein wenig höher, aufgrund einer Rechtsberatung.

Die restlichen Verwaltungskosten liegen unter dem Budget ausser übriger Verwaltungsaufwand liegt ein wenig über dem Budget.

Abschreibungen CHF 690'229.39

Diese Position liegt im Budget.

Finanzertrag liegt bei CHF 2'800.00 leicht unter dem Budget.

Finanzaufwand liegt mit CHF 2'227.07 leicht unter dem Budget.

Die Hypothekarzinsen CHF 84'071.75 der BKB liegen im Budget. Die EGW-Darlehenszinsen mit CHF 31'184.70 (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) fallen tiefer aus, da die Zinsen für die EGW Anleihe der Sanierung Bäder/Leitungen aktiviert wurden.

Baurechtszins CHF 475'000.00

Diese Position liegt im Budget.

Steuern CHF 45'876.90

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 2018 mit einem Verlust von CHF – 196'885.84 ab.

BILANZ

AKTIVEN

Flüssige Mittel CHF 1'460'848.39

Die Liquidität der Genossenschaft hat abgenommen infolge der Sanierung.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Position von CHF 10'854.90 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 kurzfristige Forderungen CHF 445'644.60

Diese Position umfasst Heiz- und Nebenkosten, Versicherungsleistungen für Schadenfälle, nicht einbezahltes Anteilscheinkapital und die Verrechnungssteuer.

Aktive Rechnungsabgrenzung CHF 51'220.20

Diese Position umfasst die aktivierten Emissionskosten der EGW, die über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben werden und den Stromkosten der Tiefkühler die noch nicht in Rechnung gestellt wurden.

Finanzanlage CHF 127'800.00

Diese Position erhöht sich um CHF 10'000.00, das sind Anteilscheine der BG wohnen & mehr.

Immobilien Sachanlagen CHF 22'044'798.80

Diese Position umfasst die Sachanlagen abzüglich der Wertberichtigung.

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen CHF 131'232.30
Hier handelt es sich um - per Stichtag - nicht bezahlte Lieferanten-Rechnungen.

Andere kurzfristige Verbindlichkeiten:

Mietervorauszahlungen CHF 258'114.45

Akonto Heiz- und Nebenkosten CHF 510'703.50

Hier werden Mieterguthaben für Vorauszahlungen der Mieten und Akonto für Heiz- und Nebenkosten per Stichtag verbucht.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten CHF 0.00

Hypotheken die im 2019 amortisiert werden.

Passive Rechnungsabgrenzung CHF 4'200.00

Dieser Betrag beinhaltet Rückstellung Revision 2018 CHF 4'200.00 und Depot Handsender CHF 1'000.00.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Hypotheken und Darlehen CHF 19'960'000.00

Langfristige Rückstellung für Unterhalt und Sanierung CHF 662'000.00

Diese Position wurde zu Lasten früherer Rechnungen gebildet und um CHF 220'000.00 Auflösung Rückstellungen Bäder/Leitungen reduziert. Sie soll für künftige aperiodische, grössere Unterhaltsarbeiten verwendet werden.

Genossenschaftskapital CHF 2'238'620.00

Gesetzliche Reserve CHF 271'500.00

Bilanzgewinn CHF 113'796.64

Dieser setzt sich aus dem Gewinnvortrag aus 2017 und dem Jahresverlust 2018 in Höhe von CHF – 196'885.84 zusammen.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital CHF 2'623'916.64 im Verhältnis zu den Passiven CHF 24'151'166.89) beträgt per Stichtag 10,86 % gegenüber 14,30 % im Vorjahr.



Basel, 25. März 2019

Wohngenossenschaft
Kannenfeld
Burgfelderstrasse 73

4055 B a s e l

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2018 der Wohngenossenschaft Kannenfeld, Basel

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohngenossenschaft Kannenfeld, Basel, für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 Erfolgsverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler,
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldemann,
Revisionsexperte

WG-TREUHAND AG

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: info@wgtreuhandag.ch

Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, MwSt-Nr. CHE-113.859.765

6. Budget 2019

	Ist 2018 CHF	Budget 2018 CHF	Budget 2019 CHF
E R T R A G			
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag	2'516'410.00	2'514'000.00	2'848'000.00
Leerstände	- 8'973.50	- 10'000.00	- 10'000.00
Mietnebenkostenertrag	229'037.00	229'424.00	138'500.00
Übrige Erträge	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
TOTAL ERTRAG	2'736'473.50	2'733'424.00	2'976'500.00
A U F W A N D			
Liegenschaftsunterhalt			
Unterhalt Gebäude	65'179.05	100'000.00	70'000.00
Unterhalt Waschküche	24'446.25	50'000.00	25'000.00
Unterhalt Haustechnik	63'572.75	220'000.00	50'000.00
Unterhalt vermietete Räume	109'769.30	150'000.00	120'000.00
Unterhalt Mieterwechsel	102'902.10	150'000.00	150'000.00
Unterhalt Umgebung	60'853.88	50'000.00	60'000.00
Unterhalt Autoeinstellhalle	2'745.15	8'000.00	3'000.00
Sanierung Bäder/Leitungen	790'000.00	0.00	0.00
Kurzfristige Rückstellung			
Sanierung Bäder/Leitungen	- 220'000.00	0.00	0.00
Reinigungs- + Hauswartmaterial	11'389.85	8'000.00	15'000.00
TV Gebühren	52'406.40	57'500.00	52'000.00
Strom / Wasser /			
Niederschlagsgebühren	108'603.05	128'500.00	60'000.00
Übriger Liegenschaftsaufwand	<u>- 331.70</u>	<u>2'000.00</u>	<u>2'000.00</u>
Total Liegenschaftsunterhalt	1'171'536.08	924'000.00	607'000.00
Verwaltungsaufwand & Versicherungen			
Personalaufwand	314'917.75	325'000.00	198'000.00
Sachversicherungen	48'552.10	49'200.00	49'200.00
Administrativer Aufwand	18'431.35	31'500.00	25'000.00
GV / Geschäftsbericht	10'018.25	10'000.00	10'000.00
Honorar Wohnstadt / Revision /			
Rechtsberatung	31'849.70	30'400.00	35'400.00
Unterhalt Geschäftsstelle + EDV	3'593.65	4'000.00	4'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	<u>8'670.75</u>	<u>6'000.00</u>	<u>9'000.00</u>
Total Verwaltungsaufwand +			
Versicherungen	436'033.55	456'100.00	330'600.00
Abschreibungen	690'229.39	690'230.00	1'075'000.00

Finanzertrag	- 2'800.00	- 3'500.00	- 3'000.00
Finanzaufwand	2'227.07	2'500.00	2'500.00
Hypothekarzinsen	84'071.65	84'100.00	135'180.00
Baurechtszins	475'000.00	475'000.00	475'000.00
EGW Darlehenszins	<u>31'184.70</u>	<u>79'300.00</u>	<u>79'300.00</u>
Total Finanz-Ertrag/Aufwand	589'683.42	637'400.00	688'980.00
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Steuern	<u>45'876.90</u>	<u>45'000.00</u>	<u>89'000.00</u>
TOTAL AUFWAND	2'933'359.34	2'752'730.00	2'790'580.00
Jahresgewinn/Verlust	<u>- 196'885.84</u>	<u>- 19'306.00</u>	<u>185'920.00</u>

Kurzkommentar zum Budget 2019

ERTRAG

Der Mietertrag, abgeleitet von den bestehenden Mietverträgen, mit netto CHF 2,848 Mio. liegen höher als im Vorjahr, es wurde eine Mietzinserhöhung per 1.4.19 realisiert. Die Mietnebenkostenerträge mit CHF 138'500.00 liegen tiefer als im Vorjahr da per 1.7.19 die Heiz- und Nebenkosten Akontos erhöht wurden und die Pauschalen wegfallen.

AUFWAND

Unterhalt CHF 607'000.00

Beinhaltet den gesamten budgetierten Unterhalt. Wasser/ARA und Strom liegen tiefer als im Vorjahr, da diese Position ab 1.7.19 den Mietern über die Heiz- und Nebenkostenabrechnung belastet wird.

Verwaltungsaufwand und Versicherungen CHF 330'600.00

Gesamthaft um CHF 125'500.00 tiefer als im Vorjahr budgetiert.

Personalaufwand CHF 198'000.00

Beinhaltet den gesamten Personalaufwand für Hauswarte, Büro und Vorstandsentschädigung bis 30.6.19. Ab 1.7.19 wird auch die Hauswartung über die Heiz- und Nebenkostenabrechnung den Mietern belastet. Das sind ca. CHF 99'000.00 für ein halbes Jahr.

Sachversicherungen CHF 49'200.00

Wie im Vorjahr.

Honorare CHF 35'400.00

Diese Position beinhaltet das vertragliche Honorar der Wohnstadt CHF 25'900.00, die Kosten für die Revision CHF 4'500.00 und CHF 5'000.00 für Rechtsberatung.

Abschreibungen CHF 1'075'000.00

Höher da die Sachanlagen höher sind.

Finanzertrag und Finanzaufwand CHF 688'980.00

Dieser liegt im kommenden Jahr höher da die Hypozinsen und Darlehenszinsen nicht mehr aktiviert werden. Der Baurechtszins fällt gleich wie im Vorjahr aus.

Steuern CHF 89'000.00

Es handelt sich dabei um die Liegenschaftssteuern Basel-Stadt CHF 73'000.00 und die direkte Bundessteuer CHF 16'000.00.

Gewinn

Das vorliegende Budget schliesst mit einem Gewinn von CHF 185'920.00 ab.

7. Wahlen

7.1. Revisionsstelle

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