

WOHNGENOSSENSCHAFT KANNENFELD

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG 2020



Bildlegende: Haupteingang Kannenfeldpark.

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Protokoll		
1.1.	Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2019	Seite	2
2	Organe der Genossenschaft	Seite	3
2.1.	Vorstand		
2.2.	Externes Rechnungswesen		
2.3.	Revisionsstelle		
2.4.	Baukommission		
2.5.	Personal		
3	Mutationen	Seite	4
4	Verwaltungsbericht 2019/2020 des Vorstandes	Seite	5-8
4.1.	Präsidium	Seite	5-6
4.2.	Vermietungen	Seite	6
4.3.	Soziales	Seite	7
4.4.	Grünanlagen, Umgebung	Seite	7
4.5.	Finanzen	Seite	7
4.6.	Bauten und Unterhalt	Seite	8
	Hypotheken 2019 / EGW Darlehen 2019	Seite	9
	Bilanzen 2019/2018	Seite	11
	Betriebsrechnungen 2019/2018	Seite	12
	Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes / Anhang	Seite	13-14
	Finanzielle Berichterstattung durch Burckhardt Immob. AG	Seite	15-17
	Erläuterung zur Betriebsrechnung 2019	Seite	15-16
	Erläuterung zur Bilanz 2019	Seite	16-17
5	Bericht der Revisionsstelle	Seite	21
6	Budget 2020	Seite	18-19
7	Wahlen	Seite	20
7.1.	Vorstand der WOKA	Seite	20
7.2.	Revisionsstelle	Seite	20

1.1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2019

Aufgrund der Corona-Bestimmungen konnte im Jahr 2020 keine Versammlung organisiert werden.

Die Abstimmungen wurden schriftlich durchgeführt.

Organe der Genossenschaft 2019 / 2020

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

Burckhardt Immobilien AG	Felix Herzog Christine Saccavino
--------------------------	-------------------------------------

2.3. Revisionsstelle

WG-Treuhand AG, Basel

2.4. Baukommission

Präsident	Christian Bühler
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 Gjulsime Dzelili

3. Mutationen

Folgende Angehörige unserer WOKA sind seit dem letzten Jahresbericht verstorben:

07.06.2019	Hansruedi Zmoos	Bu57
08.09.2019	Martin Urech	E7
07.10.2019	Elio Ziviello	Bu81
22.10.2019	Fernando Crego	E11
17.02.2020	Hanni Rohrer-Dängeli	Bu61
02.04.2020	Paul Gfell	Bu61

Geburten in der WOKA:

21.05.2019	Leonardo Lozano	Bu63
19.11.2019	Samuele Leo Roberto Ehram	Bu57
26.11.2019	Liam Elijah Chiarolanza	Häsi3

Weggezogen sind:

30.06.2019	Lavdrim Fetai	E11
30.09.2019	Heidi Simmendinger	Bu73
31.10.2019	Gerda Meier	E7
31.01.2020	Christina + Andreas Helke	Häsi3

Zugezogen sind:

01.07.2019	Annika Ryhult	E11
01.11.2019	Walter Roos	Bu73
16.11.2019	Renata Osterwalder	E7
16.02.2020	Gorcica + Slobodan Zivkovic	E5
01.03.2020	Susanne Ilardo	E7

Interner Wohnungswechsel:

15.01.2020	Fam. Chiarolanza (3-Zimmerwhg. → 4-Zimmerwhg.)	E5→Häsi3
------------	--	----------

Verwaltungsbericht 2019/2020 des Vorstandes

4.1. Präsidium

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr 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.

Liftsanierung

Die Liftsanierung konnte wie geplant Ende Juni 2019 abgeschlossen werden. Auch bei diesem Projekt hatten die Architekten und der Vorstand die Baukosten im Griff. So war die Liftsanierung in der Endabrechnung gut eine Viertel Million Franken günstiger als im Kostenvoranschlag (der Kostenvoranschlag betrug rund CHF 2'036'000.00 inkl. MWSt, bezahlt haben wir am Schluss CHF 1'782'000.00).

Sanierung der Treppenhäuser

Ausgangslage: Ein Teil der Baubewilligung der Leitungs- und Badsanierung aus dem Jahre 2017 forderte eine brandschutztechnische Nachrüstung der Treppenhäuser. In diesem Zusammenhang hat der Vorstand (in Zusammenarbeit mit der Baukommission) beschlossen die Treppenhäuser einer Gesamtinstandsetzung zu unterziehen.

Zur brandschutztechnischen Nachrüstung gehören u.a. die Nachrüstung der Sicherungskästen und der Elektroleitungen im Treppenhaus. Im Zuge der Treppenhaussanierung werden auch die sogenannten Laternen (Oberlichter in den Treppenhäusern der grossen Häuser) erneuert. Die jetzigen Laternen haben nur eine einfache Verglasung. Dies ist energietechnisch nicht sehr vorteilhaft und es bildet sich vor allem im Winter immer Kondenswasser, welches langsam den Holzrahmen zerstört. Da diese Laternen ein Charakteristikum unserer Wohngenossenschaft sind, werden diese optisch wieder gleich aufgebaut.

Die neuen Laternen werden neu eine Isolationsverglasung erhalten und dienen in einem Brandfall als Rauchabzug. Die Feuerwehr kann die Öffnung der Glaslaternen steuern und so mit einem Gebläse den allfälligen Rauch aus dem Treppenhaus rausblasen. Als Zusatznutzen können im Sommer die Fenster der Laternen automatisch nachts geöffnet werden und so für einen Temperatenausgleich sorgen.

Ebenfalls werden die Treppenhäuser beleuchtungsmässig und optisch erneuert.

Diese Treppenhaussanierung kostet ca. CHF 2'040'000.00. Zur Zeit der Drucklegung sind die Ausschreibungen noch nicht abgeschlossen.

Für die Mieter wird die Sanierung zu keinen grossen Einschränkungen führen. Während der Bauarbeiten wird hinter den einzelnen Häusern ein schmales Gerüst aufgestellt und im Dachgeschoss wird ebenfalls ein Gerüst montiert. Der Zugang zum Estrich ist jederzeit möglich.

Die Bauarbeiten dauern von April bis Mitte November 2020. Wann genau Ihr Treppenhaus saniert wird, entnehmen Sie bitte einem speziellen Plan.

Danksagungen

Der Vorstand kann die Verwaltung der Wohngenossenschaft niemals allein gewährleisten. So möchte ich mich bei Frau Marianne Bohrer für ihre Arbeit auf der Verwaltungsstelle bedanken. Ein Dank geht auch an unseren Hauswart Severin Sorg. Die Aussenanlage ist sehr schön gepflegt und auch die kleineren und grösseren technischen Anlagen werden von ihm sorgfältig unterhalten. Unser Dank gilt auch unserer unermüdlichen Putzequipe, Frau und Herr Akkaya und Frau Dzelili.

Einen speziellen Dank möchte ich an Martin Plattner, Architekt der Firma Flubacher-Nyfelner + Partner Architekten AG aussprechen. Er hat die Liftsanierung von Beginn an begleitet und so massgeblich zum termingerechten und kostenmässig äusserst positiven Ergebnis beigetragen.

Danken möchte ich auch Christian Bühler. Er ist neu Genossenschafter bei uns und hat sich als Präsident der Baukommission zur Verfügung gestellt und mit viel Engagement die Arbeit aufgenommen. Er ist ein ausgewiesener Baufachmann. Von seinem Wissen können wir Genossenschafter sehr viel profitieren.

Neu möchte ich Herr Lukas Willin begrüßen. Er wohnt auch neu in unserer Genossenschaft und hat sich bereit erklärt, sich um unsere Homepage (www.woka.ch) zu kümmern und uns in Computerangelegenheiten zu unterstützen.

Gregor Stotz

4.2. Vermietungen

Auch dieses Jahr hatten wir einiges zu tun. Wir durften sechs Wohnungen neu vermieten:

- > 4 x 2-Zimmerwohnung
- > 1 x 3-Zimmerwohnung
- > 1 x 4-Zimmerwohnung

Die Gründe sind verschieden. Ein Mieter ist verstorben, zwei haben in ein Heim gewechselt und dann wurde auch intern in eine grössere Wohnung gewechselt.

Es macht uns immer wieder Freude, wenn neue Genossenschafts-Mieter sich glücklich schätzen hier wohnen zu dürfen. Wir alle sollten es auch etwas mehr schätzen hier zu wohnen und sich auch Gedanken machen, was es heisst in einer Wohngenossenschaft zu leben.

Simone Trösch & Ida Vonlanthen

4.3. Soziales

Ich möchte an dieser Stelle allen Genossenschaftern/Innen ein Lob aussprechen. Wir durften weniger Konfliktherde als im letzten Jahr verzeichnen. Das freut uns sehr.

Im Dezember 2019 hat uns einmal mehr der Santichlaus besucht. Die Kinder hat es riesig gefreut, vor allem aber das «Säckli» stand im Vordergrund. Ganz im Zeichen der Zeit haben wir dieses Jahr auf Plastiksäcke verzichtet und uns für einen Papiertragsack entschieden. Leider wurden nur ganz wenige Kinder von den Eltern begleitet. Auch die Kinderanzahl ist rückläufig. Eigentlich sehr schade. Für die Erwachsenen gab es Glühwein und feinen «Grättimaa».

Maja Ebner

4.4. Grünanlagen, Umgebung

Fachmännisch und mit viel Freude pflegt und unterhält Herr Sorg die Grünanlagen und die Umgebung. Ich bedanke mich für die gute Zusammenarbeit und die offene Kommunikation.

2019 wurden zwei Fällungen vorgenommen. Dies betraf einen Schnurbaum und eine Platane. Neu gepflanzt wurden eine Eiche, ein Nussbaum, eine Birke und ein Schlangenhautahorn. Die häufigen und starken Stürme der letzten Jahre untermauert die Wichtigkeit, dass der Zustand der Bäume regelmässig kontrolliert werden muss.

Die Kitaleitung, Lützelstrasse 9, hat sich dazu entschlossen, den Spielplatz nicht mehr öffentlich zugänglich zu machen. Leider kam es immer wieder zu Missverständnissen und Abmachungen wurden nicht eingehalten. Ausserdem häuften sich Reklamationen aus der Nachbarschaft. Der Spielplatz ist privat und darf auch ausserhalb der Öffnungszeiten nicht mehr genutzt werden.

Wie jedes Jahr an dieser Stelle bedanke ich mich herzlich bei den fleissigen Helfern, die zur Pflege unseres Kompostes beitragen.

Michèle Bösch

4.5. Finanzen

Nach den beiden auch finanziell gut verlaufenen Renovationsprojekten (Leitung/Bad und Lifterneuerung) steht heuer noch die vom Brandschutz geforderte Erneuerung des Treppenhauses mit den entsprechenden Laternen an. Die entsprechenden Gelder konnten wir bei der Basler Kantonalbank mit einer Zusatz-Hypothek von CHF 2 Mio. über 10 Jahre bei einem Zinssatz von 0.98 % sicherstellen. Trotz dieses «Schnäppchens» müssen wir uns nichts vormachen. Wir sind in Sachen Finanzen endgültig am Plafond angekommen und werden in den nächsten Jahren energisch sparen müssen.

Paul Ulli

4.6. Bauten und Unterhalt

Lifterneuerungen:

Alle 18 Aufzüge in den Blöcken I – IV wurden von Ende April bis Ende Juni 2019 ersetzt. Kleine Mängel wurden und werden weiterhin auf Garantie behoben.

Treppenhäuser Planung 2019, Ausführung 2020:

Alle Treppenhäuser der Genossenschaft werden im 2020 brandschutztechnisch auf den gesetzlichen Stand gebracht. Dies als Auflage in der Baubewilligung der Badumbauten. Alle Elektroleitungen werden mit einer Brandschutzverkleidung versehen. Die «Türli» der Sicherungskästen werden auf EI 30 umgerüstet.

Im Zusammenhang mit diesen Arbeiten werden im Jahr 2020 die Treppenhaus-Oberlichter erneuert, welche nicht mehr dem Stand der Bautechnik entsprechen und zum überwiegenden Teil undicht sind.

Neu erhalten sie einen Lüftungsflügel, einerseits als Rauch- und Wärmeabzug im Brandfall und andererseits um die Treppenhäuser im Sommer belüften zu können. Eine programmierbare Steuerung mit Regensensoren wird eingerichtet. Die neue Isolierverglasung bietet auch einen besseren Wärme- und Kälteschutz.

Für die Arbeiten auf dem Dach werden Gerüste benötigt. Dieser werden an den Süd-Ost Fassaden errichtet, damit die Hauseingänge nicht beeinträchtigt werden. Nach Abschluss dieser Arbeiten werden die Treppenhäuser renoviert, erhalten einen neuen Anstrich und eine neue Beleuchtung.

Das Architekturbüro Flubacher Nyfeler Partner AG plant und führt diese Arbeiten aus.

Bis auf die Elektroarbeiten wurden alle Gewerke ausgeschrieben und vergeben (März 2020).

Vorgesehener Ausführungstermin: Anfangs April bis Anfangs September 2020, Malerarbeiten in den Treppenhäusern bis November 2020. Die Ausführung erfolgt Blockweise, gestartet wird an der Burgfelderstrasse 57, Block I. Aufgrund der in der Zwischenzeit ausgebrochenen Pandemie könnten sich die Termine verschieben: Zulieferer wie Glasfabriken und Aluminium-Werke, Personalausfälle bei den Unternehmern, etc. Wir werden Sie laufend informieren.

Die Finanzierung dieser Investitionen ist durch das sehr erfreuliche Ergebnis der Bauabrechnung der Baderneuerungen im 2018 gesichert.

Diverses:

Die schon 2019 in Auftrag gegebenen Einbruchsicherungen an den Hauseingangstüren wurden mittlerweile alle montiert.

Christian Bühler

Hypotheken 2019

Bezeichnung	Laufzeit		Zinssatz	CHF
	von	bis		
BKB Festhypo 48914.4015	31.03.2014	31.03.2020	1.650	1'000'000.00
BKB Festhypo 48914.4016	12.08.2014	12.08.2020	1.450	1'360'000.00
BKB Festhypo 48914.4017	31.03.2015	31.03.2025	1.700	1'600'000.00
BKB Festhypo 48914.4023	29.07.2018	29.07.2022	0.980	3'000'000.00
BKB Festhypo 48914.4024	07.12.2018	09.12.2024	1.050	2'000'000.00
BKB Festhypo 48914.4025	30.08.2019	30.08.2028	1.050	1'000'000.00
Total EGW Darlehen				9'960'000.00

EGW Darlehen 2019

Bezeichnung	Laufzeit		Zinssatz	CHF
	von	bis		
EGW S45	27.03.2013	27.03.2028	1.375	1'000'000.00
EGW S46	24.07.2013	24.07.2023	1.375	1'000'000.00
EGW S57	14.09.2017	14.09.2035	0.600	8'000'000.00
Total EGW Darlehen				10'000'000.00

Bilanzen auf den 31. Dezember 2019 und 2018

31. Dezember 2019

CHF CHF

31. Dezember 2018

CHF CHF

AKTIVEN

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel

Kasse	3'867.95		887.90	
BKB CH29 0077 0016 5482 9994 8	<u>1'050'569.54</u>	1'054'437.49	<u>1'459'960.49</u>	1'460'848.39

Forderungen aus Lieferungen & Leistungen

Debitoren Mieter	20'674.25		10'854.90	
Delkredere-Debitoren	<u>0.00</u>	20'674.25	<u>0.00</u>	10'854.90

Andere kurzfristige Forderungen

Debitoren Diverse	20'302.50		44'029.25	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	- 3'150.00		5'500.00	
Heiz- + Nebenkosten	332'217.65		405'170.35	
VST Verrechnungssteuer	<u>945.00</u>	350'315.15	<u>945.00</u>	455'644.60

Aktive Rechnungsabgrenzung

Transitorische Aktiven	49'951.30			
Globalkostenabrg. EGW-Anleihen	<u>29'783.10</u>	79'734.40		51'220.20

Total Umlaufvermögen **1'505'161.29** **1'978'568.09**

Anlagevermögen

Finanzanlagen

Wertschriften		127'800.00		127'800.00
---------------	--	-------------------	--	------------

Immobilie Sachanlagen

Liegenschaften	14'602'929.61		14'602'929.61	
Wertberichtigung Liegenschaften	<u>- 8'753'113.00</u>	5'849'816.61	<u>- 8'597'300.30</u>	6'005'629.31
Sanierungen	26'640'704.79		24'505'600.64	
Wertberichtigung Sanierungen	<u>- 9'450'247.10</u>	17'190'457.69	<u>- 8'466'431.15</u>	16'039'169.49

Total Anlagevermögen **23'168'074.30** **22'172'598.80**

TOTAL AKTIVEN **24'673'235.59** **24'151'166.89**

Bilanzen auf den 31. Dezember 2019 und 2018

	<u>31. Dezember 2019</u>		<u>31. Dezember 2018</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
PASSIVEN				
<u>Fremdkapital</u>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen				
Kreditoren		489'805.65		131'232.30
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen				
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten				
Mietervorauszahlungen	266'283.25		258'114.45	
HK/NK Akonto	<u>282'988.50</u>	549'271.75	<u>510'703.50</u>	768'817.95
Passive Rechnungsabgrenzung				
Transitorische Passiven		91'200.00		5'200.00
Total kurzfristiges Fremdkapital				
		<u>1'130'277.40</u>		<u>905'250.25</u>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
EGW Darlehen	10'000'000.00		10'000'000.00	
Hypotheken	<u>9'960'000.00</u>	19'960'000.00	<u>9'960'000.00</u>	19'960'000.00
Langfristige Rückstellung für Unterhalt & Sanierung				
		<u>662'000.00</u>		<u>662'000.00</u>
Total langfristiges Fremdkapital				
		<u>21'752'277.40</u>		<u>20'622'000.00</u>
<u>Eigenkapital</u>				
Genossenschaftskapital				
Gesetzliche Gewinnreserven	2'256'670.00		2'238'620.00	
	<u>271'500.00</u>	2'528'170.00	<u>271'500.00</u>	2'510'120.00
Gewinn-+ Verlustvortrag Vorjahr				
Jahres-Gewinn/Verlust	113'796.64		310'682.48	
	<u>278'991.55</u>	392'788.19	<u>- 196'885.84</u>	113'796.64
Total Eigenkapital				
		<u>2'920'958.19</u>		<u>2'623'916.64</u>
TOTAL PASSIVEN				
		<u>24'673'235.59</u>		<u>24'151'166.89</u>

Betriebsrechnungen für 2019 und 2018

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	2'846'809.50		2'516'410.00	
Mietnebenkostenertrag	138'483.50		229'037.00	
Mietleerstände	- 7'282.00		- 8'973.50	
Übrige Erträge	0.00	<u>2'978'011.00</u>	0.00	<u>2'736'473.50</u>
TOTAL ERTRAG		<u>2'978'011.00</u>		<u>2'736'473.50</u>
AUFWAND				
Liegenschaftsunterhalt				
Unterhalt Gebäude	62'087.30		65'179.05	
Unterhalt Haustechnik	19'338.20		88'019.00	
Unterhalt vermietete Räume	101'644.40		109'769.30	
Unterhalt bei Mieterwechsel	75'838.15		102'902.10	
Sanierung Bäder/Leitungen	0.00		790'000.00	
Kurzfr. Rückstell. Sanierung Bäder/ Leitungen	0.00		- 220'000.00	
Unterhalt Umgebung	68'828.77		60'853.88	
Unterhalt Autoeinstellhalle	4'231.65		2'745.15	
Reinigung- & Hauswartmaterial	10'254.60		11'389.85	
Strom/Wasser/Niederschlagsgebühren/ TV-Gebühren	157'873.75		161'009.45	
Übriger Liegenschaftsaufwand	<u>0.00</u>	<u>500'096.82</u>	<u>- 331.70</u>	1'171'536.08
Verwaltungsaufwand & Versicherungen				
Personalaufwand (HW/Büro/Vorstand)	171'408.15		314'917.75	
Versicherungen	41'846.50		48'552.10	
Administrativer Aufwand	12'657.55		18'431.35	
GV/Geschäftsbericht	9'179.95		10'018.25	
Honorar Wohnstadt/BIAG/Revision/ Rechtsberatung	43'131.15		31'849.70	
Unterhalt Geschäftsstelle & EDV	564.10		3'593.65	
Übriger Verwaltungsaufwand	<u>9'486.95</u>	<u>288'274.35</u>	<u>8'670.75</u>	436'033.55
Abschreibungen		1'139'628.65		690'229.39
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern		1'050'011.18		438'674.48
Finanzertrag	- 2'700.00		- 2'800.00	
Baurechtszinsen CMS	475'000.00		475'000.00	
Finanzaufwand	<u>213'745.78</u>	<u>686'045.78</u>	<u>117'483.42</u>	589'683.42
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		0.00	
Ausserordentlicher Aufwand	<u>0.00</u>	0.00	<u>0.00</u>	0.00
Jahres-Gewinn/Verlust vor Steuern		363'965.40		- 151'008.94
Steuern		84'973.85		45'876.90
Jahres-Gewinn/Verlust		<u>278'991.55</u>		<u>- 196'885.84</u>
TOTAL AUFWAND		<u>2'978'011.00</u>		<u>2'736'473.50</u>

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2019

	<u>31. Dezember 2019</u> CHF	<u>31. Dezember 2018</u> CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	113'796.64	310'682.48
Jahres-Gewinn/Verlust	<u>278'991.55</u>	<u>- 196'885.84</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>392'788.19</u>	<u>113'796.64</u>

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>392'788.19</u>	<u>113'796.64</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>392'788.19</u>	<u>113'796.64</u>

Anhang zu den Jahresrechnungen 2019 und 2018

1. Angaben über die in der 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.

	<u>31. Dezember 2019</u> CHF	<u>31. Dezember 2018</u> CHF
3. Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<10	<10
4. Verpfändete Aktiven		
Buchwert der Liegenschaften	5'849'816.61	6'005'629.31
Buchwert der Sanierungen	17'190'457.69	16'039'169.49
Zur Sicherung von Hypotheken	9'960'000.00	9'960'000.00
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 2019 (verfasst von Burckhardt Immob. AG)

BETRIEBSRECHNUNG 2019

ERTRÄGE

Liegenschaftsertrag:

Der Liegenschaftsertrag liegt mit rund CHF 2'847 Mio. im Budget. Die Leerstandskosten im Vergleich zum Vorjahr um CHF 2'718.00 tiefer. Der Mietnebenkostenertrag sind die TV-Gebühren (ganzes 2019) sowie die Hauswartskosten vom 1. Semester 2019 berücksichtigt. Gemäss Mietzinsanpassung werden die Hauswartskosten ab 1.7.19 in der Heiz- und Nebenkostenabrechnung verrechnet.

AUFWAND

Liegenschaftsunterhalt:

Gesamthaft liegen die Unterhaltskosten, ohne Sanierung Aufzüge, mit CHF 500'096.82 um CHF 106'903.18 unter dem Budget. Bei den Unterhaltsarbeiten konnte das Budget deutlich unterschritten werden. Hingegen zeichnet sich eine Budgetüberschreitung bei Strom- und Wasserverbrauch auf. Bei der Budgetierung wurden die ausstehenden Rechnungen der IWB ab 1.3.18 nicht berücksichtigt. Ab 1.7.19 werden die Strom- und Wasserrechnungen ebenfalls in der Heiz- und Nebenkostenabrechnung verrechnet.

Verwaltungsaufwand und Versicherungen:

Personalaufwand:

Diese Position setzt sich aus dem Personalaufwand für Hauswartung (1.1.19 – 30.6.19) sowie Bürolöhne und Vorstandsentschädigungen zusammen und liegt unter dem Budget. Die Vorstandsentschädigungen beliefen sich auf CHF 15'213.00 und die der BauKo auf CHF 2'063.00.

Sachversicherungen:

Auch hier konnte eine Budgetunterschreitung von CHF 7'353.00 erzielt werden. Aufgrund einer Vertragsänderung hat die WOKA von der Basler Versicherung eine Gutschrift über CHF 6'900.00 erhalten.

Honorare:

Die Budgetüberschreitung resultiert aus dem vertraglich vereinbarten Zusatzhonorar von Burckhardt Immobilien AG über CHF 5'385.00 für die Erfassung der Objekt- und Mieterdaten sowie zwei Rechtsberatungen über CHF 5'177.00.

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

Finanzertrag/Aufwand:

Gesamthaft liegen die Kosten um CHF 2'934.00 unter Budget. Dieses Ergebnis konnte

durch Neuabschlüsse bei den Hypothekarverträgen mit tieferen Zinssätzen erzielt werden.

Steuern:

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

Das Jahr 2019 schliesst mit einem Gewinn von CHF 278'991.55 ab.

BILANZ 2019

AKTIVEN

Flüssige Mittel:

Die Liquidität der Genossenschaft hat abgenommen infolge Sanierung.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:

Diese Position umfasst die Ausstände an Miete, Heizkosten, Schlussabrechnungen und noch nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital. Wie bereits durch die vorgehende Buchhaltungsstelle erwähnt, ist die Zahlungsmoral der Mieter ausgezeichnet. An dieser Stelle herzlichen Dank für die prompten Zahlungseingänge.

Andere kurzfristige Forderungen:

Hier werden die aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten, Gutschriften von externen aus Abrechnungen per 31.12. (z.B. AHV/Pensionskasse), die Verrechnungssteuer sowie ausstehende Zahlungen für Anteilscheine aufgeführt.

Aktive Rechnungsabgrenzung:

Diese Position setzt sich aus den aktivierten Emissionskosten der EGW, die über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben werden und den bereits bezahlten TV-Gebühren 2020 zusammen.

Finanzanlagen:

Unverändert zu Vorjahr.

Immobilien Sachanlagen:

Diese Position umfasst die Sachanlagen abzüglich der Wertberichtigung.

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

Hier handelt es sich um per Stichtag nicht bezahlte Rechnungen.

Andere kurzfristige Verbindlichkeiten:

Diese Position beinhaltet Vorauszahlungen an Mieten sowie Akontozahlungen der Mieter an die Heiz- und Nebenkosten.

Passive Rechnungsabgrenzung:

Dieser Betrag beinhaltet die Rückstellung der Revision, Steuern 2019 sowie die Depots Handsender AEH.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten:

Bestehende Hypotheken und Darlehen Total CHF 19'960'000.00.

Eigenkapital:

Genossenschaftskapital sowie gesetzliche Reserven Total CHF 2'528'170.00.

Bilanzgewinn:

Wird zusammengesetzt aus dem Gewinnvortrag 2018 von CHF 113'796.64 und dem Gewinn 2019 CHF 278'991.55.

Wir möchten es an dieser Stelle nicht versäumen, uns für das entgegengebrachte Vertrauen sowie der guten Zusammenarbeit zu bedanken.

6. Budgetvergleich Geschäftsjahr 2019 / Budget 2020

	Ist 2019 CHF	Budget 2019 CHF	Budget 2020 CHF
ERTRAG			
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag	2'846'809.50	2'848'000.00	2'961'000.00
Mietnebenkostenertrag	138'483.50	138'500.00	49'100.00
Mietleerstände	- 7'282.00	- 10'000.00	- 8'000.00
Übrige Erträge	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
TOTAL ERTRAG	2'978'011.00	2'976'500.00	3'002'100.00
AUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt			
Unterhalt Gebäude	53'559.90	70'000.00	55'000.00
Unterhalt Waschküche	8'527.40	25'000.00	10'000.00
Unterhalt Haustechnik	19'338.20	50'000.00	25'000.00
Unterhalt vermietete Räume	101'644.40	120'000.00	120'000.00
Unterhalt bei Mieterwechsel	75'838.15	150'000.00	100'000.00
Unterhalt Umgebung	68'828.77	60'000.00	50'000.00
Unterhalt Autoeinstellhalle	4'231.65	3'000.00	5'000.00
Reinigungs- + Hauswartmaterial	10'254.60	15'000.00	6'000.00
Strom / Wasser /			
Niederschlagsgebühren	106'734.35	60'000.00	13'000.00
TV Gebühren	51'139.40	52'000.00	50'000.00
Übriger Liegenschaftsaufwand	<u>0.00</u>	<u>2'000.00</u>	<u>2'000.00</u>
Total Liegenschaftsunterhalt	500'096.82	607'000.00	436'000.00
Verwaltungsaufwand + Versicherungen			
Personalaufwand	171'408.15	198'000.00	82'000.00
Versicherungen	41'846.50	49'200.00	45'000.00
Administrativer Aufwand	12'657.55	25'000.00	15'000.00
GV / Geschäftsbericht	9'179.95	10'000.00	10'000.00
Honorar Wohnstadt / BIAG /			
Revision / Rechtsberatung	43'131.15	35'400.00	41'000.00
Unterhalt Geschäftsstelle + EDV	564.10	4'000.00	7'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	<u>9'486.95</u>	<u>9'000.00</u>	<u>10'000.00</u>
Total Verwaltungsaufwand + Versicherungen	288'274.35	330'600.00	210'000.00
Abschreibungen	1'139'628.65	1'075'000.00	1'219'630.00

Finanzertrag/Aufwand

Finanzertrag	- 2'700.00	- 3'000.00	- 2'700.00
Baurechtszinsen CMS	475'0000.00	475'000.00	475'000.00
Bankspesen	2'464.48	2'500.00	2'500.00
Hypothekarzinsen	132'096.60	135'180.00	128'000.00
EGW Darlehenszins	<u>79'184.70</u>	<u>79'300.00</u>	<u>79'300.00</u>
Total Finanz-Ertrag/Aufwand	686'045.78	688'980.00	682'100.00
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Steuern	<u>84'973.85</u>	<u>89'000.00</u>	<u>88'000.00</u>
TOTAL AUFWAND	2'699'019.45	2'790'580.00	2'635'730.00
Jahresgewinn/Verlust	<u>278'991.55</u>	<u>185'920.00</u>	<u>366'370.00</u>

7. Wahlen

7.1. Vorstand der WOKA

Frau Michèle Bösch (Ressort Umgebung) und Frau Simone Trösch (Ressort Vermietungen) sind turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Beide stellen sich zur Wiederwahl.

Herr Lukas Willin stellt sich als neues Vorstandsmitglied für das Ressort IT/Archiv zur Wahl.

Der Vorstand beantragt die Wiederwahl von Michèle Bösch + Simone Trösch sowie die Neuwahl von Lukas Willin.

7.2. Revisionsstelle

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