

WOHNGENOSSENSCHAFT KANNENFELD

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG 2021



Bildlegende: Flieder vor Wohnblock IV.

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Organe der Genossenschaft	Seite	2
	1.1. Vorstand		
	1.2. Externes Rechnungswesen		
	1.3. Revisionsstelle		
	1.4. Baukommission		
	1.5. Personal		
2	Mutationen	Seite	3
3	Verwaltungsbericht 2020/2021 des Vorstandes	Seite	4-7
	3.1. Präsidium	Seite	4-5
	3.2. Vermietungen	Seite	5-6
	3.3. Soziales	Seite	6
	3.4. Grünanlagen, Umgebung	Seite	6-7
	3.5. Finanzen + Vizepräsidium	Seite	7
	Hypotheken 2020 / EGW Darlehen 2020	Seite	8
	Bilanzen 2020/2019	Seite	9-10
	Betriebsrechnungen 2020/2019	Seite	11
	Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes / Anhang	Seite	12-13
	Finanzielle Berichterstattung durch Burckhardt Immob. AG	Seite	14-16
	Erläuterung zur Betriebsrechnung 2020	Seite	14-15
	Erläuterung zur Bilanz 2020	Seite	15-16
4	Bericht der Revisionsstelle	Seite	17
5	Budget 2021	Seite	18-19
6	Wahlen	Seite	20
	6.1. Vorstand der WOKA	Seite	20
	6.2. Revisionsstelle	Seite	20

1.1. Vorstand

Amtszeit

Präsident	Gregor Stotz	2019-2022
Vizepräsident	Paul Ulli	2019-2022
Umgebung	Michèle Bösch	2017-2020
Soziales, Vermietungen	Maja Ebner	2019-2022
Bauwesen	Gregor Stotz	2019-2022
Vermietungen	Simone Trösch	2017-2020
	Ida Vonlanthen	2019-2022
EDV	Lukas Willin	Beisitzer

1.2. Externes Rechnungswesen

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

1.3. Revisionsstelle

WG-Treuhand AG, Basel

1.4. Baukommission

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

1.5. Personal

Verwalterin	Marianne Bohrer
Hauswart	Severin Sorg
Reinigung	Christine Akkaya Muhsin Akkaya Gjulsime Dzelili

2. Mutationen

Folgende Angehörige unserer WOKA sind seit dem letzten Jahresbericht verstorben:

16.08.2020	Rolf Schmutz	Bu71
05.11.2020	Erich Reinhard	E7
18.11.2020	Lilian Heim-Brupbacher	E3
01.01.2021	Inge Bart	E1
07.02.2021	Katharina Wilden	Bu59
21.04.2021	Peter Braun	E7

Geburten in der WOKA:

28.02.2020	Yuna Lauren Day	Bu71
15.03.2021	Nyon Madonia	Bu75

Weggezogen sind:

31.05.2020	Helena Schilling	E1
31.07.2020	Paul Gfell	Bu61
31.08.2020	Rosa Roth	Bu79
30.09.2020	Liselotte Ziviello	Bu81
31.10.2020	Barbara Hartmann	Bu75
31.10.2020	Anja Herrera / Unmut Öztürk	Bu75
31.10.2020	Reinhard Erich	E7
30.11.2020	Bettina Wagner / Laurent Wischlen	Bu65
28.02.2021	Raphael Meier	E11
28.02.2021	Else Schneiter	Bu67
31.03.2021	Heidy Schmutz	Bu71
30.04.2021	Lilian Heim	E3
30.04.2021	Gabriela Frehner	Bu81

Zugezogen sind:

16.06.2020	Daniel Locher	E1
01.09.2020	Nadia Benkihal	Bu61
01.10.2020	Carmen Bregy	Bu79
01.11.2020	Johannes Eiserlo	Bu81
16.11.2020	Edith Neu	Bu75
16.11.2020	Leandra Madonia	Bu75
01.12.2020	Erika Roth	E7
01.01.2021	Fikreta Pepeljak	Bu65
16.03.2021	Juana Vicari	E11
01.04.2021	Pia + Martin Schärli Schelker	Bu67
01.05.2021	Deborah Lyssy + Laurent Schüpbach	Bu71
16.05.2021	Sandrine Ngo-Dinh / Felix Armbruster	Bu81
01.06.2021	Gonçaves Dos Santos	E3

Verwaltungsbericht 2020/2021 des Vorstandes

3.1. Präsidium

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr 2019/2020 pandemiebedingt nur acht Mal. Viel Arbeit wurde via Rundmail erledigt. Unter Berücksichtigung der Vorsichtsmassnahmen wurden auch die übrigen Sitzungen mit Baufachleuten usw. meist per mail oder telefonisch erledigt.

Ordentliche Generalversammlung 2021

Aufgrund der besonderen Lage hat der Vorstand beschlossen, die Generalversammlung 2020 und 2021 schriftlich durchzuführen, dies gestützt auf Art. 27 der Covid-19-Verordnung 3 des Bundes. Dies wurde Ihnen in einem separaten Schreiben im April angekündigt.

Wir machen dies, um die Geschäftsjahre 2019 und 2020 ordentlich abzuschliessen. Sie erhalten zusammen mit diesem Schreiben

2 Abstimmungspunkte der schriftlichen GV 2021 möchte ich hervorheben:

1. Sie werden gefragt, ob das Fussballspielen mit harten Bällen in der Genossenschaft wieder verboten werden sollte. Dieser doch eingreifende Beschluss möchte der Vorstand nicht allein treffen, sondern auch die Genossenschafter und Genossenschafterinnen dazu befragen. Dieser Antrag wurde von verschiedener Seite an den Vorstand herangetragen. Es wird erhofft, dass so der Lärmpegel etwas gedämpft wird.

2. Der Vorstand möchte Lukas Willin als neues Vorstandsmitglied vorschlagen. Er ist ein junger Genossenschafter, der bis jetzt als beratendes Mitglied den Vorstand in Computerangelegenheiten unterstützt hat.

Sanierung der Treppenhäuser

Ende 2020 konnten wir die Sanierung der Treppenhäuser abschliessen. Die Elektroleitungen und die Sicherungskästen wurden, wie 2017 von den Baubehörden verlangt, brandschutzkonform nachgerüstet. In den Kellern und Estrichen wurde die alte Beleuchtung durch moderne LEDs ersetzt und ergänzt. In diesem Zusammenhang wurden auch alle abenteuerlichen elektrischen Installationen, welche von den Mietern selbst verlegt wurden in Ordnung gebracht. (Es ist aus sicherheitstechnischen Gründen absolut verboten selbst etwas an den elektrischen Anlagen zu ändern. Falls Sie eine zusätzliche Steckdose wünschen, melden Sie das bitte auf der Verwaltung. Die Kosten gehen zu Lasten des Mieters). In den Treppenhäusern wurden ebenfalls moderne LED-Leuchten mit einer Notstromversorgung angebracht. Die alten unisolierten und zum Teil nicht mehr dichten Glaslaternen wurden durch neue isolierte Glaslaternen ersetzt. Diese können in einem Brandfall von der Feuerwehr geöffnet werden. Als Zusatznutzen können im Sommer die Fenster der Laternen automatisch nachts geöffnet werden uns so für einen Temperatenausgleich sorgen. Die sanierten Treppenhäuser machen wieder einen hellen und freundlichen Eindruck. Erfreulicherweise wurde das Budget von Fr. 2'040'000.00 unterschritten. Die tatsächlichen Baukosten beliefen sich auf Fr. 1'991'834.85. Somit waren die Kosten rund Fr. 48'000.00 günstiger als geplant.

Allgemeine Bemerkungen zum Leben in der Genossenschaft

Das Jahr 2020 war für alle mühsam und beschwerlich, kurz gesagt: Das Jahr 2020 (und bis jetzt) war wirklich ein beschissenes Jahr. Über lange Zeit waren die meisten Läden und Restaurants geschlossen, die Kinder mussten zuhause unterrichtet werden und unsere Bewegungsfreiheit war stark eingeschränkt. Wir alle waren vermehrt an unsere Wohnungen gebunden. Dies führte zwangsläufig auch zu Konflikten in der Genossenschaft.

Wegen der Corona bedingten Schliessung der Schulen im Frühjahr und Sommer und der eingeschränkten Reisemöglichkeiten während der Sommer- und Herbstferien kam es vermehrt zu Reklamationen von Seiten der Mieterschaft wegen des Kinderlärms.

Deshalb mein Appell an die Kinder (und deren Eltern):

Wir bitten Euch zwischen 12.00 Uhr und 14.00 Uhr eine Mittagsruhe einzuhalten.

Ab 20.00 Uhr sollte der Lärmpegel auch wieder gesenkt werden und ab 22.00 Uhr gilt die Nachtruhe.

Mein Appell an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter:

Seid tolerant gegenüber den spielenden Kindern (wir gelten immer noch als kinderfreundliche Wohngenossenschaft) und bedenken Sie bitte, dass die Zeit nach März 2020 wirklich für viele Eltern und Kinder ausserordentlich hart war.

Falls der Lärm allzu heftig wird, geht runter und sprecht mit den Kindern.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, bitte bedenken Sie: Auseinandersetzungen um nachbarschaftliche Geräusche lassen sich rechtlich selten befriedigend lösen. Deshalb empfiehlt es sich für alle Beteiligten, Toleranz walten zu lassen, Verständnis für die Bedürfnisse der anderen zu zeigen und das gegenseitige Gespräch zu suchen.

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 danken.

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, Nyffeler + Partner. Er hat die Treppenhaussanierung von Beginn an begleitet und so massgeblich zum termingerechten und kostenmässig äusserst positiven Ergebnis beigetragen.

Selbstverständlich danke ich dem gesamten Vorstand für die gute Zusammenarbeit.

Ich wünsche allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein gesundes 2021 und wieder viel Freiheiten.

Gregor Stotz

3.2. Vermietungen

In Bezug auf die Neuvermietungen liegt ein sehr intensives Jahr hinter uns.

1 x 4-Zimmerwohnung
7 x 3-Zimmerwohnungen und
5 x 2-Zimmerwohnungen

galt es neu zu vermieten. Die Abgänge, wenn man dem so sagen darf, waren unterschiedlich. Sei es durch Todesfall, altersbedingt in ein Heim zu wechseln oder ganz einfach, weil man das Domizil wechseln wollte.

Corona bedingt, durch das Tragen der Masken, war die Verständigung nicht immer ganz einfach, aber wir machten das Beste daraus.

Simone Trösch & Ida Vonlanthen

3.3. Soziales

Das Jahr 2020 war gekennzeichnet von COVID19. Die geplanten Veranstaltungen fanden leider nicht statt. Trotz einigen Lärmemissionen und den Lockdown haben sich wenig Konflikte ereignet.

Der Zusammenhalt der Genossenschafter war gerade da sehr hoch. Jüngere Genossenschafter haben den älteren Genossenschafte rn Hilfe angeboten und haben einiges für sie erledigt. An dieser Stelle danke ich Ihnen allen für den Zusammenhalt während diesen ungewöhnlichen und anstrengenden Zeiten.

Maja Ebner

3.4. Grünanlagen, Umgebung

Herr Sorg überrascht mit immer neuen Ideen, Einsparungen und Verbesserungen der Arbeitsabläufe. Durch die Anschaffung diverser Geräte und durch seine Kenntnisse und Ausführungen von Arbeiten, die während vieler Jahre an Gartenbau-Firmen delegiert wurden, konnte die WOKA enorme Einsparungen machen. Auch ist Herr Sorg stets bestrebt Raum für Vögel, Kleinsäugetiere und Insekten zu schaffen. Vielen Dank für den kreativen Einsatz.

Trotz der für die Bäume belastende, anhaltende Trockenheit der letzten Sommer mussten im 2020 keine Bäume gefällt werden. Nicht zuletzt Dank der guten Pflege und Überwachung durch Pascal Künzler (Bodenleben), der seit Jahren verantwortlich für das Wohlergehen und die Aufforstung der Bäume in unserer WOKA ist. Danke für die tolle Arbeit, die Pascal mit viel Liebe zur Natur ausführt.

Neu gesetzt wurden:

- 1 Kakibaum an der Lützelstrasse 1
- 1 Winterlinde an der Lützelstrasse 3
- 1 Kakibaum + 1 Traubeneiche zwischen Block I + II
- 1 Waldföhre beim Spielplatz zwischen Block I + II
- 1 Tulpenbaum zwischen Block III + IV

Die Ausfälle von Efeu, Thymian und Mönchspfeffer in den Häuserrabatten wurden ersetzt.

Mein spezieller Dank gilt auch unseren Helfern, die jeweils Montagabend zusammen mit Severin Sorg den Kompost mischen, zerkleinern und umfüllen.

Michèle Bösch

3.5. Finanzen + Vizepräsidium

Zuerst möchte ich das Positive aus dem abgelaufenen Jahr hervorheben. Die vorläufig letzten grossen Bauarbeiten wie Laternen-Ersatz und Treppenhaus-Renovation konnten nicht nur in der Zeit, sondern auch in finanziell absolut erfreulichen Rahmen fertiggestellt werden. Hier gilt der besondere Dank dem Baumanagement unter Martin Plattner und den beteiligten Firmen, die sich schon wie bei früheren Aufträgen gut und sehr zur Zufriedenheit des Bauherrn eingebracht haben.

Weniger erfreuliche Spuren hat die Corona-Pandemie hinterlassen. Es hat sich nämlich in der grossen Krise gezeigt, dass auch die WOKA-Bewohner nicht immer optimal a- und reagiert haben. Home-Schooling und Home-Office, keine gewohnten Ferienreisen im Sommer und Herbst, geschlossene Läden, gesperrte Fitness-Center, verriegelte Restaurants usw. sowie die grosse Unsicherheit in Sachen – wie geht es weiter – machte allen Menschen schwer zu schaffen. Aus diesem Grund hatten wir vom Vorstand uns mit ganz neuen Ungereimtheiten und Problemen mit und zwischen Mietern auseinanderzusetzen. Spielende Kinder, feiernde Jugendliche und andere in normalen Zeiten eher untypische Aktivitäten (bei Tag und bei Nacht) machten nicht nur den älteren Mitbewohnern oft zu schaffen. Auch die allgemein grassierende Angst vor einer Ansteckung und einer riesigen Portion Unsicherheit wie es in unserem sonst so geregelten Leben weiter gehen soll, sorgten für Unbehagen und Nervosität auf allen Ebenen.

Der lapidare Spruch «wir schaffen das» schien in unserer Genossenschaft ohne Wirkung abzuprallen. Denn je länger die Lockdowns und Einschränkungen dauerten, desto häufiger und bissiger wurden die Telephonate und Mails von Mietern, die uns um Hilfe und Unterstützung bei ihren Anliegen baten. Nicht immer konnten wir erfolgreich und zufriedenstellend eingreifen, da auch unsere Mittel in dieser neuartigen Situation sehr eingeschränkt waren.

Wir hoffen aber, dass bald wieder so etwas wie «Normalität» einkehrt und wir uns in Zukunft wieder besser im zusammen und miteinander Leben üben können!

Paul Ulli

Hypotheken 2020

Bezeichnung	Laufzeit		Zinssatz %	CHF
	von	bis		
BKB Festhypo 48914.4017	31.03.2015	31.03.2025	1.700	1'600'000.00
BKB Festhypo 48914.4023	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
BKB Festhypo 48914.4026	29.03.2020	29.03.2030	0.980	3'000'000.00
BKB Festhypo 48914.4027	12.08.2020	12.08.2025	1.000	1'360'000.00
Total Hypotheken				11'960'000.00

EGW Darlehen 2020

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 2020 und 2019

	<u>31. Dezember 2020</u>		<u>31. Dezember 2019</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN				
<u>Umlaufvermögen</u>				
Flüssige Mittel				
Kasse		2'007.60		3'867.95
BKB CH29 0077 0016 5482 9994 8	<u>2'474'973.64</u>	2'476'981.24	<u>1'050'569.54</u>	1'054'437.49
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen				
Debitoren Mieter		20'129.75		20'674.25
Delkredere-Debitoren	<u>0.00</u>	20'129.75	<u>0.00</u>	20'674.25
Andere kurzfristige Forderungen				
Debitoren Diverse		5'730.50		20'302.50
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		- 12'600.00		- 3'150.00
Heiz- + Nebenkosten		321'350.15		332'217.65
VST Verrechnungssteuer	<u>857.50</u>	315'338.15	<u>945.00</u>	350'315.15
Aktive Rechnungsabgrenzung				
Transitorische Aktiven		61'095.00		49'951.30
Globalkostenabrg. EGW-Anleihen	<u>26'098.40</u>	87'193.40	29'783.10	79'734.40
Total Umlaufvermögen		<u>2'899'642.54</u>		<u>1'505'161.29</u>
<u>Anlagevermögen</u>				
Finanzanlagen				
Wertschriften		127'800.00		127'800.00
Immobilien Sachanlagen				
Liegenschaften		14'602'929.61		14'602'929.61
Wertberichtigung Liegenschaften	<u>- 8'908'925.70</u>	5'694'003.91	<u>- 8'753'113.00</u>	5'849'816.61
Sanierungen		28'626'627.59		26'640'704.79
Wertberichtigung Sanierungen	<u>- 10'513'590.30</u>	18'113'037.29	<u>- 9'450'247.10</u>	17'190'457.69
Total Anlagevermögen		<u>23'934'841.20</u>		<u>23'168'074.30</u>
TOTAL AKTIVEN		<u>26'834'483.74</u>		<u>24'673'235.59</u>

Bilanzen auf den 31. Dezember 2020 und 2019

	<u>31. Dezember 2020</u>		<u>31. Dezember 2019</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
PASSIVEN				
<u>Fremdkapital</u>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen				
Kreditoren	186'964.85			489'805.65
Kreditoren Auszlg. AS-Kapital	38'400.00	225'364.85		
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen				
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten				
Miervorauszahlungen	254'027.21		266'283.25	
HK/NK Akonto	<u>282'713.00</u>	536'740.21	<u>282'988.50</u>	549'271.75
Passive Rechnungsabgrenzung				
Transitorische Passiven		102'800.00		91'200.00
Total kurzfristiges Fremdkapital				
		<u>864'905.06</u>		<u>1'130'277.40</u>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
EGW Darlehen	10'000'000.00		10'000'000.00	
Hypotheken	<u>11'960'000.00</u>	21'960'000.00	<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>23'486'905.06</u>		<u>21'752'277.40</u>
<u>Eigenkapital</u>				
Genossenschaftskapital				
Gesetzliche Gewinnreserven	2'308'120.00		2'256'670.00	
	<u>271'500.00</u>	2'579'620.00	<u>271'500.00</u>	2'528'170.00
Gewinn-+ Verlustvortrag Vorjahr				
Jahres-Gewinn/Verlust	392'788.19		113'796.64	
	<u>375'170.49</u>	767'958.68	<u>278'991.55</u>	392'788.19
Total Eigenkapital				
		<u>3'347'578.68</u>		<u>2'920'958.19</u>
TOTAL PASSIVEN				
		<u>26'834'483.74</u>		<u>24'673'235.59</u>

Erfolgsrechnungen für 2020 und 2019

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	2'961'360.00		2'846'809.50	
Mietnebenkostenertrag	47'977.00		138'483.50	
Mietleerstände	- 8'041.50		- 7'282.00	
Übrige Erträge	0.00	<u>3'001'295.50</u>	0.00	<u>2'978'011.00</u>
TOTAL ERTRAG		<u>3'001'295.50</u>		<u>2'978'011.00</u>
AUFWAND				
Liegenschaftsunterhalt				
Unterhalt Gebäude	39'894.40		62'087.30	
Unterhalt Haustechnik	25'897.55		19'338.20	
Unterhalt vermietete Räume	121'812.40		101'644.40	
Unterhalt bei Mieterwechsel	124'420.45		75'838.15	
Unterhalt Umgebung	26'696.90		68'828.77	
Unterhalt Autoeinstellhalle	5'776.19		4'231.65	
Reinigungs- & Hauswartmaterial	7'883.35		10'254.60	
Strom/Wasser/Niederschlagsgebühren/ TV-Gebühren	66'130.70		157'873.75	
Übriger Liegenschaftsaufwand	<u>0.00</u>	418'511.94	<u>0.00</u>	500'096.82
Verwaltungsaufwand & Versicherungen				
Personalaufwand (HW/Büro/Vorstand)	82'980.80		171'408.15	
Versicherungen	34'465.40		41'846.50	
Administrativer Aufwand	11'649.05		12'657.55	
GV/Geschäftsbericht	848.70		9'179.95	
Honorar Wohnstadt/BIAG/Revision/ Rechtsberatung	49'136.80		43'131.15	
Unterhalt Geschäftsstelle & EDV	24'951.85		564.10	
Übriger Verwaltungsaufwand	<u>4'713.25</u>	208'745.85	<u>9'486.95</u>	288'274.35
Abschreibungen		1'219'155.90		1'139'628.65
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern		1'154'881.81		1'050'011.18
Finanzertrag	- 2'450.00		- 2'700.00	
Baurechtszinsen CMS	475'000.00		475'000.00	
Finanzaufwand	<u>215'865.62</u>	688'415.62	<u>213'745.78</u>	686'045.78
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		466'466.19		363'965.40
Steuern		91'295.70		84'973.85
Jahres-Gewinn/Verlust		<u>375'170.49</u>		<u>278'991.55</u>
TOTAL AUFWAND		<u>3'001'295.50</u>		<u>2'978'011.00</u>

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2020

	<u>31. Dezember 2020</u> CHF	<u>31. Dezember 2019</u> CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	392'788.19	113'796.64
Jahres-Gewinn/Verlust	<u>375'170.49</u>	<u>278'991.55</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>767'958.68</u>	<u>392'788.19</u>

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>767'958.68</u>	<u>392'788.19</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>767'958.68</u>	<u>392'788.19</u>

Anhang zu den Jahresrechnungen 2020 und 2019

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 2020</u> CHF	<u>31. Dezember 2019</u> CHF
3. Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<10	<10
4. Verpfändete Aktiven		
Buchwert der Liegenschaften	5'694'003.91	5'849'816.61
Buchwert der Sanierungen	18'113'037.29	17'190'457.69
Zur Sicherung von Hypotheken	11'960'000.00	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 2020 (verfasst von Burckhardt Immob. AG)

BETRIEBSRECHNUNG 2020

ERTRÄGE

Liegenschaftsertrag:

Der Liegenschaftsertrag liegt mit rund CHF 2'961 Mio. im Budget. Die Mieten für Leerwohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr um CHF 800.00 höher.

AUFWAND

Liegenschaftsunterhalt:

Gesamthaft liegen die Unterhaltskosten um CHF 17'488.00 unter Budget. Bei den Unterhaltsarbeiten Umgebung und Gebäude wurde das Budget unterschritten, da ein Teil der Kosten in der Nebenkostenabrechnung abgerechnet werden konnte. Hingegen zeichnet sich eine Budgetüberschreitung beim Unterhalt Mieterwechsel über CHF 24'420.00 auf. Im Geschäftsjahr 2020 sind insgesamt 13 Kündigungen für Wohnungen und 3 Kündigungen für Einzelzimmer eingegangen. Bei den gekündigten Wohnungen mit langjährigen Mietverhältnissen sind höhere Instandstellungskosten wie Ersatz Bodenbeläge, Malerarbeiten usw. angefallen.

Verwaltungsaufwand und Versicherungen:

Personalaufwand:

Diese Position setzt sich aus dem Personalaufwand für Bürolöhne und Vorstandsentschädigungen zusammen und liegt etwas über dem Budget. Die Vorstandsentschädigungen beliefen sich auf CHF 14'000.00 und CHF 700.00 für die Baukommission. Diese Entschädigungen sind gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 2'600.00 geringer ausgefallen. Die Bürolöhne beliefen sich auf CHF 49'800.00 und sind um CHF 8'600.00 höher als im Jahr 2019. Die Sozialleistungen betragen CHF 18'500.00.

Sachversicherungen:

Budgetüberschreitung von CHF 10'500.00 infolge Vertragsänderung mit der Basler Sachversicherung.

Honorare:

Die budgetierte Reserve von CHF 5'000.00 wurde überschritten mit Honorar für Rechtsberatungen CHF 9'965.00, WBG Finanzberatung CHF 1'895.00 und der AHV Revision CHF 2'326.00.

Finanzertrag/Aufwand:

Budgetüberschreitung aufgrund Aufstockung Hypotheken.

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 2020 schliesst mit einem Gewinn von CHF 375'170.49 ab.

BILANZ 2020

AKTIVEN

Flüssige Mittel:

Bestand per 31.12.20 rund CHF 2'476 Mio., dies entspricht 9,2 % der Bilanzsumme.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:

Diese Position umfasst die Ausstände an Miete, Schlussabrechnungen und noch nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital. Die Zahlungsmoral der Mieterschaft war auch dieses Jahr wieder ausgezeichnet – herzlichen Dank dafür.

Andere kurzfristige Forderungen:

Hier werden die aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten, Gutschriften von externen aus Abrechnungen per 31.12. (z.B. AHV/Pensionskasse) und der Verrechnungssteuer 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 für das Jahr 2021 zusammen.

Finanzanlagen:

Unverändert zu Vorjahr.

Immobilien Sachanlagen:

Diese Position umfasst die Sachanlagen abzüglich der Wertberichtigung.

Das Konto Sanierungen ist um CHF 1'986 Mio. gestiegen infolge der Treppenhaussanierung.

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

Hier handelt es sich um per Stichtag offene 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 2020 sowie die Depots Handsender AEH.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten:

Bestehende Hypotheken und Darlehen Total CHF 21'960'000.00.

Eigenkapital:

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

Bilanzgewinn:

Wird zusammengesetzt aus dem Gewinnvortrag CHF 392'788.19 und den Gewinn 2020 CHF 375'170.49.

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

5. Budgetvergleich Geschäftsjahr 2020 / Budget 2021

	Ist 2020 CHF	Budget 2020 CHF	Budget 2021 CHF
ERTRAG			
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag	2'961'360.00	2'961'000.00	2'975'000.00
Mietnebenkostenertrag	47'977.00	49'100.00	45'754.00
Mietleerstände	- 8'041.50	- 8'000.00	- 8'000.00
Übrige Erträge	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
TOTAL ERTRAG	3'001'295.50	3'002'100.00	3'012'754.00
AUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt			
Unterhalt Gebäude	31'493.95	55'000.00	40'000.00
Unterhalt Waschküche	8'400.45	10'000.00	10'000.00
Unterhalt Haustechnik	25'897.55	25'000.00	25'000.00
Unterhalt vermietete Räume	121'812.40	120'000.00	125'000.00
Unterhalt bei Mieterwechsel	124'420.45	100'000.00	110'000.00
Unterhalt Umgebung	26'696.90	50'000.00	45'000.00
Unterhalt Autoeinstellhalle	5'776.19	5'000.00	6'000.00
Reinigungs- + Hauswartmaterial	7'883.35	6'000.00	6'000.00
Strom / Wasser /			
Niederschlagsgebühren	16'179.40	13'000.00	17'000.00
TV Gebühren	49'951.30	50'000.00	48'100.00
Übriger Liegenschaftsaufwand	<u>0.00</u>	<u>2'000.00</u>	<u>2'000.00</u>
Total Liegenschaftsunterhalt	418'511.94	436'000.00	434'100.00
Verwaltungsaufwand + Versicherungen			
Personalaufwand	82'980.80	82'000.00	76'000.00
Versicherungen	34'465.40	45'000.00	35'000.00
Administrativer Aufwand	11'649.05	15'000.00	13'000.00
GV / Geschäftsbericht	848.70	10'000.00	10'000.00
Honorar Wohnstadt / BIAG /			
Revision / Rechtsberatung	49'136.80	41'000.00	41'000.00
Unterhalt Geschäftsstelle + EDV	24'951.85	7'000.00	4'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	<u>4'713.25</u>	<u>10'000.00</u>	<u>5'000.00</u>
Total Verwaltungsaufwand + Versicherungen	208'745.85	210'000.00	184'000.00
Abschreibungen	1'219'155.90	1'219'630.00	1'219'200.00

Finanzertrag/Aufwand

Finanzertrag	- 2'450.00	- 2'700.00	- 2'700.00
Baurechtszinsen CMS	475'0000.00	475'000.00	475'000.00
Bankspesen	2'831.72	2'500.00	2'500.00
Hypothekarzinsen	133'849.20	128'000.00	161'500.00
EGW Darlehenszins	<u>79'184.70</u>	<u>79'300.00</u>	<u>105'398.00</u>
Total Finanz-Ertrag/Aufwand	688'415.62	682'100.00	741'698.00
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Steuern	<u>91'295.70</u>	<u>88'000.00</u>	<u>97'600.00</u>
TOTAL AUFWAND	2'626'125.01	2'635'730.00	2'676'598.00
Jahresgewinn/Verlust	<u>375'170.49</u>	<u>366'370.00</u>	<u>336'156.00</u>

6. Wahlen

6.1. 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.

6.2. Revisionsstelle

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