

Inhaltsverzeichnis

1	Protokolle		
	1.1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2022	Seite	2-7
2	Organe der Genossenschaft	Seite	8
	2.1. Vorstand		
	2.2. Externes Rechnungswesen		
	2.3. Revisionsstelle		
	2.4. Baukommission		
	2.5. Personal		
3	Mutationen	Seite	9
4	Verwaltungsbericht 2022/2023 des Vorstandes	Seite	10-13
	4.1. Präsidium	Seite	10
	4.2. Vermietungen	Seite	11
	4.3. Soziales	Seite	11
	4.4. Grünanlagen, Umgebung	Seite	11-12
	4.5. Finanzen + Vizepräsidium	Seite	12
	4.6. IT	Seite	12-13
	Hypotheken 2022 / EGW Darlehen 2022	Seite	14
	Bilanzen 2022/2021	Seite	15-16
	Betriebsrechnungen 2022/2021	Seite	17
	Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes / Anhang	Seite	18-19
	Finanzielle Berichterstattung durch Burckhardt Immob. AG	Seite	20-22
	Erläuterung zur Betriebsrechnung 2022	Seite	20
	Erläuterung zur Bilanz 2022	Seite	21-22
5	Bericht der Revisionsstelle	Seite	23
6	Budget 2023	Seite	24-25
7	Wahlen	Seite	26
	7.1. Vorstand der WOKA	Seite	26
	7.2. Revisionsstelle	Seite	26
8	Vermeiden Sie Schimmel in Ihrer Wohnung	Seite	27
9	Varia	Seite	28

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2022

Datum und Zeit: Freitag, 27. Mai 2022, 18:00 Uhr
Ort: Felix Platter-Spital, Auditorium Basilea, Basel
Abgegebene Stimmkarten: 142
Protokoll: Thomas Bättschmann

Begrüssung

Der Präsident, Gregor Stotz, begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur ordentlichen Generalversammlung 2022, die nach dem Corona-bedingten Unterbruch im 2020 und 2021 dieses Jahr erfreulicherweise wieder im üblichen, gemeinsamen Rahmen stattfinden könne.

Traditionsgemäss verliest Gregor Stotz zu deren Gedenken die Namen der seit der Generalversammlung 2019 verstorbenen Mitglieder der Wohngenossenschaft. Im Weiteren werden die Namen der seit der letzten Berichterstattung neu zugezogenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter bekannt gegeben.

Zur diesjährigen Generalversammlung werden besonders begrüsst:

- Herr Felix Herzog, Burckhardt Immobilien AG (externes Rechnungswesen);
- Herr Thomas Bättschmann hinsichtlich Protokollführung.

Es seien 142 Stimmkarten abgegeben worden, womit das absolute Mehr 72 Stimmen betrage. Für den weiteren Verlauf der Generalversammlung werden ohne Gegenstimme folgende Personen zu Stimmzähler/innen ernannt:

- Herr Paul Rohr
 - Frau Nathalie Storer
 - Frau Marianne Bohrer
 - Herr Marcel Münch
-

Tagesordnung

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler / Wahl des Tagespräsidenten
3. Resultate der schriftlichen Generalversammlung 2019 und 2020
4. Verwaltungsbericht 2021/2020 und Jahresrechnung 2021
5. Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstandes
6. Budget 2022
7. Wahlen
 - 7.1 Vorstand
 - 7.2 Revisionsstelle
8. Antrag: Interner Wohnungswechsel
9. Verschiedenes

Traktanden 1 und 2: Siehe vorstehend.

Traktandum 3: Resultate der schriftlichen Generalversammlung 2019 und 2020
(Jahresbericht S. 2 f.)

- Wortmeldungen: Es erfolgen keine Wortmeldungen.
- Abstimmung: Die Resultate werden einstimmig angenommen.

Traktandum 4: Verwaltungsbericht 2021/2020 und Jahresrechnung 2021
(Jahresbericht S. 7 – 9 und S. 11 – 13)

a) Der Verwaltungsbericht wird kurz zusammengefasst. Es sei ein ruhiges Jahr ohne grössere Bauvorhaben gewesen. Corona-bedingt hätten die Vorstandssitzungen meist via Videokonferenzen stattgefunden. Da die Kinder pandemie-bedingt vermehrt zuhause gewesen sind, hätte es vermehrt Lärmreklamationen gegeben. Die Lage habe sich zwischenzeitlich jedoch wieder etwas entspannt (siehe dazu auch Traktandum 8 Bst. c). Weiter habe Frau Maja Ebner (Bereich «Soziales, Vermietungen») den Vorstand aus persönlichen Gründen verlassen und es bestehe nunmehr eine Vakanz im Vorstand. Gregor Stotz dankt Maja Ebner für ihren Einsatz für die Wohngenossenschaft.

b) Hinsichtlich der Jahresrechnung 2021 (S. 11 – 13) weist Gregor Stotz auf folgende Punkte hin:

- Es wurden gegenüber dem Vorjahre Mehreinnahmen erzielt; diese Zunahme sei bedingt durch höhere Mietzinseinnahmen im Rahmen von Neuvermietungen.
 - Es sei infolge starker Zunahme der Mieterwechsel ein erheblicher Mehraufwand bei den Gesamtkosten für die Wiederinstandstellungen der Wohnungen angefallen.
 - Die Bilanzsumme sei um zirka Fr. 170'000.— gestiegen; dies bedeute, dass mehr flüssige Mittel vorhanden seien.
- c) Es erfolgen keine Wortmeldungen. Der Jahresbericht und die Jahresrechnung werden ohne Gegenstimme bei einer Enthaltung genehmigt.

Traktandum 5: Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des Vorstandes

a) Ergebnisse der Abstimmung:

- Bericht der Kontrollstelle (Jahresbericht S. 19): Der Bericht wird einstimmig genehmigt.
- Entlastung des Vorstandes: Die Entlastung erfolgt einstimmig.

b) Verwendung des Bilanzgewinnes (Jahresbericht S. 14):

Der Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes (Vortrag auf neue Rechnung) wird einstimmig angenommen.

Traktandum 6: Budget 2022 (Jahresbericht S. 20 f.)

a) Gregor Stotz hebt diesbezüglich drei Punkte hervor, die im Jahr 2022 zu Mehrausgaben führen werden und entsprechend budgetiert worden seien:

- Bauvorhaben: Insb. Gegensprechanlage;
- Haustechnik: Anstehender Ersatz der Heizungssteuerung;
- Unterhalt: Vermehrter Ersatz von Küchengeräten.

b) Wortmeldung:

- Sonia Frey (E1) fragt nach, weshalb Miele- durch Elektrolux-Geräte ersetzt worden seien. Beim Abzug der Marke Elektrolux würde, wenn der Abzug ganz herausgezogen werde, der Dampf nicht vollständig weggeführt, sondern würde ärgerlicherweise hinten heruntertropfen.
- Gregor Stotz erklärt, dass seitens der Wohngenossenschaft kein Markenwechsel gewollt gewesen sei. Jedoch habe die Firma Miele nach wie vor Lieferschwierigkeiten, weshalb eine Zwischenlösung gefunden werden musste.

c) Abstimmung: Das Budget 2022 wird ohne Enthaltungen bei einer Gegenstimme angenommen.

Traktandum 7: Wahlen

7.1 Vorstand (Jahresbericht S. 22, Ziffer 6.1)

a) Turnusgemäss seien in diesem Jahr drei Vorstandsmitglieder im statutarischen Ausstand. Zudem bestünde eine Vakanz im Bereich «Soziales, Vermietungen». Gregor Stotz, Paul Ulli und Ida Vonlanten würden sich zur Wiederwahl stellen. Im Vorfeld zur Generalversammlung hätten sich folgende zwei Kandidaten zur Wahl gemeldet:

- Herr Christian Bühler (B77) stellt sich persönlich vor: Er sei 59 Jahre alt und seit 40 Jahren als Architekt tätig. Sein Interesse sei es, kostengünstigen Wohnraum zu erhalten.
- Herr Franz Nussbaumer (B77) stellt sich schriftlich vor; sein Schreiben wird von Paul Ulli vorgelesen: Er sei seit einem Jahr pensioniert, gelernter Sozialpädagoge und habe eine Zusatzausbildung als Mediator. Er sei an sozialen Fragen sehr interessiert und möchte Verantwortung in der Wohngenossenschaft übernehmen.

Es melden sich keine weiteren Kandidaten. Gregor Stotz weist darauf hin, dass für die Wahl das absolute Mehr notwendig sei. Je nach Ergebnis des ersten Wahlganges sei ein zweiter Wahlgang erforderlich.

b) Ergebnisse des ersten Wahlgangs:

- Gregor Stotz: 111 Stimmen
- Franz Nussbaumer: 105 Stimmen
- Paul Ulli: 102 Stimmen
- Ida Vonlanten und Christian Bühler: Jeweils 96 Stimmen

- Wiedergewählt sind Gregor Stotz und Paul Ulli. Neu gewählt ist Franz Nussbaumer.
- Zwischen Ida Vonlanten und Christian Bühler findet ein zweiter Wahlgang (Stichwahl) statt.

c) Ergebnis des zweiten Wahlgangs (Stichwahl):

- Ida Vonlanten: 83 Stimmen
 - Christian Bühler: 54 Stimmen
- Wiedergewählt ist Ida Vonlanten.

7.2 Revisionsstelle (Jahresbericht S. 22, Ziffer 6.2)

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

Traktandum 8: Antrag interner Wohnungswechsel (Jahresbericht S. 23)

a) Antrag interner Wohnungswechsel

aa) Ausgangslage / Problematik: Es gäbe in der Wohngenossenschaft viele grössere Wohnungen, die nur von einer oder zwei Personen bewohnt würden. Ein Umzug in eine kleinere Wohnung stünde jedoch entgegen, dass infolge der Entwicklung der Mietzinsen der Mietzins für die neue kleinere Wohnung häufig höher sei als der bisherige Mietzins für die alte grössere Wohnung. Dieses Hindernis soll beseitigt werden und damit auch ein Anreiz geschaffen werden, innerhalb der Wohngenossenschaft von grösseren Wohnungen in kleinere umzuziehen. Der Vorstand schlägt deshalb vor, dass für die Berechnung des Mietzinses für die neue (kleinere) Wohnung derselbe Quadratmeterpreis zugrunde gelegt wird wie für die alte (grössere) Wohnung.

bb) Wortmeldungen:

- Ein Mieter fragt, wie die bisherige Praxis aussehe.
- Gregor Stotz erklärt, dass bisher nicht auf den Quadratmeterpreis der alten Wohnung abgestellt worden sei.
- Hans Frey (E1) fragt, ob die neue Praxis auch rückwirkend für Genossenschafter/innen gelte, die beispielsweise in den letzten zwei Jahren in eine kleinere Wohnung umgezogen seien und noch nicht von der vorgeschlagenen neuen Praxis profitiert konnten.
- Gregor Stotz erklärt, dass eine Rückwirkung seines Erachtens durchaus denkbar und zu begrüssen wäre.

cc) Abstimmung: Der Antrag wird bei 4 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen angenommen.

b) Problematik Abflussrohr im Badezimmer

Sonja Frey (E1) macht den Vorstand darauf aufmerksam, dass sie wegen Problemen mit der Toilettenspülung im März 2020 einen Antrag an den Vorstand gestellt habe, dazu Stellung zu nehmen. Der Vorstand hätte ihr den Antrag bestätigt und mitgeteilt, dass der Antrag durch eine Fachperson behandelt und für die Generalversammlung traktandiert würde. Sie sei enttäuscht, dass der Antrag nicht traktandiert sei und habe vermehrt das Gefühl, dass Anliegen nicht ernst genommen würden.

Gregor Stotz räumt ein, dass der Antrag vergessen gegangen sei, und entschuldigt sich dafür. Er schlägt vor, dass alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter schriftlich angefragt werden, ob sie Probleme mit der Toilettenspülung und dem Abfluss haben. Die Ergebnisse dieser Umfrage würden dann als Basis für weitere Massnahmen dienen. Wenn nur wenige vom Problem betroffen seien, würde bei diesen ein Sanitär vorbeikommen.

c) Reklamationen wegen Kinderlärm

aa) Wegen vermehrter Reklamationen stelle sich die Frage, wie auf den Lärm insbesondere beim Fussballspiel der Kinder reagiert werden solle. Es gehe dabei vorliegend einzig um die Frage, wie weit das Fussballspielen zeitlich eingeschränkt werden soll. Der Vorstand möchte dazu den Genossenschafterinnen und Genossenschafter die nachstehenden beiden Alternativvorschläge unterbreiten und darüber abstimmen lassen:

- Vorschlag 1: Verbot zwischen 12:00 und 14:00 Uhr (wie bisher) und ab 20:00 Uhr sowie generell an Sonn- und Feiertagen.
- Vorschlag 2: Verbot zwischen 12:00 und 14:00 Uhr (wie bisher) und ab 20:00 für alle Tage (auch an Sonn- und Feiertagen).

bb) Wortmeldungen:

- Susanne Ringgenberg (B61) gibt zu bedenken, dass ein Beschluss nur dann sinnvoll sei, wenn er auch durchgesetzt werden könne.
- Ein GV-Teilnehmer führt an, dass die Wohngenossenschaft kein Altersheim sei; es sei ganz natürlich, dass Kinder Lärm machen würden.
- Gregor Stotz weist darauf hin, dass in den Statuten eine Mittagsruhe von 12:00 bis 14:00 Uhr festgelegt ist, die nicht verhandelbar sei. Die Erziehungsberechtigten hätten dafür zu sorgen, dass ihre Kinder die Ruhezeiten einhalten.
- Eine weitere Mieterin führt ins Feld, dass diejenigen, die über der Kindertagesstätte wohnten, Werktags überhaupt keine Mittagsruhe kennen würden und sich daran wohl nichts ändern werde.
- Peter Pabi (E5) merkt an, dass er sich über die Aufregung wundere; früher seien mehr Kinder in der Wohngenossenschaft gewesen, aber es hätte weniger Reklamationen gegeben.
- Einige Mieter fragen, was geschehe, wenn die Ruhezeiten nicht eingehalten würden.
- Gregor Stotz erklärt, dass seitens der Wohngenossenschaft nur ermahnt werden können.
- Aus der Teilnehmerschaft kommt der Vorschlag, keinen Beschluss über die Thematik zu fassen und alles wie bisher zu belassen.
- Weiter wird angemerkt, dass schon eine Mittagsruhe festgelegt sei und es deshalb keine neue Regelung brauche.
- Gregor Stotz weist darauf hin, dass es vorliegend insbesondere um die Abendruhe ab 20:00 Uhr gehe.
- Pia Schärli (B67) erklärt, dass sie sich freue, wenn es in der Wohngenossenschaft lebendig zu und her gehe.
- Ein Bewohner (Lü3) fragt nach, aus welchen Gründen die Abendruhe genau auf 20:00 Uhr festgelegt worden sei und ob dieser Zeitpunkt verhandelbar sei.
- Gregor Stotz erklärt, dass der Zeitpunkt 20:00 Uhr nicht verhandelbar sei; wer danach noch Fussball spielen möchte, können bis 22:00 Uhr in den Kannenfeldpark gehen.
- Herr Stauffenegger (B69) gibt zu bedenken, dass es betreffend Fussballspielen früher und andernorts strengere Regeln gegeben habe bzw. gäbe als nunmehr vom Vorstand zur Debatte gestellt worden seien.
- Stephan Grieder (B75) findet, dass man den Kindern möglichst viel Spielraum belassen sollte; er fände es aber sinnvoll, wenn ab 20:00 Uhr die jüngeren Kinder nach Hause und die Grösseren in den Park gehen würden; dies sollte seines Erachtens auf für die Samstage und Sonntage gelten.

cc) Abstimmung:

Gregor Stotz schlägt vor, dass zunächst separat über drei Vorschläge (siehe nachstehend) abgestimmt werde und im Anschluss mittels Stichentscheid über die beiden Vorschläge, welche bei der ersten Abstimmung die meisten Stimmen erhalten haben. Zur Auswahl stünden folgende Vorschläge:

- Vorschlag 1: Verbot auch ab 20:00 Uhr plus generell an Sonn- und Feiertagen;
- Vorschlag 2: Verbot auch ab 20:00 Uhr an allen Tagen (auch an Sonn- und Feiertagen);
- Vorschlag 3: Kein Beschluss (es soll alles wie bisher bleiben).

➤ Erste Abstimmung:

- Vorschlag 1: (+ ab 20:00 Uhr + generell an Sonn- und Feiertagen) 34 Stimmen
- Vorschlag 2: (+ ab 20:00 Uhr an allen Tagen) 38 Stimmen
- Vorschlag 3: Kein Beschluss (wie bisher) 56 Stimmen

➤ Stichentscheid zwischen Vorschlag 2 und 3:

- Vorschlag 2: (+ ab 20:00 Uhr an allen Tagen) 66 Stimmen
- Vorschlag 3: Kein Beschluss (wie bisher) 45 Stimmen

➤ Ergebnis: Vorschlag 2 wird angenommen. Neu gilt das Verbot - zusätzlich zur bisherigen Regelung (12:00 und 14:00 Uhr) - auch an allen Tagen (inklusive Sonn- und Feiertagen) ab 20:00 Uhr.

Traktandum 9: Verschiedenes

- Hans Frey (E1): In gewissen Kellerräumen sei der Lichtschalter ausserhalb des Raumes angebracht. Er bitte deshalb darum, dass vor dem Abschalten des Lichtes darauf geachtet wird, dass sich niemand im Kellerraum aufhalte und im Dunkeln stehen gelassen werde.
- Gregor Stotz bestätigt, dass dies bei den betreffenden Kellerräumen geändert werden müsse. Alle Lichtschalter sollten sich unbedingt innerhalb des Kellerraumes befinden, um Missverständnisse und Gefahren zu vermeiden.
- Ein Mieter der sich nur mit seinem Vornamen (Davide) vorgestellt hat, fragt an, weshalb - anders als in anderen Bereichen - innerhalb der Kellerräume keine Bewegungssensoren installiert worden seien.
- Gregor Stotz spricht sich gegen Bewegungssensoren in den Kellerräumen aus. Diese seien nicht zweckmässig, wenn sich eine Person länger im Keller aufhalte. Es sei denn auch selten, dass vergessen würde, das Licht im Keller zu löschen.
- Ida Vonlanthen bittet, die GenossenschafterInnen und Genossenschafter die Eingangstüren stets zu schliessen. Bei gewissen Häusern stünden die Eingangstüren leider häufig offen, so dass auch Unbefugte ins Haus gehen könnten.
- Herr Sahin (Hä5) fragt, wo sich der Luftschutzkeller der Wohngenossenschaft befinde.
- Gregor Stotz erklärt, dass sich dieser in der Tiefgarage der Wohngenossenschaft befinde und dort die Infrastruktur vorhanden sei, um 40 WCs zu installieren.
- Herr Sahin fragt angesichts des vieldiskutierten Klimawandels nach, wie es betreffend der Umweltverträglichkeit der Heizung der Wohngenossenschaft aussähe.
- Gregor Stotz führt dazu aus, dass die Wohngenossenschaft dem Fernwärmenetz angeschlossen und damit immer auf dem neusten Stand sei. Angesichts der angespannten Lage im Energiesektor seien jedoch auch für die Wohngenossenschaft mit steigenden Energie- und Heizkosten zu rechnen.

Ende der Generalversammlung: 19:40 Uhr.

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer;

Gregor Stotz:

Thomas Bättschmann:

Organe der Genossenschaft 2023 / 2022

2.1. Vorstand

		Amtszeit
Präsident	Gregor Stotz	2022-2025
Vizepräsident	Paul Ulli	2022-2025
Umgebung	Michèle Bösch	2023-
Soziales, Vermietungen	Franz Nussbaumer	2022-2025
Bauwesen	Gregor Stotz	2022-2025
Vermietungen	Simone Trösch	2023-
	Ida Vonlanthen	2022-2025
IT	Lukas Willin	2023-

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:

03.05.2022	Richard Badelow	Bu77
11.05.2022	Leo Strebel	E3
18.12.2022	Herbert Neubauer	Bu69

Geburten in der WOKA:

06.04.2022	Enea Meyer	Bu65
12.08.2022	Elin Liva Day	Bu71
01.09.2022	Jonas Thu Minh Armbruster	Bu81

Weggezogen sind:

30.04.2022	Verena Horber	Bu63
31.07.2022	Luigi Ferraro	E5
31.10.2022	Rocille + Peter Renner	Bu65
31.10.2022	Andrea + Urs Plüss	Bu75
30.11.2022	Monika Leu	Bu65
31.10.2022	Mercedes Matas	E5
31.01.2023	Johanna Bolzern	Bu67
31.01.2023	Annika Ryhult	E11
31.01.2023	Susanna Ilardo	E7
28.02.2023	Helen Schmeder	E9

Zugezogen sind:

16.06.2022	Luzia + Luis Vicente	E7
01.07.2022	Maria + Francisco Morales	E1
01.09.2022	Amadeo Rocca	E5
16.11.2022	Rosa Reich	Bu65
01.12.2022	Stephanie Kadiri + Noah Wessels	Bu75
01.12.2022	Jean-Luc Schmidlin	E5
15.01.2023	Porn tip + Alois Gauch	Bu65
01.02.2023	Eric Racine	E11
15.02.2023	Michele Lanzetta	E7
01.04.2023	Hans Jürgen Eicher	E9

Interner Wohnungswechsel :

01.06.2022	Tamara + Simon Wullschleger 3-Zimmerwhg. → 4-Zimmerwhg.	E7 → Bu63
01.03.2023	Michèle Bösch 5-Zimmerwhg. → 3-Zimmerwhg.	Lü3 → Bu67
01.04.2023	Sabrina Madonia 4-Zimmerwhg. → 5-Zimmerwhg.	Häsi7 → Lü3

Verwaltungsbericht 2022/2023 des Vorstandes

4.1. Präsidium

Das Präsidium traf sich im Berichtsjahr 2022 zehnmal. Die Vorstandsmitglieder nahmen auch an Sitzungen der Baukommission und anderen Sitzungen mit Experten aus Bereichen wie Bauwesen, Versicherungen, Banken teil.

Das Geschäftsjahr 2022 verlief überwiegend ruhig. Es wurden keine grösseren Bauprojekte durchgeführt, da die Genossenschaft in einem guten baulichen Zustand ist. Der einzige Wermutstropfen war die hohe Anzahl von Schimmelmeldungen unter den Mietern. Daraufhin sandte der Vorstand ein Schreiben an alle Mieter, in dem sie aufgefordert wurden, ihre Wohnungen sinnvoll zu beheizen und regelmässig zu lüften (siehe auch letzte Seite).

Ausblick auf das Jahr 2023

Viele Genossenschafter und die Verwaltung haben den Vorstand gefragt, ob es möglich wäre, aufgrund der steigenden Energiepreise und als Beitrag für den Umweltschutz eine Solaranlage auf den Dächern zu installieren. Der Vorstand unterstützt dieses Anliegen und hat die ersten Schritte unternommen. Informative Gespräche mit Solaranlagenbauern und der IWB fanden bereits statt. Es ist wichtig, dass eine solche Anlage einen Vorteil für die Genossenschafter bietet und keinen negativen Einfluss auf die Miete hat. Stattdessen sollen die Mieter durch günstigeren Strom oder niedrigere Nebenkosten direkt von diesem Vorhaben profitieren. Ein möglicher Baubeginn ist frühestens im Jahr 2024.

Wahlen

Laut Statuten müssen Michèle Bösch, Simone Trösch und Lukas Willin für das Präsidium bestätigt werden. Sie stehen bei der Wahl zur Verfügung.

Danksagungen

Der Vorstand kann die Verwaltung der Wohngenossenschaft nicht alleine bewältigen. Daher möchte ich Frau Marianne Bohrer für ihre Arbeit auf der Verwaltung und Severin Sorg für seine professionelle Haus- und Gartenpflege danken.

Ein besonderes Dankeschön möchte ich an meine Vorstandskolleginnen und -kollegen richten, insbesondere Ida Vonlanthen und Simone Trösch für ihre Arbeit bei den Wohnungsvermietungen, sowie Michèle Bösch für ihre herausragende Betreuung der Gartenanlage und der Umgebung, Lukas Willin für seine Unterstützung in Computerfragen und Paul Ulli für seine tatkräftige Hilfe bei den Verwaltungsaufgaben. Last but not least möchte ich dem neuen Vorstandsmitglied Franz Nussbaumer für seine kompetente Arbeit im Bereich «Soziales» bedanken.

Gregor Stotz

4.2. Vermietungen

In diesem Jahr haben 12 Wohneinheiten die Mieter gewechselt:

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

Davon haben 3 Einheiten intern gewechselt. Die internen Wechsel sind immer mit Mehraufwand verbunden. Es ist natürlich super, wenn Mieter von einer grossen Wohnung in eine kleinere Wohnung wechseln.

Im Grossen und Ganzen werden die Wohnungen in guten Zustand abgegeben. Je nachdem wie lange jemand in der Wohnung war und wie man Sorge zum Objekt hatte. Nach der Wohnungsabnahme sind sehr oft diverse Handwerker vor Ort und es wird zusammen angeschaut, was zu renovieren ist. Diverse Reparaturen kann unser Hauswart, Herr Sorg, erledigen.

Simone Trösch & Ida Vonlanthen

4.3. Soziales

Im letzten Sommer konnte ich die Betreuung im Ressort Soziales antreten. Einige Fälle konnte ich gleich übernehmen und meine beratenden Dienste anbieten. Die Konfliktparteien haben von Anfang an gut mitgemacht und in den meisten Fällen konnte eine gute Lösung gefunden werden. Ich bedanke mich bei allen Beteiligten.

Im Dezember 2022 konnten wir einen gemütlichen Adventsumtrunk feiern, wo selbstgemachter Glühwein – mit und ohne Alkohol – sowie köstlichen Kakao genossen werden konnte. Auch «Tannenbäumli» vom Gilgen (Grättimänner in anderem Gewand) wurden mit Begeisterung verzehrt. Allen fürs Mitmachen ein härzliches Dangeschehen!

Franz Nussbaumer

4.4. Grünanlagen, Umgebung

Im letzten Jahr musste die Hainbuche beim Kompostplatz gefällt werden (Pilzbefall). Dafür wurde ein roter Ahorn (Ensisheimerstrasse), eine Albizia (Block 2-3) und ein sieben Söhne des Himmels Strauch (Block 1-2) nachgepflanzt. Dabei achtet Herr Künzler darauf, dass er Baumarten pflanzt, die mit den heutigen, wärmeren und trockeneren Wetterverhältnissen gut umgehen können. Weiterhin wurden Nachpflanzungen in den Rabatten mit Anemonen, Berberitze, Hortensie, Lavendel und Hainbuchenhecke vorgenommen.

Unser Kompostplatz hat zwei neue, grosse Körbe erhalten. In diesen kann der Kompost länger lagern und gären.

Der alte Werkzeugschrank wurde durch ein robustes, aus Holz bestehendes Gerätehaus ersetzt.

Da die bestehenden Spielgeräte nicht mehr dem Standard entsprechen und ersetzt werden sollen, haben wir uns entschieden neue Geräte auf allen drei Grünflächen aufstellen zu lassen. Dabei haben wir uns unter drei Offerten für die Firma Kinderland entschieden. Da die Geräte vorschriftsgemäss gut verankert werden müssen, müssen mit Rücksicht auf die Wurzeln der Bäume die Standorte genau gewählt werden. Nach den ersten planerischen Verhandlungen, wurde uns von der IWB mitgeteilt, dass die bestehende unterirdisch verlaufende Wasserleitung, zwischen Block 1-2 und 3-4 werden planmässig dieses Jahr aufgestellt und montiert.

Ein herzliches Dankeschön an alle Helfer der Kompostgruppe, die jeweils montags unseren Abwart, Severin Sorg, dabei unterstützen die vielen Kübel auszuleeren, den Kompost zu zerkleinern und umzufüllen.

Mein besonderer Dank gilt der erfreulichen und motivierenden Zusammenarbeit mit Severin Sorg, der mich immer wieder mit seinen kreativen Ideen zur Verschönerung und Verbesserung unserer Grünanlagen überrascht. Sein vielseitiges, handwerkliches Wissen und Geschick ersetzt manchen teuren, externen Handwerker. Und an Pascal Künzler, der mit seinen vielschichtigen Kenntnissen unsere Bäume pflegt, schützt und adäquate Neupflanzungen vornimmt.

Michèle Bösch

4.5. Finanzen + Vizepräsidium

Im finanziellen Bereich ruderten wir im vergangenen Geschäftsjahr in ruhigen Gewässern. Dieses positive Resultat ist vor allem auf die immer noch auf tiefem Niveau liegenden Hypothekarzinsen zurückzuführen. Auch sind die notwendigen Renovationsarbeiten abgeschlossen und es gab auch kaum Mietzinsausstände, geschweige denn – ausfälle. So kann es auch im Jahr 2023 weitergehen.

Paul Ulli

4.6. IT

Der Aufwand für den neuen Webauftritt wurde unterschätzt, besonders hin zum Ende des Jahres, wenn es für alle besonders geschäftig ist. Mit einem Monat im Verzug steht nun das Design und seit Mitte Februar werden die Inhalte übertragen und in die neue Navigation eingefügt, bevor die gesamte Seite parallel zur bestehenden Website live geht. Sie werden einen Link zum frischen Webauftritt auf unserer bestehenden Seite (woka.ch) vorfinden sobald dieser online verfügbar ist.

Neben den besonderen Arbeiten wurden die Organe der Genossenschaft auch dieses Jahr bei Bedarf mit IT-Support unterstützt. Die Hauswartung arbeitet nun bereits stark mit den Microsoft Cloud Diensten, um von überall auf die nötigen Daten zugreifen zu können.

Die bestehende Infrastruktur zur Sicherung der Geschäftsdaten im Büro der WOKA wurde aufgearbeitet. Die bestehenden Daten mussten zusammengeführt werden und der Vorstand sowie die Administration sind nun seit Beginn dieses Jahres dabei diese Daten neu zu strukturieren. Die

Sicherung der Daten muss noch weiter ausgebaut werden. Eine externe Sicherung (Hosting innerhalb der Schweiz in einer Region ausserhalb Basel-Stadt & -Land) wird für das Jahr 2023 angestrebt.

Mit der Umstrukturierung können nun auch die Daten zwischen den Arbeitsstationen der WOKA synchronisiert werden. Dies begünstigt, dass die Daten stets gepflegt und aktuell gehalten werden können. Zugleich ist es hiermit einfacher und sicherer Daten unter den Mitgliedern zu teilen anstatt wie bisher oft per E-Mail. Dies geschieht bereits auf den Geschäftsgeräten, allerdings haben die einzelnen Mitglieder noch keinen externen Zugriff auf diese Daten mit ihren persönlichen Geräten. Bevor mit persönlichen Geräten allerdings auf ausgewählte Daten zugegriffen werden darf, muss ein Konzept erarbeitet werden um den Datenzugriff steuern zu können. Dies dient dem Datenschutz und Schadensbegrenzung bei ungewollter Installation von Malware auf den persönlichen Geräten der Vorstandsmitglieder.

Hiermit auch eine wohlwollende Erinnerung an alle werten Genossinnen und Genossen im Internet stets vorsichtig zu sein. Wir hören es von überall und nicht zu selten, doch Sie schützen hiermit nicht nur sich sondern auch alle Ihre Kontakte. Prüfen Sie jegliche Links und reagieren Sie nicht auf E-Mails, die Sie zur Anmeldung bei einem Konto oder zur Zahlung richtiggehend drängen. Wenn Sie sich nicht sicher sind, melden Sie sich immer zuerst beim Support/Kundendienst der jeweiligen Firma.

Lukas Willin

Hypotheken 2022

Bezeichnung	Laufzeit		Zinssatz %	CHF
	von	bis		
BKB Festhypo 48914.4017	31.03.2015	31.03.2025	1.700	1'600'000.00
BKB Festhypo 48914.4024	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
SARON Hypo. 48914.4028	29.07.2022	31.07.2023	***	1'000'000.00

Total Hypotheken

9'960'000.00

*** Der Zinssatz wird jeweils am Quartalsende d.h. am Ende der Zinsperiode auf der Zinsabrechnung ausgewiesen. Der Zinssatz setzt sich aus dem SARON Compound (aufgezinsten SARON) der berücksichtigten Betrachtungsperiode und der vereinbarten Marge zusammen. Die Untergrenze für den aufgezinsten SARON ist 0%.

EGW Darlehen 2022

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 2022 und 2021

	<u>31. Dezember 2022</u>		<u>31. Dezember 2021</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN				
<u>Umlaufvermögen</u>				
Flüssige Mittel				
Kasse	8'849.85		265.75	
BKB CH29 0077 0016 5482 9994 8	1'257'590.79		3'887'981.00	
Post CH43 0900 0000 1562 7384 1	<u>26'010.76</u>	1'292'451.40	<u>12'042.43</u>	3'900'289.18
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen				
Debitoren Mieter	18'234.45		28'682.55	
Delkredere-Debitoren	<u>0.00</u>	18'234.45	<u>0.00</u>	28'682.55
Andere kurzfristige Forderungen				
Debitoren Diverse	10'237.20		- 991.60	
Debitoren Anteilscheine	0.00		- 41'800.00	
Heiz- + Nebenkosten	349'873.62		341'841.01	
VST Verrechnungssteuer	<u>857.50</u>	360'968.32	<u>857.50</u>	299'906.91
Aktive Rechnungsabgrenzung				
Transitorische Aktiven	28'087.85		12'360.90	
Globalkostenabrg. EGW-Anleihen	<u>0.00</u>	28'087.65	<u>0.00</u>	12'360.90
Total Umlaufvermögen		<u>1'699'742.02</u>		<u>4'241'239.54</u>
<u>Anlagevermögen</u>				
Finanzanlagen				
Wertschriften	127'800.00		127'800.00	127'800.00
Darlehen an Wohnen&mehr	2'000'000.00	2'127'800.00		
Immobilien Sachanlagen				
Liegenschaften	14'602'929.61		14'602'929.61	
Wertberichtigung Liegenschaften	<u>- 9'220'551.10</u>	5'382'378.51	<u>- 9'064'738.40</u>	5'538'191.21
Sanierungen	28'626'627.59		28'626'627.59	
Wertberichtigung Sanierungen	<u>- 12'567'876.70</u>	16'058'750.89	<u>- 11'527'933.50</u>	17'098'694.09
Total Anlagevermögen		<u>23'568'929.40</u>		<u>22'764'685.30</u>
TOTAL AKTIVEN		<u>25'268'671.42</u>		<u>27'005'924.84</u>

Bilanzen auf den 31. Dezember 2022 und 2021

	<u>31. Dezember 2022</u>		<u>31. Dezember 2021</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
PASSIVEN				
<u>Fremdkapital</u>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen				
Kreditoren	71'220.50		90'770.88	
Kreditoren Auszlg. AS-Kapital	<u>49'200.00</u>	120'420.50	<u>94'600.00</u>	185'370.88
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen				
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten				
Mietervorauszahlungen	270'479.00		241'780.20	
HK/NK Akonto	<u>300'080.00</u>	570'559.00	<u>287'190.50</u>	528'970.70
Passive Rechnungsabgrenzung				
Transitorische Passiven		92'150.00		11'150.00
Total kurzfristiges Fremdkapital				
		<u>783'129.50</u>		<u>725'491.58</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>11'960'000.00</u>	21'960'000.00
Langfristige Rückstellung für Unterhalt & Sanierung				
		<u>662'000.00</u>		<u>662'000.00</u>
Total langfristiges Fremdkapital				
		<u>20'622'000.00</u>		<u>22'622'000.00</u>
<u>Eigenkapital</u>				
Genossenschaftskapital				
Gesetzliche Gewinnreserven	2'398'020.00		2'329'020.00	
	<u>271'500.00</u>	2'669'520.00	<u>271'500.00</u>	2'600'520.00
Gewinn-+ Verlustvortrag Vorjahr				
Jahres-Gewinn/Verlust	1'057'913.26		767'958.68	
	<u>136'108.66</u>	1'1947'021.92	289'954.58	1'057'913.26
Total Eigenkapital				
		<u>3'863'541.92</u>		<u>3'658'433.26</u>
TOTAL PASSIVEN				
		<u>25'268'671.42</u>		<u>27'005'924.84</u>

Erfolgsrechnungen für 2022 und 2021

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	CHF	CHF	CHF	CHF
ERTRAG				
Betriebsertrag				
Liegenschaftsertrag	3'015'740.00		2'981'647.00	
Mietnebenkostenertrag	41'997.00		45'533.00	
Mietleerstände	- 14'221.90		- 15'224.50	
Übrige Erträge	0.00	<u>3'043'515.10</u>	0.00	<u>3'011'956.00</u>
TOTAL ERTRAG		<u>3'043'515.10</u>		<u>3'011'956.00</u>
AUFWAND				
Liegenschaftsunterhalt				
Unterhalt Gebäude	132'529.80		65'899.40	
Unterhalt Haustechnik	77'850.70		33'308.35	
Unterhalt vermietete Räume	221'254.95		148'520.85	
Unterhalt bei Mieterwechsel	160'766.75		231'009.40	
Unterhalt Umgebung	45'953.75		18'986.90	
Unterhalt Autoeinstellhalle	8'545.30		3'395.20	
Reinigung- & Hauswartmaterial	3'284.45		2'815.95	
Strom/Wasser/Niederschlagsgebühren/ TV-Gebühren	68'790.28		62'076.75	
Übriger Liegenschaftsaufwand	<u>0.00</u>	718'975.98	<u>0.00</u>	566'012.84
Verwaltungsaufwand & Versicherungen				
Personalaufwand (HW/Büro/Vorstand)	97'421.50		85'508.90	
Versicherungen	34'765.70		34'528.50	
Administrativer Aufwand	16'225.35		18'802.33	
GV/Geschäftsbericht	13'373.15		1'453.35	
Honorar Wohnstadt/BIAG/Revision/ Rechtsberatung	39'525.90		36'240.30	
Unterhalt Geschäftsstelle & EDV	7'827.25		2'584.40	
Übriger Verwaltungsaufwand	<u>6'092.95</u>	215'231.80	<u>3'374.90</u>	182'492.68
Abschreibungen		1'195'755.90		1'170'155.90
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern		913'551.42		1'093'294.58
Finanzertrag	- 4'941.65		- 2'450.00	
Baurechtszinsen CMS	475'000.00		475'000.00	
Finanzaufwand	<u>202'246.46</u>	672'304.81	<u>237'184.75</u>	709'734.75
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		241'246.61		383'559.83
Steuern		105'137.95		93'605.25
Jahres-Gewinn/Verlust		<u>136'108.66</u>		<u>289'954.58</u>

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2022

	<u>31. Dezember 2022</u> CHF	<u>31. Dezember 2021</u> CHF
Bilanzgewinn Vorjahr	1'057'913.26	767'958.68
Jahres-Gewinn/Verlust	<u>136'108.66</u>	<u>289'954.58</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>1'194'021.92</u>	<u>1'057'913.26</u>

Die Verwaltung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>1'194'021.92</u>	<u>1'057'913.26</u>
Bilanzgewinn auf den 31. Dezember	<u>1'194'021.92</u>	<u>1'057'913.26</u>

Anhang zu den Jahresrechnungen 2022 und 2021

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 2022</u> CHF	<u>31. Dezember 2021</u> CHF
3. Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<10	<10
4. Verpfändete Aktiven		
Buchwert der Liegenschaften	5'328'378.51	5'538'191.21
Buchwert der Sanierungen	16'058'750.89	17'098'694.09
Zur Sicherung von Hypotheken	9'960'000.00	11'960'000.00
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 2022 (verfasst von BIAG AG)

BETRIEBSRECHNUNG 2022

ERTRÄGE

Liegenschaftsertrag:

Der Liegenschaftsertrag liegt mit rund CHF 3'016 Mio. im Budget. Die Mieten für Leerwohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1'003.00 tiefer.

AUFWAND

Liegenschaftsunterhalt:

Gesamthaft liegen die Unterhaltskosten um rund CHF 35'000.00 über Budget. Für den Unterhalt von vermieteten Räumen ergab sich eine Kostenüberschreitung von rund CHF 21'000.00. Hingegen wurde das Budget Unterhalt bei Mieterwechsel um rund CHF 59'000.00 unterschritten. Beim Unterhalt Gebäude, Haustechnik und Umgebung hat das Budget nicht ausgereicht aufgrund ausserordentlicher Reparaturen und Unterhaltsarbeiten

Verwaltungsaufwand und Versicherungen:

Personalaufwand:

Diese Position setzt sich aus dem Personalaufwand für Bürolöhne und Vorstandsentschädigungen zusammen und liegt um rund CHF 15'000.00 über dem Budget. Die Vorstandsentschädigungen belaufen sich auf CHF 24'400.00 und um CHF 7'600.00 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Bürolöhne belaufen sich auf CHF 54'800.00 und sind um CHF 200.00 höher als im Jahr 2021. Die Sozialleistungen betragen CHF 24'417.00.

Unterhalt Geschäftsstelle + EDV / übriger Verwaltungsaufwand:

Kostenüberschreitung von rund CHF 7'400.00 aufgrund ausserordentlicher Reparaturen und Ausgaben.

GV/Geschäftsbericht:

Budgetunterschreitung um rund CHF 3'300.00

Honorare:

Die budgetierte Reserve von CHF 5'000.00 wurde nicht benötigt.

Steuern:

Dieses Konto beinhaltet die Restzahlung aus der definitiven Steuerrechnung GJ 2021 von CHF 18'000.00 sowie einer Rückstellung der Steuern für das GJ 2022.

Das Jahr 2022 schliesst mit einem Gewinn von CHF 136'108.66 ab.

BILANZ 2022

AKTIVEN

Flüssige Mittel:

Bestand per 31.12.22 rund CHF 1.29 Mio., dies entspricht 5.17 % 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 beinhaltet die für Jahr 2022 vorausbezahlten Versicherungsprämien.

Finanzanlagen:

Mit der BG Wohnen&mehr wurde ein Darlehensvertrag über CHF 2 Mio. abgeschlossen. Das Darlehen läuft vom 01.03.22 – 31.03.26 zu einem festen Zinssatz von 0.15% p.a..

Immobilien Sachanlagen:

Diese Position umfasst die Sachanlagen abzüglich der Wertberichtigung.

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 2022 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 2'669'520.00.

Bilanzgewinn:

Wird zusammengesetzt aus dem Gewinnvortrag CHF 1'057'913.26 und den Gewinn 2022 über CHF 136'108.66.

Wir bedanken uns bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie dem Vorstand und der Verwaltung für das uns entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.



Basel, 7. März 2023

Wohngenossenschaft
Kannenfeld
Burgfelderstrasse 73

4055 B a s e l

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2022
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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

WG-Treuhand AG, Basel

Ruedi Böhler,
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Beat Guldimann,
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. Budgetvergleich Geschäftsjahr 2022 / Budget 2023

	Ist 2022 CHF	Budget 2022 CHF	Budget 2023 CHF
E R T R A G			
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag	3'015'740.00	3'018'000.00	3'033'000.00
Mietnebenkostenertrag	41'997.00	42'218.00	40'294.00
Mietleerstände	- 14'221.90	- 16'000.00	- 15'000.00
Übrige Erträge	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
TOTAL ERTRAG	3'043'515.10	3'044'218.00	3'058'294.00
A U F W A N D			
Liegenschaftsunterhalt			
Unterhalt Gebäude	112'634.20	90'000.00	90'000.00
Unterhalt Waschküche	19'895.60	13'000.00	15'000.00
Unterhalt Haustechnik	77'850.70	50'000.00	50'000.00
Unterhalt vermietete Räume	221'254.95	200'000.00	200'000.00
Unterhalt bei Mieterwechsel	160'766.75	220'000.00	150'000.00
Unterhalt Umgebung	45'953.75	35'000.00	???
Unterhalt Autoeinstellhalle	8'545.30	5'000.00	5'000.00
Reinigungs- + Hauswartmaterial	3'284.45	5'000.00	5'000.00
Strom / Wasser /			
Niederschlagsgebühren	20'993.48	16'000.00	25'000.00
TV Gebühren	47'796.80	47'800.00	47'250.00
Übriger Liegenschaftsaufwand	<u>0.00</u>	<u>2'000.00</u>	<u>2'000.00</u>
Total Liegenschaftsunterhalt	718'975.98	683'800.00	589'250.00
Verwaltungsaufwand + Versicherungen			
Personalaufwand	97'421.50	82'000.00	95'000.00
Versicherungen	34'765.70	35'000.00	36'500.00
Administrativer Aufwand	16'225.35	15'000.00	16'000.00
GV / Geschäftsbericht	13'373.15	10'000.00	14'000.00
Honorar Wohnstadt / BIAG /			
Revision / Rechtsberatung	39'525.90	41'000.00	41'000.00
Unterhalt Geschäftsstelle + EDV	7'827.25	3'000.00	5'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	<u>6'092.95</u>	<u>3'500.00</u>	<u>5'000.00</u>
Total Verwaltungsaufwand + Versicherungen	215'231.80	189'500.00	212'500.00
Abschreibungen	1'195'755.90	1'195'000.00	1'195'000.00

Finanzertrag/Aufwand

Finanzertrag	- 4'941.65	- 4'950.00	- 5'450.00
Baurechtszinsen CMS	475'0000.00	475'000.00	475'000.00
Bankspesen	2'542.86	2'600.00	2'600.00
Hypothekarzinsen	124'203.60	121'000.00	109'000.00
EGW Darlehenszins	<u>75'500.00</u>	<u>75'500.00</u>	<u>69'800.00</u>
Total Finanz-Ertrag/Aufwand	672'304.81	669'150.00	650'950.00
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Steuern	<u>105'137.95</u>	<u>85'000.00</u>	<u>99'000.00</u>
TOTAL AUFWAND	2'907'406.44	2'822'450.00	2'746'700.00
Jahresgewinn/Verlust	<u>136'108.66</u>	<u>221'768.00</u>	<u>311'594.00</u>

7. Wahlen

7.1. Vorstand der WOKA

Frau Simone Trösch (Ressort Vermietungen), Frau Michèle Bösch (Ressort Umgebung) und Herr Lukas Willin (Ressort IT) sind turnusgemäss im statutarischen Ausstand. Alle stellen sich zur Wiederwahl.

Der Vorstand beantragt die Wiederwahl von Simone Trösch, Michèle Bösch und 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.

Vermeiden Sie Schimmel in Ihrer Wohnung!

Richtiges Lüften während der kalten Jahreszeit: *

Lüften Sie drei- bis viermal täglich für 5 bis 8 Minuten. Stosslüften mit vollständig geöffnetem Fenster reicht aus, um die Luft in einem Raum komplett auszutauschen. Querlüften ist die beste Methode, besonders im Winter.

Sie die Fenster in gegenüberliegenden Räumen gleichzeitig bei geöffneter Zimmertür. Vermeiden Sie es, im die Fenster zu kippen, da die Bildung von Schimmel fördern kann. Im Winter



Öffnen

Winter
dies

sollte

die relative Luftfeuchtigkeit bei 30 bis 50 Prozent liegen.

Lüften Sie nach dem Duschen oder Baden ausreichend, indem Sie die Fenster vollständig öffnen, statt sie nur zu kippen.

Lassen Sie einen Abstand von 5 bis 8 cm zu den Aussenwänden bei grösseren Möbeln, um eine gute Luftzirkulation zu gewährleisten.

* Aus dem Merkblatt für richtiges Lüften des Elektrizitätswerkes Zürich.

NOTIZEN: