

**WOHNGENOSSENSCHAFT  
ALBANRHEINWEG  
BASEL**

**GESCHÄFTSBERICHT  
2022**

## Zahlen & Fakten

<b>Finanzen 2022</b>	<b>Fr.</b>
Mieteinnahmen	1'663'920
Gewinn	377'000
Nettoumlaufvermögen	4'283'155
Bilanzsumme	10'156'272
Anlagevermögen	3'977'800
Bilanzwert Immobilien (ohne Grundstück)	3'357'800
Versicherungswert Immobilien	55'440'000
Fremdkapital (langfristige Kredite)	5'700'000
Erneuerungsfonds (vor Gewinnverwendung 2022)	972'500
Anteilscheinkapital	1'033'800

### Portfolio 2022

Grundstück	Fläche in m <sup>2</sup>	17'593.5
Anzahl Immobilien	Mehrfamilienhäuser (vierstöckig)	25
	<i>Gebäude an der Adresse „In den Klosterreben“</i>	19
	<i>Gebäude an der Adresse „Weidengasse“</i>	6
	Einstellhallen (mit insgesamt 79 Auto- und 14 Motorrad-Parkplätzen)	2
	Büro-/Verwaltungsgebäude	1
Anzahl Wohnungen	Insgesamt	200
	2 - Zimmer Wohnungen	24
	2.5 - Zimmer Wohnungen	12
	3 - Zimmer Wohnungen	92
	3.5 - Zimmer Wohnungen	12
	4 - Zimmer Wohnungen	44
	5 - Zimmer Wohnungen	16

Wohngenossenschaft Albanrheinweg  
Verwaltung  
In den Klosterreben 26  
4052 Basel

Tel. 061 / 312 90 29  
Fax 061 / 373 90 68

info@wga.ch  
www.wga.ch

# G E S C H Ä F T S B E R I C H T 2 0 2 2

der Wohngenossenschaft Albanrheinweg  
an die ordentliche Generalversammlung  
der Genossenschafter vom 27. April 2023

## Vorwort

### Zukunftsmodell

***„Genossenschaften erinnern die internationale Gemeinschaft daran, dass es möglich ist, sowohl wirtschaftliche Tragfähigkeit als auch soziale Verantwortung zu verfolgen.“***

UNO-Generalsekretär Ban-Ki Moon

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

Die Vereinten Nationen hatten bereits 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen, um auf die weltweite Bedeutung von Genossenschaften aufmerksam zu machen und ihre Rolle für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung vieler Länder zu betonen.

Genossenschaften sind in unserer Wirtschaft stark verankert und fast jeder hat mit ihnen täglich zu tun, aber nicht nur als Mieterin und Mieter der WGA. Denn zunehmend wird die Rechtsform der Genossenschaften sowohl für die angestammten Bereiche Landwirtschaft, Konsum, Wohnungsbau und Versicherung genutzt, sie wird zunehmend aber auch für moderne Dienstleistungsbereiche wie Ärzte, Rechtsanwälte, Energieprodukte und Beratungsunternehmen attraktiv. Dies belegt und zeigt exemplarisch auf, dass es möglich ist, wirtschaftlichen Erfolg mit sozialer Verantwortung zu verbinden.

Als Genossenschaft verbindet man sich, um gemeinsam ein Ziel zu erreichen. Genossenschaften sind Zusammenschlüsse von Personen oder Gesellschaften, die zusammen soziale, kulturelle oder wirtschaftliche Interessen verfolgen. Das gemeinsame Ziel ist entsprechend nicht eine Maximierung, sondern eine Optimierung des Gewinns. Einzelne Interessengruppen (Individuen, Staat, Kapitalgeber, etc.) sollen nicht zugunsten anderer bevorzugt werden. Typisch ist auch das Prinzip der Offenheit; der Ein-/Austritt aus der Genossenschaft ist grundsätzlich für alle jederzeit möglich. Wichtige Vorteile für die Mitglieder sind dabei:

- grosse Verlässlichkeit (kurz- und langfristig)
- meist starke lokale, regionale Verankerung
- günstige Konditionen (Wohnungen, Produkte, Dienstleistungen)
- Solidarität «einer für alle, alle für einen»
- Mitbestimmung

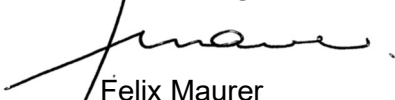
Der internationale Genossenschaftsbund hat eine Charta über Genossenschaftswerte erarbeitet, welche Ziele umfasst wie beispielsweise: Selbsthilfe, Demokratie, Gleichheit, Gerechtigkeit und Solidarität, Ehrlichkeit und Offenheit. Genossenschaften sind also nicht nur ein ökonomisches Modell, Genossenschaften sind auch getragen von einer Ethik. Und darüber hinaus von einem partizipativen Menschenbild. Es geht um Selbstverwirklichung, aber nicht Selbstverwirklichung des Einzelnen, sondern in Gemeinschaft mit anderen. Darum gilt hier das demokratische Prinzip, «ein Mensch – eine Stimme», und nicht das kapitalistische «eine Aktie – eine Stimme».

Vor diesem Hintergrund verwundert es auch nicht, dass seit der Jahrtausendwende stetig mehr Genossenschaften gegründet wurden. 2020 gab es in der Schweiz 3'206 Genossenschaften, während 123'886 Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) und 120'493 Aktiengesellschaften bestanden. Die Genossenschaftsform wird in der Schweiz somit immer noch relativ wenig benutzt. Trotzdem genießt sie bei der Bevölkerung – auf einer Skala von 1 bis 10 – einen Vertrauenswert von 7,2. Zum Vergleich: GmbHs (6,0) und börsennotierte Aktiengesellschaften (4,7) leiden tendenziell an einem Vertrauensmangel. Schätzungen zufolge tragen Genossenschaften in der Schweiz insgesamt über 10 Prozent zum Bruttoinlandprodukt bei und stärken so die Binnenwirtschaft der Schweiz.

Lassen Sie uns deshalb 2023 und damit 80 Jahre nach der Gründung der Wohngenossenschaft Albanrheinweg kurz innehalten und stolz zurückblicken, was unsere Vorfahren erschaffen haben. Freuen wir uns gemeinsam, Teil dieser modernen Bewegung zu sein und die Werte und Ziele, welche die Genossenschaft verkörpern, immer wieder mit Leben zu füllen, damit auch zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner von den mannigfaltigen Vorteilen profitieren können.

Die Genossenschaft und die WGA sind Zukunftsmodelle.

Herzliche Grüsse



Felix Maurer  
Präsident

## Jahresbericht

### Liegenschaftsverwaltung

Die kleineren Reparatur- und Instandstellungsarbeiten bewegten sich im vergangenen Geschäftsjahr im Rahmen der gewohnten und zu erwarteten Arbeiten. Viele dieser Aufgaben konnten durch die handwerklich begabten Mitglieder des Vorstandes, mit Unterstützung von externen Partnern oder mit der engagierten Mithilfe von Bewohnerinnen und Bewohnern professionell und rasch erledigt werden.

Aufgrund der steigenden Heizölpreise mussten wir die Akonto-Zahlungen für Warmwasser und Heizung auf den 01.01.2023 erhöhen. Die entsprechende Abrechnung der letzten Heizperiode hat gezeigt, dass der grösste Teil der Mieterinnen und Mieter Nachzahlungen leisten mussten.

Der defekte Boiler an der Weidengasse 31 konnte anfangs Jahr ersetzt werden. Gegen Ende 2022 mussten wir auch einen neuen Warmwassererwärmer für das Haus In den Klosterreben 36 bestellen. Aufgrund der längeren Lieferfristen wird die Installation erst im 1. Quartal 2023 erfolgen.

In den beiden Einstellhallen wurden neue energiesparende LED-Leuchten montiert, die Lüftungsanlagen revidiert und die störungsanfällige Öffnung des Garagentors durch einen Bewegungssensor ersetzt.

In Zusammenarbeit mit unserem Baumpfleger und im Rahmen des Baumpflegekonzepts haben wir die entsprechenden Schnitтарbeiten und einzelne Fällungen ausgeführt. Mit Hilfe von Genossenschaftlern konnte das bei den jüngsten Bewohnern beliebte Piraten-Schiff hinter dem Haus Weidengasse 35 wieder spieltauglich gemacht werden.

Zudem haben wir in Eigenregie die Sitzbänke in unseren Anlagen wieder instandgestellt und mit neuen Latten versehen. Des Weiteren wurden zusätzliche Velounterstände aufgestellt oder bestehende erweitert.

Der Unterhalt der Einstellhallen, das Rasenmähen und Laubrechen, aber auch die Pflege der Wege und Anlagen erfolgte mit grosser Unterstützung unserer zuverlässigen Helfer aus den Reihen der Genossenschaft. Ebenso dürfen wir auch beim Betrieb und Unterhalt unserer Heizungsanlage auf unseren bewährten und engagierten Genossenschaftler zählen.

### Veranstaltungen

Nach einer längeren, pandemiebedingten Zwangspause bei der Veranstaltung von physischen Anlässen, konnten wir erfreulicherweise die 76. ordentliche Generalversammlung wieder zusammen mit den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern durchführen. Erstmals fand die Versammlung im Union Saal des Volkshauses Basel statt und wir nutzten die Gelegenheit, zusammen mit allen Teilnehmenden ein Abendessen zu geniessen. Der gesellige Teil war eine willkommene Gelegenheit sich mit Bewohnerinnen und Bewohnern auszutauschen und neue

Mieterinnen und Mieter kennenzulernen.

Die kleine Überraschung war dieses Jahr ein Blumengruss zum Frühjahrsbeginn. Wir konnten allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern einen kleinen Blumenstock überreichen.

Auch der WGApéro fand im Jahr 2022 wieder vor dem Büro WGA statt. Nach den Schulferien durften wir unzählige Bewohnerinnen und Bewohner Mitte September zu einem Grill und Apéro begrüßen.

Das traditionelle Plausch-Jass-Turnier fand ebenfalls wieder im Genossenschaftsraum statt und war nach zwei Jahren Unterbruch wieder ein geselliger, kurzweiliger Anlass, der von André Thommen gewonnen wurde.

Auf Initiative einer Gruppe Eltern konnte am 6. Dezember der Santiglaus aus dem Schwarzwald rund 20 Kinder unserer Genossenschaft (und deren Eltern) auf dem „Dorfplatz“ begrüßen und das eine oder andere (Fehl-)Verhalten in Erinnerung rufen. Und natürlich wurde auch jedes Kind mit einem kleinen Geschenk belohnt.

Die abstrakte und moderne Weihnachtskarte wurde dieses Jahr von unserer Genossenschafterin Ruth Högerle, In den Klosterreben 13, gestaltet. Zusammen mit einem gefüllten Bärl-Biber in Herzform durfte der Vorstand die Genossenschafterinnen und Genossenschaffter mit den besten Wünschen für die Festtage und den Jahreswechsel überraschen.

### Wohnungswechsel

Haus	Wohnung	Zimmer	Auszug	Einzug
In den Klosterreben 3	3. Stock rechts	2.0	Sommeregger Markus	<i>Rudin Marco</i>
In den Klosterreben 9	Parterre links	4.0	Merdanovic Amel	<i>Merdanovic Suvad</i>
In den Klosterreben 28	Parterre links	3.5	Luthy Eveline	<i>Isaki Liridon</i>
In den Klosterreben 38	1. Stock links	3.0	Bombardini Elisabeth	<i>Biegger Leon</i>
In den Klosterreben 40	3. Stock links	3.0	Gerig Nicolas	<i>Zuber Josh</i>
In den Klosterreben 40	2. Stock rechts	3.0	Müller Ramon	<i>Krapf Joris</i>
In den Klosterreben 44	Parterre links	3.0	Rempuszewski Jan	<i>Zeuggin Felicitas</i>
In den Klosterreben 46	1. Stock rechts	3.0	Hagen Liselotte	Petit Jerome

# Jahresrechnung

**Bilanz** (Anhang 2)

## Aktiven

Die Summe der flüssigen Mittel ist trotz der Teilrückzahlung eines Hypothekendarlehens um Fr. 370'237 auf Fr. 6'050'536 angewachsen. Dabei ist nach dem Wegfall der Negativzinsen Ende 2022 auch der Stand des **PostFinance** Kontos (Fr. 805'989) wieder deutlich angestiegen. Das Guthaben bei den **Banken** hat gegenüber dem Vorjahr um Fr. 801'565 abgenommen. Dies insbesondere durch den Zukauf von Aktien von Nestlé und Novartis sowie der Aufstockung des bestehenden verzinslichen Darlehens um Fr. 170'00 (auf neu Fr. 200'000) bei der Baugenossenschaft wohnen&mehr (Westfeld, Investition in über 500 Genossenschaftswohnungen auf dem ehem. Felix Platter Areal) was sich insgesamt im höheren Bestand der **Wertschriften/ Beteiligungen/Darlehen** widerspiegelt (Fr. 1'507'828). Alle Wertschriften sind nach wie vor maximal zum Anschaffungswert bilanziert. Zusätzlich haben wir neu ein Konto bei der Darlehenskasse der Gewona Nord-West eröffnet und Fr. 250'000 einbezahlt (Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten, Basel, investiert u. a. in den Bau von erschwinglichem und nachhaltigem Wohnraum im Rahmen eines Projektes am Walkeweg). Die anderen Positionen erfahren keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Das **Anlagevermögen** reduziert sich um den maximal, steuerlich zulässigen Abschreibungsbetrag in der Höhe von noch Fr. 401'350 (nochmals reduziert gegenüber dem Vorjahr und Fr. 355'100 tiefer als im Jahre 2019 nach dem Abschluss der Aussenrenovationen). Diese Bilanzposition steht damit per Ende 2022 mit Fr. 3'977'800 in unserer Bilanz.

## Passiven

Die **Kreditoren** (inkl. der Guthaben auf den Instandstellungskonti der Wohnungen) haben sich leicht auf Fr. 1'451'626 erhöht. Geringe Änderungen schlagen bei den **Transitorischen Passiven** zu Buche, welche per 31.12. Fr. 443'691 betragen (vorausbezahlte Mieten/Nebenkosten, Steuerrückstellung, u.a.). Bei den **Hypotheken** stehen noch Fr. 5'700'000 in der Bilanz. Wie bereits angekündigt, haben wir in diesem Geschäftsjahr Fr. 500'000 bei der Bank Cler zurückbezahlt. Die neuen, tieferen Konditionen

führen bereits in diesem Geschäftsjahr zu Einsparungen bei den Hypothekenzinsen; auf längere Sicht ist jedoch aufgrund des höheren Zinsumfeldes wieder mit steigenden Kosten zu rechnen. Der berechnete, durchschnittliche Zinssatz im Jahre 2022 für das Fremdkapital beträgt am Bilanzstichtag noch 1.21% (Vorjahr: 1.36%). Die durchschnittliche, kapitalgewichtete Laufzeit der Festhypotheken betrug 6.3 Jahre. Alle Kredite sind mit einem fixen Zinssatz über die vereinbarte Laufzeit abgeschlossen. Die Zunahme der **freiwilligen Anteilscheine** um Fr. 5'600 ergibt sich wiederum aufgrund von Austritten von Genossenschaffern gegen Ende des Jahres, welche Ihre Schlussabrechnung noch nicht erhalten haben. Der **Reparaturfonds** sowie der **gesetzliche Reservefonds** erhöhen sich um die von der letztjährigen Generalversammlung beschlossenen Einlagen. Der **Gewinn** für das Geschäftsjahres 2022 beträgt somit Fr. 377'000.



## Anhang zur Bilanz

	2021	2022
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	keine	<b>keine</b>
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen	keine	<b>keine</b>
Grundpfandgläubiger (Hypothekarschuldner)	6'200'000	<b>5'700'000</b>
<i>Helvetia Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel</i>	1'300'000	1'300'000
<i>Bank Cler AG, Basel</i>	1'500'000	1'000'000
<i>Migros Bank AG, Basel</i>	1'500'000	1'500'000
<i>Crédit Suisse Anlagestiftung, Zürich</i>	1'900'000	1'900'000
Kaufvertragsähnliche Leasinggeschäfte	keine	<b>keine</b>
Brandversicherungswerte der Liegenschaften	54'804'000	<b>55'440'000</b>
<i>In den Klosterreben 1, 3, 5, 7</i> 32 Wohnungen	6'790'000	6'868'000
<i>In den Klosterreben 9, 11, 13, 15</i> 32 Wohnungen	10'264'000	10'383'000
<i>In den Klosterreben 26</i> Büro WGA	1'005'000	1'016'000
<i>In den Klosterreben 28, 30</i> 16 Wohnungen	3'744'000	3'788'000
<i>In den Klosterreben 32, 34, 36</i> 24 Wohnungen	5'952'000	6'021'000
<i>In den Klosterreben 38, 40, 42</i> 24 Wohnungen	5'952'000	6'021'000
<i>In den Klosterreben 44, 46, 48</i> 24 Wohnungen	5'952'000	6'021'000
<i>Weidengasse 25, 27, 29</i> 24 Wohnungen	5'950'000	6'019'000
<i>Weidengasse 31, 33, 35</i> 24 Wohnungen	6'483'000	6'558'000
<i>St. Alban-Rheinweg 136, 140</i> 2 Einstellhallen	2'648'000	2'680'000
<i>In den Klosterreben</i> 2 Geräteschuppen	64'000	65'000
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	keine	<b>keine</b>
Ausgegebene Anlehensobligationen	keine	<b>keine</b>
Eigene Anteile	keine	<b>keine</b>
Direkte und wesentliche indirekte Beteiligungen	keine	<b>keine</b>
Auflösung von Wiederbeschaffungs- / stillen Reserven	keine	<b>keine</b>
Erhöhung der zu übernehmenden Pflichtanteilscheine	keine	<b>keine</b>
Beteiligungsrechte / Optionen für den Vorstand	keine	<b>keine</b>
Eventualverbindlichkeiten	keine	<b>keine</b>
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	<b>keine</b>
Verzicht auf eine Revisionsstelle (Opting Out)	ja	<b>ja</b>

## Erfolgsrechnung (Anhang 4)

### Einnahmen

Die **Gesamteinnahmen** liegen mit Fr. 1'721'005 vor allem aufgrund eines deutlich höheren Wertschriften- und Darlehensertrags Fr. 9'107 über dem Vorjahreswert. Der **Wertschriftenertrag** und der Ertrag aus **Darlehenszinsen** liegen aufgrund von verschiedenen Neuanlagen Fr. 7'551, resp. Fr. 3'060 über dem Budget. Die **Mieteinnahmen** der Wohnungen und Einstellhallen sind wie in den vergangenen Jahren unverändert und liegen im Rahmen des Budgets. Auch 2022 mussten wir keine Leerstände verzeichnen.

### Ausgaben

Bei den **Fremdkapitalzinsen** kommt die erwähnte Teilrückzahlung (Fr. 500'000) und günstigere Neuanlage eines Hypothekendarlehens zum Tragen. Diese Ausgabenposition schlägt nun nur noch mit Fr. 70'245 (2021: Fr. 84'270, 2020: Fr. 109'105) zu Buche. Die Kosten für **Wasser/ARA Gebühren** (Fr. 84'290) liegen leicht unter dem Budget und dem Vorjahreswert. Die erfahrungsgemäss schwankenden **Stromkosten** sind 2022 auf Fr. 43'007 angestiegen, was auch der allgemeinen Preisentwicklung geschuldet ist. Die Steuern (Fr. 46'962) verharren vorerst noch auf dem Minimalbetrag. Die Verlustvorträge der Vergangenheit sind jedoch bald aufgebraucht. Bei der **Reparatur/Unterhalt Gebäude** haben wir Fr. 312'307 verbucht, dies ist deutlich weniger als 2021, als gewisse periodische Arbeiten ausgeführt wurden (Elektrokontrolle, Malerarbeiten am Holzwerk aussen und in den Treppenhäusern, etc.). Zudem hatten wir mit dem Ersatz von mehreren Warmwassererwärmern gerechnet, was erfreulicherweise ausblieb. Die **ordentlichen Verwaltungskosten** liegen aufgrund des offerierten Essens an der letztjährigen Generalversammlung über dem Vorjahr. Die Mehrkosten bei der Position **Reparatur/Unterhalt Anlagen** von Fr. 14'377 gegenüber dem Vorjahr ist durch die zusätzlichen Velounterstände und die Instandstellung des Piraten-Schiffs begründet. Für 2022 haben wir die Gutschrift auf den Konti für die **Instandstellung Wohnungen** der Mieterinnen und Mieter einmalig erhöht, um die allgemein steigenden Kosten etwas abzufedern. Die Kosten bei **Reparatur/Unterhalt Einstellhallen** liegen über dem Budget, da wir unter anderem die Beleuchtung ersetzt haben. Die den Einstellhallen anzulastenden Fremdkapitalzinsen haben sich im Rahmen der tieferen Hypothekenzinsen ebenfalls reduziert und betragen noch Fr. 11'000. Die **Nebenkosten** liegen dieses Jahr deutlich unter dem Budget und

Vorjahreswert, da weniger Reparaturen und Ersatz von Elektrogeräten in der Waschküche anstanden. Dies führt auch zu einer Budgetunterschreitung von Fr. 21'023. Alle anderen Positionen der Erfolgsrechnung weisen nur unwesentliche Abweichungen zum Vorjahr und Budget auf. Die **ordentlichen Abschreibungen** betragen noch Fr. 401'350 und werden 2023 nochmals sinken, da ein weiterer Teil von zurückliegenden Investitionen (steuerlich) voll abgeschrieben ist. Für das Geschäftsjahr 2022 weisen wir erfreulicherweise einen **Gewinn** von Fr. 377'000 aus.

### Antrag über die Verwendung des Gewinnes pro 2022

Gesamteinnahmen	1'721'005
Gesamtausgaben	942'655
Einnahmenüberschuss	778'350
Abschreibungen	401'350
Gewinn des Geschäftsjahres 2022	377'000
Gewinnvortrag vom Vorjahr	1'950
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>378'950</b>

Im Einvernehmen mit der statutarischen Kontrollstelle (Anhang 1) beantragt Ihnen der Vorstand folgende Verwendung des Überschusses:

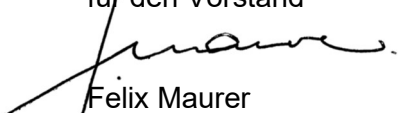
Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	18'948
Einlage in den Reparaturfonds	350'000
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	10'002
<b>Total wie oben</b>	<b>378'950</b>

### Schlusswort

Allen unseren stillen und fleissigen Helferinnen und Helfern im Hintergrund möchte ich hier meinen Dank aussprechen. Die Genossenschaft lebt insbesondere auch von diesen privaten Initiativen, von spontanen Hilfeleistungen und der freiwilligen, unentgeltlichen Übernahme von kleinen Arbeiten zugunsten der Allgemeinheit. Der nebenamtliche Vorstand ist dankbar, dass es immer wieder einzelne Bewohnerinnen und Bewohner gibt, die ihn bei seiner Verwaltungstätigkeit unterstützen.

**Wohngenossenschaft Albanrheinweg**

für den Vorstand

  
Felix Maurer  
Präsident

Basel, im April 2023

## **Prüfungsbericht der statutarischen Kontrollstelle an die 77. ordentliche Generalversammlung der Wohngenossenschaft Albanrheinweg**

Anhang 1

Sehr geehrte Genossenschafter,

Da die Wohngenossenschaft Albanrheinweg auf die Wahl einer gesetzlichen Revisionsstelle verzichtet und somit weder eine ordentliche noch eine eingeschränkte Revision gemäss Art. 30 der Statuten durchgeführt wird, hat die Generalversammlung uns als statutarische Kontrollstelle bestellt.

Wir bestätigen, dass wir alle Anforderungen an die Unabhängigkeit und Befähigung als Mitglieder dieser statutarischen Kontrollstelle gemäss Art. 31 der Statuten erfüllen.

In Ausübung des uns übertragenen Mandates gemäss Art. 32 der Statuten haben wir am 07. März 2023 die Geschäftsführung und die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2022 geprüft.

Wir haben festgestellt, dass

- sich die Erfolgsrechnung und die Bilanz in Übereinstimmung mit den Büchern befinden;
- die Bücher ordnungsgemäss geführt sind; und
- die Darstellung des Geschäftsergebnisses und der Vermögenslage nach den massgebenden Vorschriften sachlich richtig ist.

Durch zahlreiche Stichproben haben wir uns von der belegkonformen Verbuchung und dem Vorhandensein der ausgewiesenen Vermögenswerte überzeugt.

Aufgrund unserer Prüfungsergebnisse beantragen wir Ihnen, die vorliegende Jahresrechnung abzunehmen, der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die statutarische Kontrollstelle:

gez. Ursula Bürgin

gez. Rosmarie Fäh

gez. Daniel Grey

Basel, den 07. März 2023

**Bilanz per 31. Dezember**

Anhang 2

<b>AKTIVEN</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
Kassa	6'100	6'924
Post	375'824	805'989
Darlehenskasse	0	250'000
Bank	4'281'360	3'479'795
Wertschriften / Beteiligungen	1'017'015	1'507'828
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>5'680'299</b>	<b>6'050'536</b>
Debitoren	33'653	28'233
Transitorische Aktiven	114'521	99'703
<b>Kurzfristige Forderungen</b>	<b>148'174</b>	<b>127'936</b>
Grundstück	620'000	620'000
Wohnhäuser	3'473'500	3'080'500
Einstellhallen	285'300	277'300
Mobilien	350	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>4'379'150</b>	<b>3'977'800</b>
	<b>10'207'623</b>	<b>10'156'272</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
Kreditoren	1'354'865	1'451'626
Transitorische Passiven	474'403	443'691
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'829'268</b>	<b>1'895'317</b>
Hypotheken	6'200'000	5'700'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>6'200'000</b>	<b>5'700'000</b>
Reparaturfonds	547'500	742'500
Antennenfonds	130'000	130'000
Waschmaschinen- und Tumblerfonds	100'000	100'000
<b>Erneuerungsfonds/Rückstellungen</b>	<b>777'500</b>	<b>972'500</b>
Pflichtanteilscheinkapital	1'010'400	1'010'400
Freiwillige Anteilscheine	17'800	23'400
Gesetzlicher Reservefonds	165'339	175'705
Gewinnvortrag vom Vorjahr	3'892	1'950
Gewinn 2021 / 2022	203'424	377'000
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'400'855</b>	<b>1'588'455</b>
	<b>10'207'623</b>	<b>10'156'272</b>

## Liquiditätsnachweis zum Fonds Nettoumlaufvermögen (NUV) per 31.12.

Anhang 3

	2021	2022	Veränderung NUV
	Fr.	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	5'680'299	6'050'536	370'237 +
Kurzfristige Forderungen	148'174	127'936	20'238 -
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>5'828'473</b>	<b>6'178'472</b>	<b>349'999 +</b>
Kurzfristiges Fremdkapital	1'829'268	1'895'317	66'049 -
<b>Nettoumlaufvermögen</b>	<b>3'999'205</b>	<b>4'283'155</b>	<b>283'950 +</b>

### Nachweis der Veränderung

#### Erworbene Mittel:

Gewinn	377'000	
Zunahme freiwillige Anteilscheine	5'600	
Abschreibungen	401'350	<b>783'950 +</b>

#### Rückzahlungen / Investitionen:

Rückzahlung Hypotheken	500'000	
Abnahme freiwillige Anteilscheine	0	<b>500'000 -</b>

<b>Zunahme Fonds Nettoumlaufvermögen</b>		<b>283'950 +</b>
--	--	------------------

**Erfolgsrechnung und Budgetvergleich**

Anhang 4

	Rechnung 2021	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
<b>EINNAHMEN</b>				
<b>Allgemein</b>				
Wertschriftenertrag	21'297	<b>27'551</b>	20'000	7'551 +
Darlehenszinsen	310	<b>3'060</b>	0	3'060 +
Diverse Einnahmen	26'371	<b>26'474</b>	25'000	1'474 +
<b>Liegenschaften</b>				
Mieten Wohnungen	1'569'480	<b>1'569'480</b>	1'568'000	1'480 +
<b>Einstellhallen</b>				
Mieten	94'440	<b>94'440</b>	94'400	40 +
<b>Total Einnahmen</b>	1'711'898	<b>1'721'005</b>	1'707'400	13'605 +
<b>AUSGABEN</b>				
<b>Allgemein</b>				
Fremdkapitalzinsen	71'270	<b>59'245</b>	58'000	1'245 +
Gebäudeversicherung	22'017	<b>22'167</b>	25'000	2'833 -
Strassenbeleuchtung	1'828	<b>1'274</b>	3'000	1'726 -
Wasser/ARA-Gebühren	90'756	<b>84'290</b>	90'000	5'710 -
Stromkosten allgemein	40'056	<b>43'007</b>	50'000	6'993 -
Steuern	46'856	<b>46'962</b>	48'000	1'038 -
<b>Verwaltung</b>				
Verwaltungskosten ord.	50'572	<b>64'176</b>	60'000	4'176 +
Vorstandsentschädigung	19'945	<b>17'584</b>	20'000	2'426 -
Wartungskosten	6'821	<b>6'720</b>	7'000	280 -
Liegenschaftsverwaltung	11'369	<b>11'200</b>	12'000	800 -
<b>Liegenschaften</b>				
Reparatur / Unterhalt Gebäude	458'129	<b>312'308</b>	550'000	237'692 -
Reparatur / Unterhalt Anlagen	45'640	<b>60'017</b>	60'000	17 +
Instandstellung Wohnungen	81'840	<b>163'680</b>	82'000	81'680 +
Nebenkosten	45'081	<b>18'977</b>	40'000	21'023 -
<b>Einstellhallen</b>				
Reparaturen / Unterhalt	6'294	<b>20'048</b>	20'000	48 +
Fremdkapitalzinsen	13'000	<b>11'000</b>	11'000	0 +
<b>Abschreibungen</b>				
Ordentliche Abschreibungen	497'000	<b>401'350</b>	400'350	1'000 +
Zusätzliche Abschreibungen	-	-	-	0 +
<b>Total Ausgaben</b>	1'508'474	<b>1'344'005</b>	1'536'350	192'345 -
<b>Gewinn</b>	203'424	<b>377'000</b>	171'050	205'950 +
	1'711'898	<b>1'721'005</b>	1'707'400	13'605 +

**Budget für das Jahr 2023**

Anhang 5:

	Fr.	Fr.
<b>EINNAHMEN</b>		
<b>Allgemein</b>		
Wertschriften		25'000
Darlehenszinsen		3'000
Diverse Einnahmen		25'000
<b>Liegenschaften</b>		
Mieten Wohnungen		1'568'000
<b>Einstellhallen</b>		
Mieten		94'400
<b>Total Einnahmen</b>		<b>1'715'400</b>

**AUSGABEN**

<b>Allgemein</b>		
Fremdkapitalzinsen	58'000	
Gebäudeversicherung	25'000	
Strassenbeleuchtung	3'000	
Wasser/ARA-Gebühren	90'000	
Stromkosten allgemein	45'000	
Steuern	65'000	
<b>Verwaltung</b>		
Verwaltungskosten ordentliche	65'000	
Vorstandsentschädigung	20'000	
Wartungskosten	7'000	
Liegenschaftsverwaltung	12'000	
<b>Liegenschaften</b>		
Reparatur / Unterhalt Gebäude	550'000	
Reparatur / Unterhalt Anlagen	60'000	
Instandstellungen Wohnungen	82'000	
Nebenkosten	40'000	
<b>Einstellhallen</b>		
Reparaturen / Unterhalt	20'000	
Fremdkapitalzinsen	11'000	
<b>Abschreibungen</b>		
Ordentliche Abschreibungen	219'200	
<b>Total Ausgaben</b>		<b>1'371'200</b>
<b>Gewinn</b>		<b>344'200</b>



## Organe und Gremien

Anhang 6

### Vorstand

Name	Funktion	Zuständigkeit	Amtsduer
Felix Maurer	Präsident	Gesamtleitung / Finanzen / Vermietung	2023
Heidi Baumann	Vizepräsidentin	Büro WGA / Sekretariat / Vermietung	2024
Eleonore Rösli	Kassier	Haupt-/ Mieterbuchhaltung	2025
Hans Gerber	Sekretär	Unterhalt/Reparatur III	2025
Olivier Streit	Mitglied	Unterhalt/Reparatur I	2023
Céline Dietziker	Mitglied	Buchhaltung / Unterhalt/Reparatur II	2024

Der Vorstand erledigte die laufenden Geschäfte in 3 ordentlichen und mehreren Arbeitssitzungen. Der Ehrenpräsident nimmt nicht daran teil und erhält auch keine Unterlagen des Vorstandes.

### Ehrenpräsident

Hugo Maurer	Mitglied des Vorstandes 1966-2008, Präsident 1974-2008	seit 2018
Dölf Burkhardt (†)	Mitglied des Vorstandes 1949-1983, Präsident 1954-1968	seit 1983

### Rekurskommission

Marcel Rohrbach	2023
Onna Beckmann	2024
Jörg Behne	2025
Barbara Furter	2026
Stefan Lederer	2027

Die Rekurskommission musste im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden.

### Statutarische Kontrollstelle

Ursula Bürgin	2023
Rosmarie Fäh	2024
Daniel Grey	2025

Den Prüfungsbericht der statutarischen Kontrollstelle vom 07. März 2023 finden Sie im Anhang 1.

### Verbindungsleute

Die jährliche Sitzung der Verbindungsleute, die vom Vorstand ernannt werden, fand am 16. März 2023 im Gemeinschaftsraum WGA statt. Neben der Orientierung über das Geschäftsjahr 2022, konnten einige aktuelle Fragen und Themen von allgemeinem Interesse erörtert werden. Der Vorstand zieht aus den Diskussionen nützliche Hinweise und Anregungen für seine künftige Arbeit.

## Notizen