

**WOHNGENOSSENSCHAFT
ALBANRHEINWEG
BASEL**

**GESCHÄFTSBERICHT
2023**

Zahlen & Fakten

Finanzen 2023	Fr.
Mieteinnahmen	1'663'920
Gewinn	405'154
Nettoumlaufvermögen	4'897'109
Bilanzsumme	10'631'751
Anlagevermögen	3'758'600
Bilanzwert Immobilien (ohne Grundstück)	3'138'600
Versicherungswert Immobilien	59'166'000
Fremdkapital (langfristige Kredite)	5'700'000
Erneuerungsfonds (vor Gewinnverwendung 2023)	1'322'500
Anteilscheinkapital	1'023'400

Portfolio 2023

Grundstück	Fläche in m ²	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
	<i>Grundinfrastruktur für Ladestationen mit Lastmanagement verfügbar</i>	
	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

GESCHÄFTSBERICHT 2023

der Wohngenossenschaft Albanrheinweg
an die 78. ordentliche Generalversammlung
der Genossenschafter vom 25. April 2024

Vorwort

Wir machen alle mit!

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

Jede Genossenschaft – auch die Wohngenossenschaft Albanrheinweg – lebt in erster Linie von der aktiven Mitwirkung jedes einzelnen Mitglieds. Als Mieter, Bewohner, Vorstandsmitglied, Helfer oder Handwerker kennen und gestalten wir direkt oder indirekt unser eigenes Lebens- und Wohnumfeld und dasjenige unserer NachbarInnen und MitbewohnerInnen in der Gemeinschaft. Dabei steuern wir alle entsprechend unserer Verantwortung, unserer Möglichkeiten und der verfügbaren Mittel etwas zum gemeinsamen Wohl der WGA bei. Mitwirkung bedeutet dabei das zielgerichtete Engagement mehrerer Personen für ein gemeinsames Ziel, getreu dem Motto «WGA – wohnlich, gesund und ausgewogen». Ein gutes Zusammenspiel aller Kräfte bereichert die Zusammenarbeit, die nachbarschaftliche Beziehung und hilft beim Erreichen unserer Ziele. Die Eckpunkte unserer Kultur der Mitwirkung lassen sich in folgenden «HERZ»-Kriterien vereinfacht zusammenfassen und bedeuten für alle:

Handeln

Der verbindliche und transparente Austausch von Informationen ist eine zentrale Grundvoraussetzung für unser Handeln. Dabei klären wir auch das weitere Vorgehen und vermitteln offen und nachvollziehbar einen Entscheid.

Einbeziehen

Wir berücksichtigen die Vielfalt der Menschen und ihrer Ansichten. Im Rahmen von Entscheidungen und der Meinungsbildung fließt dies soweit erforderlich und zielführend in die Entscheidungsfindung mit ein. Nur wer über die notwendigen Fakten und Zahlen verfügt, kann einen fundierten Entscheid treffen und richtig agieren.

Respektieren

Da viele der notwendigen Ressourcen, wie auch Geld und Zeit begrenzt sind, verwirklichen wir Projekte und Ideen, die realisierbar sind. Wenn ein Entscheid gefallen ist, akzeptieren wir dies und setzen ihn gemeinsam um. Dabei schätzen wir gegenseitig unser Engagement im übergeordneten Interesse der ganzen Genossenschaft.

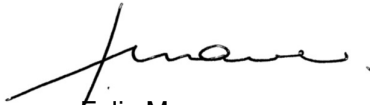
Zuhören

Begegnungen zwischen Genossenschaftlern, Bewohnern aber auch Dritten finden immer auf Augenhöhe statt. Wir sind dabei offen für neue Ideen und nehmen alle Meinungen und Ansichten ernst. Dabei können wir auch voneinander lernen und unseren Horizont erweitern.

Ich bin überzeugt, dass wenn wir alle gemeinsam mit HERZ am gleichen Strang und in die gleiche Richtung ziehen jeder Einzelne – aber auch wir als Gemeinschaft – davon profitieren.

Sind Sie dabei?

HERZliche Grüße



Felix Maurer
Präsident

Jahresbericht

Liegenschaftsverwaltung

Kleinere Reparatur- und Instandstellungsarbeiten haben wir wiederum durch unsere Mitglieder des Vorstandes und tatkräftigen Helferinnen und Helfern aus den Reihen der Genossenschaft erledigen können. Weitere Arbeiten wurden an externe Handwerker und Firmen vergeben, die zum Teil schon seit Jahrzehnten zu unserer Zufriedenheit arbeiten und professionell und kostenbewusst die anstehenden Arbeiten erledigen.

Die genossenschaftsinterne Satellitenanlage war sehr reparaturanfällig und Ersatzteile kaum mehr zu besorgen. Eine bei den Bewohnerinnen und Bewohnern durchgeführte Umfrage zur Nutzung des Angebots hat ergeben, dass ein Wunsch nach der Verfügbarkeit eines Grundangebots an Sendern bei mehr als einem Drittel der Haushalte in unserer Genossenschaft besteht, da diese das Senderangebot noch (regelmässig) nutzen. Die Anlage wurde anschliessend auf den neusten Stand gebracht, es wurden jedoch keine analogen Sender mehr aufgeschaltet. Das künftige, digitale Angebot umfasst die gängigsten Radio- und Fernsehsender in HD-Qualität.

Beim Laden von Elektrofahrzeugen oder Plug-In Hybrid-Autos wird meist über einen längeren Zeitraum eine grosse Strommenge benötigt, was bei den jetzigen Installationen in unseren Einstellhallen beispielsweise auch zur Überhitzung oder Überlastung des Stromnetzes führen kann (Baujahr der Einstellhallen: 1971). Die herkömmlichen Steckdosen sind nicht dazu geeignet, mehrere solcher Fahrzeuge zu laden, da die bestehende Infrastruktur (Steckdosen, Stromleitungen, Absicherung) nur für den Hausgebrauch und ähnliche Anwendungen ausgelegt ist. Daher haben wir in unseren beiden Einstellhallen eine Grundinfrastruktur für Ladestationen mit Lastmanagement (sog. smartes System) umgesetzt. Damit ist es den Mieterinnen und Mieter von Einstellhallenplätzen bei Bedarf und mit unserer Zustimmung möglich, direkt bei den IWB eine Ladestation (Wallbox) zu kaufen oder zu mieten. Die Abrechnung des individuellen Stromverbrauchs («IWB Mobilitätsabo») erfolgt dann direkt zwischen diesen beiden Vertragsparteien (d.h. den IWB und dem/r MieterIn des Einstellhallenplatzes).

Der Ersatz von weiteren fünf Warmwasser-Erwärmern durch moderne, energiesparende Wärmetauscher-Boiler stand in diesem Jahr auf dem Programm (In den Klosterreben 1-5, 11 und 38). Die restlichen fünf Elektroboiler (In den Klosterreben 42, 48 und Weidengasse 25, 27 und 33) werden anfangs 2024 ebenfalls ersetzt, womit die Umstellung in allen unseren Liegenschaften abgeschlossen ist.

Der Baumpfleger hat wie gewohnt im Rahmen unseres 10-jährigen Baumpflegekonzpts die entsprechenden Schnitтарbeiten, einzelne Fällungen und Ersatzpflanzungen ausgeführt. Beim Unterhalt und der Pflege unseres Rasens, der Wege und Anlagen stand uns erfreulicherweise ein pflichtbewusster Helfer aus den Reihen unserer Genossenschaft zur Seite.

Auch beim Unterhalt der Einstellhallen sowie beim Betrieb und Unterhalt unserer Heizungsanlage dürfen wir auf unseren gewissenhaften und engagierten Genossenschafter zählen.

Das am 1. September 2023 in Kraft gesetzte, totalrevidierte Datenschutzgesetz (DSG) orientiert sich an den EU-Standards und sorgt künftig für einen besseren Schutz der persönlichen Daten. Insbesondere wird der Datenschutz den technologischen Entwicklungen angepasst, die Selbstbestimmung über die persönlichen Daten gestärkt sowie die Transparenz bei der Beschaffung von Personendaten erhöht. Daher waren wir verpflichtet auch für die WGA eine Datenschutzerklärung zu erstellen, welche Sie fortan auf unserer Webseite finden. Im Büro der Verwaltung der Wohngenossenschaft haben wir gegen Ende Jahr die über 12-jährigen Computer durch neue Geräte ersetzt.

Veranstaltungen

Die 77. ordentliche Generalversammlung fand im Hotel Odelya in Basel statt. Das anschliessend offerierte Nachtessen im angegliederten Restaurant Ayledo, fand bei allen Teilnehmenden grossen Anklang. Im Rahmen dieser Veranstaltung konnten wir auch gemeinsam auf 80 Jahre Wohngenossenschaft Albanrheinweg anstossen.

Mit einem kleinen Lindt-Osterhasen konnten wir unseren Bewohnerinnen und Bewohnern eine kleine Überraschung machen und etwas Süsses überreichen.

Nach den Sommerferien fand Ende August der traditionelle WGApéro vor dem Büro WGA statt. Viele Bewohnerinnen und Bewohner nutzten die Gelegenheit an diesem Grill und Apéro Plausch teilzunehmen und interessante, informelle Gespräche zu führen.

Der ungezwungene Plausch-Jass fand anfangs Dezember im Genossenschaftsraum statt und hat Jung und Alt einmal mehr begeistert. Neben der Zinnkanne durften die 5 bestplatzierten wiederum einen Grättimaa entgegennehmen.

Der Santiglaus folgte am 6. Dezember wieder der Einladung einer Gruppe von Eltern und beschenkte rund 35 Kinder unserer Genossenschaft auf dem „Dorfplatz“.

Für die diesjährige Karte zum Jahreswechsel wählten wir in Abstimmung mit seiner Frau, das Bild eines Weihnachtvogels, dem Rotkehlchen, das von unserem Genossenschafter Peter Ammon, sel., Weidengasse 27 gestaltet wurde. Als kleines Geschenk überreichte der Vorstand jedem Haushalt ein feines Passwang-Mutschli der Käserei Reckenkien, einem kleinen familiären Betrieb in Mümliswil, welche aus der regionalen, silofreien Milch verschiedene regionale Produkte herstellt.

Wohnungswechsel

Haus	Wohnung	Zimmer	Auszug	Einzug
In den Klosterreben 5	Parterre links	2.0	Schnetzler Sandra	<i>Geisser Patricia</i>
In den Klosterreben 5	2. Stock rechts	2.0	Meier Andreas	Biegger Leon
In den Klosterreben 5	3. Stock links	2.0	Lehmann Christian	<i>Veggian Xena</i>
In den Klosterreben 7	Parterre links	2.0	Petitot Jérôme	<i>Frey Julia</i>
In den Klosterreben 11	Parterre rechts	5.0	Wälty Hanspeter	Wälty Tanja
In den Klosterreben 11	3. Stock rechts	5.0	Saladin Marcel	Fiechter Cora
In den Klosterreben 13	2. Stock links	3.5	Sabharwal Sajan	<i>Ramseier Luc</i>
In den Klosterreben 28	1. Stock rechts	2.5	Feurer Erika	<i>Ramseier Ramon</i>
In den Klosterreben 30	Parterre links	2.5	Vonarburg Franz	<i>Chevrolet Velazquez Maria</i>
In den Klosterreben 30	3. Stock links	2.5	Baumgartner Rolf	<i>Schmid Eric</i>
In den Klosterreben 32	Parterre rechts	3.0	Carnevale Valeria	Wälty Hanspeter
In den Klosterreben 34	2. Stock links	3.0	Herzog Sandra	<i>Niederberger Pascal</i>
In den Klosterreben 38	1. Stock links	3.0	Biegger Leon	<i>Piraino Chiara</i>
In den Klosterreben 38	1. Stock rechts	3.0	Wälty Tanja	Mollenkopf Max
In den Klosterreben 38	3. Stock links	3.0	Fiechter Cora	<i>Recher Daniel</i>
In den Klosterreben 40	Parterre rechts	3.0	Feleppa Vincenzo	<i>Meier Pascal</i>
In den Klosterreben 44	1. Stock rechts	3.0	Gerasimov Stefan	<i>Baumann Roger</i>
In den Klosterreben 44	3. Stock rechts	3.0	Chevrolet Marcel	<i>Roick Sophia</i>
In den Klosterreben 48	3. Stock rechts	4.0	Peyer Christian	Chevrolet Marcel
Weidengasse 33	Parterre rechts	4.0	Heinimann Alice	Feleppa Vincenzo
Weidengasse 33	2. Stock rechts	5.0	Mollenkopf Max	Gerasimov Stefan
Weidengasse 33	3. Stock rechts	5.0	Rychen Hans	Peyer Christian

Jahresrechnung

Bilanz (Anhang 2)

Aktiven

Dank des guten Jahresergebnisses sind die flüssigen Mittel um Fr. 652'935 auf Fr. 6'703'471 angewachsen. Das **PostFinance** Konto weist per 31.12. einen Bestand von Fr. 1'351'297 (+ Fr. 545'308) auf. Das Guthaben bei den **Banken** hat gegenüber 2022 nur geringfügig auf Fr. 3'421'214 abgenommen. Beim Bestand der **Wertschriften/Beteiligungen** (Fr. 1'664'952) konnten wir leichte Zugewinne verzeichnen und haben zusätzliche Anteilscheine beim WGN in der Höhe von Fr. 150'000 gezeichnet um den genossenschaftlichen Wohnungsbau auch indirekt zu unterstützen. Alle Wertschriften sind nach wie vor maximal zum Anschaffungswert bilanziert. Alle anderen Positionen zeigen keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Der Zuwachs (+38'660) bei den **Transitorischen Aktiven** ist hauptsächlich auf den im 2023 erfolgten Heizöleinkauf zurückzuführen. Das **Anlagevermögen** reduziert sich um den maximal, steuerlich zulässigen Abschreibungsbetrag in der Höhe von noch Fr. 219'200 (was Fr. 182'150 tiefer als im Vorjahr ist). Diese Bilanzposition steht damit per Ende 2023 mit Fr. 3'758'600 in unserer Bilanz.

Passiven

Die **Kreditoren** haben sich gegenüber dem Vorjahr fast nicht verändert; die Mieter haben insgesamt Malerarbeiten im Rahmen der letztjährigen Beiträge zulasten der Instandstellungskonti (welche den grössten Teil dieser Position ausmachen) ausgeführt. Die leicht höheren **Transitorischen Passiven** (Fr. 508'791) widerspiegeln die höheren Rückstellungen für die Steuern und die vorausbezahlten Mieten und Nebenkosten. Bei den **Hypotheken** stehen unverändert Fr. 5'700'000 in der Bilanz. Der berechnete, durchschnittliche Zinssatz im Jahre 2023 für das Fremdkapital beträgt am Bilanzstichtag 1.21% (Vorjahr: 1.21%). Die durchschnittliche, kapitalgewichtete Laufzeit der Festhypotheken betrug 5.3 Jahre. Alle Kredite sind mit einem fixen Zinssatz über die vereinbarte Laufzeit abgeschlossen. Die **freiwilligen Anteilscheine** nehmen um Fr. 10'400 gegenüber dem Vorjahr ab. Der **Reparaturfonds** sowie der **gesetzliche Reservefonds** erhöhen sich um die von der letztjährigen Generalversammlung beschlossenen Einlagen (+ Fr. 368'948). Der **Gewinn** für das Geschäftsjahres 2023 beträgt somit Fr. 405'154.

Anhang zur Bilanz

	2022	2023
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	keine	keine
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen	keine	keine
Grundpfandgläubiger (Hypothekarschuldner)	5'700'000	5'700'000
<i>Helvetia Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel</i>	1'300'000	1'300'000
<i>Bank Cler AG, Basel</i>	1'000'000	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	keine
Brandversicherungswerte der Liegenschaften	55'440'000	59'166'000
<i>In den Klosterreben 1, 3, 5, 7</i> <i>32 Wohnungen</i>	6'868'000	7'330'000
<i>In den Klosterreben 9, 11, 13, 15</i> <i>32 Wohnungen</i>	10'383'000	11'081'000
<i>In den Klosterreben 26</i> <i>Büro WGA</i>	1'016'000	1'085'000
<i>In den Klosterreben 28, 30</i> <i>16 Wohnungen</i>	3'788'000	4'042'000
<i>In den Klosterreben 32, 34, 36</i> <i>24 Wohnungen</i>	6'021'000	6'426'000
<i>In den Klosterreben 38, 40, 42</i> <i>24 Wohnungen</i>	6'021'000	6'426'000
<i>In den Klosterreben 44, 46, 48</i> <i>24 Wohnungen</i>	6'021'000	6'426'000
<i>Weidengasse 25, 27, 29</i> <i>24 Wohnungen</i>	6'019'000	6'423'000
<i>Weidengasse 31, 33, 35</i> <i>24 Wohnungen</i>	6'558'000	6'998'000
<i>St. Alban-Rheinweg 136, 140</i> <i>2 Einstellhallen</i>	2'680'000	2'860'000
<i>In den Klosterreben</i> <i>2 Geräteschuppen</i>	65'000	69'000
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	keine	keine
Ausgegebene Anleiheobligationen	keine	keine
Eigene Anteile	keine	keine
Direkte und wesentliche indirekte Beteiligungen	keine	keine
Auflösung von Wiederbeschaffungs- / stillen Reserven	keine	keine
Erhöhung der zu übernehmenden Pflichtanteilscheine	keine	keine
Beteiligungsrechte / Optionen für den Vorstand	keine	keine
Eventualverbindlichkeiten	keine	keine
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
Verzicht auf eine Revisionsstelle (Opting Out)	ja	ja

Erfolgsrechnung (Anhang 4)

Einnahmen

Die **Gesamteinnahmen** liegen mit Fr. 1'733'916 aufgrund eines höheren **Wertschriftenertrags** und der **Darlehenszinsen** insgesamt Fr. 18'516 über dem Budget und deutlich über dem Vorjahr. Attraktive Dividenden bei Aktien, die höheren Zinsen auf Guthaben und die Möglichkeit der Anlage in Festgeldern haben zum besseren Ergebnis beitragen. Die **Mieteinnahmen** der Wohnungen und Einstellhallen sind wie in den vergangenen Jahren unverändert und liegen im Rahmen des Budgets. Auch 2023 mussten wir erfreulicherweise keine Leerstände verzeichnen.

Ausgaben

Bei den **Fremdkapitalzinsen** von Fr. 68'970 (2022: Fr. 70'245, 2021: Fr. 84'270, 2020: Fr. 109'105) können wir nochmals leicht von den günstigeren Zinsen einer Neuanlage des Hypothekendarlehens im Jahre 2022 profitieren. Die fluktuierenden Kosten für **Wasser/ARA Gebühren** (Fr. 75'382) und Stromkosten (Fr. 35'734) liegen deutlich unter dem Vorjahreswert und budgetierten Betrag. Die Steuern (Fr. 73'896) steigen um Fr. 26'934 an, da wir die Verlustvorträge aus den Jahren der Aussenrenovation erwartungsgemäss 2023 aufgebraucht haben. Die Position **Reparatur/Unterhalt Gebäude** schlägt mit Fr. 363'183 und rund 50'875 mehr als im Vorjahr zu Buche. Wir hatten dieses Jahr den Ersatz der restlichen zehn Elektroboiler geplant, jedoch bis Ende Jahr – auch aufgrund von Lieferengpässen bei den Ersatzgeräten – dies nur in fünf Häusern umgesetzt. Dafür haben wir die Installation der Grundinfrastruktur für Elektromobilität in beiden Einstellhallen umgesetzt. Dies führt in erster Linie bei der **Reparatur/Unterhalt Gebäude** zu einer Budgetunterschreitung von Fr. 186'816 und bei der Position **Reparaturen/Unterhalt Einstellhallen** zu einer Budgetüberschreitung von Fr. 58'701. Die **ordentlichen Verwaltungskosten** liegen mit Fr. 85'335 aufgrund des Ersatzes unserer über 10-jährigen PC-Anlage im Büro WGA über dem Vorjahr und Budget. Die leichten Mehrkosten bei der Position **Reparatur/Unterhalt Anlagen** von Fr. 8'681 ist auf höhere Kosten für die Baumpflege zurückzuführen. Für 2023 haben wir die Gutschrift auf den Konti für die **Instandstellung Wohnungen** der Mieterinnen und Mieter auf dem Vorjahresniveau belassen, um nochmals die allgemein steigenden Kosten abzufedern. Die den Einstellhallen anzulastenden Fremdkapitalzinsen betragen unverändert Fr. 11'000. Die **Nebenkosten** mit (Fr. 34'376) liegen leicht unter dem Budget, haben aber gegenüber dem

Geschäftsbericht • Wohngenossenschaft Albanrheinweg • 2023

Vorjahr wieder deutlich zugenommen. Alle anderen Positionen der Erfolgsrechnung weisen nur unwesentliche Abweichungen zum Vorjahr und Budget auf. Die **ordentlichen Abschreibungen** betragen noch Fr. 219'200 da wie angekündigt 2023 nochmals ein Teil von zurückliegenden Investitionen (steuerlich) voll abgeschrieben wurde. Für das Geschäftsjahr 2023 weisen wir einen **Gewinn** von Fr. 405'154 aus, welcher um Fr. 28'154 über dem Vorjahr liegt (der Gewinn vor Abschreibungen hat um Fr. 153'996 abgenommen).

Antrag über die Verwendung des Gewinnes pro 2023

Gesamteinnahmen	1'733'916
Gesamtausgaben	1'109'562
Einnahmenüberschuss	624'354
Abschreibungen	219'200
Gewinn des Geschäftsjahres 2023	405'154
Gewinnvortrag vom Vorjahr	10'002
Zur Verfügung der Generalversammlung	415'156

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

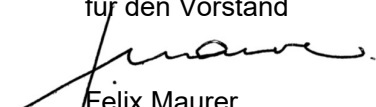
Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	20'758
Einlage in den Reparaturfonds	380'000
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	14'398
Total wie oben	415'156

Schlusswort

Ich freue mich, dass wir auch 80 Jahre nach der Gründung unserer Genossenschaft immer noch engagierte GenossenschaftlerInnen haben, die sich nicht nur als Mieter sehen, sondern sich im Vorstand, der Verwaltung oder bei verschiedenen Unterhaltsarbeiten weitestgehend ehrenamtlich einbringen, engagieren und einen Beitrag zum Wohl der Genossenschaft und aller BewohnerInnen leisten. Das ist nicht selbstverständlich aber ein wichtiges Element warum unsere Genossenschaft immer noch so erfolgreich ist. Lassen Sie uns alle Sorge tragen, dass wir diesen Geist und Elan nicht der Bequemlichkeit und Gleichgültigkeit opfern.

Wohngenossenschaft Albanrheinweg

für den Vorstand


Felix Maurer
Präsident

Basel, im April 2024

Prüfungsbericht der statutarischen Kontrollstelle an die 78. 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 05. März 2024 die Geschäftsführung und die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2023 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. Rosmarie Fäh

gez. Daniel Grey

gez. Ursula Bürgin

Basel, den 05. März 2024

Bilanz per 31. Dezember

Anhang 2

AKTIVEN	2022	2023
	Fr.	Fr.
Kassa	6'924	14'843
Post	805'989	1'351'297
Darlehenskasse	250'000	251'165
Bank	3'479'795	3'421'214
Wertschriften / Beteiligungen	1'507'828	1'664'952
Flüssige Mittel	6'050'536	6'703'471
Debitoren	28'233	31'316
Transitorische Aktiven	99'703	138'364
Kurzfristige Forderungen	127'936	169'680
Grundstück	620'000	620'000
Wohnhäuser	3'080'500	2'869'000
Einstellhallen	277'300	269'600
Mobilien	0	0
Anlagevermögen	3'977'800	3'758'600
	10'156'272	10'631'751
PASSIVEN	2022	2023
	Fr.	Fr.
Kreditoren	1'451'626	1'467'251
Transitorische Passiven	443'691	508'791
Kurzfristiges Fremdkapital	1'895'317	1'976'042
Hypotheken	5'700'000	5'700'000
Langfristiges Fremdkapital	5'700'000	5'700'000
Reparaturfonds	742'500	1'092'500
Antennenfonds	130'000	130'000
Waschmaschinen- und Tumblerfonds	100'000	100'000
Erneuerungsfonds/Rückstellungen	972'500	1'322'500
Pflichtanteilscheinkapital	1'010'400	1'010'400
Freiwillige Anteilscheine	23'400	13'000
Gesetzlicher Reservefonds	175'705	194'653
Gewinnvortrag vom Vorjahr	1'950	10'002
Gewinn 2022 / 2023	377'000	405'154
Eigenkapital	1'588'455	1'633'209
	10'207'623	10'631'751

Liquiditätsnachweis zum Fonds Nettoumlaufvermögen (NUV) per 31.12.

Anhang 3

	2022	2023	Veränderung NUV
	Fr.	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	6'050'536	6'703'471	652'935 +
Kurzfristige Forderungen	127'936	169'680	41'744 +
Total Umlaufvermögen	6'178'472	6'873'151	694'679 +
Kurzfristiges Fremdkapital	1'895'317	1'976'042	80'725 -
Nettoumlaufvermögen	4'283'155	4'897'109	613'954 +

Nachweis der Veränderung

Erworbene Mittel:

Gewinn	405'154	
Zunahme freiwillige Anteilscheine	0	
Abschreibungen	219'200	624'354 +

Rückzahlungen / Investitionen:

Rückzahlung Hypotheken	0	
Abnahme freiwillige Anteilscheine	10'400	10'400 -

Zunahme Fonds Nettoumlaufvermögen		613'954 +
--	--	------------------

Erfolgsrechnung und Budgetvergleich

Anhang 4

	Rechnung 2022	Rechnung 2023	Budget 2023	Abweichung
EINNAHMEN				
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Allgemein				
Wertschriftenertrag	27'551	39'757	25'000	14'757 +
Darlehenszinsen	3'060	4'355	3'000	1'355 +
Diverse Einnahmen	26'474	25'884	25'000	884 +
Liegenschaften				
Mieten Wohnungen	1'569'480	1'569'480	1'568'000	1'480 +
Einstellhallen				
Mieten	94'440	94'440	94'400	40 +
Total Einnahmen	1'721'005	1'733'916	1'715'400	18'516 +
AUSGABEN				
Allgemein				
Fremdkapitalzinsen	59'245	57'970	58'000	30 -
Gebäudeversicherung	22'167	23'178	25'000	1'822 -
Strassenbeleuchtung	1'274	883	2'000	1'117 -
Wasser/ARA-Gebühren	84'290	75'382	90'000	14'618 -
Stromkosten allgemein	43'007	35'734	45'000	9'266 -
Steuern	46'962	73'896	65'000	8'896 +
Verwaltung				
Verwaltungskosten ord.	64'176	85'335	65'000	20'335 +
Vorstandsentschädigung	17'584	19'163	20'000	837 -
Wartungskosten	6'720	6'900	7'000	100 -
Liegenschaftsverwaltung	11'200	11'500	12'000	500 -
Liegenschaften				
Reparatur / Unterhalt Gebäude	312'308	363'183	550'000	186'817 -
Reparatur / Unterhalt Anlagen	60'017	68'681	60'000	8'681 +
Instandstellung Wohnungen	163'680	163'680	82'000	81'680 +
Nebenkosten	18'977	34'376	40'000	5'624 -
Einstellhallen				
Reparaturen / Unterhalt	20'048	78'701	20'000	58'701 +
Fremdkapitalzinsen	11'000	11'000	11'000	0 +
Abschreibungen				
Ordentliche Abschreibungen	401'350	219'200	219'200	0 +
Zusätzliche Abschreibungen	-	-	-	0 +
Total Ausgaben	1'344'005	1'328'762	1'371'200	42'438 -
Gewinn	377'000	405'154	344'200	60'954 +
	1'721'005	1'733'916	1'715'400	18'516 +

Budget für das Jahr 2024

Anhang 5:

		Fr.	Fr.
EINNAHMEN			
Allgemein	Wertschriften		30'000
	Darlehenszinsen		4'000
	Diverse Einnahmen		25'000
Liegenschaften	Mieten Wohnungen		1'568'000
Einstellhallen	Mieten		94'400
Total Einnahmen			1'721'400
AUSGABEN			
Allgemein	Fremdkapitalzinsen	58'000	
	Gebäudeversicherung	25'000	
	Strassenbeleuchtung	2'000	
	Wasser/ARA-Gebühren	85'000	
	Stromkosten allgemein	40'000	
	Steuern	80'000	
Verwaltung	Verwaltungskosten ordentliche	85'000	
	Vorstandsentschädigung	20'000	
	Wartungskosten	7'000	
	Liegenschaftsverwaltung	12'000	
Liegenschaften	Reparatur / Unterhalt Gebäude	550'000	
	Reparatur / Unterhalt Anlagen	60'000	
	Instandstellungen Wohnungen	82'000	
	Nebenkosten	40'000	
Einstellhallen	Reparaturen / Unterhalt	20'000	
	Fremdkapitalzinsen	11'000	
Abschreibungen	Ordentliche Abschreibungen	218'000	
Total Ausgaben		1'395'000	
Gewinn			326'400

Organe und Gremien

Anhang 6

Vorstand

Name	Funktion	Zuständigkeit	Amtsdauer
Felix Maurer	Präsident	Gesamtleitung / Finanzen / Vermietung	2026
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	2026
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

Daniela Chevrolet	2024
Jörg Behne	2025
Barbara Furter	2026
Stefan Lederer	2027
Marcel Rohrbach	2028

Die Rekurskommission musste im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden.

Statutarische Kontrollstelle

Rosmarie Fäh	2024
Daniel Grey	2025
Ursula Bürgin	2026

Den Prüfungsbericht der statutarischen Kontrollstelle vom 05. März 2024 finden Sie im Anhang 1.

Verbindungsleute

Die Sitzung der Verbindungsleute fand am 14. März 2024 im Gemeinschaftsraum WGA statt. Neben der Orientierung über das Geschäftsjahr 2023, konnten einige aktuelle Fragen und Themen von allgemeinem Interesse erörtert werden, unter anderem orientierte der Vorstand über erste Abklärungen betr. möglichen, mittelfristigen Ersatz der Ölheizung. Der Vorstand zieht aus den Diskussionen nützliche Hinweise und Anregungen für seine künftige Arbeit.

Notizen