



**GESCHÄFTSBERICHT
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT STRASSWEID
3147 MITTELHÄUSERN**

2018

Hinweis:
[Um diesen Bericht möglichst aktuell zu halten, haben wir wichtige Informationen, welche in die kommende Berichtsperiode fallen, kursiv und in Klammer festgehalten.]

Vorwort

18 Ja, 16 Nein bei 9 Enthaltungen: So präsentierte sich das Abstimmungsergebnis eines Antrages, welche die Mitgliedschaft in der Genossenschaft als Voraussetzung für die Miete festschreiben wollte. Obwohl das Quorum für eine Statutenanpassung damit nicht erreicht wurde, trat unmittelbar der langjährige Vorstand per Juni 2019 geschlossen zurück. Er sah im Abstimmungsergebnis keine ausreichende Unterstützung mehr für seine langjährige Politik und wie die Genossenschaft ins kommende Jahrzehnt zu führen ist.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war in vieler Hinsicht ein schwieriges Jahr. Durch den Rücktritt musste einmal die Nachfolgeregelung aufgleist werden, was aufgrund des geforderten Anforderungsprofils nicht leicht war. Mit Alex Angehrn und Gian Schelling konnten aber Persönlichkeiten für das Amt gewonnen werden, welche die Führung und Steuerung der Genossenschaft - mit David Amstutz zusammen – besonnen und zum Wohle der Genossenschaft und der Siedlung übernehmen werden.

Zum anderen musste die Genossenschaft viele Mieterwechsel (in der Etappe 5) registrieren. Dies führte zu einem erhöhten Unterhalt, verbunden mit mehrmonatigen Leerständen. Das negative Ergebnis und Eigenkapital widerspiegeln im Wesentlichen diese Tatsache. Erfreulich ist, dass durch die Neuvermietungen in der Etappe 5 ein Generationenwechsel vollzogen werden konnte. Gefordert war der Vorstand zudem durch diverse Anliegen von MieterInnen aus der Etappe 1 (U-Hof).

Auch die Refinanzierung konnte der Vorstand weitgehend aufgleisen. Es wurden mit der EGW und mit verschiedenen Banken Gespräche geführt. Der Vorstand hat *[im Juni]* ein Gesuch bei der EGW über 8 Millionen platziert. Die Chancen stehen gut, dass ein Grossteil der Refinanzierung zu optimalen Konditionen bei der EGW vollzogen werden kann. Das wird dem Vorstand im kommenden Jahrzehnt den notwendigen Handlungsspielraum ermöglichen. Fakt bleibt: Die Mieterschaft ist preissensitiv. Ein attraktives Siedlungsangebot oder genossenschaftliches Wohnen kann dies nur bedingt aufheben.

Als Reaktion auf die Leerstände und im Wissen, dass eine Refinanzierung finanzieller Spielraum bieten wird, hat der Vorstand beschlossen, ab dem 1. Juli freiwerdende Wohnungen mit einer Mietzinsreduktion auszuscheiden gekoppelt an das Einbringen von Anteilscheinkapital. Ab dem 1. Januar 2020 soll dies allen Mietparteien ermöglicht werden. Ein wichtiger Schritt zu einer echten Genossenschaft mit adäquater finanzieller Partizipation der Mieter kann damit endlich vollzogen werden.

Der Vorstand

1 UMFELD

Zusatzverbilligung

Ab 1. April 2019 ist auch in der Etappe 5 die ZV I ausgelaufen. Bis Juni 2021 bzw. März 2023 werden durch Bund und Kanton noch die ZV-II-Subventionen ausgerichtet. Insgesamt profitieren noch drei Mietparteien in der Etappe 1 hiervon. Die ZV II verbilligt die Miete einer 2-Zimmer-Wohnung um 430 Franken pro Monat.

Wohnungs- markt

Die Vermietbarkeit von Wohnungen auf dem Lande ist schwieriger geworden. Die Mieter sind sehr preissensitiv und ein Siedlungsangebot wie in der Strassweid kann dies nur bedingt kompensieren. Der Vorstand hat auf diese Situation reagiert. Die Miete wird reduziert, wenn im Gegenzug Anteilscheinkapital einbezahlt wird.

Refinanzierung

Die Refinanzierung konnte vom Vorstand *[bis Ende Juni]* weitgehend abgeschlossen werden. Er hat ein Gesuch an die EGW für die Anschlussfinanzierung im 2020 über 8 Millionen eingereicht. Zahlreiche Banken sind bereit, allfällig fehlende Mittel im 1. Rang zu gewähren. EGW-Mittel werden gegenüber einer Bankfinanzierung um mindestens einen Prozentpunkt tiefer verzinst.

Newsletter

Informationen der Wohnbaugenossenschaft und der Mietwohnungen werden neu mit einem Newsletter allen SiedlungsbewohnerInnen mitgeteilt.

AG Vision

Die informelle AG Vision legte ihren Tätigkeitsbericht *[im Mai]* vor und löst sich auf.

2 VORSTAND

Der Vorstand setzt sich neu wie folgt zusammen:

- Athos Nicollerat (Präsident/Ressort Finanzen), seit 1.1.2006 bis 25.6.2019
- Jeanna Verlanova (Vorstandsmitglied), seit 30.6.2015 bis 25.6.2019
- Liselotte Jockisch (Ressort Administration), seit 29.6.2006 bis 25.6.2019
- David Amstutz (Ressort Mietobjekte), seit 26.6.2018

Der Vorstand hat sich im Geschäftsjahr zu neun ordentlichen und zu fünf ausserordentlichen Sitzungen zusammengefunden.

Tätigkeiten

Der Vorstand befasste sich mit der Refinanzierung, der Nachfolgeregelung, mit Massnahmen zur besseren Vermietbarkeit der Wohnungen und mit der Neugestaltung der Fassade in der Etappe 1 und 5 sowie mit Anfragen der AG Vision.

Entschädigung

Der Vorstand wurde mit 24'823 Franken (+55 %) entschädigt. Der Präsident bezog eine Entschädigung von brutto 9'805 Franken (+64 %).

3 MIETOBJEKTE

Abläufe, Zuständigkeiten und Kompetenzen mit der TAK sind eingespielt und haben sich weitgehend bewährt.

[An der STOWE-Versammlungen der beiden Etappen wurde im Mai die Realisierung des Fassadenanstriches beschlossen, nachdem das Farbkonzept von der Gemeinde bewilligt wurde. Die Submission wurde in die Wege geleitet. Die Umsetzung soll noch im 2019 erfolgen.] Das Streichen der Fassade wird in der Etappe 1 auf rund 110'000 Franken veranschlagt, in der Etappe 5 auf gut 80'000 Franken. Die Finanzierung erfolgt soweit möglich über die Fondseinlagen. Die Investitionskosten werden aktiviert.

[Das Urban Gardening kann auf Mieterinitiative auch in der Etappe 5 im 2019/2020 realisiert werden. Die STOWE-Versammlung hat im Mai einem entsprechenden WBG-Antrag zugestimmt.]

Im Berichtsjahr mussten mehrmonatige Leerstände - nicht zuletzt auch aufgrund des Anforderungsprofils - in Kauf genommen werden. In der Etappe 1 führte dies zu Mietzinsausfällen von rund 12'000 Franken, in der Etappe 5 von 26'000 Franken. Alle Wohnungen in der Etappe 5 konnten im 2018 wieder vermietet und der Generationenwechsel mit jungen Familien vollzogen werden. *[In der Etappe 1 bleibt eine 4-Zimmer-Wohnung auch im 2019 weiterhin unbesetzt. Weitere zwei 4-Zimmer-Wohnungen sowie zwei 2-Zimmer-Wohnungen wurden in der Etappe 1 gekündigt und sind per 1. August zu vermieten.]* Das vom Vorstand beschlossene Konzept, Mietreduktion im Gegenzug zu Eigenkapital soll die Vermietbarkeit erhöhen und Interessenten für genossenschaftliches Wohnen ansprechen.

In der Folge des Mieterwechsels und eines Sanierungsfalls musste in der Etappe 1 für den Unterhalt, die Erneuerung und den Ersatz (URE) rund 120'7000 Franken aufgewendet. Mehrere Wohnungen konnten mit diesen Investitionen für die zukünftige Vermietung aufgewertet werden.

Der Aufwand für den URE in der Etappe 5 fiel mit rund 82'300 Franken (+143 %) ebenso markant höher aus.

Die Einstellhallenplätze und Parkplätze verzeichneten eine Auslastung von 89 Prozent und trugen mit Mieteinnahmen von rund 34'900 Franken zum Ergebnis bei.

Der offene Rechtsfall mit einer Mietpartei wurde abgeschlossen. Die TAK hat die von der WBG reklamiert Schadenssumme in der Höhe von 3'230 Franken übernommen. Die Lehren aus dem Fall wurden gezogen.

Die nachfolgende Tabelle listet nur das Eigentum der Genossenschaft auf. Der Versicherungswert (inkl. Miteigentumsanteile) beträgt unverändert 9,51 Millionen.

**Liegenschafts-
verwaltung**

Projekte

Mieterspiegel

URE Etappe 1

URE Etappe 5

Einstellhalle

Rechtsfall

**Besitzstand per
31.12.2018**

| | | W | EHP | PP | AU | M | V |
|----------------|--|----|-----|----|----|---|---|
| Etappe 1 | Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12 | 21 | | 6 | | | |
| | Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 10 | | 14* | | | 4 | |
| Etappe 5 | Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99 | 14 | | | | | |
| | Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 28 | | 1 | | | | |
| Übrige Objekte | Miteigentum Strass- weidweg 87 und 91 | | | 2 | 2 | | 2 |
| | Miteigentum Einstell- halle Strassweidweg 100 | | 9 | | | | |
| | Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 14e | | 9 | | | | |
| Total | | 35 | 33 | 10 | 2 | 4 | 2 |

W = Wohnungen; EHP = Einstellhallenplätze; PP = Parkplätze

AU = Autounterstände; M = Motorradplätze; V = Veloräume

* davon werden 3 EHP für eine Werkstatt verwendet

4 FINANZEN

Rechnung 2018

Durch den markant höheren URE und den mehrmonatigen Leerstand schliesst die Rechnung der WBG mit einem Verlust von 109'489 Franken ab. Das Eigenkapital beträgt -27'839 Franken. Die Genossenschaft ist wiederum überschuldet. Dank den SVW-Darlehen im Rangrücktritt von 92'000 Franken bleibt dies folgenlos.

Die flüssigen Mittel reduzieren sich um 20'399 Franken auf 1'567'527 Franken (-1 %). Der Zielwert von 1,5 bis 1,7 Millionen für die Rückzahlung der Schulden aus erwirtschafteten Mittel ist nicht ganz sichergestellt.

Die Anteilscheine haben aufgrund des negativen Eigenkapitals keinen inneren Wert. Die Eigenkapitaldecke bleibt weiterhin ungenügend. Die SVW-Darlehen im Rangrücktritt sind im 2021 gemäss Sanierungsvereinbarung aus dem Jahr 2005 vollständig aufgelöst. Massnahmen für die Stärkung des Eigenkapitals sind in den kommenden Jahren zwingend notwendig. Der Vorstand hat ein Massnahmenpaket (Aktivierung von Investitionskosten, Aufwertung durch Schätzung, keine Abschreibungen, Eigenkapital durch Mieter/Eigentümer) zusammengetragen und deren Umsetzung für 2019/2020 in die Wege geleitet.

SVW-Darlehen im Umfange von 34'000 Franken wurden zurückbezahlt. In die verschiedenen Erneuerungsfonds wurden im 2018 wie im Vorjahr insgesamt 34'784 Franken einbezahlt.

Die **Bruttorendite**¹ reduziert sich gegenüber der Rechnung 2017 um 0,2 Prozentpunkte auf 7,3 Prozent.

Der **Mietertrag** sinkt im Vergleich zum Vorjahr wiederholt aufgrund von Leerständen von 621'855 Franken auf 595'389 Franken (-4,3 %). Die Leerquote betrug im 2018 6,6 Prozent.

Der **direkte Aufwand** erhöht sich im Geschäftsjahr um 31 Prozent aufgrund des URE auf 670'961 Franken.

Die Entschädigung für den Vorstand (**Personalaufwand**) beträgt 24'822 Franken (+55 %). Mehraufwand verursachte die Abklärungen für die Refinanzierung, die Nachfolgeregelung sowie die Betreuung von Fragestellungen der AG Vision. Zudem erhöhte sich die Pauschalabgeltung infolge der Erweiterung des Vorstandes auf vier Personen.

Der **sonstige Betriebsaufwand** beträgt 11'601 Franken und sind damit leicht höher als im Vorjahr.

Die Position **Ausserordentliches** und Steuern beträgt -2'786 Franken, welcher durch den Heimfall eines Anteilscheines infolge Austritts entstand.

Die verschiedenen Erneuerungsfonds der Gesamtsiedlung betreffend URE haben per Ende 2018 folgende Stände:

Erneuerungsfonds

| | Stand per 31.12.2018 | Anteil WBG | Einlage 2018 | Anteil WBG |
|--|-------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| Miteigentum Siedlung Strassweid | 327'831.44 | 80'550.93 | 70'000 | 17'199.59 |
| Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12 | 73'190.81 | 64'071.24 | 10'000 | 8'754.00 |
| Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 10 | 14'077.26 | 11'113.63 | 0 | 0.00 |
| Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99 | 107'393.87 | 94'828.79 | 10'000 | 8'830.00 |
| Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 28 | 8'155.47 | 679.62 | 0 | 0.00 |
| Miteigentum Einstell- halle Strassweidweg 100 | 14'499.00 | 9'320.79 | 0 | 0.00 |
| Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 14e | 15'082.08 | 9'695.62 | 0 | 0.00 |
| Total | 560'229.93 | 270'260.61 | 90'000 | 34'783.59 |

Im Rechnungsjahr erfolgten Einlagen nur noch in die Fonds der MEG Siedlung und die beiden STOWEs. Fondsentnahmen wurden für Instandstellungsarbeiten der Heizung und für die Kanalisationsspülung der Siedlung aus dem MEG-Fonds getätigt. Die durch die WBG alimentierten Einlagen belaufen sich auf 270'261 Franken.

¹ Mietzinseinnahmen durch Sachanlagen

Voranschlag 2019

| | R 2018 | VA 2019 |
|--------------------------------|-----------|------------|
| Ertrag Objekte | 595'389 | 603'878 |
| Direkter Aufwand | 670'961 | 535'344 |
| Personalaufwand | 24'823 | 21'688 |
| Sonstiger Betriebs- aufwand | 11'601 | 11'760 |
| Ausserordentliches/ Steuern | -2'508 | 800 |
| Ergebnis | -109'489 | 34'286 |

R = Rechnung; VA = Voranschlag/Budget

Für 2019 wird ein positives Ergebnis in der Höhe von rund 34'000 Franken budgetiert. In der Etappe 5 wird kein Leerstand erwartet, in der Etappe 1 zeichnet sich heute ein längerer Leerstand ab. Der Mietertrag wird daher im Vergleich zur Rechnung 2018 - pessimistisch - nur leicht höher erwartet (Auslastungsquote 95 %). Der direkte Aufwand dürfte sich markant tiefer einstellen, da keine grossen Instandstellungen neben den gekündigten Wohnungen absehbar sind. Der Personalaufwand bleibt nicht zuletzt aufgrund der Neubesetzung hoch.

Finanzplan 2020-2022

| | FP 2020 | FP 2021 | FP 2022 |
|--------------------------------|------------|------------|------------|
| Ertrag Objekte | 563'878 | 563'878 | 563'878 |
| Direkter Aufwand | 447'094 | 407'094 | 417'094 |
| Personalaufwand | 26'026 | 19'519 | 17'350 |
| Sonstiger Betriebs- aufwand | 11'760 | 11'460 | 11'460 |
| Ausserordentliches/ Steuern | 6'857 | 14'428 | 22'275 |
| Ergebnis | 72'141 | 111'377 | 95'699 |

FP = Finanzplan

Der Vorstand erwartet für die Jahre 2020 bis 2022 einen stabilen Finanzplan mit positiven Rechnungsabschlüssen zwischen rund 70'000 bis über 100'000 Franken. Der Mietertrag folgt vollumfänglich dem Konzept der Mietsenkung im Gegenzug zu Eigenkapitaleinbringung. Der direkte Aufwand (URE) dürfte sich aufgrund der Refinanzierung auf einem tieferen Niveau einpendeln. Der Cashflow beträgt mindestens 200'000 Franken pro Jahr.

Ausblick

Die Nachfrage nach Wohnraum auf dem Lande wird sich in absehbarer Zeit nicht verbessern. Daher ist es wichtig, dass die Genossenschaft fit und konkurrenzfähig bleibt, indem sie den Aufwand bzw. die Kostenmiete

senkt. Das Konzept «Mietsenkung im Gegenzug zu Anteilscheinkapital», davon ist der Vorstand überzeugt, wird einen Wettbewerbsvorteil bringen und Menschen anziehen, welche genossenschaftlich organisiert Wohnen wollen. Auf jeden Fall wird sich nach dem Schuldenabbau und der Refinanzierung im 2020 die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft ab 2021 markant verbessern und den notwendigen Spielraum schaffen. Redimensionierung der Genossenschaft durch Verkauf von Wohnungen bleibt eine Option.

5 ADMINISTRATION

Eintritte:

- Samuel und Franziska Martinoia-Vogel, Mittelhäusern
- Matthias und Lea Buntschu, Mittelhäusern
- *[Gian und Petra Schelling, Mittelhäusern]*
- *Alfred Laws und Daniela Rothen-Laws, Mittelhäusern*
- *Josias Mattli und Corinne Cicigoi, Mittelhäusern]*

Mutationen

Austritte:

- Margret Rudaz, Liebefeld

Die Genossenschaft zählt [89] Mitglieder/Parteien [+4].

Anhang

A - 1 Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang per 31. Dezember 2018

A - 2 Bericht der Kontrollstelle AAA services meier + franzelli vom 11.
Juni 2019

| AKTIVEN | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | |
|--|-------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| PostFinance 30-39408-6 | 699'732.69 | | 571'100.84 | |
| Credit Suisse 919013-50 | 415'033.33 | | 414'908.33 | |
| Credit Suisse 1749964-10 | 400'758.72 | | 400'633.72 | |
| Abrechnungskonto Liegenschaftsverwaltung | 57'982.03 | | 207'302.18 | |
| Flüssige Mittel | | 1'573'506.77 | 1'593'945.07 | 16 % |
| Verrechnungssteuer | 1'613.25 | | 1'613.25 | |
| Übrige kurzfristige Forderungen | | 1'613.25 | 1'613.25 | 0 % |
| Vorausbezahlte Aufwendungen | 3'045.00 | | 3'886.60 | |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | | 3'045.00 | 3'886.60 | 0 % |
| UMLAUFVERMÖGEN | | 1'578'165.02 | 1'599'444.92 | 16 % |
| Anteilschein EGW | 5'000.00 | | 5'000.00 | |
| Finanzanlagen | | 5'000.00 | 5'000.00 | 0 % |
| Mobilien | 1.00 | | 1.00 | |
| Kunstobjekte | 1.00 | | 1.00 | |
| Mobile Sachanlagen | | 2.00 | 2.00 | 0 % |
| Liegenschaften Etappe 1 | 4'307'150.00 | | 4'373'546.00 | |
| Liegenschaften Etappe 5 | 3'449'478.00 | | 3'505'672.00 | |
| Einstellhallen- und Parkplätze | 435'000.00 | | 435'000.00 | |
| Übrige Immobilien | 4.00 | | 4.00 | |
| Immobilie Sachanlagen | | 8'191'632.00 | 8'314'222.00 | 84 % |
| ANLAGEVERMÖGEN | | 8'196'634.00 | 8'319'224.00 | 84 % |
| TOTAL AKTIVEN | | 9'774'799.02 | 9'918'668.92 | 100 % |

| PASSIVEN | 31.12.2018 | | | 31.12.2017 | | |
|--|---------------------|--------------|--|-------------------|-------|--|
| Noch nicht bezahlter Aufwand | 10'638.10 | | | 11'519.35 | | |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 10'638.10 | 0 % | | 11'519.35 | 0 % | |
| KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL | 10'638.10 | 0 % | | 11'519.35 | 0 % | |
| Anleihe EGW Etappe 1 | 5'500'000.00 | | | 5'500'000.00 | | |
| Anleihe EGW Etappe 5 | 4'200'000.00 | | | 4'200'000.00 | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 9'700'000.00 | 99 % | | 9'700'000.00 | 98 % | |
| Darlehen SVW Etappe 1 (Rangrücktritt) | 92'000.00 | | | 126'000.00 | | |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten (Rangrücktritt) | 92'000.00 | 1 % | | 126'000.00 | 1 % | |
| LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL | 9'792'000.00 | 100 % | | 9'826'000.00 | 99 % | |
| Anteilscheinkapital | 190'500.00 | | | 190'000.00 | | |
| Grundkapital | 190'500.00 | 2 % | | 190'000.00 | 2 % | |
| Kumulierte Verluste | -108'850.43 | | | -197'724.66 | | |
| Jahresergebnis | -109'488.65 | | | 88'874.23 | | |
| Kumulierte Verluste | -218'339.08 | -2 % | | -108'850.43 | -1 % | |
| EIGENKAPITAL | -27'839.08 | 0 % | | 81'149.57 | 1 % | |
| TOTAL PASSIVEN | 9'774'799.02 | 100 % | | 9'918'668.92 | 100 % | |

| | 01.01.2018 bis 31.12.2018 | | | 01.01.2017 bis 31.12.2017 | | |
|--|---------------------------|--------------|--|---------------------------|--------------|--|
| Mietzinserträge inkl. Zusatzverbilligungen | 595'388.50 | | | 621'854.50 | | |
| ERTRAG LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN | 595'388.50 | 100 % | | 621'854.50 | 100 % | |
| Direkter Verwaltungsaufwand | 34'466.00 | | | 33'176.80 | | |
| Unterhalt, Reparatur, Ersatz | 202'945.50 | | | 44'242.64 | | |
| Erneuerungsfonds | 34'784.00 | | | 34'783.60 | | |
| Eigentümeraufwand | 45'970.75 | | | 46'409.14 | | |
| DIREKTER AUFWAND | 318'166.25 | 53 % | | 158'612.18 | 26 % | |
| BRUTTOGEWINN 1 | 277'222.25 | 47 % | | 463'242.32 | 74 % | |
| Lohnaufwand | 21'465.15 | | | 14'736.00 | | |
| Sozialversicherungsaufwand | 3'357.35 | | | 1'244.30 | | |
| PERSONALAUFWAND | 24'822.50 | 4 % | | 15'980.30 | 3 % | |
| BRUTTOGEWINN 2 | 252'399.75 | 42 % | | 447'262.02 | 72 % | |
| Allgemeiner Verwaltungsaufwand | 7'821.45 | | | 8'333.70 | | |
| Diverser betrieblicher Aufwand | 4'030.00 | | | 2'870.20 | | |
| ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND | 11'851.45 | 2 % | | 11'203.90 | 2 % | |
| EBITDA | 240'548.30 | 40 % | | 436'058.12 | 70 % | |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | 122'590.00 | | | 122'590.00 | | |
| ABSCHREIBUNGEN | 122'590.00 | 21 % | | 122'590.00 | 20 % | |
| Finanzaufwand | 230'205.00 | | | 230'164.65 | | |
| Finanzertrag | -250.00 | | | -349.16 | | |
| FINANZERFOLG | 229'955.00 | 39 % | | 229'815.49 | 37 % | |
| EBT | -111'996.70 | -19 % | | 83'652.63 | 13 % | |
| Übriger ausserordentlicher Ertrag | 2'786.45 | | | 5'500.00 | | |
| AUSSERORDENTLICHER ERFOLG | 2'786.45 | 0 % | | 5'500.00 | 1 % | |
| Direkte Steuern | 278.40 | | | 278.40 | | |
| DIREKTE STEUERN | 278.40 | 0 % | | 278.40 | 0 % | |
| UNTERNEHMENSGEWINN | -109'488.65 | -18 % | | 88'874.23 | 14 % | |

Allgemeine Angaben

| | |
|-----------------|---|
| Firma | Wohnbaugenossenschaft Strassweid |
| Rechtsform | Genossenschaft |
| Sitz | Köniz |
| Revisionsstelle | AAA services meier + franzelli, Bern |

Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen

Beim ausserordentlichen Ertrag handelt es sich im Wesentlichen um den Heimfall von Anteilscheinen infolge Austritt gemäss Artikel 6 Absatz 3 der Statuten.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Verwaltung sind keine Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Weder die Bilanz noch die Erfolgsrechnung enthalten Positionen, welche aufgeschlüsselt oder erläutert werden müssen.

| Bezeichnung | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|----------------------|-------------------|
| Vollzeitstellen | | |
| Anzahl Vollzeitstellen | < 10 | < 10 |
| Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt | | |
| - Immobile Sachanlagen; Buchwert: | 7'756'628.00 | 7'879'218.00 |
| - Total Pfandrechte: | 15'516'000.00 | 15'516'000.00 |
| Anteile Erneuerungsfonds (nicht bilanziert) | 270'260.61 | 239'896.38 |

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Strassweid, Mittelhäusern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Strassweid für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Wohnbaugenossenschaft Strassweid im Sinne von Artikel 903 Absatz 2 OR überschuldet ist. Da Gläubiger der Wohnbaugenossenschaft Strassweid im Betrag von CHF 92'000.00 Rangrücktritt erklärt haben, hat die Verwaltung von der Benachrichtigung des Richters abgesehen (nach geltender Praxis kommt Artikel 725 Absatz 2 OR auch für Genossenschaften zur Anwendung).

Bern, 11. Juni 2019

AAA services
meier + franzelli



Pascal Meier
Zugelassener Revisor RAB

Beilage: Jahresrechnung

Impressum

Herausgeberin und Redaktion: Wohnbaugenossenschaft Strassweid, Mittelhäusern

info@strassweid.ch

www.strassweid.ch

© Wohnbaugenossenschaft Strassweid, 2019
