



GESCHÄFTSBERICHT
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT STRASSWEID
3147 MITTELHÄUSERN

betreffend Geschäftsjahr

2023

Impressum

Herausgeberin und Redaktion: Wohnbaugenossenschaft Strassweid, Mittelhäusern

info@strassweid.ch

www.strassweid.ch

© Wohnbaugenossenschaft Strassweid, 2024

VORWORT

Das Geschäftsjahr 2023 war ein vergleichsweise ruhiges Jahr, weil aufgrund der «Sanierungs-Pause» vor der nächsten grossen Sanierungsetappe im Jahr 2025 kein Grossprojekt vorangetrieben werden musste.

Auf den Dächern im U-Hof wurde zuletzt noch die Photovoltaik-Anlage fertiggestellt und ans Netz angeschlossen. Das ist insofern erfreulich, als damit ein weiterer Schritt in Richtung Nachhaltigkeit getan werden konnte. Der WBG-Vorstand ist überzeugt, dass der erneuerbare Strom vom eigenen Dach, der noch dazu günstiger zu haben ist als der von der BKW bezogene Strom, die Attraktivität und die Vermietbarkeit der Wohnungen steigert. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist, dass die Mieterinnen und Mieter jetzt die Möglichkeit haben, eine Elektroladestation in der Einstellhalle mit Strom vom Dach dazu zu mieten.

Im Lauf des Jahres 2023 wurde ein weiterer Sanierungsschritt vorbereitet. Im Hinblick auf die ab 2024 geplanten Küchen-Erneuerungen in den Mietwohnungen führte der WBG-Vorstand unter den aktuellen Bewohnerinnen und Bewohnern des U-Hofs eine kleine, aber aufschlussreiche Umfrage durch. Das Resultat ermöglichte das zielgerichtete und kundenangepasste Einholen von Offerten bei diversen Küchenschreibern und die darauffolgende definitive Auswahl.

Im administrativen Bereich wurde im Geschäftsjahr die an der GV 2023 beschlossene Statutenänderung umgesetzt, indem die Mitgliederbasis bereinigt wurde. Über 20 Parteien, die nicht mehr in der Siedlung Strassweid wohnhaft sind, gaben nach Anfrage ihren Austritt aus der Genossenschaft bekannt. Die Genossenschaft ist damit in ihrer Beschlussfähigkeit wieder agiler geworden.

Mit einem Tag der offenen Haustüren, den der MEG-Vorstand und der WBG-Vorstand gemeinsam organisierten, wurde ein Erfahrungsaustausch in der nun schon über 30-jährigen Siedlung ermöglicht. Der Tag bot Gelegenheit, neue Bewohner und Bewohnerinnen kennenzulernen und sich über aktuelle Themen in Bezug auf das Wohnen in der Siedlung und den Unterhalt der Häuser auszutauschen.

Der Tag zeigte einmal mehr, wie gut das Zusammenleben in der Siedlung funktioniert und wie viele Personen bereit sind, sich aktiv für eine lebenswerte Wohnumgebung einzusetzen. Der WBG-Vorstand ergreift hiermit die Gelegenheit, allen zu danken, die sich auf irgendeine Art und Weise für die Gemeinschaft einsetzen und mit vielfältigen Aktivitäten dafür sorgen, dass die Siedlung Strassweid für Bewohnerinnen und Bewohner aller Altersgruppen ein interessanter Ort bleibt.

Der Vorstand

1. UMFELD

- Zusatzverbilligung ZV** Die letzten ZV-II-Subventionen sind im Juni 2021 für Etappe 1 ausgelaufen und wurden durch Bund und Kanton noch bis März 2023 für Etappe 5 ausgerichtet. Alle Mietparteien in Etappe 5 haben neue Mietverträge erhalten, Anspruch auf Zusatzverbilligung gibt es in unserer Siedlung keinen mehr.
- Wohnungsmarkt** Die in den vergangenen Jahren ergriffenen Massnahmen (Reduktion des Portfolios und Senkung der Mietzinse) wirken sich nach wie vor positiv auf die Vermietbarkeit der Wohnungen in der Siedlung Strassweid aus. Unsere Mietzinse werden als konkurrenzfähig wahrgenommen und entsprechen somit dem Zweck und der Strategie der WBG.
- Finanzmarkt** Der WBG-Vorstand musste im Jahr 2023 eine Teilrefinanzierung abschliessen, nachdem er sich bei der Refinanzierung 2019 für eine relativ kurze Laufzeit zugunsten maximaler Flexibilität für mögliche weitere Wohnungsverkäufe entschieden hatte – eine Flexibilität, die nun nach Fertigstellung der neuen Strategie nicht mehr benötigt wird. Das Angebot unserer Hausbank Gantrisch für eine Anschluss-Hypothek über CHF 1.965 Mio wurde mit einem Makler gegenüber dem Wettbewerb geprüft und anschliessend für einen Festzins von 2.43% über 7 Jahre abgeschlossen. Dies sichert der WBG einerseits mittelfristige Stabilität zu relativ günstigen Zinsen, bedeutet auf der anderen Seite aber auch eine höhere Zinsbelastung von jährlich ca. CHF 30'000.—. Nach wie vor werden die von der Hauptfinanziererin EGW geforderten CHF 45'000.— p.a. amortisiert.

2. VORSTAND

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr unverändert wie folgt zusammen:

- Kathrin Gurtner (Präsidentin), seit 21.06.2022
- David Amstutz (Ressort Mietobjekte/Kommunikation), seit 26.06.2018
- Gian Schelling (Ressort Finanzen), seit 01.07.2019

Der Vorstand fand sich im Geschäftsjahr zu 10 ordentlichen Sitzungen zusammen.

- Tätigkeiten** Nebst dem Alltagsgeschäft setzte der Vorstand die im Jahr 2021 durch die Genossenschaftsversammlung verabschiedete Genossenschaftsstrategie um, indem eine Erhöhung der Mietzinse aufgrund der gestiegenen Kosten und Inflation in jeder Vorstandssitzung besprochen, aber zugunsten günstiger Mietpreise vorerst nicht eingeführt wurde. Ausserdem wurde die Statutenrevision durch die Bereinigung unserer Mitgliederbasis umgesetzt (Austritt der Mitglieder, die nicht mehr in der Siedlung wohnen).

- Newsletter** Im Geschäftsjahr wurde zwei Mal über Aktualitäten zur Wohnbaugenossenschaft und zu den Mietwohnungen informiert.

3. MIETOBJEKTE

Liegenschafts- verwaltung	Die Regelungen von Abläufen, Zuständigkeiten und Kompetenzen zwischen der TAK Immobilien AG und dem WBG-Vorstand funktionieren. Optimierungen werden laufend geprüft und situativ umgesetzt.
Mieterspiegel	Im Jahr 2023 betrug die Leerstandsquote 1.61% (Vorjahr 2.02%), was eine äusserst solide Auslastung widerspiegelt. Der WBG-Vorstand prüft gemeinsam mit der TAK laufend Massnahmen zugunsten einer guten Vermietbarkeit und setzt diese punktuell um.
Projekte	<p>Im Geschäftsjahr 2023 spannte der WBG-Vorstand mit dem MEG-Vorstand zusammen und organisierte am 10.06.2023 einen Tag der offenen Haustüren. Über 20 Haushalte öffneten ihre Türen. Entsprechend den früheren Piazza-Dialogen diente der Anlass dazu, den Dialog zu vorgeschlagenen Themen zu fördern: nebst dem Kennenlernen von Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger wurden Erfahrungen im Bereich Renovation ausgetauscht, oder es wurde das Thema Wohnen/Generationenwohnen diskutiert. Im Gemeinschaftshaus entspannten sich bei Kaffee und Kuchen angeregte Diskussionen.</p> <p>Im U-Hof wurde die PV-Anlage mit ca. 50 kW angeschlossen, so dass nun, nach Zustimmung aller Bewohnenden, PV-Strom vom eigenen Dach bezogen werden kann bei gleichzeitigen finanziellen Einsparungen von rund 20% gegenüber dem von der BKW bezogenen Strom. Dies gilt für die Wohnungen, ebenso wie für Elektromobilität in der Einstellhalle Hubelhüsistrasse 10. Die WBG Strassweid ist somit eine der ersten Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, in der Bewohnende optional eine Elektroladestation mit günstigem PV-Strom vom eigenen Dach mieten können.</p>
URE Etappe 1	Im Jahr 2023 fielen im U-Hof erwartungsgemäss historisch niedrige Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen (URE) an. Die tiefen URE-Kosten von CHF 37'328.— (-69%) sind einerseits mit der im Jahr 2022 gerade erst abgeschlossenen Sanierung (inkl. neuer oder reparierter Fenster) zu begründen und andererseits mit der besonders niedrigen Fluktuation in der Mieterschaft im Jahr 2023.
URE Etappe 5	Der Aufwand für die URE in der Etappe 5 fiel mit CHF 13'068.— (+69%) höher aus als im Jahr 2022, blieb nach wie vor aber deutlich unter dem langjährigen Mittel der Vorjahre.
Einstellhallen	Die Einstellhallen und Parkplätze waren im Geschäftsjahr sehr gut ausgelastet und trugen mit CHF 26'265.— (+1%) zu den Mieteinnahmen bei.

**Besitzstand per
31.12.2023**

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Eigentum der Genossenschaft per 31.12.2023 auf (keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr):

	Stand 31.12.2023	W	EHP	PP	M	V
Etappe 1	Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12	20		6		
	Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 10		12*		4	
Etappe 5	Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99	11				
	Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 28		1			
Übrige Objekte	Miteigentum Strassweidweg 87 und 91			2		2
	Miteigentum Einstellhalle Strassweidweg 100		7			
	Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 14e		6			
Total		31	26	8	4	2
W = Wohnungen; EHP = Einstellhallenplätze; PP = Aussenparkplätze; M = Motorradplätze; V = Veloräume						
* davon werden 3 EHP für eine Werkstatt verwendet						

4. FINANZEN

Rechnung 2023

Die Finanztätigkeit des Vorstandes im Jahr 2023 konzentrierte sich auf die Refinanzierung der Hypothek bei der Bank Gantrisch und auf die finanzielle Vorbereitung der Sanierung in Etappe 5. Auf ursprünglich geplante erste Modernisierungen der ersten Wohnungen im U-Hof wurden aufgrund tiefer Fluktuation und fehlender Modernisierungs-Dringlichkeiten verzichtet.

Die **flüssigen Mittel** erhöhten sich somit auf CHF 375'868.— (+11%). Der Zielwert von CHF 300'000.— Liquidität war am Jahresende sichergestellt. Dies ermöglicht Modernisierungen erster Wohnungen im U-Hof im Jahr 2024 sowie die Erhöhung der Erneuerungsfonds-Einlagen für die geplante Sanierung der Etappe 5 im Jahr 2025.

Die **Abschreibungen** wurden für das Jahr 2023 wie geplant linear mit CHF 79'960.— vorgenommen.

In die verschiedenen **Erneuerungsfonds** wurden von der WBG im Jahr 2023 gesamthaft CHF 127'597.— (-38%) einbezahlt. Das ist wie geplant weniger als in den Jahren 2021 und 2022 und dient dem Liquiditätsaufbau nach der Sanierung im U-Hof im Hinblick auf die geplante Sanierung in Etappe 5 im Jahr 2025.

Die **Bruttorendite**¹ verbesserte sich gegenüber der Rechnung 2022 aufgrund hoher Auslastung in Kombination mit den Abschreibungen erneut geringfügig um 0.3 Prozentpunkte von 7.8% auf 8.1%.

Der **Mietertrag** konnte sich aufgrund der guten Auslastung auch ohne Mietzinserhöhungen erneut etwas steigern und betrug CHF 517'001.— (+2.3%).

Der **direkte Aufwand** verringerte sich insbesondere aufgrund der geringen regulären URE gegenüber 2022 auf CHF 281'657.— (-36%).

Die Entschädigung für den Vorstand (**Personalaufwand**) betrug in einem vergleichsweise ruhigen Jahr nur noch CHF 15'677.— (-29%).

Der **sonstige Betriebsaufwand** betrug CHF 15'503.— (+15%).

Es resultierte somit ein in der WBG-Geschichte einmalig hoher **Cashflow**² von CHF 174'763.— aufgrund der hohen Auslastung und der niedrigen Aufwände für Finanzierung, URE, Erneuerungsfonds und Personal.

¹ Mietzinseinnahmen durch Sachanlagen

² Unternehmensgewinn zuzüglich Abschreibungen zuzüglich Rückstellungen abzüglich Rückstellungsaufösungen

Erneuerungsfonds

Die verschiedenen Erneuerungsfonds der Gesamtsiedlung waren per Ende 2023 wie folgt geüffnet (in CHF):

	Stand per 31.12.2023	Anteil WBG	Einlage 2023	Anteil WBG
Miteigentum Siedlung Strassweid	505'585	106'371	70'000	14'727
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12	48'593	40'013	17'779	14'640
Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 10	9'524	6'517	1'140	780
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99	358'308	236'842	146'157	96'610
Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 28	9'745	812	720	60
Miteigentum Einstellhalle Strassweidweg 100	7'195	3'597	840	420
Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 14e	8'961	3'840	840	360
Total	947'911	397'992	237'476	127'597

Fondsentrnahmen für das Jahr 2023 waren für die Liegenschaften der WBG nach Abschluss der Sanierung im U-Hof deutlich geringer als im Vorjahr. Sie entfielen insbesondere auf die PV-Anlage inkl. Einrichtung ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch), die im Februar 2023 fertiggestellt worden war: Gesamtkosten vor Subventionen von rund CHF 119'000.— (+3% ggü. Kostenvoranschlag). Die Anlage wurde nach ca. 1 Jahr Wartezeit mit CHF 18'360.— zugunsten des Erneuerungsfonds U-Hof subventioniert.

Für den allgemeinen Teil der Siedlung Strassweid wurde der Fonds belastet mit Ausgaben für Elektroarbeiten (CHF 13'550.—) im Zusammenhang mit dem Abschluss des Aussenbeleuchtungs-Ersatzes sowie mit einem Ersatz der Umwälzpumpen Heizung und Warmwasser Etappe 2 (CHF 14'171.—). In allen Einstellhallen (EH) der Siedlung wurde auf Wunsch der STOWEs aus den EH-Erneuerungsfonds eine Grundinstallation für Elektromobilität für CHF 22'188.— installiert. Die Gesamtkosten für die Grundinstallation für Elektromobilität im Jahr 2023 inklusive des ausserhalb des Erneuerungsfonds durch die laufende Rechnung finanzierten Anteils betrug für alle 4 EH CHF 69'340.—, wovon die WBG CHF 33'694.— finanzierte.

Voranschlag 2024

	Rechnung 2023 (CHF)	Voranschlag 2024 (CHF)
Ertrag Objekte	517'001	507'750
Direkter Aufwand	-281'657	-343'508
Personalaufwand	-15'677	-22'000
Sonstiger Betriebsaufwand	-15'503	-12'010
Abschreibungen	-79'960	-45'000
Finanzaufwand	-37'507	-62'520
Ausserordentlicher Erfolg	-43'100	0
Steuern	1'207	-500
Ergebnis	44'803	22'212

Für das Jahr 2024 plant der Vorstand gesteigerten Ertrag der Objekte aufgrund von Mietzinserhöhungen auf alle Parkplätze von rund 20% - dies als erste Massnahme zur Abfederung der erhöhten Finanzierungskosten der WBG ab Ende 2023 sowie aufgrund einer das Angebot übersteigenden Nachfrage. Der Finanzaufwand (Zinsen und Bankgebühren) wird aufgrund der seit November 2023 erhöhten Zinsen auf den Hypothekarkredit Bank Gantrisch für das Gesamtjahr 2024 deutlich höher liegen als 2023. Der ausserordentliche Erfolg von CHF -43'099.— aus 2023 (das Resultat aus CHF -50'000.— Sanierungsrückstellungen + CHF 6'500.— von zedierten Anteilscheinen und CHF 400.— Kreditor-Korrektur) wird sich nicht wiederholen. Dank den Sondereinzahlungen in den Erneuerungsfonds für die Sanierung von Etappe 5 sowie den bereits begonnenen Modernisierungen der Wohnungen durch Küchenersatz erwartet der WBG-Vorstand ein ausgeglichenes oder leicht positives Ergebnis; immer in Abhängigkeit von Fluktuation und Ausgaben für die URE inkl. Küchenersatz.

Finanzplan 2025-2027

	FP 2025 (CHF)	FP 2026 (CHF)	FP 2027 (CHF)
Ertrag Objekte	514'500	517'700	520'400
Direkter Aufwand	-437'508	-372'508	-372'508
Personalaufwand	-22'000	-22'000	-22'000
Sonstiger Betriebsaufwand	-12'010	-12'010	-12'010
Abschreibungen	-45'000	-45'000	-45'000
Finanzaufwand	-61'770	-61'020	-59'270
Ausserordentlicher Erfolg	110'000	0	0
Steuern	-500	-3'000	-3'300
Ergebnis	45'712	2'162	6'312

Der Vorstand plant für 2025 vorerst mit weiteren Sonder-Erhöhungen des Erneuerungsfonds zwecks Sanierung und mit dem Ersatz von 2-4 Küchen p.a. Die Mietzinse sollen nach der Senkung um 7.5% im 2019 und seither längerem Zuwarten in Anbetracht der steigenden Finanzierungs- und allgemeinen Kosten partiell und schrittweise erhöht werden. Die Mietzinserhöhung wird allerdings insbesondere die attraktiveren Wohnungen betreffen und deutlich moderater ausfallen als bei den Parkplätzen.

Die geplanten Mietzinserhöhungen in Kombination mit dem gewohnten Fokus auf die Kosten werden auch die vorgesehene dauerhafte Erhöhung der Äufnung Erneuerungsfonds ermöglichen: 2045/2050 ist gemäss Bausubstanzanalyse mit einer grösseren Sanierung von Dächern und übriger Bausubstanz der WBG-Liegenschaften im Umfang von rund CHF 2 Mio. zu rechnen, die der WBG-Vorstand ab 2025 finanziell nachhaltig vorbereiten möchte. Diese Ausgaben sowie voraussichtlich reduzierte Abschreibungen für eine marktgerechtere Bewertung unserer Immobilien werden zu ausgeglichenen Abschlüssen führen bei gleichzeitiger Sicherstellung unserer Zielliquidität.

Ausblick

Im Jahr 2024 bestimmen die Modernisierung erster Küchen sowie eine Aufwertung des Innenhofs im U-Hof die Agenda des Vorstands.

Ausserdem erarbeitet der Vorstand zur moderaten Erhöhung der Mietzinse einen mit Statuten und Strategie konformen, sozial vertretbaren und finanziell nachhaltigen Detail-Entscheid zu weiterhin vergleichsweise günstigen Mietzinsen. Schliesslich wird das Jahr geprägt sein von den Vorbereitungen für die Sanierung von Etappe 5 im Jahr 2025.

5. ADMINISTRATION

Mutationen

Eintritte	Schranz, Niklaus und Fürst, Lice Känzig, Mirjam und Ünlü, Fatih
Austritte (aufgrund Statutenänderung)	Angehrn, Alex und Vonlanthen-Angehrn, Regula Bauert, Regula Bucher, Mike und Meierhans, Cornelia Dabiri, Anna Frehner, Ulrich Gilgen, Marie Götschmann, Stefan und Franziska Hofer, Araceli Jörns, Katrin Kuhn, Martine Marti, Georg und Aeschlimann-Marti, Christa Reber, Michael und Sandra Reust, Urs Ryser, Remo und Mock, Andrea Schmid, Irene Schou, Verena Sieber, Christian und Nora Waser, Rene und Isabelle Wehrle, Dagmar Wyss, Manuel Zwahlen, André und Monika Zwahlen, Gisela
Total	70 Mitglieder der WBG Strassweid per 31.12.2023

ANHANG

A - 1 Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2023

A - 2 Bericht der Kontrollstelle AAA services Treuhand GmbH 2024

AKTIVEN	31.12.2023			31.12.2022		
Bank	375'868.10			338'846.58		
Flüssige Mittel	375'868.10	6 %		338'846.58	5 %	
Forderungen allgemein	988.10			6'000.00		
Abrechnungskonto Liegenschaftsverwaltung	4'330.80					
Übrige kurzfristige Forderungen	5'318.90	0 %		6'000.00	0 %	
Vorausbezahlte Aufwendungen	100.00			100.00		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	100.00	0 %		100.00	0 %	
UMLAUFVERMÖGEN	381'287.00	6 %		344'946.58	5 %	
Anteilschein EGW	5'000.00			5'000.00		
Finanzanlagen	5'000.00	0 %		5'000.00	0 %	
Mobilien	1.00			1.00		
Kunstobjekte	1.00			1.00		
Mobile Sachanlagen	2.00	0 %		2.00	0 %	
Liegenschaften Etappe 1	3'719'937.55			3'766'637.55		
Liegenschaften Etappe 5	2'381'117.45			2'411'017.45		
Einstellhallen- und Parkplätze	268'320.00			271'680.00		
Übrige Immobilien	4.00			4.00		
Immobilie Sachanlagen	6'369'379.00	94 %		6'449'339.00	95 %	
ANLAGEVERMÖGEN	6'374'381.00	94 %		6'454'341.00	95 %	
TOTAL AKTIVEN	6'755'668.00	100 %		6'799'287.58	100 %	

PASSIVEN	31.12.2023		31.12.2022	
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	10'882.20		11'577.15	
Abrechnungskonto Liegenschaftsverwaltung			65'357.50	
Verbindlichkeiten	10'882.20	0 %	76'934.65	1 %
Noch nicht bezahlter Aufwand	12'630.00		6'500.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen	12'630.00	0 %	6'500.00	0 %
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	23'512.20	0 %	83'434.65	1 %
Emissionszentrale EGW	4'300'000.00		4'300'000.00	
Bank Gantrisch Genossenschaft	1'965'000.00		2'010'000.00	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6'265'000.00	93 %	6'310'000.00	93 %
Rückstellungen	110'000.00		60'000.00	
Rückstellungen	110'000.00	2 %	60'000.00	1 %
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	6'375'000.00	94 %	6'370'000.00	94 %
Anteilscheinkapital	158'000.00		191'500.00	
Grundkapital	158'000.00	2 %	191'500.00	3 %
Freiwillige Gewinnreserven	154'352.93		127'524.73	
Jahresergebnis	44'802.87		26'828.20	
Freiwillige Gewinnreserven	199'155.80	3 %	154'352.93	2 %
EIGENKAPITAL	357'155.80	5 %	345'852.93	5 %
TOTAL PASSIVEN	6'755'668.00	100 %	6'799'287.58	100 %

	01.01.2023 bis 31.12.2023			01.01.2022 bis 31.12.2022		
Mietzinserträge inkl. Zusatzverbilligungen	517'000.85			505'574.90		
ERTRAG LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	517'000.85	100 %		505'574.90	100 %	
Direkter Verwaltungsaufwand	28'657.05			29'742.05		
Unterhalt, Reparatur, Ersatz	50'396.00			126'393.35		
Erneuerungsfonds	127'597.45			207'426.00		
Eigentümeraufwand	75'006.80			79'511.60		
DIREKTER AUFWAND	281'657.30	54 %		443'073.00	86 %	
BRUTTOGEWINN 1	235'343.55	46 %		62'501.90	12 %	
Lohnaufwand	13'567.05			18'179.35		
Sozialversicherungsaufwand	2'110.00			3'956.50		
PERSONALAUFWAND	15'677.05	3 %		22'135.85	4 %	
BRUTTOGEWINN 2	219'666.50	42 %		40'366.05	8 %	
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	12'981.98			9'570.50		
Diverser betrieblicher Aufwand	2'521.30			3'918.30		
ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND	15'503.28	3 %		13'488.80	3 %	
EBITDA	204'163.22	39 %		26'877.25	5 %	
Abschreibungen auf Sachanlagen	79'960.00			79'960.00		
ABSCHREIBUNGEN	79'960.00	15 %		79'960.00	15 %	
Finanzaufwand	37'607.72			32'386.30		
Finanzertrag	-100.80			-6.50		
FINANZAUFWAND	37'506.92	7 %		32'379.80	6 %	
EBT	86'696.30	17 %		-85'462.55	-17 %	
Auflösung Rückstellungen	0.00			173'863.50		
Periodenfremder Ertrag	400.02			2'500.00		
Übriger ausserordentlicher Ertrag	6'500.00			0.00		
Bildung Rückstellungen	-50'000.00			-60'000.00		
Periodenfremder Aufwand	0.00			-2'046.75		
AUSSERORDENTLICHER ERFOLG	-43'099.98	-8 %		114'316.75	22 %	
Direkte Steuern	-1'206.55			2'026.00		
DIREKTE STEUERN	-1'206.55	0 %		2'026.00	0 %	
UNTERNEHMENSGEWINN	44'802.87	9 %		26'828.20	5 %	

Allgemeine Angaben

Firma	Wohnbaugenossenschaft Strassweid
Rechtsform	Genossenschaft
Sitz	Köniz
Revisionsstelle	AAA services Treuhand GmbH, 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 übrigen ausserordentlichen Ertrag handelt es sich um Verzichte auf Rückzahlung von Anteilscheinen bei Austritt.

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	31.12.2023	31.12.2022
Vollzeitstellen		
Anzahl Vollzeitstellen	< 10	< 10
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
- Immobile Sachanlagen; Buchwert:	6'101'055.00	6'177'655.00
- Total Pfandrechte*:	12'121'000.00	6'400'000.00
* Korrekter Vorjahreswert: CHF 12'121'000.00		
Anteile Erneuerungsfonds (nicht bilanziert)	397'992.00	386'119.00

Güterstrasse 22, CH – 3008 Bern
info@aaaservices.com, +41 31 382 50 82
CHE-107.385.138 MWST
IBAN CH80 0630 0016 4401 2060 3



An die Generalversammlung der

**Wohnbaugenossenschaft Strassweid
Hubelhüsistrasse 16C
3147 Mittelhäusern**

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2023
umfassend die Zeitperiode vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

Güterstrasse 22, CH – 3008 Bern
info@aaaservices.com, +41 31 382 50 82
CHE-107.385.138 MWST
IBAN CH80 0630 0016 4401 2060 3

AAA services
T r e u h a n d G m b H

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 2023 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Bern, 31. Mai 2024

AAA services
Treuhand GmbH

Pascal Meier
Leitender Revisor

Beilage:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)