



GESCHÄFTSBERICHT
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT STRASSWEID
3147 MITTELHÄUSERN

2019

Impressum

Herausgeberin und Redaktion: Wohnbaugenossenschaft Strassweid, Mittelhäusern

info@strassweid.ch

www.strassweid.ch

© Wohnbaugenossenschaft Strassweid, 2020

VORWORT

Das Geschäftsjahr 2019 war in mehrfacher Hinsicht ein Übergangsjahr mit zwei Konstanten. Die ungenügende Liquidität und die fehlende Eigenkapitalbasis bestimmten weitgehend den Geschäftsverlauf. Mit dieser Ausgangslage bereitete der alte Vorstand im ersten Semester die Refinanzierung der Anleihen im Umfang von 9.7 Mio. CHF per April 2020 vor. Damit verbunden ist die Auflage des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) und der Eidgenössischen Emissionszentrale für gemeinnütziges Wohnungswesen (egw), 1.7 Mio. zurückzuzahlen sowie planmässig 1.8 Mio. am freien Kapitalmarkt aufzunehmen. Im Frühjahr 2019 fehlten dazu sowohl Liquidität als auch Eigenkapital. Deshalb leitete der alte Vorstand verschiedene Massnahmen ein, um die Bedingungen zur Refinanzierung für April 2020 sicherzustellen. Dazu gehörten ein Antrag an die Generalversammlung zum Verkauf von Wohnungen sowie die Mietzinsreduktion durch Zeichnung von Anteilscheinen.

Ab Juli 2019 hat der neue Vorstand die Arbeiten weiter vorangetrieben. Die Liquiditätsanalyse zeigte, dass ohne realisierte Wohnungsverkäufe im April rund 0.4 Mio. CHF fehlen würden, um die Bedingungen zur Refinanzierung erfüllen zu können. Deshalb forcierte der Vorstand die Verkaufsaktivitäten, was zunächst umfangreiche Abklärungen mit dem BWO, der egw, der TAK sowie der Revisionsstelle erforderte. Wegen der gesetzlichen Sorgfaltspflicht bei Überschuldung stellte der Vorstand beim BWO ein Gesuch um einen Schuldenschnitt, was dieses ablehnte mit dem Hinweis auf eine fehlende aktive Gefährdung der mittelfristigen Geschäftstätigkeit sowie der bereits im Jahr 2004 realisierten umfangreichen finanziellen Sanierung.

Da die Kombination von Mietzinsreduktion und Zeichnung von Anteilscheinen nicht umsetzbar war, blieb dem Vorstand lediglich die Möglichkeit, die Wohnungsverkäufe voranzutreiben. Bis Ende 2019 hatte der Vorstand dafür alle Voraussetzungen und Genehmigungen des BWO beisammen, um im neuen Jahr mit den Verkaufsgesprächen zu starten. Zudem konnten vor dem Jahreswechsel vier Parkplätze verkauft werden.

Der Abschluss mit einem kleinen buchhalterischen Gewinn, die leichte Verbesserung beim Eigenkapital sowie die Verringerung der Leerstandquoten und die Aussicht auf den Verkauf von Wohnungen, lassen zuversichtlich ins neue Geschäftsjahr blicken. Liquidität und Eigenkapital werden vorerst ein Thema bleiben. Die langfristige Planung zur Werterhaltung der Wohnung wird auf diesem Hintergrund sorgfältig angegangen werden müssen. In diesem Zusammenhang soll zudem ein aktiver Genossenschaftsdialog gepflegt werden.

Der Vorstand

1. UMFELD

- Zusatzverbilligung** Seit 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 vier Mietparteien in der Etappe 1 hiervon. Die ZV II verbilligt die Miete um bis zu 430 Franken pro Monat.
- Wohnungsmarkt** Die Vermietbarkeit von Wohnungen auf dem Lande bleibt schwierig. Die Mieter*innen sind preissensitiv und ein Siedlungsangebot wie in der Strassweid kann dies nur bedingt kompensieren. Die WBG reagiert auf diese Situation mit dem Verkauf von Wohnungen und Mietzinssenkungen.
- Newsletter** Pro Quartal wurde über Aktualitäten zur Wohnbaugenossenschaft und den Mietwohnungen informiert.

2. VORSTAND

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

- Athos Nicollerat (Präsident/Ressort Finanzen), 1.1.2006 bis 25.6.2019
- Jeanna Verlanova (Vorstandsmitglied), 30.6.2015 bis 25.6.2019
- Liselotte Jockisch (Ressort Administration), 29.6.2006 bis 25.6.2019
- Alex Angehrn (Präsident/Administration/Verkauf/Strategie), seit 1.7.2019
- David Amstutz (Ressort Mietobjekte/Kommunikation), seit 26.6.2018
- Gian Schelling (Ressort Finanzen), seit 1.7.2019

Der Vorstand hat sich im Geschäftsjahr zu 10 Sitzungen zusammengefunden.

- Tätigkeiten** Der Vorstand befasste sich mit der Refinanzierung, der Überschuldung, der Nachfolgeregelung, mit Massnahmen zur besseren Vermietbarkeit der Wohnungen und mit der Neugestaltung der Fassade in der Etappe 1 und 5 sowie dem Verkauf von Wohnungen und Parkplätzen.
- Entschädigung** Der Vorstand wurde mit CHF 22'079 (Vorjahr CHF 24'823) entschädigt.

3. MIETOBJEKTE

- Liegenschaftsverwaltung** Die Regelungen von Abläufen, Zuständigkeiten und Kompetenzen zwischen der TAK und dem WBG Vorstand haben sich weitgehend bewährt und werden auch unter dem neuen Vorstand in gleicher Form fortgesetzt.
- Projekte** An den STOWE-Versammlungen der beiden Etappen wurde im Mai 2019 die Realisierung des Fassadenanstriches beschlossen, nachdem das Farbkonzept von der Gemeinde bewilligt wurde. Die Submission ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Der WBG-Vorstand wird an der STOWE-Versammlungen beantragen, mit der Umsetzung zuzuwarten und vorgängig durch eine spezialisierte Firma die Bau-substanz analysieren lassen, um die Prioritäten bei der Werterhaltung richtig zu setzen.

Das vom Vorstand angedachte Konzept Mietreduktion im Gegenzug zu Eigenkapital erwies sich nach juristischer Prüfung steuerlich unattraktiv, weshalb das Konzept zugunsten einer Mietzinssenkung von 7.5% auf der Nettomiete für alle Mietparteien geändert wurde.

Im 2019 betrug die Leerwohnungsziffer 4.92% (Vorjahr 6.92%). Insbesondere die Mietzinsreduktion dürfte zu einer besseren Vermietbarkeit geführt haben. Für 2020 ist mit einer weiteren Senkung der Leerwohnungsziffer zu rechnen.

Mieterspiegel

Aufgrund umfangreicher Unterhalts-, Renovations- und Erneuerungsarbeiten (URE) im 2018 konnte der Aufwand für URE im 2019 auf 66'506 CHF (-45%) gesenkt werden.

URE Etappe 1

Der Aufwand für den URE in der Etappe 5 fiel mit rund 8'900 Franken (-89%) ebenso markant tiefer aus.

URE Etappe 5

Die Einstellhallenplätze und Parkplätze waren gut ausgelastet und trugen mit Mieteinnahmen von rund 37'044 Franken zum Ergebnis bei.

Einstellhallen

Die nachfolgende Tabelle listet einerseits das Eigentum der Genossenschaft per 31.12.2019 und andererseits nach den geplanten Verkäufen per 01.07.2020 auf.

Besitzstand per 31.12.2019

		W		EHP		PP		AU		M		V	
		31.12.2019	01.07.2020	31.12.2019	01.07.2020	31.12.2019	01.07.2020	31.12.2019	01.07.2020	31.12.2019	01.07.2020	31.12.2019	01.07.2020
Etappe 1	Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12	21	20			6	6						
	Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 10			14*	12*					4	4		
Etappe 5	Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99	14	11										
	Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 28			1	1								
Übrige Objekte	Miteigentum Strassweidweg 87 und 91					2	2	2	0			2	2
	Miteigentum Einstellhalle Strassweidweg 100			9	7								
	Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 14e			9	6								
Total		35	31	33	26	8	8	2	0	4	4	2	2

W = Wohnungen; EHP = Einstellhallenplätze; PP = Parkplätze
AU = Autounterstände; M = Motorradplätze; V = Veloräume

* davon werden 3 EHP für eine Werkstatt verwendet

4. FINANZEN

Rechnung 2019

Die Finanztätigkeit des neuen Vorstandes ab Sommer 2019 war durch das Bestreben geprägt, die Auslastung zu erhöhen, die Überschuldung zu verringern und insbesondere durch die Tatsache begünstigt, dass grosse Unterhalts-, Renovations- und Erneuerungs- (URE)-Tätigkeiten im Vorjahr 2018 ausgeführt wurden. Durch markant niedrigere URE bei gleichbleibenden Mieteinnahmen würde die WBG im 2019 dennoch ein nicht ganz ausgeglichenes Ergebnis präsentieren (-16'583 CHF gegenüber budgetierten +34'286 CHF) insb. aufgrund zusätzlicher Rückstellungen für die durch den Erneuerungsfonds nicht komplett gedeckte, geplante Fassadenrenovation. Um allerdings eine verzerrte Darstellung der Überschuldungssituation zu korrigieren, entschied der Vorstand, ab 2019 die Abschreibungen von bisher jährlich konstant CHF 122'590 auf CHF 100'000 zu reduzieren und so den buchhalterischen Wert des Anlagevermögens über die nächsten Jahre dem tatsächlichen Wert anzugleichen: Es resultiert somit für 2019 ein Jahresgewinn von 4'387 CHF (vs. -109'489 im 2018) sowie ein Eigenkapital von 8'048 CHF (vs. -27'839 im 2018).

Die flüssigen Mittel stiegen um 112'904 Franken auf 1'686'410 Franken (+7 %). Der Zielwert von 1,7 Millionen für die Rückzahlung der Schulden aus erwirtschafteten Mitteln plus 300'000 CHF Liquidität war somit noch immer nicht sichergestellt.

SVW-Darlehen im Umfang von 34'000 CHF wurden gemäss Vertrag zurückbezahlt. In die verschiedenen Erneuerungsfonds wurden im 2019 wie im Vorjahr insgesamt 34'784 Franken einbezahlt. Zusätzlich wurden 45'000 CHF als Eigentümeraufwand in den Erneuerungsfonds eingebucht für die geplante Fassadenrenovation.

Die **Bruttorendite**¹ erhöht sich gegenüber der Rechnung 2018 um 0,14 Prozentpunkte auf 7,4 Prozent.

Der **Mietertrag** blieb im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Leerständen insbesondere im ersten Halbjahr praktisch konstant bei 599'435 Franken (+0.7%).

Der **direkte Aufwand** (inkl. direktem Finanzaufwand und Abschreibungen) reduziert sich im Geschäftsjahr aufgrund des markant niedrigeren URE sowie der reduzierten Abschreibungen auf 557'917 CHF (-17%). Im Finanzaufwand sind Guthabengebühren bei Postfinance seit Jahresbeginn enthalten. Hier hat der neue Vorstand mit einem Abzug von Geldern auf die Bank Gantrisch reagiert und rechnet auch aufgrund der deutlich reduzierten Kapitalbestände nach der Refinanzierung 2020 nicht mehr mit solchen Gebühren.

Die Entschädigung für den Vorstand (**Personalaufwand**) beträgt 22'079 CHF (-11%). Dies aufgrund eines personell von 4 auf 3 Mitglieder reduzierten Vorstands sowie Teil-Verzicht durch den neuen Vorstand.

Der **sonstige Betriebsaufwand** beträgt 13'035 CHF (-9.9%).

Es resultierte somit ein positiver Cashflow² von 104'387 CHF.

Erneuerungsfonds

Die verschiedenen Erneuerungsfonds der Gesamtsiedlung betreffend URE haben per Ende 2019 folgende Stände:

¹ Mietzinseinnahmen durch Sachanlagen

² Unternehmensgewinn zuzüglich Abschreibungen

	Stand per 31.12.2019	Anteil WBG	Einlage 2019	Anteil WBG
Miteigentum Siedlung Strassweid	356'559	87'610	70'000	17'199.59
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12	125'982	110'284	55'000	48'147.00
Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 10	13'996	11'050	0	0.00
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99	115'218	101'738	10'000	8'830.00
Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 28	8'075	673	0	0.00
Miteigentum Einstell- halle Strassweidweg 100	14'418	9'269	0	0.00
Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 14e	15'001	9'644	0	0.00
Total	649'249.82	330'267	135'000	74'177

Im Rechnungsjahr erfolgten wiederum keine Einlagen in die Fonds der Einstellhallen. Fondsentnahmen für 2019 entfielen für die Gebäude der WBG auf erfolgreiche Baubewilligungsverfahren der geplanten Fassadenrenovation sowie in der Siedlungsgemeinschaft insb. für die Kanalisationsspülung der Siedlung sowie Ersatz und Revision der Feuerlöscher.

	R 2019	VA 2020
Ertrag Objekte	599'435	522'770
Direkter Aufwand	-557'917	-433'001
Personalaufwand	-22'079	-30'000
Sonstiger Betriebs- aufwand	-13'035	-11'760
Ausserordentlicher Erfolg	-1'613	729'822
Steuern	-404	-169'413
Ergebnis	4'387	608'419

Voranschlag 2020

Für 2020 wird ein positives Ergebnis in der Höhe von rund 600'000 CHF erwartet, allerdings vor Verwendung von Verkaufserlösen für den Schuldenabbau gemäss Konditionen der Fremdkapitalgeberin egw:

- 1.6 Mio CHF Schuldenabbau bei egw aus Wohnungsverkäufen 2020 von total erwartungsgemäss rund 2.1 Mio CHF
- Rückstellung allfälliger Netto-Gewinne aus Wohnungsverkäufen 2020 nach Rückzahlungen Schulden egw und nach Grundstücksgewinnsteuern zugunsten Renovationen / Sanierungen der verbleibenden Mietobjekte
- Höhere Personalaufwände insbesondere aufgrund Verkaufsaktivitäten
- Hohe Steuern aus Verkäufen (vorbehaltlich potentiell möglicher Rückstellungen oder nachträglichen Abschreibungen)

	FP 2021	FP 2022	FP 2023
Ertrag Objekte	467'987	467'987	467'987
Direkter Aufwand	-284'637	-269'637	-269'637
Personalaufwand	-24'000	-24'000	-26'000
Sonstiger Betriebsaufwand	-11'460	-11'460	-11'460
Ausserordentlicher Erfolg	0	0	0
Steuern	-32'170	-35'170	-34'770
Ergebnis	115'720	127'720	126'120

Finanzplan 2021-2023

Der Vorstand erwartet für die Jahre 2021 bis 2023 vor grundlegenden Sanierungen und Modernisierungen einen stabilen Finanzplan mit positiven Rechnungsabschlüssen zwischen rund 120'000 bis rund 130'000 CHF insb. aufgrund der für 20 Jahre stabilisierten attraktiven Zinssituation dank erfolgreicher Verhandlung der Hauptfinanziererin egw an einem volatilen Kapitalmarkt während der Corona-Krise im Frühling 2020. Die WBG wird künftige Gewinne nach Sicherstellung der Liquidität für Sanierungen und Modernisierungen zurückstellen müssen.

Ausblick

Das finanziell massgeblichste Thema der WBG für 2020 ist eine angespannte Liquidität nach Rückzahlung von bisher 1.5 Mio CHF zur Schuldenreduktion. Die Analyse für notwendige Sanierungen der Bausubstanz sowie empfohlene Modernisierungen der Wohnungen ist in Auftrag gegeben und wird per 3. Quartal 2020 erwartet. Während allfällig nötige Sanierungen der Bausubstanz prioritär behandelt werden müssen, werden sich die Möglichkeiten für Modernisierungen der Mietwohnungen an den tatsächlich verbleibenden Cashflows ausrichten. Während Neubauten in Mittelhäusern sowie ein Trend zu Wohneigentum im 2018 und Anfangs 2019 zu einem Überangebot an Mietwohnungen in der Siedlung Strassweid geführt hatten, ist der Vorstand zuversichtlich, durch die Kombination der langfristigen Mietzinssenkungen und die Redimensionierung des Bestandes durch die Verkäufe im 2020 die Grundlage gelegt zu haben für ein marktfähiges Angebot an Mietwohnungen in der vorerst richtigen Menge in der Siedlung Strassweid. Weitere Redimensionierung der Genossenschaft durch Verkauf von zusätzlichen Wohnungen bleibt eine durch die GV zu entscheidende Option für die nächste geplante kleine Refinanzierungsrunde von ca. 2 Mio CHF im Jahr 2023.

5. ADMINISTRATION

Mutationen

Eintritte:

- Corinne Cicigoi & Josias Mattis, Hubelhüsistr. 40
- Simon Winzenried, Hubelhüsistr. 12
- Erika Bödecker Scherer & Markus Scherer, Hubelhüsistr. 10
- Daniela & Alfred Rothen-Laws, Strassweidweg 99
- Petra & Gian Schelling, Strassweidweg 99

Die Genossenschaft zählt per 31.12.2019 [91] Mitglieder/Parteien [+5 vs. 31.12.2018].

ANHANG

- A - 1 Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang per 31. Dezember 2019
- A - 2 Bericht der Kontrollstelle AAA services meier + franzelli vom 5. Juni 2020

AKTIVEN	31.12.2019		31.12.2018	
PostFinance 30-39408-6	266'470.40		699'732.69	
Credit Suisse 919013-50	415'158.33		415'033.33	
Credit Suisse 1749964-10	400'883.72		400'758.72	
Bank Gantrisch 447.096.51.145	500'000.00			
Abrechnungskonto Liegenschaftsverwaltung	103'898.13		57'982.03	
Flüssige Mittel	1'686'410.58	17 %	1'573'506.77	16 %
Forderungen allgemein	369.00		0.00	
Verrechnungssteuer	0.00		1'613.25	
Übrige kurzfristige Forderungen	369.00	0 %	1'613.25	0 %
Vorausbezahlte Aufwendungen	0.00		3'045.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	0 %	3'045.00	0 %
UMLAUFVERMÖGEN	1'686'779.58	17 %	1'578'165.02	16 %
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	4'252'543.55		4'307'150.00	
Liegenschaften Etappe 5	3'404'084.45		3'449'478.00	
Einstellhallen- und Parkplätze	435'000.00		435'000.00	
Übrige Immobilien	4.00		4.00	
Immobilie Sachanlagen	8'091'632.00	83 %	8'191'632.00	84 %
ANLAGEVERMÖGEN	8'096'634.00	83 %	8'196'634.00	84 %
TOTAL AKTIVEN	9'783'413.58	100 %	9'774'799.02	100 %

PASSIVEN	31.12.2019			31.12.2018		
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	7'312.30			0.00		
Verbindlichkeiten		7'312.30	0 %		0.00	0 %
Noch nicht bezahlter Aufwand	10'052.90			10'638.10		
Passive Rechnungsabgrenzungen		10'052.90	0 %		10'638.10	0 %
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		17'365.20	0 %		10'638.10	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	99 %
Darlehen SVW Etappe 1 (Rangrücktritt)	58'000.00			92'000.00		
Übrige langfristige Verbindlichkeiten (Rangrücktritt)		58'000.00	1 %		92'000.00	1 %
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		9'758'000.00	100 %		9'792'000.00	100 %
Anteilscheinkapital	222'000.00			190'500.00		
Grundkapital		222'000.00	2 %		190'500.00	2 %
Kumulierte Verluste	-218'339.08			-108'850.43		
Jahresergebnis	4'387.46			-109'488.65		
Kumulierte Verluste		-213'951.62	-2 %		-218'339.08	-2 %
EIGENKAPITAL		8'048.38	0 %		-27'839.08	0 %
TOTAL PASSIVEN		9'783'413.58	100 %		9'774'799.02	100 %

	01.01.2019 bis 31.12.2019			01.01.2018 bis 31.12.2018		
Mietzinserträge inkl. Zusatzverbilligungen	599'435.00			595'388.50		
ERTRAG LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	599'435.00	100 %		595'388.50	100 %	
Direkter Verwaltungsaufwand	33'103.05			34'466.00		
Unterhalt, Reparatur, Ersatz	75'412.25			202'945.50		
Erneuerungsfonds	34'784.00			34'784.00		
Eigentümeraufwand	82'061.65			45'970.75		
DIREKTER AUFWAND	225'360.95	38 %		318'166.25	53 %	
BRUTTOGEWINN 1	374'074.05	62 %		277'222.25	47 %	
Lohnaufwand	19'088.80			21'465.15		
Sozialversicherungsaufwand	2'990.35			3'357.35		
PERSONALAUFWAND	22'079.15	4 %		24'822.50	4 %	
BRUTTOGEWINN 2	351'994.90	59 %		252'399.75	42 %	
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	7'362.95			7'821.45		
Diverser betrieblicher Aufwand	5'671.55			4'030.00		
ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND	13'034.50	2 %		11'851.45	2 %	
EBITDA	338'960.40	57 %		240'548.30	40 %	
Abschreibungen auf Sachanlagen	100'000.00			122'590.00		
ABSCHREIBUNGEN	100'000.00	17 %		122'590.00	21 %	
Finanzaufwand	232'805.59			230'205.00		
Finanzertrag	-250.00			-250.00		
FINANZERFOLG	232'555.59	39 %		229'955.00	39 %	
EBT	6'404.81	1 %		-111'996.70	-19 %	
Übriger ausserordentlicher Ertrag	0.00			2'786.45		
Übriger ausserordentlicher Aufwand	-1'613.25			0.00		
AUSSERORDENTLICHER ERFOLG	-1'613.25	0 %		2'786.45	0 %	
Direkte Steuern	404.10			278.40		
DIREKTE STEUERN	404.10	0 %		278.40	0 %	
UNTERNEHMENSGEWINN	4'387.46	1 %		-109'488.65	-18 %	

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 ausserordentlichen Aufwand handelt es sich um die Ausbuchung von Verrechnungssteuer.

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	31.12.2019	31.12.2018
Vollzeitstellen		
Anzahl Vollzeitstellen	< 10	< 10
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
- Immobile Sachanlagen; Buchwert:	7'656'628.00	7'756'628.00
- Total Pfandrechte:	15'516'000.00	15'516'000.00
Anteile Erneuerungsfonds (nicht bilanziert)	330'267.00	270'260.61

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

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

An die Generalversammlung der

**Wohnbaugenossenschaft Strassweid
Hubelhüsistrasse 16C
3147 Mittelhäusern**

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2019
umfassend die Zeitperiode vom 01.01.2019 bis 31.12.2019**

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

AAAservices
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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

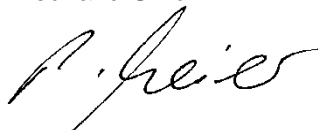
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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.

Bern, 5. Juni 2020

AAA services
Treuhand GmbH



Pascal Meier
Zugelassener Revisor RAB

Beilage: Jahresrechnung