



Baugenossenschaft Altdorf

Geschäftsbericht 2019/2020

54. SCHRIFTLICHE GENERALVERSAMMLUNG



Baugenossenschaft Altdorf
PFISTERGASSE 13 | 6460 ALTDORF

Inhaltsverzeichnis

A = ergänzende Informationen / 1-8 schriftliche Generalversammlung

A1	Anmerkungen zur schriftlichen Generalversammlung	2
A1.1	Ankündigung	2
A1.2	Schriftliche Form	2
A1.3	Wahlen	2
A1.4	Abstimmungen	2
A1.5	Resultate	2
A1.6	Fristen	2
A1.7	Ausfüllen der Stimmzettel und Stimmkarte	3
A1.8	Traktandenliste	4
1	Vorwort	5
2	Festlegung der Stimmenzähler	6
3	Protokoll der 53. ordentlichen Generalversammlung	7
4	Mitteilungen	10
4.1	Jahresbericht des Präsidenten	10
4.2	Orientierung durch die Verwaltung	12
5	Finanzen	19
5.1	Erläuterungen zur Rechnung 2019 / 2020	19
5.2	Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2019 / 2020	31
5.3	Bericht der Kontrollstelle 2019 / 2020	33
5.4	Festsetzung des Zinsfusses Langzeitdarlehen und Depositen	35
5.5	Budget 2020 / 2021	36
6	Wahlen	40
6.1	Rechnungsprüfungskommission (RPK)	40
6.2	Vorstandswahlen	40
7	Projekt Lift (Liegenschaft Blumenfeld)	42
7.1	Projektvorstellung	42
8	Varia	45
8.1	Allgemeine Informationen	45

A1 Anmerkungen zur schriftlichen Generalversammlung

A1.1 Ankündigung

Die Einberufungsfristen für die schriftliche Generalversammlung richtet sich nach den Statuten der Baugenossenschaft Altdorf. Die Ankündigung der schriftlichen Generalversammlung wurde auf der Internetseite der Baugenossenschaft Altdorf publiziert.

A1.2 Schriftliche Form

Der Ausfall der physischen Generalversammlungen zwingt uns zur Erstellung eines schriftlichen Geschäftsberichtes, welcher Ihnen nun vorliegt. Dieser beinhaltet die beiden Geschäftsjahre 2019/2020. Die schriftliche oder elektronische Generalversammlung hat den Vorteil, dass der gewohnte Geschäftsgang dadurch weitergeführt werden kann. Als Leitfaden für die Erstellung dieses Dokumentes dienten uns dabei die Empfehlungen des Dachverbandes der Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

➔ www.wbg-schweiz.ch/corona

A1.3 Wahlen

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass Vorstandsmitglieder gewählt bleiben, bis eine Neuwahl stattfinden kann. Der Rücktritt einer Person kann zwar erklärt werden, doch wird die Décharge erst bei der nächstmöglichen physischen Generalversammlung erteilt werden können.

A1.4 Abstimmungen

Jedes stimmberechtigte Mitglied erhält ein **Stimmrechtsausweis**, welcher **unterschrieben** werden muss. Für die Abstimmungen gibt es **Stimmzettel**, welche **handschriftlich ausgefüllt** und anschliessend in einem neutralen Couvert zurückgesendet werden müssen. Für die Auszählung der Stimmzettel werden zwei neutrale Personen gewählt.

A1.5 Resultate

Nach Eingang der Stimmrechtsausweise und Stimmzettel bis zur gesetzten Frist werden diese umgehend ausgewertet. Dabei wird auch ein Feststellungsprotokoll geführt, welches die Resultate der Abstimmung beinhalten. Anschliessend wird es vom Präsidenten und dem Protokollführer unterzeichnet. Die Mitglieder erhalten dann das Protokoll innerhalb der angegebenen Zeit.

A1.6 Fristen

Frist für die Abgabe der Stimmrechtsausweise und Stimmzettel

➔ bis am **03.07.2021** / 12.00 Uhr müssen die Stimmzettel bei der Baugenossenschaft Altdorf eingegangen sein

Wichtig: trifft ein Stimmzettel nach dieser Frist ein, kann dieser nicht mehr berücksichtigt werden.

Abgabe: Aussenbriefkasten Büro oder per Post

Frist für den Erhalt des Feststellungsprotokoll

➔ bis spätestens am **10.07.2021**

A1.7 Ausfüllen der Stimmzettel und Stimmkarte

Bitte füllen Sie die Stimmrechtsausweise und die Stimmzettel wie auf den Beispielen unten aus.
Gültige Antworten für die Stimmzettel – JA oder NEIN



BGA
Baugenossenschaft Altdorf

54. schriftliche Generalversammlung

STIMMRECHTAUSWEIS

(Angaben einer Person pro Haushalt)

Vorname Max

Name Muster

Adresse Musterstrasse 123

PLZ/Ort 5252 Mustern

Unterschrift des/der Stimmberechtigten

Unterschrift

Ohne Unterschrift ist die briefliche Stimmgabe ungültig

Bitte senden Sie den unterschriebenen Stimmrechtsausweis und die Stimmkarten im mitgelieferten neutralen Couvert per Post an uns zurück oder werfen sie ins Briefkasten Büro.

**Baugenossenschaft Altdorf
Pfistergasse 13
6460 Altdorf**

Abgabefrist für alle Stimmkarten
gemäss Geschäftsbericht 2019/2020.

Herzlichen Dank



BGA
Baugenossenschaft Altdorf

54. schriftliche Generalversammlung

Stimmzettel

Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung 2019

Frage: Möchten Sie den Antrag und Bericht der RPK und somit die Genehmigung der Jahresrechnung 2019 annehmen?

Antwort: JA

A1.8 Traktandenliste

Die Traktanden für die 54. schriftliche Generalversammlung sind wie folgt:

1. Vorwort

2. Festlegung der Stimmenzähler

3. Protokoll der 53. ordentlichen Generalversammlung (Abstimmung)

4. Mitteilungen

4.1 Jahresbericht des Präsidenten

4.2 Orientierung durch die Verwaltung

5. Finanzen

5.1 Erläuterungen zur Rechnung 2019 / 2020

5.2 Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2019 / 2020

5.3 Bericht der Kontrollstelle 2019 / 2020 (Abstimmung)

5.4 Festsetzung des Zinsfusses Langzeitdarlehen und Depositen

5.5 Budget 2020 / 2021 (Abstimmung)

6. Wahlen

6.1 Rechnungsprüfungskommission RPK

6.2 Vorstandswahlen

7. Projekt Lift (Liegenschaft Blumenfeld)

7.1 Projektvorstellung (Abstimmung)

8. Varia

8.1 Allgemeine Informationen



«Gemeinsam besser Wohnen»

Baugenossenschaft Altdorf

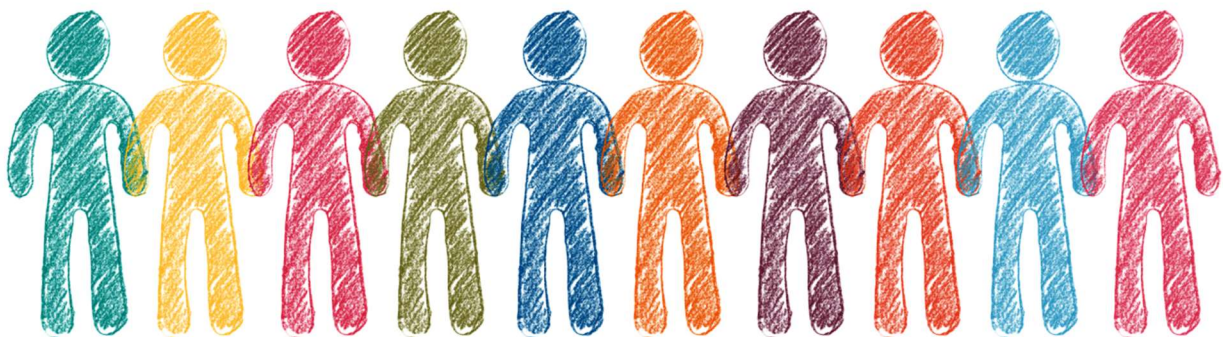
1 Vorwort

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter

Seit Anfang 2020 befindet sich die Welt in einem Ausnahmezustand. Jeder Mensch wird auf die eigene Art und Weise gefordert. Sei es das Erledigen einer Arbeit, welche aufgrund der momentanen Situation nur erschwert oder gar nicht mehr ausgeführt werden kann, die Vermeidung von sozialen Kontakten mit den lieben Mitmenschen oder gar gesundheitliche Probleme. Und jetzt, nach etwas mehr als einem Jahr dieser körperlichen und psychischen Anstrengungen, wäre ein Lichtblick, eine Sicherheit, dass das Ende dieser Pandemie näher rückt, wie ein rettender Strohhalm. Jetzt, in der sozial getrennten Situation, sollten die starken Menschen den Schwächeren in unserer Gesellschaft eine Stütze sein. Es geht nicht darum die Meinung eines anderen zu beeinflussen oder gar schlecht zu machen – vielmehr muss in solch einer Situation erkannt werden, dass gemeinsam jede Krise bewältigt werden kann.

Diese Erkenntnis führt uns geradewegs zu den Ideologien von Genossenschaften. Denn sie tragen wichtige Leitsätze wie: «Gemeinsam besser Wohnen» oder «Zusammen sind wir stärker». Nicht nur die tieferen Mietzinsen sind ein Vorteil, auch das Mitspracherecht in unseren Siedlungen und Geschäftstätigkeiten sowie die Möglichkeiten eines aktiven Zusammenlebens. Kurz gesagt: Alle tragen mit an der Verantwortung für die ganze Genossenschaft. Das Augenmerk sollte dabei auf zeitgemässes und nachhaltiges Wohnen gerichtet sein. Das bringt eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit sich. Sichtbar wird das bei unseren langjährigen Mieterinnen und Mietern, welche schon seit Beginn bei uns zuhause sind und immer noch dableiben möchten.

Also lasst uns gemeinsam die Möglichkeiten eines besseren Miteinander nutzen, um uns gegenseitig Kraft und Hoffnung für die Zukunft und die gegenwärtige Situation zu geben.



Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen der Geschäftsberichte 2019/2020 unserer Baugenossenschaft Altdorf. Sollten Sie Fragen haben, können Sie uns gerne zu den Bürozeiten auf dem schriftlichen oder telefonischen Weg kontaktieren.

2 Festlegung der Stimmzähler

Bei der Wahl der Stimmzähler geht es vor allem darum, dass zwei Personen für die Auszählung der Stimmzettel gewählt werden. Der Vorstand hat für dieses Amt folgende Personen ausgewählt:

Stimmzähler 1



Roland Volkart

Präsident der RPK

Utzigen 6, 6460 Altdorf

Stimmzähler 2



Christian Imholz-Rieder

Mitglied der RPK

Spitalstrasse 4a, 6460 Altdorf

Die Resultate werden dann anschliessend wie unter Punkt «A1.5 Resultate» in einem Feststellungsprotokoll aufgeführt, welches dann bis zur angegebenen Frist an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter versendet wird. Das Feststellungsprotokoll wird von Nicole Furrer verfasst werden. Beachten Sie bitte auch die Hinweise unter Punkt «A1.7» für das Ausfüllen des Stimmrechtsausweises und der Stimmkarten.

3 Protokoll der 53. ordentlichen Generalversammlung

Datum: Freitag, 17. Mai 2019
Zeit: 19.00 Uhr
Ort: Schützenhaus Altdorf
Protokoll: Nicole Furrer
Anwesend: 76 Genossenschaftler/innen

Entschuldigt: 17 Personen

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst 76 Mitglieder. 58 der Anwesenden sind stimmberechtigte BGA-Mitglieder. Das absolute Mehr für die Abstimmungen und Wahlen beträgt demnach 30 Stimmen. 17 Personen haben sich für diese GV entschuldigt.

Der Präsident bedankt sich bei Urs Gasser und seinem Team für den Einsatz.

Die Traktandenliste wird ohne Einwände genehmigt.

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

Engelberger Alex und Frei André.

3. Protokoll der 52. Ordentlichen Generalversammlung vom 19.04.2018

Das Protokoll wurde vorab versendet. Es gibt keine Einwände, somit wird das Protokoll einstimmig genehmigt.

4. Mitteilungen

4.1. Jahresbericht des Präsidenten

Der Präsident hat seinem schriftlichen Jahresbericht, den alle mit den Versammlungsunterlagen erhalten haben, nichts hinzuzufügen und schliesst ihn mit einer kurzen Totenehrung für die drei Verstorbenen. Dieser wird einstimmig genehmigt.

4.2. Orientierung durch die Verwaltung

Ab Juni 2019 sind alle Wohnungen vermietet. Eine hohe Nachfrage sowie viele Anmeldungen für die Warteliste sind vorhanden. Sehr gefragt im Moment ist die Liegenschaft Blumenfeld. Die Bürozeiten wurden aufgrund der neuen Verwaltung abgeschafft. Termine können mit dem Verwalter telefonisch vereinbart werden.

Mieterwechsel:

Im Blumenfeld gab es Total 7 Wechsel. Davon ein interner sowie 6 neue Mieter.

In der Utzigen gab es Total 3 Wechsel. Zwei davon intern und ein neuer Mieter.

In der Spitalstrasse gab es drei neue Mieter.

Bei Neuzugängen wird jeweils ein Zettel an den Anschlagkästen aufgehängt.

Informationen für Mieter und Mieterinnen finden sie wie folgt:

schwarzer Anschlagkasten beim BGA Büro und Velohaus Utzigen (allgemeine Informationen sowie Grotto-Öffnungszeiten)

Anschlagbretter innerhalb des Gebäudes (Kontaktangaben, Infos, Organigramm Vorstand) ein weiteres Brett BGA News ist mit Weisungen und sonstigen Informationen versehen.

In sämtlichen Waschküchen befinden sich ebenfalls Anschlagbretter für allgemeine Informationen.

Die Homepage wurde komplett überarbeitet und wird laufend aktualisiert. Sie können unter anderem Dokumente zum Downloaden auf der Homepage entnehmen.

Unsere momentane Situation ist finanziell sehr gut. Die Erneuerungs- und Reparaturfonds sind maximal gefüllt. Es können daher keine Steuerabzüge mehr getätigt werden. Wir haben aufgrund des hohen Zinses mit einer Zunahme von Depositengeldern zu rechnen. Die Mietzinsen sowie Nebenkosten bleiben stabil. Statt einer Mietzinsreduktion möchten wir die Wohnungen aufwerten, indem wir schrittweise Sanierungen (z.B. Böden, Malerarbeiten, ersetzen oder Reparaturen von Elektrogeräten) vornehmen.

Leider können wir noch kein Projekt bezüglich Liftbauten Blumenfeld vorstellen. Wir sehen aber die Notwendigkeit, die darin liegt, durch die entstandene Situation konnte mit dem Projekt noch nicht begonnen werden. Das Vorprojekt erachtet der Vorstand als nicht ideal. Gespräche mit Architekten werden in Angriff genommen.

5. Finanzen

5.1. Erläuterung zur Rechnung 2018

Wir begrüßen unseren Treuhänder Bruno Betschart und sprechen unseren Dank aus für die geleistete Unterstützung. Einige Punkte werden genauer erläutert.

Pauschale Nebenkosten: Die Nebenkosten werden mit der Miete bezahlt. Der Saldo wird auf die Seite gelegt.

Versicherungen: Die Versicherungen 2018 wurden bereits im Jahre 2017 bezahlt. Dies geht schon viele Jahre so zurück. Für dieses Jahr wurde dies Unterbrochen und die Versicherung wurde dieses Jahr ausgeglichen. Zukünftig werden die Versicherungen im jeweiligen Jahr bezahlt und eingebucht.

Gewinn Baugenossenschaft: Es wurden jedes Jahr Rückstellungen getätigt. Nun sind die Rückstellungen mit 1.3 Mio. ausgeschöpft. Ein Schreiben vom Steueramt ist eingegangen und wir müssen uns an die gesetzlichen Bestimmungen halten. Max. 10% vom Versicherungswert kann als Rückstellungen geltend gemacht werden. Im Jahre 2018 konnte nur noch eine Rückstellung von Fr. 24'9000.- gemacht werden. So lange keine grossen Investitionen passieren, können keine Rückstellungen mehr gemacht werden.

Rückstellungen: 10 % unserer Versicherung darf steuerlich zurückgestellt werden.

5.2 Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses

Der Nebenkostensaldo von Fr. 8'964.85 soll der Bilanz belastet werden.

5.3 Bericht der Kontrollstelle

Maria Eller hat sich entschuldigt. Stellvertretend nimmt Roland Volkert Stellungnahme dazu. Es wurden Stichproben bei den Depositenkonten und Darlehenskassen durchgeführt. Es wird den Anwesenden vorgeschlagen, den Anträgen des Genossenschaftsvorstandes zuzustimmen und die Jahresrechnung sowie die Bilanz und die Depositenrechnung zu genehmigen. Der Antrag wurde einstimmig genehmigt.

5.4 Festsetzung des Zinsfusses Depositen

Der Zinsfuss für die Depositenkasse soll bei 1% sowie der Zinsfuss für die Langzeitdarlehen soll bei 2.5% bleiben. Die Festsetzung wurde genehmigt.

5.5 Budget 2019

Der Liegenschaftsertrag sowie die Nebenkosten bleiben gleich.

Wir möchten, dass die Langzeitdarlehen zukünftig nur noch von unseren Mietern genutzt werden. Die Versicherung wurde höher budgetiert aufgrund der Spitalstrasse.

Es können keine Fondseinlagen mehr zurückgestellt werden.

Die Umgebungsarbeiten wurden in den letzten Jahren etwas vernachlässigt, daher sind diese Kosten höher budgetiert.

Wir möchten wieder mehr in die Wohnungen investieren, daher fällt der Liegenschaftsunterhalt höher aus.

5.6 Genehmigung des Budget 2019

Das Budget 2019 wurde genehmigt.

6. Wahlen

6.1 Wahl der Kontrollstelle 2019

Präsidentin Maria Eller gibt auf dieses Jahr den Rücktritt bekannt.

Roland Volkert stellt sich zur Wahl des Präsidenten für ein Jahr. Thomas Herzig stellt sich zur Wiederwahl für ein Jahr. Neu hinzu kommt Christian Imholz.

Die Änderungen, Neuwahlen und Wiederwahlen werden angenommen.

7. Umfrage

Die Fensterdichtungen in den einzelnen Wohnungen sind sehr schlecht. In den nächsten Tagen wird die Heizung abgestellt. Wir bitten alle Mieter das Danfoss Ventil auf Stufe 5 zu stellen, damit die Feder entlastet werden kann. Eine komplette Sanierung der Fenster ist noch zu früh.

Unser Ziel ist es, nach der GV die Mieter schriftlich für eine Wohnungsbesichtigung zu benachrichtigen. Diese Besichtigungen möchten wir vor dem Sommer durchführen. Es ist uns ein Anliegen die Qualität der Wohnungen hochzuheben. In der Utzigen müssen sämtliche Elektrogeräte ersetzt werden.

Der Präsident bedankt sich für die ordentliche Generalversammlung.

Schluss der Generalversammlung 19.55 Uhr.

Präsident



René Pfaffen

Protokollführerin



Nicole Furrer

>ABSTIMMUNG / Traktandum Nr. 3<

Wir bitten Sie den entsprechenden Stimmzettel für die Abstimmung auszufüllen.

Stimmzettel -> Protokoll der 53. ordentlichen Generalversammlung – Genehmigung Protokoll

4 Mitteilungen

4.1 Jahresbericht des Präsidenten

Mehr denn je: **"Gemeinsam besser Wohnen"**



Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Die letzten zwei Jahre waren wohl die schwierigsten in der Geschichte der Baugenossenschaft Altdorf. Das Coronavirus beherrscht das Weltgeschehen, die Geschäfte, sowie das soziale und genossenschaftliche Zusammenleben. Entscheidungen unsererseits mussten immer wieder revidiert und hinterfragt werden, damit die vom Bundesamt vorgegebenen Regeln eingehalten werden konnten. So musste letztes Jahr leider auch die Generalversammlung vom Frühling in den Herbst verschoben und schlussendlich komplett abgesagt werden. Auch dieses Jahr ist es nicht anders. Die Planbarkeit einer Versammlung oder Vorstandssitzung gestalteten sich aufgrund der ständig ändernden Regeln als sehr schwierig.

Rückblick über die vergangenen Geschäftsjahre

Es freut mich sehr, Ihnen trotzdem über ein paar erfreuliche Geschehnisse zu berichten:

In den zwei Jahren mit dem neuen Vorstand haben wir unsere Pendenzen für mehr Struktur und Klarheit beim Zusammenleben in der Baugenossenschaft gut vorangebracht. So sind diverse Projekte erfolgreich abgewickelt worden. Es wurden die Projekte Bewirtschaftung der Aussenparkplätze für Autos, Motorradparkplätze in der Tiefgarage, Abstellflächen für die Veloständer, Balkonbeschichtungen in der Spitalstrasse, Auswechslung der Dampfabzüge in der Liegenschaft Utzigen, Aufnahme der Wohnungszustände und Einbringung von Plattenböden in den Kleinwohnungen Liegenschaft Blumenfeld erfolgreich umgesetzt. Darunter gibt es noch viele kleinere Projekte, welche ebenfalls erledigt wurden. Es freut uns, dass das Echo der Genossenschafterinnen und Genossenschafter mehrheitlich positiv ausfällt.

Wenn sich ein Mieter dazu entschlossen hat unsere Genossenschaft zu verlassen, konnten wir meist recht schnell einen Nachmieter für unsere Wohnungen finden. Das zeigt, dass unsere Wohnungen attraktiv geblieben sind. Allerdings ist zu sagen, dass gerade in der Liegenschaft Blumenfeld die höher gelegenen Wohnungen bei Jung und Alt nur noch schwierig zu vermitteln sind. Die Nachfrage nach einem Lift ist deshalb omnipräsent! Es ist fünf vor zwölf, dass wir dieses Projekt endlich in Angriff nehmen. Deshalb ist es mir wichtig, nochmals unseren Slogan in Erinnerung zu rufen: "Gemeinsam für besseres Wohnen". Denn nur wenn wir Vollvermietung haben, können wir unsere attraktiven Mietpreise auch halten. Seit etwas mehr als einem Jahr arbeiten wir deshalb mit einem versierten Architekturbüro zusammen, um das Projekt Lifteinbau voranzutreiben. Sie haben für uns eine ausgezeichnete Machbarkeitsstudie ausgearbeitet, sodass wir freudig berichten können, dass mit der entwickelten Lösung **alle Wohnungen** mit Liften erschlossen werden können. Denn nur so macht unser Slogan auch Sinn. Weitere Informationen über dieses Projekt folgen im Verlauf dieses Geschäftsberichts.

Geburten und Todesfälle

Unsere Gemeinschaft darf sich über zwei Geburten erfreuen! Herzlichst gratulieren wir den Eltern und heißen unsere jüngsten Mitbewohner herzlich Willkommen in der Baugenossenschaft Altdorf. Alles Gute für die Zukunft!

Nebst den erfreulichen Geburten müssen wir Sie leider informieren, dass unsere geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschafter Peter Gamma-Zraggen, Alois Püntener-Gisler, Elisabeth Gisler-Riedi, Rosa Birkenmeyer-Röderer und Marcel Huggenberger von uns gegangen sind. An dieser Stelle möchten wir nochmals unser tiefstes Beileid aussprechen und wünschen den Angehörigen viel Kraft.

Ausblick und Danksagung

Es gibt noch jede Menge zu erledigen - Seien es Reparaturen oder Unterhaltsarbeiten. Selbstverständlich werden wir uns auch in diesem Jahr an die Verhaltens- und Abstandsregeln halten und besonders bei Arbeiten in den Wohnungen darauf achten. Sollte es trotzdem aus einem Grund nicht zu Ihrer Zufriedenheit funktionieren, so danken wir schon jetzt für Ihr Verständnis.

Schlussendlich gibt es nur noch eines zu sagen: Herzlichen Dank, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dafür dass Sie uns das Vertrauen schenken, mit lieben Worten aber auch Kritik unterstützen und uns immer wieder ein Zeichen geben, wie wir unseren Job erledigen. Sie sind die wichtigsten Personen in unserer Genossenschaft!

Auch danke ich der Verwaltung, sowie Nicole Furrer, welche eine sehr gute Arbeit leistet und viele Mieterkontakte pflegt und dem Vorstand für die angenehme Zusammenarbeit.

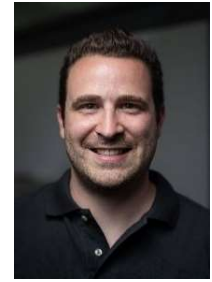
Bitte bleiben Sie gesund und genießen Sie das Wohnen in der unserer Baugenossenschaft.

Präsident



René Pfaffen

4.2 Orientierung durch die Verwaltung



Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Es geht mit grossen Schritten vorwärts!

Seit der letzten physischen Generalversammlung konnten wir viele unserer Ziele und Ideen erreichen. Dies gelang uns dank dem kommunikativen Umgang innerhalb des Vorstandes und nicht zuletzt auch dank Ihrer Mithilfe, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Wir sind überzeugt, dass wir auch weiterhin motiviert an Projekten arbeiten können, um die Baugenossenschaft Altdorf stetig voranzubringen. Bereits hat Ihnen unser Präsident René Pfaffen einige Stichworte über die Projekte der vergangenen Geschäftsjahre genannt, welche ich nun anschliessend gerne noch etwas genauer erläutern möchte.

Wohnungskontrollen 2019

Gegen Ende 2019 haben wir Kontrollen in allen Wohnungen der Baugenossenschaft durchgeführt und unser Vorstandsmitglied Ruedi Gisler hat dabei sehr detaillierte Protokolle über den Zustand der Wohnungen erstellt. Als erste Massnahme haben wir die gravierenden Mängel und Schäden behoben, welche die Mietsituation und den Komfort erheblich vermindern. Als nächstes werden wir dann noch alle anderen Mängel beheben. Es kommt ab und zu vor, dass wir von Mietern gefragt werden, ob wir denn die Mängelliste vergessen haben. Selbstverständlich haben wir das nicht! Es muss jedoch gesagt werden, dass wir hier eine geordnete Herangehensweise pflegen und somit versuchen, die Arbeiten gebündelt an die Handwerker zu übergeben. Deshalb kann es vorkommen, dass nicht alle Arbeiten sofort erledigt werden können. Die noch offenen Arbeiten werden in kommender Zeit abgearbeitet.

Ist eine Wohnung aufgrund Mieterwechsel frei geworden, so haben wir die Gelegenheit jeweils genutzt, um die Wohnungen zu sanieren und auf den neusten Stand zu bringen. Das gelingt in diesem Fall wesentlich einfacher, als wenn ein bestehender Mieter alle Möbel, z.B für das Einbringen eines neuen Bodens, in andere Räume zügeln muss. Wir konnten aber trotzdem bei zwei oder drei bestehenden Mietern, welche diese Arbeit auf sich genommen haben, einen neuen Boden verlegen oder Malerarbeiten durchführen. Mit dieser Strategie möchten wir auch zukünftig weiterfahren.

Wie in den beiden Jahresrechnungen ersichtlich ist, haben wir bei unseren Liegenschaften rund CHF 300'000.00 bzw. CHF 375'000.00 investiert. Hauptsächlich wurde das Geld für neue Böden, Malerarbeiten, Ersatzgeräte oder Reparaturen benötigt. Der grosse Anteil nimmt die Liegenschaft Blumenfeld ein, da dort der grösste Handlungsbedarf aufgrund des Alters der besteht. Dank der sorgfältig getroffenen Auswahl an Materialien und Farben für die neuen Böden im Blumenfeld, erscheinen die Wohnungen wieder in einem frischen und freundlich hellen Look. Dass möglichst einheitliche Materialien in allen Wohnungen verbaut werden, ist uns wichtig. Das Budget wurde auch für das Jahr 2020 sowie 2021 ähnlich gestaltet und somit können wir mit dieser Arbeit weiterfahren, dass möglichst bald alle Mieter den gleichen Ausbaustandard haben werden.

Mieterwechsel und Neumieter

In den beiden Geschäftsjahren 2019 und 2020 haben wir folgende Mieterwechsel gelistet:

2019

Liegenschaft Blumenfeld	Anz. Wechsel	
Haus 21	2	(2 Neumieter) Alma Pesenti Adrian und Inés Mattli-Montoya
Haus 23	1	(1 Neumieter) Beatrice Aschwanden
Haus 27	1	(1 Neumieter) Rita Gerig
Haus 31	1	(1 Neumieter) Annemarie Planzer-Kempf
Total	5	
Liegenschaft Utzigen		
Haus 6	2	(1 Neumieter / 1 interner Wechsel) Heinz und Heidy Fehlbaum-Gnos Christoph Pfaffen
Total	2	
Liegenschaft Spitalstrasse		
Haus 4a	3	(3 Neumieter) Rebecca Inderkum Kevin Imholz und Anita von Rotz Petra Grauwiller
Total	3	
Total	10	im 2019

2020

Liegenschaft Blumenfeld	Anz. Wechsel	
Haus 25	2	(2 Neumieter) Isabelle Schuler Stefan Jauch
Haus 27	1	(1 Neumieter) Simon Zurfluh
Haus 29	2	(1 Neumieter / 1 interner Wechsel) Nadia Tresch Pietro und Giulia d'Affuso
Total	5	
Liegenschaft Utzigen		
Haus 6	1	(1 Neumieter) Werner und Margrith Lussmann-Buck
Total	1	
Total	6	im 2020

Die Anzahl der Mieterwechsel befindet sich in einem normalen, eher tieferen Rahmen.

Es freut uns sehr, dass wir Ihnen trotz der schwierigen Wohnungsmarktsituation über eine Vollbesetzung unserer Wohnungen berichten können.

Bewirtschaftung Aussenparkplätze Blumenfeld

Die Aussenparkplätze werden seit dem Jahr 2019 aktiv bewirtschaftet. Von den insgesamt 43 Aussenparkplätzen wurden rund die Hälfte zur Miete und die andere Hälfte als Parkplätze für unsere Besucher eingerichtet. Die Parkfelder wurden mit Tessiner Granitblöcken und einer Blechtafel je Parkplatz ergänzt. Die Schilder, welche auf den Blechtafeln montiert sind, können bei Bedarf gewendet werden und mit der vorher festgelegten Nummer wird so der für den Mieter oder Mieterin vorgesehene Platz reserviert. Die entsprechende Parkkarte muss dann zusätzlich noch hinter der Windschutzscheibe hinterlegt werden. Ein Aussenparkplatz kann nur in Kombination mit einem Tiefgaragenplatz gemietet werden. Das stellt sicher, dass alle Mieter die gleichen Bedingungen haben, da der Preisunterschied zum Tiefgaragenplatz deutlich tiefer ist. Wenn ein zweites Fahrzeug vorhanden ist, kann ein Aussenparkplätze für dieses gemietet werden.



Bild 1 Aussenparkplätze Blumenfeld nord



Bild 2 Beschilderung für Besucher

Veloparkplätze Blumenfeld

Mit der Umgestaltung der Aussenparkplätze musste auch neuer Platz für das Parkieren von Fahrrädern vor den Hauseingängen geschaffen werden. Dies wurde mit gepflasterten Abstellbuchten realisiert. Nun stehen die Fahrräder auch nicht mehr auf dem Gehweg, was wiederum Platz für die Fussgänger geschaffen hat. Es wurde dabei auch auf den Räumungsdienst im Winter geachtet.



Bild 3 Abstellfläche mit Veloständer

Motorradplätze Tiefgarage Blumenfeld

Die Motorradplätze in der Tiefgarage wurden neu beschriftet und am Boden gekennzeichnet. Der Motorradparkplatz Nr. 1 wurde um ein Autoparkfeld vergrössert. Die eindeutige Zuweisung eines Platzes für den Mieter erleichtert das Parkieren und vermeidet Chaos. In der Mitte der alten Tiefgarage wurde noch ein zusätzlicher Motorradparkplatz erstellt. Insgesamt sind jetzt 12 Parkplätze für Motorräder und Roller verfügbar.



Bild 4 Motorradparkplatz 1



Bild 5 Motorradplatz 2

Balkone Spitalstrasse

Bis vor kurzem hatten die Balkone in der Liegenschaft Spitalstrasse noch einen blanken Betonboden und Untersicht. Das Entfernen von Flecken gestaltete sich für unsere Mieter als sehr mühsam. Deshalb wurden die Untersichten und Böden analog der Liegenschaft Blumenfeld mit einer speziellen Farbe beschichtet. Nebst dem besseren Entfernen von Flecken, dringt nun auch viel mehr Licht in die Wohnungen, da die Farbe an der Untersicht besser reflektiert als die dunkle Farbe des Betons.

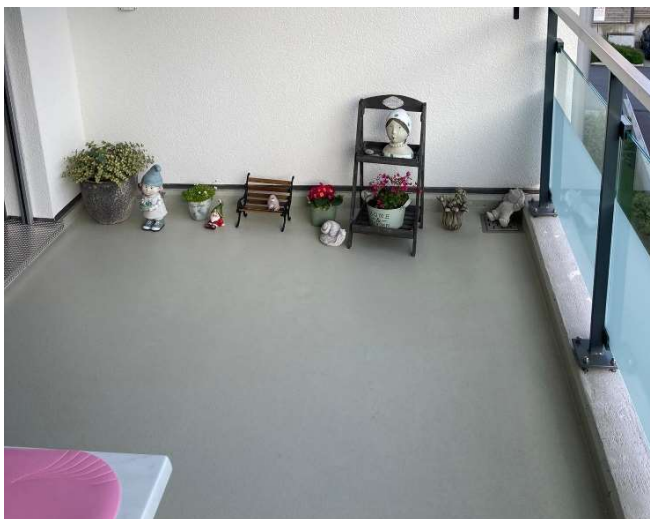


Bild 6 Balkonboden (graue Farbe)

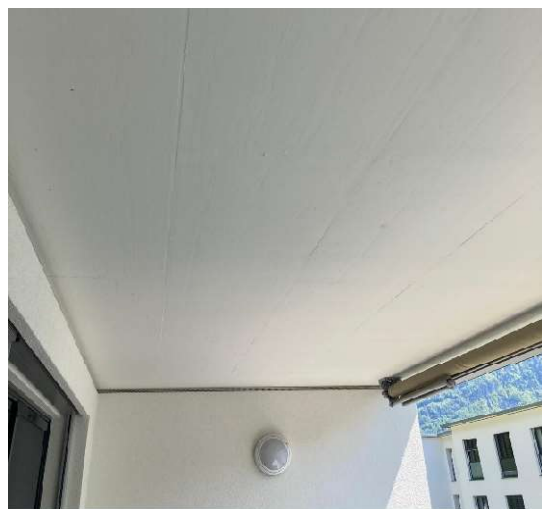


Bild 7 Untersicht (weisse Farbe)

Auch der Treppenabgang beim Haus 13 zur Tiefgarage im Blumenfeld wurde mit der Spezialfarbe beschichtet. Somit dringt weniger Schmutz in die Poren des Betons ein und die Reinigung wird dadurch einfacher.

Lademöglichkeiten für E-Bikes

Die Anzahl der E-Bikes hat in den letzten Jahren stark zugenommen. So auch bei unseren Mieterinnen und Mietern. Damit Sie stets einen vollen Akku für die Abfahrt bereit haben, wurden alle Veloräume, Velohäuser und Kellerräume unserer Liegenschaften mit Steckdosen ausgestattet, damit die Akkus bei Bedarf auch geladen werden können.



Bild 8 Steckdosen im Veloraum

Blumenkästen Spitalstrasse und Utzigen

In der Spitalstrasse wurden die Kiesbeete durch Blumenkästen aus lackiertem Stahl ersetzt. Darin wurden rund 120 Eiben gepflanzt. Ausserdem wurden alle Balkone um die Länge einer Gartenplatte erweitert. Die Blumenkästen schaffen eine klare Grenze zur Grünfläche und erleichtern auf Dauer auch die Gartenarbeit. Zwischen den beiden 3.5 Zi.-Whg. wurde auch ein Sichtschutz erstellt. Da sich in unmittelbarer Nähe zu den Balkonen auch eine Durchgangsweg befindet, schaffen diese Massnahmen etwas mehr Privatsphäre für unsere Mieterinnen und Mieter. Bereits wurden bei einer der Parterrewohnungen in der Liegenschaft Utzigen ebenfalls Blumenkästen installiert. Mit Absprache der Mieterinnen und Mieter werden wir dort in naher Zukunft auch die anderen Balkone damit ausstatten.



Bild 9 Ansicht Blumenkästen mit Eiben



Bild 10 Ansicht Sichtschutz

Plattenböden Blumenfeld

Im Herbst 2020 sowie Frühling 2021 wurden in den Korridoren von 31 Kleinwohnungen Plattenböden verlegt. Insgesamt wurden dafür ca. 390m² Platten benötigt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen, denn die neuen Plattenböden sind definitiv eine Aufwertung der Wohnungen. Die Platten ergänzen sich auch mit den neuen Vinylböden in den Zimmern, welche ebenfalls auf dem Bild ersichtlich sind.

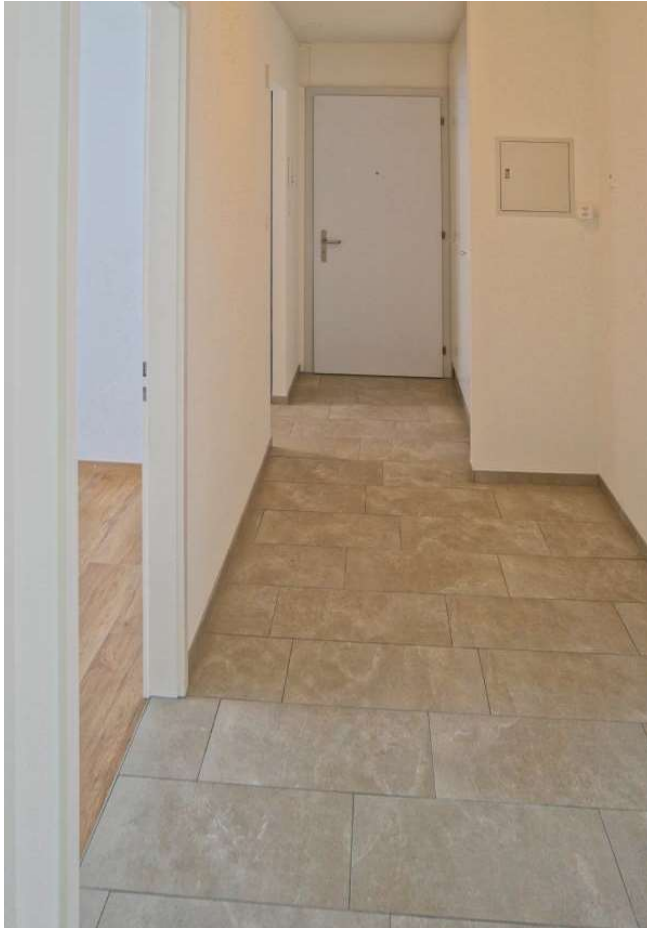


Bild 11 Platten- und Vinylboden

Dachkontrollen alle Liegenschaften

Wir haben uns entschlossen, dass eine jährliche Dachkontrolle bei all unseren Liegenschaften sinnvoll ist. Damit wollen wir verhindern, dass Schäden und Undichtigkeiten unbemerkt bleiben. Die Kontrollen beinhalten eine Reinigung (entfernen von Moos und anderem Wuchs), sowie visuelle Kontrollen. Letztes Jahr wurden im Blumenfeld zwei Dachfenster im Treppenhaus wegen undichten Stellen ersetzt und bei der Liegenschaft Utzigen wurden bei den Dachwohnungen alle Dachfenster auf elektrische Storen umgerüstet.

Ausbau der Ökoräume

Wo gearbeitet wird, wird auch Werkzeug benötigt. Sei es der Rasenmäher für den Garten oder die Schneefräse für den Winter. Deshalb wurde ein Teil der Ökoräume für die Warenlagerung der Geräte und Werkzeuge der Baugenossenschaft umgebaut.

Beleuchtungen Treppenhäuser / Wohnungen

Besonders bei der Liegenschaft Utzigen, sowie aber auch bei der Liegenschaft Blumenfeld, haben wir im letzten Jahr etliche Treppenhausbeleuchtungen durch modernere LED-Leuchten ersetzt. Die Treppenhäuser wirken dadurch viel heller und freundlicher als vorher. Auch die von der Genossenschaft montierten Beleuchtungen, in den Korridoren der Wohnungen Blumenfeld, sind grösstenteils durch LED-Leuchten ersetzt worden.

Ersatzgeräte für die Küche

Bei den Liegenschaften Utzigen und Blumenfeld wurden einige Küchengeräte ersetzt, da bei der Wohnungskontrolle teils grössere Mängel gefunden wurden. Die Gesamtkosten beliefen sich dabei etwa auf CHF 75'000.00

Gerät	Blumenfeld	Utzigen
Kühlschrank	16 Stück	7 Stück
Backofen	2 Stück	2 Stück
Abwaschmaschine	8 Stück	2 Stück
Glaskeramik / Kochfeld	2 Stück	
Dampfabzüge	2 Stück	16 Stück
Total Geräte	30 Stück	27 Stück

Danksagung

Auch zukünftig wird sich unser motiviertes Team für Sie einsetzen und an der Werterhaltung unserer Liegenschaften und Wohnungen arbeiten.

Ich bedanke mich herzlichst für die stets angenehme Zusammenarbeit mit René Pfaffen, Nicole Furrer, Ruedi Gisler und dem Vorstand.

Herzlichen Dank auch Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für Ihr grosses Vertrauen, das Sie mir als Verwalter entgegenbringen.

Verwalter



Carlo Aschwanden

5 Finanzen

5.1 Erläuterungen zur Rechnung 2019 / 2020

Jahresrechnung 2019

Bürgschaftsverpflichtungen

zu Gunsten der UKB Blumenfeld	CHF	7'600'000
zu Gunsten der UKB Utzigen	CHF	2'700'000
zu Gunsten der UKB Spitalstrasse	CHF	3'000'000
	CHF	13'300'000

Zu Gunsten der Darlehenskasse BGA Register-Schuldbriefe	CHF	5'000'000
Kontokorrentkredit UKB Überdeckung Register-Schuldbriefe	CHF	1'000'000
Freie Register-Schuldbriefe	CHF	7'650'000
	CHF	13'650'000

Brandversicherungswerte Blumenfeld

Haus 13 (Total 14 Wohnungen)	CHF	2'752'000
Haus 21 (Total 10 Wohnungen)	CHF	2'355'000
Haus 23 (Total 8 Wohnungen)	CHF	1'933'000
Haus 25 (Total 19 Wohnungen)	CHF	3'813'000
Haus 27 (Total 12 Wohnungen)	CHF	2'781'000
Haus 29 (Total 9 Wohnungen)	CHF	2'156'000
Haus 31 (Total 12 Wohnungen)	CHF	2'699'000
Tiefgarage (Total 70 Einstellplätze)	CHF	1'792'000
Oekonomiegebäude	CHF	322'000
	CHF	20'603'000

Brandversicherungswerte Utzigen

Haus 6	CHF	2'448'000
Haus 7	CHF	2'448'000
	CHF	4'896'000
Tiefgarage STWEG – 18 Garagen und 2 Einstellplätze	CHF	(2'000'000)

Brandversicherungswerte Spitalstrasse

Haus 4a (Total 16 Wohnungen)	CHF	5'569'500
------------------------------	-----	-----------

Erweiterte Angaben

Rückstellung für Grossreparaturen: Grundlage für die Rückstellungen bildet das Merkblatt des Amtes für Steuern Uri datiert vom 30. November 2006 über Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen. Die maximal mögliche Rückstellung beträgt 10% des Gebäudeversicherungswertes. Dieser Maximalbetrag wurde im Geschäftsjahr 2018 erreicht. Steuerrechtlich dürfen somit keine weiteren Rückstellungen mehr geäufnet werden.

Wertschriften

70 Aktien SVW zu CHF 10.00 nominal

CHF

700

Diverse Bemerkungen

Die Darstellung der Jahresrechnung der Baugenossenschaft Altdorf entspricht den neuen Vorschriften für die Rechnungslegung der Wohnbauträger gemäss Art. 957ff OR.

Immobilie Sachanlagen

Bei den drei bestehenden Immobilien Blumenfeld, Utzigen und Spitalstrasse wurden 2019 keine Investitionen bilanziert. Die direkten Abschreibungen auf den Liegenschaften beträgt 1.5% des Bilanzwertes.

Transitorische Aktiven

Diese beinhalten kleinere Mietzinsrückstände.

Kreditoren und Transitorische Passiven

Beinhalten Unternehmerrechnungen, vorausbezahlte Mietzinsen sowie die ESTV (Verrechnungssteuer der Depozitenkassenverzinsung).

Depozitenkasse und Langzeitdarlehen

Gemäss Beschluss der Generalversammlung 2019 wird das Depozitenkapital mit 1% verzinst. Die Langzeitdarlehen werden mit 2.5% verzinst. Den Zinssatz der Langzeitdarlehen bestimmt der Vorstand. Wir sind bestrebt, in den nächsten Jahren den Bestand der Langzeitdarlehen von «Nicht-Mietern» zu reduzieren.

Rückstellungen für Grossreparaturen Liegenschaften

Siehe dazu vorangehende Bemerkungen.

Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung ist in der Erfolgsrechnung detailliert ausgewiesen. Gegenüber den Mietern wird die pauschale Verrechnung angewandt.

Steueraufwand

Wohnbaugenossenschaften werden gleich besteuert wie andere juristische Personen. Die Steuerbelastung liegt bei rund 17% vom ausgewiesenen Jahresergebnis. Ab dem Kalenderjahr 2020 wird aufgrund einer Anpassung des Steuergesetzes eine Reduktion der Steuerbelastung (ca. -2.5%) positiv ins Gewicht fallen.

Risikobeurteilung

Die Wohnungen und Gebäude der BGA sind sehr gut unterhalten. Durch stetigen intensiven Unterhalt und Modernisierung unserer Liegenschaften möchten wir modern und attraktiv auf dem Markt auftreten. Die finanzielle Ausgangslage ist sehr erfreulich. Die Belastung der Hypotheken beträgt ca. 43% und inkl. Depozitenkasse ca. 63% des Versicherungswertes. Flüssige Mittel sind genügend vorhanden. Es besteht also kein finanzielles Risiko.

Bilanz Geschäftsjahr 2019

AKTIVEN	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Flüssige Mittel		
Kasse	496.20	1'765.35
Postcheck	104'201.44	32'491.44
UKB Sparkonto	684'030.45	1'347'980.70
UKB Mietzinskonto	985'302.35	154'699.30
	1'774'030.44	1'536'936.79
Abgrenzungen und Vorräte		
Transitorische Aktiven	630.00	27'839.55
Brennstoffvorrat	90'000.00	32'953.00
	90'630.00	60'792.55
Total Umlaufvermögen	1'864'660.44	1'597'729.34
Anlagevermögen		
Immobilie Sachanlagen		
Immobilien Blumenfeld	9'117'000.00	9'256'000.00
Immobilien Utzigen	4'421'000.00	4'488'000.00
Immobilien Spitalstrasse	8'845'000.00	8'980'000.00
	22'383'000.00	22'724'000.00
Mobile Sachanlagen		
Mobilien und Maschinen	1.00	1.00
	1.00	1.00
Finanzanlagen		
Wertschriften	700.00	700.00
Erneuerungsfond Tiefgarage Utzigen	19'500.00	19'000.00
	20'200.00	19'700.00
Total Anlagevermögen	22'403'201.00	22'743'701.00
Total AKTIVEN	24'267'861.44	24'341'430.34

PASSIVEN	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
kurzfristiges Fremdkapital		
kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kreditoren Lieferanten	143'188.60	22'038.05
Kreditoren Eidg. Steuerverwaltung	45'356.35	93'488.60
	188'544.95	115'526.65
Abgrenzungen		
Transitorische Passiven	15'985.00	100'635.00
Abgrenzungen Nebenkosten	-22'470.39	-3'782.04
	-6'485.39	96'852.96
Total kurzfristiges Fremdkapital	182'059.56	212'379.61
langfristiges Fremdkapital		
verzinsliche Verbindlichkeiten		
UKB Hypothek Blumenfeld	5'600'000.00	5'600'000.00
UKB Hypothek Utzigen	2'700'000.00	2'700'000.00
UKB Hypothek Spitalstrasse	5'000'000.00	5'000'000.00
Depositeneinlagen	1'770'417.75	1'757'372.20
Langzeitdarlehen	4'666'132.70	5'164'000.00
	19'736'550.45	20'221'372.20
Rückstellungen für Grossreparaturen		
Rückstellungen Blumenfeld	2'060'330.00	2'060'330.00
Rückstellungen Utzigen	489'600.00	489'600.00
Rückstellungen Spitalstrasse	556'950.00	556'950.00
	3'106'880.00	3'106'880.00
Total langfristiges Fremdkapital	22'843'430.45	23'328'252.20
Total Fremdkapital	23'025'490.01	23'540'631.81
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	74'750.00	75'250.00
gesetzlichen Gewinnreserven	250'000.00	250'000.00
Bilanzgewinn		
Vortrag Vorjahr	475'548.53	2'893.98
Jahresgewinn	442'072.90	472'654.55
	917'621.43	475'548.53
Total Eigenkapital	1'242'371.43	800'798.53
Total PASSIVEN	24'267'861.44	24'341'430.34

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2019

	31.12.2019 Effektiv in CHF	31.12.2019 Budget in CHF	31.12.2018 Effektiv in CHF
ERTRAG			
Liegenschaftsertrag			
60200 Mieteinnahmen Wohnungen Blumenfeld	942'554.00	950'000.00	1'031'388.70
60300 Mieteinnahmen PP, Garagen Blumenfeld	102'050.65		
60210 Leerstände, Bereinigungen Blumenfeld	-47'243.65		
60500 Mieteinnahmen Wohnungen Utzigen	280'445.00	300'000.00	313'695.00
60600 Mieteinnahmen PP, Garagen Utzigen	30'540.00		
60700 Mieteinnahmen Wohnungen Spitalstrasse	309'600.00	330'000.00	341'635.00
60800 Mieteinnahmen PP, Garagen Spitalstrasse	28'965.00		
	1'646'911.00	1'580'000.00	1'686'718.70
Pauschale Nebenkosten			
50200 Nebenkosten Blumenfeld	118'674.90	110'000.00	115'442.35
50500 Nebenkosten Utzigen	29'855.00	30'000.00	31'353.65
50300 Nebenkosten Spitalstrasse	25'650.00	24'000.00	27'210.00
	174'179.90	164'000.00	174'006.00
Total ERTRAG	1'821'090.90	1'744'00.00	1'860'724.70
AUFWAND			
Finanzaufwand			
40000 Hypothekarzins	-122'890.00	-122'520.00	-122'028.35
40050 Schuldzinsen Depositen/ Langzeitdarlehen	-120'689.70	-130'000.00	-145'170.80
40100 Kapitalkosten	-3'572.58	-1'000.00	-74.50
	-247'152.28	-253'520.00	-267'273.65
Versicherungen			
42000 Versicherungen	-24'266.50	-32'000.00	-30'199.60+
Fondeinlagen			
41500 Bildung von Rückstellungen Grossrep.	0.00	0.00	-249'880.00
Honoraraufwendungen			
43000 Honorare Drittpersonen	-14'438.95	-50'000.00	-30'722.10
43600 Honorare Verwaltung und Aufgaben	-55'029.00		
43020 Hauswartung Festhonorare	-12'000.00	-40'000.00	-48'964.65
43050 Umgebungsarbeiten Blumenfeld	-25'009.25		
43040 Umgebungsarbeiten Utzigen	-3'312.80		
43030 Umgebungsarbeiten Spitalstrasse	-5'504.70		

	31.12.2019 Effektiv in CHF	31.12.2019 Budget in CHF	31.12.2018 Effektiv in CHF
43100 Sitzungen, Generalversammlung	-3'429.40	-16'000.00	-6'386.95
43500 Sozialversicherungen	-8'080.50	-7'500.00	-2'404.25
	-126'804.60	-113'500.00	-88'477.95
Liegenschaftsunterhalt			
44000 URE Gebäude Blumenfeld	-156'806.30	-200'000.00	-111'864.50
44020 URE Gebäude Utzigen	-88'704.90	-70'000.00	-30'721.80
44030 URE Gebäude Spitalstrasse	-47'698.72	-10'000.00	-13'129.70
44100 URE Mobiliar, EDV	-11'218.95	-5'000.00	-10'208.75
44120 URE Maschinen, Zubehör	-166.40	0.00	-4'247.95
44140 URE Büroräumlichkeiten	-62'899.35	0.00	0.00
44150 URE Oekonomie und Lagerräume	-7'878.65	0.00	0.00
44160 URE Leerstand	-30.00	0.00	0.00
	-375'403.27	-285'000.00	-170'172.70
Nebenkosten			
46400 Nebenkosten Blumenfeld	-132'347.75	-110'000.00	-129'581.65
46020 Nebenkosten Utzigen	-42'724.35	-30'000.00	-35'590.90
46030 Nebenkosten Spitalstrasse	-17'796.15	-24'000.00	-17'798.30
46500 Abgrenzungen Nebenkosten	18'688.35	0.00	8'964.85
	-174'179.90	-164'000.00	-174'006.00
47000 Büroaufwände, EDV	-5'104.60	-15'000.00	-9'104.00
Abschreibungen			
48000 Abschreibungen Blumenfeld	-139'000.00	-139'000.00	-141'000.00
48020 Abschreibungen Utzigen	-67'000.00	-67'000.00	-69'000.00
48030 Abschreibungen Spitalstrasse	-135'000.00	-135'000.00	-130'000.00
48000 Abschreibungen Mobiliar	-2'000.00	0.00	0.00
	-343'000.00	-341'000.00	-340'000.00
49500 Diverse Unkosten	-1'084.45	-8'000.00	-7'523.75
41000 Steuern	-82'022.40	-77'300.00	-82'432.50
Ausserordentlicher Ertrag			
75000 Versicherungsprämie 2018 (erfolgsunwirksam)	0.00	0.00	31'000.00+
Total AUFWAND	-1'379'018.00	-1'289'320.00	-1'388'070.15
Jahresgewinn	442'072.90	454'680	472'654.55

+ Abgrenzungsfehler Versicherungsprämie im Vorjahr 2017; siehe dazu auch Anhang

Jahresrechnung 2020

Bürgschaftsverpflichtungen

zu Gunsten der UKB Blumenfeld	CHF	7'600'000
zu Gunsten der UKB Utzigen	CHF	2'700'000
zu Gunsten der UKB Spitalstrasse	CHF	3'000'000
	CHF	13'300'000

Zu Gunsten der Darlehenskasse BGA Register-Schuldbriefe	CHF	5'000'000
Kontokorrentkredit UKB Überdeckung Register-Schuldbriefe	CHF	1'000'000
Freie Register-Schuldbriefe	CHF	7'650'000
	CHF	13'650'000

Brandversicherungswerte Blumenfeld

Haus 13 (Total 14 Wohnungen)	CHF	2'752'000
Haus 21 (Total 10 Wohnungen)	CHF	2'355'000
Haus 23 (Total 8 Wohnungen)	CHF	1'933'000
Haus 25 (Total 19 Wohnungen)	CHF	3'813'000
Haus 27 (Total 12 Wohnungen)	CHF	2'781'000
Haus 29 (Total 9 Wohnungen)	CHF	2'156'000
Haus 31 (Total 12 Wohnungen)	CHF	2'699'000
Tiefgarage (Total 70 Einstellplätze)	CHF	1'792'000
Oekonomiegebäude	CHF	322'000
	CHF	20'603'000

Brandversicherungswerte Utzigen

Haus 6	CHF	2'448'000
Haus 7	CHF	2'448'000
	CHF	4'896'000
Tiefgarage STWEG – 18 Garagen und 2 Einstellplätze	CHF	(2'000'000)

Brandversicherungswerte Spitalstrasse

Haus 4a (Total 16 Wohnungen)	CHF	5'569'500
------------------------------	-----	-----------

Erweiterte Angaben

Rückstellung für Grossreparaturen: Grundlage für die Rückstellungen bildet das Merkblatt des Amtes für Steuern Uri datiert vom 30. November 2006 über Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen. Die maximal mögliche Rückstellung beträgt 10% des Gebäudeversicherungs Wertes. Dieser Maximalbetrag wurde im Geschäftsjahr 2018 erreicht. Steuerrechtlich dürfen somit keine weiteren Rückstellungen mehr geäußert werden.

Wertschriften

70 Aktien SVW zu CHF 10.00 nominal	CHF	700
------------------------------------	-----	-----

Diverse Bemerkungen

Die Darstellung der Jahresrechnung der Baugenossenschaft Altdorf entspricht den neuen Vorschriften für die Rechnungslegung der Wohnbauträger gemäss Art. 957ff OR.

Immobilie Sachanlagen

Bei den drei bestehenden Immobilien Blumenfeld, Utzigen und Spitalstrasse wurden 2020 keine Investitionen bilanziert. Die direkten Abschreibungen auf den Liegenschaften beträgt 1.5% des Bilanzwertes.

Transitorische Aktiven

Diese beinhalten kleinere Mietzinsrückstände sowie Abgrenzungen gegenüber Sozialversicherung Uri und Amt für Steuern Uri.

Kreditoren und Transitorische Passiven

Beinhalten per Bilanzstichtag noch nicht beglichene Unternehmerrechnungen, vorausbezahlte Mietzinsen, Abgrenzungen gegenüber Amt für Steuern Uri sowie die ESTV (Verrechnungssteuer der Depositenkassen Verzinsung).

Depositenkasse und Langzeitdarlehen

Gemäss Beschluss der Generalversammlung 2019 wird das Depositenkapital mit 1% verzinst. Die Langzeitdarlehen werden mit 2.5% verzinst. Den Zinssatz der Langzeitdarlehen bestimmt der Vorstand. Wir sind bestrebt, in den nächsten Jahren den Bestand der Langzeitdarlehen von «Nicht-Mietern» zu reduzieren.

Hypotheken

Die Belastungen und die Schuldzinsen der einzelnen Liegenschaften sind in der Finanzbuchhaltung ausgewiesen. Im Jahresabschluss werden jedoch ab 2015 alle Hypothekarzinsen zusammengefasst aufgeführt, um einen Vergleich abzuwenden, der infolge Rückzahlung nicht fälliger aber höher verzinslichen Hypotheken ungerechtfertigt wäre. Für sämtliche Hypotheken bestehen feste, fixe Laufzeiten mit Zinssätzen zwischen 0.78% - 1.09%.

Rückstellungen für Grossreparaturen Liegenschaften

Siehe dazu vorangehende Bemerkungen.

Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung ist in der Erfolgsrechnung detailliert ausgewiesen. Gegenüber den Mietern wird die pauschale Verrechnung angewandt.

Steueraufwand

Wohnbaugenossenschaften werden gleich besteuert wie andere juristische Personen. Die Steuerbelastung liegt bei rund 14.5% vom ausgewiesenen Jahresergebnis.

Risikobeurteilung

Die Wohnungen und Gebäude der BGA sind sehr gut unterhalten. Durch stetigen intensiven Unterhalt und Modernisierung unserer Liegenschaften möchten wir modern und attraktiv auf dem Markt auftreten. Die finanzielle Ausgangslage ist sehr erfreulich. Die Belastung der Hypotheken beträgt ca. 43% und inkl. Depositenkasse ca. 62% des Versicherungswertes. Flüssige Mittel sind genügend vorhanden. Es besteht also kein finanzielles Risiko.

Bilanz Geschäftsjahr 2020

AKTIVEN	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Flüssige Mittel		
Kasse	57.55	496.20
Postcheck	174'791.44	104'201.44
UKB Sparkonto	560'594.25	684'030.45
UKB Mietzinskonto	1'612'443.05	985'302.35
	2'347'886.29	1'774'030.44
Abgrenzungen und Vorräte		
Transitorische Aktiven	8'750.00	630.00
Brennstoffvorrat	90'000.00	90'000.00
	98'750.00	90'630.00
Total Umlaufvermögen	2'446'636.29	1'864'660.44
Anlagevermögen		
Immobilie Sachanlagen		
Immobilien Blumenfeld	8'980'000.00	9'117'000.00
Immobilien Utzigen	4'354'000.00	4'421'000.00
Immobilien Spitalstrasse	8'712'000.00	8'845'000.00
	22'046'000.00	22'383'000.00
Mobile Sachanlagen		
Mobilien und Maschinen	1.00	1.00
	1.00	1.00
Finanzanlagen		
Wertschriften	700.00	700.00
Erneuerungsfond Tiefgarage Utzigen	0.00	19'500.00
	700.00	20'200.00
Total Anlagevermögen	22'046'701.00	22'403'201.00
Total AKTIVEN	24'493'337.29	24'267'861.44

PASSIVEN	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
kurzfristiges Fremdkapital		
kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kreditoren Lieferanten	58'575.22	143'188.60
Kreditoren Eidg. Steuerverwaltung	42'288.15	45'356.35
	100'863.37	188'544.95
Abgrenzungen		
Transitorische Passiven	39'665.00	15'985.00
Abgrenzungen Nebenkosten	-48'623.01	-22'470.39
	-8'958.01	-6'485.39
Total kurzfristiges Fremdkapital	91'905.36	182'059.56
langfristiges Fremdkapital		
verzinsliche Verbindlichkeiten		
UKB Hypothek Blumenfeld	5'600'000.00	5'600'000.00
UKB Hypothek Utzigen	2'700'000.00	2'700'000.00
UKB Hypothek Spitalstrasse	5'000'000.00	5'000'000.00
Depositeneinlagen	1'711'628.90	1'770'417.75
Langzeitdarlehen	4'535'132.70	4'666'132.70
	19'546'761.60	19'736'550.45
Rückstellungen für Grossreparaturen		
Rückstellungen Blumenfeld	2'060'330.00	2'060'330.00
Rückstellungen Utzigen	489'600.00	489'600.00
Rückstellungen Spitalstrasse	556'950.00	556'950.00
	3'106'880.00	3'106'880.00
Total langfristiges Fremdkapital	22'653'641.60	22'843'430.45
Total Fremdkapital	22'745'546.96	23'025'490.01
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	74'000.00	74'750.00
gesetzlichen Gewinnreserven	275'000.00	250'000.00
Bilanzgewinn		
Vortrag Vorjahr	892'621.43	475'548.53
Jahresgewinn	506'168.90	442'072.90
	1'398'790.33	917'621.43
Total Eigenkapital	1'747'790.33	1'242'371.43
Total PASSIVEN	24'493'337.29	24'267'861.44

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2020

	31.12.2020 Effektiv in CHF	31.12.2020 Budget in CHF	31.12.2019 Effektiv in CHF
ERTRAG			
Liegenschaftsertrag			
60200 Mieteinnahmen Wohnungen Blumenfeld	939'843.00	950'000.00	942'554.00
60300 Mieteinnahmen PP, Garagen Blumenfeld	91'067.00	100'000.00	102'050.65
60210 Leerstände, Bereinigungen Blumenfeld	-37'235.70	0.00	-47'243.65
60500 Mieteinnahmen Wohnungen Utzigen	281'013.35	300'000.00	280'445.00
60600 Mieteinnahmen PP, Garagen Utzigen	31'448.35	30'000.00	30'540.00
60700 Mieteinnahmen Wohnungen Spitalstrasse	309'600.00	310'000.00	309'600.00
60800 Mieteinnahmen PP, Garagen Spitalstrasse	29'340.00	26'000.00	28'965.00
	1'645'076.00	1'716'00.00	1'646'911.00
Pauschale Nebenkosten			
50200 Nebenkosten Blumenfeld	105'870.00	110'000.00	118'674.90
50500 Nebenkosten Utzigen	27'705.00	30'000.00	29'855.00
50300 Nebenkosten Spitalstrasse	25'320.00	25'000.00	25'650.00
	158'895.00	165'000.00	174'179.90
Total ERTRAG			
AUFWAND			
Finanzaufwand			
40000 Hypothekarzins	-123'100.00	-122'300.00	-122'890.00
40050 Schuldzinsen Depositen/ Langzeitdarlehen	-130'831.95	-120'000.00	-120'689.70
40100 Kapitalkosten	-809.41	-3'500.00	-3'572.58
	-254'741.36	-245'800.00	-247'152.28
Versicherungen			
42000 Versicherungen	-32'258.90	-30'000.00	-24'266.50
Fondeinlagen			
41500 Bildung von Rückstellungen Grossrep.	0.00	0.00	0.00
Honoraraufwendungen			
43000 Honorare Drittpersonen	-7'939.65	-11'000.00	-14'438.95
43600 Honorare Verwaltung und Aufgaben	-34'417.85	-50'000.00	-55'029.00
43020 Hauswartung Festhonorare	-12'000.00	-12'000.00	-12'000.00
43050 Umgebungsarbeiten Blumenfeld	-29'900.80	-28'000.00	-25'009.25
43040 Umgebungsarbeiten Utzigen	-5'912.70	-6'000.00	-3'312.80
43030 Umgebungsarbeiten Spitalstrasse	-9'402.20	-7'000.00	-5'504.70

	31.12.2020 Effektiv in CHF	31.12.2020 Budget in CHF	31.12.2019 Effektiv in CHF
43100 Sitzungen, Generalversammlung	-578.25	-10'000.00	-3'429.40
43500 Sozialversicherungen	-5'259.30	-8'000.00	-8'080.50
	-105'410.75	-132'000.00	-126'804.60
Liegenschaftsunterhalt			
44000 URE Gebäude Blumenfeld	-231'481.40	-200'000.00	-156'806.30
44020 URE Gebäude Utzigen	-37'263.80	-70'000.00	-88'704.90
44030 URE Gebäude Spitalstrasse	-37'340.00	-30'000.00	-47'698.72
44100 URE Mobiliar, EDV	-4'347.25	-5'000.00	-11'218.95
44120 URE Maschinen, Zubehör	-94.75	-2'000.00	-166.40
44130 URE Liegenschaft Allgemein	0.00	-2'000.00	0.00
44140 URE Büroräumlichkeiten	0.00	-2'000.00	-62'899.35
44150 URE Oekonomie und Lagerräume	-3'486.00	-5'000.00	-7'878.65
44160 URE Leerstand	0.00	-1'000.00	-30.00
	-314'354.15	-315'000.00	-375'403.27
Nebenkosten			
46400 Nebenkosten Blumenfeld	-122'451.05	-110'000.00	-132'347.75
46020 Nebenkosten Utzigen	-33'327.87	-30'000.00	-42'724.35
46030 Nebenkosten Spitalstrasse	-29'268.70	-25'000.00	-17'796.15
46500 Abgrenzungen Nebenkosten	26'152.62	0.00	18'688.35
	-158'895.00	-165'000.00	-174'179.90
47000 Büroaufwände, EDV			
Abschreibungen			
48000 Abschreibungen Blumenfeld	-137'000.00	-137'000.00	-139'000.00
48020 Abschreibungen Utzigen	-67'000.00	-67'000.00	-67'000.00
48030 Abschreibungen Spitalstrasse	-133'000.00	-133'000.00	-135'000.00
48000 Abschreibungen Mobiliar	0.00	0.00	-2'000.00
	-337'000.00	-337'000.00	-343'000.00
49500 Diverse Unkosten	-972.10	-2'000.00	-1'084.45
41000 Steuern	-71'652.00	-85'000.00	-82'022.40
Ausserordentlicher Ertrag			
75000 Ausbuchung EF STWEG Tiefgarage Utzigen	-20'000.00	0.00	0.00
Total AUFWAND	-1'297'802.10	-1'318'800.00	-1'379'018.00
Jahresgewinn	506'168.90	562'200.00	442'072.90

5.2 Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2019 / 2020

Betriebsergebnis 2019

Der Vorstand der Baugenossenschaft Altdorf schlägt folgende Anträge vor:

Antrag 1

Die Differenz zwischen einkassierten und bezahlten Nebenkosten soll wie folgt verwendet werden:

Abgrenzungskonto Nebenkosten per 1. Januar 2019	CHF	3'782.04
zu wenig verrechnete Nebenkosten 2019	CHF	18'688.35
Abgrenzungskonto Nebenkosten per 31. Dezember 2019	CHF	22'470.39

Antrag 2

Der Jahresgewinn 2019 soll wie folgt verwendet werden:

Bilanzgewinn per 1. Januar 2019 (Vortrag)	CHF	475'548.53
Jahresgewinn 2019	CHF	442'072.90
Bilanzgewinn per 31. Dezember 2019 vor Verwendung	CHF	917'621.43
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	CHF	-25'000.00
Vortrag auf neues Geschäftsjahr	CHF	892'621.43

Altdorf, 22. Juni 2020

Präsident



René Pfaffen

Verwalter



Carlo Aschwanden

Betriebsergebnis 2020

Der Vorstand der Baugenossenschaft Altdorf schlägt folgende Anträge vor:

Antrag 1

Die Differenz zwischen einkassierten und bezahlten Nebenkosten soll wie folgt verwendet werden:

Abgrenzungskonto Nebenkosten per 1. Januar 2020	CHF	22'470.39
zu wenig verrechnete Nebenkosten 2020	CHF	26'152.62
Abgrenzungskonto Nebenkosten per 31. Dezember 2020	CHF	48'623.01

Antrag 2

Der Jahresgewinn 2020 soll wie folgt verwendet werden:

Bilanzgewinn per 1. Januar 2020 (Vortrag)	CHF	892'621.43
Jahresgewinn 2020	CHF	506'168.90
Bilanzgewinn per 31. Dezember 2020 vor Verwendung	CHF	1'398'790.33
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	CHF	-25'000.00
Vortrag auf neues Geschäftsjahr	CHF	1'373'790.33

Altdorf, 19. Mai 2021

Präsident



René Pfaffen

Verwalter



Carlo Aschwanden

5.3 Bericht der Kontrollstelle 2019 / 2020

Geschäftsjahr 2019

Bericht und Anträge der Rechnungsprüfungskommission

Als Kontrollorgan der BGA Baugenossenschaft Altdorf haben wir am 22. Juni 2020 die auf den 31. Dezember 2019 abgeschlossene, ordentliche Jahresrechnung sowie die Depositen- und Darlehenskasse geprüft. Wir stellen fest, dass alle Belege mit den Verbuchungen übereinstimmen. Die Depositen- und die Darlehenskasse entsprechen den ausgewiesenen Bilanzposten. Die Mieterkonten sind nach Depositen und Langzeitdarlehen korrekt getrennt verbucht und wurden stichprobenweise geprüft.

Rechnungsbezogen beantragen wir, dass der Nebenkostensaldo von CHF 18'688.35 mit dem Vorjahressaldo verrechnet wird.

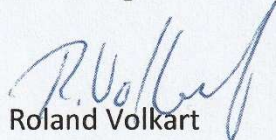
Der Jahresgewinn von CHF 442'072.90 soll mit dem Vortrag des Vorjahres verrechnet werden. Fondeinlagen und Bildungen von Rückstellungen sind steuerlich bedingt leider nicht mehr möglich.

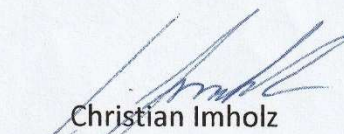
Aus dem Bilanzgewinn heraus sollen 5 % vom Jahresgewinn 2019 auf die gesetzlichen Gewinnreserven übertragen werden.

Wir schlagen der Generalversammlung vor, den Anträgen des Genossenschaftsvorstandes zuzustimmen und die Jahresrechnung sowie die Bilanz- und Erfolgsrechnung zu genehmigen.

Altdorf, 22. Juni 2020

BGA Baugenossenschaft Altdorf


Roland Volkart
(RPK Präsident)


Christian Imholz
(RPK Mitglied)

>ABSTIMMUNG< Traktandum Nr. 5.3

Wir bitten Sie den entsprechenden Stimmzettel für die Abstimmung auszufüllen.

Stimmzettel -> Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung 2019 – Genehmigung Bilanz- und Erfolgsrechnung 2019

Geschäftsjahr 2020

Bericht und Anträge der Rechnungsprüfungskommission

Als Kontrollorgan der Baugenossenschaft Altdorf haben wir am 31.05.2021 die auf den 31. Dezember 2020 abgeschlossene, ordentliche Jahresrechnung sowie die Depositen- und Darlehenskasse geprüft. Wir stellen fest, dass alle Belege mit den Verbuchungen übereinstimmen. Die Depositen- und Darlehenskasse entsprechen den ausgewiesenen Bilanzposten. Die Mieterkonten sind nach Depositen und Langzeitdarlehen korrekt getrennt verbucht und wurden stichprobenweise geprüft.

Rechnungsbezogen beantragen wir, dass der Nebenkostensaldo von CHF 26'152.62 mit dem Vorjahressaldo verrechnet wird.

Der Jahresgewinn von CHF 506'168.90 soll mit dem Vortrag des Vorjahres verrechnet werden. Fondeinlagen und Bildungen von Rückstellungen sind steuerlich bedingt nicht mehr möglich.

Aus dem Bilanzgewinn heraus sollen 5% vom Jahresgewinn 2020 (CHF 25'000.00) auf die gesetzlichen Gewinnreserven übertragen werden.

Wir schlagen der Generalversammlung vor, den Anträgen des Genossenschaftsvorstandes zuzustimmen und die Jahresrechnung sowie die Bilanz- und Erfolgsrechnung zu genehmigen.

Baugenossenschaft Altdorf

Altdorf, 31. Mai 2021



Roland Volkart
RPK Präsident



Christian Imholz
RPK Mitglied

>ABSTIMMUNG< Traktandum Nr. 5.3a

Wir bitten Sie den entsprechenden Stimmzettel für die Abstimmung auszufüllen.

Stimmzettel -> Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung 2020 – Genehmigung Bilanz- und Erfolgsrechnung 2020

5.4 Festsetzung des Zinsfusses Langzeitdarlehen und Depositen

Der Zinsfuss für die Langzeitdarlehen und Depositen bleiben wie folgt bestehen:

Langzeitdarlehen

-> **2.5 %**

Zinsgutschrift auf das Depositenkonto per 31.12

Einzahlung freiwillig

Laufzeit: mind. 4 Jahre

Vorzeitige Kündigung nur mit Pönale

Depositen

-> **1.0 %**

Zinsgutschrift per 31.12

Pflichtkapital für Wohnung muss einbezahlt werden

weitere Beträge freiwillig

Laufzeit: solange das Mietverhältnis dauert

Ausserdem gelten die im Reglement festgelegten Bestimmungen. Das Reglement ist auf unserer Webseite und im Büro verfügbar.

In den beiden Jahren 2019 und 2020 wurden rund CHF 250'000.00 an Zinsen für Langzeitdarlehen und Depositen ausbezahlt. Es ist uns wichtig zu erwähnen, dass keine Gelder von externen Personen mehr angenommen worden sind und in den zwei Jahren, seit der letzten Generalversammlung, bereits Gelder an diese Personen zurückgeflossen sind. Die Darlehenskasse bietet gerade in der momentanen Situation mit den Banken (Strafzinsen) eine attraktive Plattform und es gibt einen regen Zulauf von Geldern auf Mieterseite.

Der Vorstand beobachtet die Situation fortlaufend und entscheidet über eine eventuelle Herabsetzung des Zinsfusses. Wir sind der Meinung, dass die Baugenossenschaft Altdorf den momentanen Zinsfuss und die Ausschüttung der Zinsbeträge durchwegs tragen kann.

Es wurde festgelegt, dass wenn jemand die Baugenossenschaft Altdorf verlässt, sämtlich Gelder und das Anteilscheinkapital zurückbezahlt werden. So wird verhindert, dass externe Gelder aufgebaut werden.

5.5 Budget 2020 / 2021

Geschäftsjahr 2020

	2020 Budget in CHF	2019 Effektiv in CHF	2019 Budget in CHF
ERTRAG			
Liegenschaftsertrag			
60200 Mieteinnahmen Wohnungen Blumenfeld	950'000.00	942'554.00	950'000.00
60300 Mieteinnahmen PP, Garagen Blumenfeld	100'000.00	102'050.65	
60210 Leerstände, Bereinigungen Blumenfeld	0.00	-47'243.65	
60500 Mieteinnahmen Wohnungen Utzigen	300'000.00	280'445.00	300'000.00
60600 Mieteinnahmen PP, Garagen Utzigen	30'000.00	30'540.00	
60700 Mieteinnahmen Wohnungen Spitalstrasse	310'000.00	309'600.00	330'000.00
60800 Mieteinnahmen PP, Garagen Spitalstrasse	26'000.00	28'965.00	
	1'716'00.00	1'646'911.00	1'580'000.00
Pauschale Nebenkosten			
50200 Nebenkosten Blumenfeld	110'000.00	118'674.90	110'000.00
50500 Nebenkosten Utzigen	30'000.00	29'855.00	30'000.00
50300 Nebenkosten Spitalstrasse	25'000.00	25'650.00	24'000.00
	165'000.00	174'179.90	164'000.00
Total ERTRAG	1'881'00.00	1'821'090.90	1'744'00.00
AUFWAND			
Finanzaufwand			
40000 Hypothekarzins	-122'300.00	-122'890.00	-122'520.00
40050 Schuldzinsen Depositen/ Langzeitdarlehen	-120'000.00	-120'689.70	-130'000.00
40100 Kapitalkosten	-3'500.00	-3'572.58	-1'000.00
	-245'800.00	-247'152.28	-253'520.00
Versicherungen			
42000 Versicherungen	-30'000.00	-24'266.50	-32'000.00
Honoraraufwendungen			
43000 Honorare Drittpersonen	-11'000.00	-14'438.95	-50'000.00
43600 Honorare Verwaltung und Aufgaben	-50'000.00	-55'029.00	
43020 Hauswartung Festhonorare	-12'000.00	-12'000.00	-40'000.00
43050 Umgebungsarbeiten Blumenfeld	-28'000.00	-25'009.25	
43040 Umgebungsarbeiten Utzigen	-6'000.00	-3'312.80	
43030 Umgebungsarbeiten Spitalstrasse	-7'000.00	-5'504.70	

	2020 Budget in CHF	2019 Effektiv in CHF	2019 Budget in CHF
43100 Sitzungen, Generalversammlung	-10'000.00	-3'429.40	-16'000.00
43500 Sozialversicherungen	-8'000.00	-8'080.50	-7'500.00
	-132'000.00	-126'804.60	-113'500.00
Liegenschaftsunterhalt			
44000 URE Gebäude Blumenfeld	-200'000.00	-156'806.30	-200'000.00
44020 URE Gebäude Utzigen	-70'000.00	-88'704.90	-70'000.00
44030 URE Gebäude Spitalstrasse	-30'000.00	-47'698.72	-10'000.00
44100 URE Mobiliar, EDV	-5'000.00	-11'218.95	-5'000.00
44120 URE Maschinen, Zubehör	-2'000.00	-166.40	0.00
44140 URE Büroräumlichkeiten	-2'000.00	-62'899.35	0.00
44150 URE Oekonomie und Lagerräume	-5'000.00	-7'878.65	0.00
44160 URE Leerstand	-1'000.00	-30.00	0.00
	-315'000.00	-375'403.27	-285'000.00
Nebenkosten			
46400 Nebenkosten Blumenfeld	-110'000.00	-132'347.75	-110'000.00
46020 Nebenkosten Utzigen	-30'000.00	-42'724.35	-30'000.00
46030 Nebenkosten Spitalstrasse	-25'000.00	-17'796.15	-24'000.00
46500 Abgrenzungen Nebenkosten	0.00	18'688.35	0.00
	-165'000.00	-174'179.90	-164'000.00
47000 Büroaufwände, EDV	-7'000.00	-5'104.60	-15'000.00
Abschreibungen			
48000 Abschreibungen Blumenfeld	-137'000.00	-139'000.00	-139'000.00
48020 Abschreibungen Utzigen	-67'000.00	-67'000.00	-67'000.00
48030 Abschreibungen Spitalstrasse	-133'000.00	-135'000.00	-135'000.00
48000 Abschreibungen Mobiliar	0.00	-2'000.00	0.00
	-337'000.00	-343'000.00	-341'000.00
49500 Diverse Unkosten	-2'000.00	-1'084.45	-8'000.00
41000 Steuern	-85'000.00	-82'022.40	-77'300.00
Total AUFWAND	-1'318'800.00	-1'379'018.00	-1'289'320.00
Jahresgewinn	562'200.00	442'072.90	454'680.00

>ABSTIMMUNG< Traktandum Nr. 5.5

Wir bitten Sie den entsprechenden Stimmzettel für die Abstimmung auszufüllen.

Stimmzettel -> Budget 2020 – Genehmigung Budget für Geschäftsjahr 2020

Geschäftsjahr 2021

	2021 Budget in CHF	2020 Effektiv in CHF	2020 Budget in CHF
ERTRAG			
Liegenschaftsertrag			
60200 Mieteinnahmen Wohnungen Blumenfeld	940'000.00	939'843.00	950'000.00
60300 Mieteinnahmen PP, Garagen Blumenfeld	90'000.00	91'067.00	100'000.00
60210 Leerstände, Bereinigungen Blumenfeld	0.00	-37'235.70	0.00
60500 Mieteinnahmen Wohnungen Utzigen	280'000.00	281'013.35	300'000.00
60600 Mieteinnahmen PP, Garagen Utzigen	30'000.00	31'448.35	30'000.00
60700 Mieteinnahmen Wohnungen Spitalstrasse	310'000.00	309'600.00	310'000.00
60800 Mieteinnahmen PP, Garagen Spitalstrasse	25'000.00	29'340.00	26'000.00
	1'675'000.00	1'645'076.00	1'716'000.00
Pauschale Nebenkosten			
50200 Nebenkosten Blumenfeld	110'000.00	105'870.00	110'000.00
50500 Nebenkosten Utzigen	30'000.00	27'705.00	30'000.00
50300 Nebenkosten Spitalstrasse	25'000.00	25'320.00	25'000.00
	165'000.00	158'895.00	165'000.00
Total ERTRAG	1'840'000.00	1'803'971.00	1'881'000.00
AUFWAND			
Finanzaufwand			
40000 Hypothekarzins	-124'400.00	-123'100.00	-122'300.00
40050 Schuldzinsen Depositen/ Langzeitdarlehen	-140'000.00	-130'831.95	-120'000.00
40100 Kapitalkosten	-3'500.00	-809.41	-3'500.00
	-267'900.00	-254'741.36	-245'800.00
Versicherungen			
42000 Versicherungen	-36'000.00	-32'258.90	-30'000.00
Honoraraufwendungen			
43000 Honorare Drittpersonen	-15'000.00	-7'939.65	-11'000.00
43600 Honorare Verwaltung und Aufgaben	-50'000.00	-34'417.85	-50'000.00
43020 Hauswartung Festhonorare	-12'000.00	-12'000.00	-12'000.00
43050 Umgebungsarbeiten Blumenfeld	-30'000.00	-29'900.80	-28'000.00
43040 Umgebungsarbeiten Utzigen	-10'000.00	-5'912.70	-6'000.00
43030 Umgebungsarbeiten Spitalstrasse	-9'000.00	-9'402.20	-7'000.00
43100 Sitzungen, Generalversammlung	-5'000.00	-578.25	-10'000.00
43500 Sozialversicherungen	-8'000.00	-5'259.30	-8'000.00
	-139'000.00	-105'410.75	-132'000.00

	2021 Budget in CHF	2020 Effektiv in CHF	2020 Budget in CHF
Liegenschaftsunterhalt			
44000 URE Gebäude Blumenfeld	-200'000.00	-231'481.40	-200'000.00
44020 URE Gebäude Utzigen	-70'000.00	-37'263.80	-70'000.00
44030 URE Gebäude Spitalstrasse	-30'000.00	-37'340.00	-30'000.00
44100 URE Mobiliar, EDV	-10'000.00	-4'347.25	-5'000.00
44120 URE Maschinen, Zubehör	-2'000.00	-94.75	-2'000.00
44130 URE Liegenschaft Allgemein	-2'000.00	-340.95	0.00
44140 URE Büroräumlichkeiten	-1'000.00	0.00	-2'000.00
44150 URE Oekonomie und Lagerräume	-5'000.00	-3'486.00	-5'000.00
44160 URE Leerstand	-1'000.00	0.00	-1'000.00
	-321'000.00	-314'354.15	-315'000.00
Nebenkosten			
46400 Nebenkosten Blumenfeld	-110'000.00	-122'451.05	-110'000.00
46020 Nebenkosten Utzigen	-30'000.00	-33'327.87	-30'000.00
46030 Nebenkosten Spitalstrasse	-25'000.00	-29'268.70	-25'000.00
46500 Abgrenzungen Nebenkosten	0.00	26'152.62	0.00
	-165'000.00	-158'895.00	-165'000.00
47000 Büroaufwände, EDV	-7'000.00	-2'517.84	-7'000.00
Abschreibungen			
48000 Abschreibungen Blumenfeld	-135'000.00	-137'000.00	-137'000.00
48020 Abschreibungen Utzigen	-65'000.00	-67'000.00	-67'000.00
48030 Abschreibungen Spitalstrasse	-131'000.00	-133'000.00	-133'000.00
48000 Abschreibungen Mobiliar	0.00	0.00	0.00
	-331'000.00	-337'000.00	-337'000.00
49500 Diverse Unkosten	-2'000.00	-972.10	-2'000.00
41000 Steuern	-71'000.00	-71'652.00	-85'000.00
Ausserordentlicher Erfolg			
Ausbuchung EF STWEG Tiefgarage Utzigen	0.00	-20'000.00	0.00
Total AUFWAND	1'339'900.00	-1'297'802.10	-1'318'800.00
Jahresgewinn	500'100.00	506'168.90	562'200.00

>ABSTIMMUNG< Traktandum 5.5a

Wir bitten Sie den entsprechenden Stimmzettel für die Abstimmung auszufüllen.

Stimmzettel -> Budget 2021 – Genehmigung Budget für Geschäftsjahr 2021

6 Wahlen

6.1 Rechnungsprüfungskommission (RPK)

An der 53. ordentlichen Generalversammlung wurde die RPK Präsidentin Maria Eller verabschiedet und Ihre Arbeit mit Applaus verdankt. Roland Volkert wurde zum neuen Präsidenten dieser Kommission gewählt. Die entstandene Lücke wurde durch das neue RPK Mitglied Christian Imholz-Rieder, welcher wegen seiner Hochzeitsreise leider nicht an der Generalversammlung vorstellig werden konnte, wieder geschlossen. Im Juni 2019 wurde dann ein weiterer Rücktritt bekannt gegeben. Thomas Herzig hat demissioniert, da er die Arbeit nach jahrelanger Tätigkeit gerne niederlegen möchte. Der Vorstand hat die bereits geleistete Arbeit von Thomas Herzig schriftlich und mit einem Geschenk verdankt. Die Décharge wird bei der nächstmöglichen Generalversammlung erteilt werden. Der Vorstand hat sich in einer späteren Sitzung über eine Nachfolgeregelung besprochen. Gemäss Statuten, Art. 33 «Wahl und Konstituierung» der Kontrollstelle wird folgendes ausgesagt:

Die Kontrollstelle besteht aus zwei bis drei, fachkundigen, natürlichen Personen, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, oder einer juristischen Person, d.h. einer Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist...

Der RPK Präsident, Roland Volkert, sowie das RPK Mitglied Christian Imholz-Rieder verfügen beide über die Fachkenntnisse im Rechnungswesen. Ebenso wurde mit dem Treuhand-Experten Bruno Betschart im Jahre 2018 eine weitere Kontrollinstanz im Team der Baugenossenschaft aufgenommen. Folglich hat der Vorstand entschieden, dass vorerst kein neues RPK Mitglied gewählt werden muss. Somit konstituiert sich die Rechnungsprüfungskommission wie folgt:

Präsident RPK



Roland Volkert

Mitglied RPK



Christian Imholz-Rieder

6.2 Vorstandswahlen

Bei der Vergabe der Vorstandsämtern hat sich der Vorstand zu einer Rochade zwischen dem Vorstandsmitglied Ruedi Gisler und Vizepräsident Nemanja Bogosavljevic entschieden. Die Gründe für diese Entscheidung liegen hauptsächlich bei der besseren Vertretbarkeit des Präsidenten René Pfaffen. Ruedi Gisler hat bereits einen sehr guten Einblick in die Geschäfte der Baugenossenschaft Altdorf und ist zeitlich äusserst flexibel. Schon öfters konnte man Ruedi bei Entscheidungen einbeziehen und dabei auf seine Fachkompetenz zählen. Das berufliche Engagement geht bei Nemanja Bogosavljevic vor, da er sich momentan an einem

Weiterbildungskurs befindet. Es ist zu erwähnen, dass Nemanja als Vorstandsmitglied erhalten bleibt. Ruedi Gisler wird die Tätigkeiten in seinem Amt per sofort ausführen.

Der Vorstand setzt sich nun wie folgt zusammen:

Präsident

René Pfaffen

Geschäftsleitung

**Vizepräsident**

Ruedi Gisler

**Verwalter**

Carlo Aschwanden

Geschäftsleitung

**Mitglied**

Daniel Amstalden

Geschäftsleitung

**Mitglied**

Dominik Schuler

**Mitglied**

Nemanja Bogosavljevic

**Mitglied**

Barbara Fonto

**Administration**

Nicole Furrer

Protokollführerin



>ANKÜNDIGUNG<

Die Abstimmungen über diese Traktanden finden an der nächstmöglichen physischen Generalversammlung statt.

-> Décharge Thomas Herzig RPK -> Décharge Nemanja Bogosavljevic VP

7 Projekt Lift (Liegenschaft Blumenfeld)

7.1 Projektvorstellung

Endlich ist es so weit, dass wir Ihnen über das Projekt Lifte im Blumenfeld berichten können. Es liegen nun fast zwei Jahre hinter uns, bevor wir an diesem Punkt angelangt sind. Zuerst musste ein bewilligungsfähiges Konzept erarbeitet werden. Hierfür haben wir uns mit dem erfahrenen Architekturbüro **marty architektur ag** zusammengesetzt. Schon nach kurzer Zeit haben wir gesehen, dass die Zusammenarbeit sehr gut funktioniert und schnell Ergebnisse vorlagen. Die Firma **marty architektur ag** hat ihren Sitz in Schwyz und Altdorf. Es gibt im Kanton Uri einige Projekte, welche sie realisiert haben. Seien Sie also auf ein aufregendes, gemeinsames Projekt in unserer Baugenossenschaft gespannt.

Projektbeschreibung

marty architektur ag

Vorhaben

Die Überbauung Blumenfeld, welche aus insgesamt sieben Wohngebäuden besteht, liegt am Dorfrand von Altdorf, direkt an der Gemeindegrenze zu Bürglen. Gegen Süden und Westen hin ist das in der Wohnzone liegende Grundstück von Landwirtschaftsflächen umgeben und zeichnet sich somit durch eine weitläufige Sicht und sehr ruhige Lage aus. Die in den 70er-Jahren erstellten Gebäude sollen nun dank einer Modernisierung der jeweiligen Erschliessungen den heutigen Anforderungen der Bewohner gerecht werden. Der zukunftsorientierte Eingriff in die heutige Bausubstanz sieht wo möglich einen barrierefreien Zugang der 90 Wohneinheiten, wie auch einem Grossteil des Untergeschosses vor. Um dies gewährleisten zu können werden alle bestehenden Treppenhäuser mit einem rollstuhlgerechten Lift ergänzt.

Architektur

Die unterschiedlich grossen Wohnhäuser beinhalten gesamthaft sieben Treppenhäuser, welche sich in zwei verschiedene Arten einteilen lassen. Einerseits die grosszügigen im Zentrum des Bauvolumens und andererseits die effizienteren an der Aussenhülle platzierten Erschliessungen. In den zentralen Treppenhäusern weicht die eine Hälfte der geradläufigen Treppe dem Personenaufzug. Wegen seiner Grösse und Position muss die östliche Zweizimmer-Wohnung der Situation entsprechend neu eingeteilt werden. Anhand einer optimalen Umverteilung der Nutzflächen behält die Wohnung jedoch ihre ursprüngliche Grösse. Bei der zweiten Art von Treppenhaus muss der Lift aus Platzmangel ausserhalb des bestehenden Gebäudes erstellt werden. Die jetzige zweiläufige Treppe wird durch eine geradläufige ersetzt. Um die Zugänglichkeit der Hochparterrewohnungen sicherzustellen, besitzt der Lift zwei gegenüberliegende Zugänge. Der neue Anbau ordnet sich durch seine additive Haltung, mittels einem verglasten Verbindungselement und der reduzierten Höhe, unter. Die überhöhen, gegen zwei Seiten hin verglasten Haupteingänge wirken einladend und geben den jeweiligen Gebäuden ein zeitgemässes Auftreten. Alle Aufzüge reichen vom Unter- bis ins Dachgeschoss. Aus baurechtlichen Gründen gelangen diese jedoch nicht zu den Abstellräumen direkt unter dem Hauptdach.

Material

Entsprechend der volumetrischen Unterordnung gegenüber den bestehenden Wohnhäusern wird die Sichtbetonoberfläche der neuen Anbauten mit einer Rillenstruktur versehen. Diese bewirkt eine visuelle Unterteilung der Aussenhaut und lässt diese somit kleinteiliger und leichter wirken. Passend zum Betongrau und den Verglasungen werden die Metallbauteile in einem matten Anthrazit gehalten.



Bild 12 Visualisierung Liftanbau bei Hausnummer 21, 23, 27, 29, 31

Da die Menge an Informationen über dieses Projekt diesen Geschäftsbericht sprengen würde, hat sich der Vorstand für mehrere Wege der Informationsmöglichkeiten entschieden. Dies beinhaltet zwei Modellbauten, Plakate an den Hauseingängen und einen Informationstag in unserem Grotto im Blumenfeld. Die Termine sind wie folgt:

- Modellausstellung vom **03.06.2021 - 15.07.2021 (8.00 Uhr – 22.00 Uhr täglich)**
Diese befinden sich beim Fenster zum Büro der Baugenossenschaft und sind auch abends beleuchtet
- Plakate bei den Hauseingängen mit den Bildern der Visualisierung und Kennzahlen
- Informationstag am **19.06.2021 beim Grotto (9.00 Uhr – 16.00 Uhr)**
Der Architekt wird vor Ort sein und Ihre Fragen beantworten

➔ Abgabetermin Abstimmung schriftliche 54. Generalversammlung
03.07.2021 / 12.00 Uhr beim Büro der Baugenossenschaft

Der Präsident René Pfaffen hat in seinem Jahresbericht bereits die Dringlichkeit des Liftprojektes erwähnt. In Stichworten finden Sie untenstehend nochmals die Vorteile dieses Projektes auf einen Blick.

- Überbauung gewinnt an Attraktivität
- Sicherheit für Vollvermietung
- vereinfachte Wohnungserschliessung
- für die Zukunft gerüstet

Sofern das Projekt bei der Abstimmung angenommen wird, soll der geplante Baubeginn im Winter 2021/2022 sein. Die Bauzeit für ein Treppenhaus beträgt ca. 3 Monate.

Finanzierung

Die erste Kostenschätzung für das Liftprojekt beläuft sich auf CHF 3.7 Mio. Gespräche mit den zuständigen Kontaktpersonen der Urner Kantonalbank haben stattgefunden und das Feedback für die Unterstützung ist durchwegs positiv. Ausserdem ist die Finanzlage der Baugenossenschaft sehr erfreulich, was auch aus den Jahresrechnungen ersichtlich ist. Es ist geplant, dass mindestens CHF 1 – 1.5 Mio. aus den flüssigen Mitteln (Bankkonto) bezahlt wird und für die restliche Summe eine Hypothek bei der Urner Kantonalbank aufgenommen wird. Die Hypothekarzinsen bewegen sich momentan zwischen 0.75 und 0.95% was für dieses Projekt sehr positiv ist.



Bild 13 Modellansicht Lift aussen

Erhöhung der Miete und Nebenkosten

Die Mieterhöhung wird moderat ausfallen. Erste Berechnungen zeigen eine Erhöhung von max. CHF 80.00/Monat an. Die tiefen Hypothekarzinsen und die gute finanzielle Ausgangslage der Baugenossenschaft Altdorf helfen mit, dass unsere Mieterinnen und Mieter mit einem akzeptablen Preisaufschlag rechnen können.

Diese Mehrkosten müssen zwischen Mietzins und Nebenkosten aufgeteilt werden. Zum Beispiel fällt das Abonnement für die Liftwartung und die Stromkosten für das Betreiben der Lifte unter die Nebenkosten. Die Aufwertung der Wohnsituation bringt ebenfalls einen kleinen Anteil an am Mietzins mit sich.

Empfehlung des Vorstandes

Unsere Empfehlung an die Genossenschafter lautet: **Stimmen Sie mit JA** beim Projekt Liftbau Blumenfeld. Dieses Projekt ist zukunftsweisend! Wir freuen uns sehr, wenn wir Sie am Informationstag beim Grotto am 19.06.2021 begrüßen dürfen.

>ABSTIMMUNG< Traktandum 7.1

Wir bitten Sie den entsprechenden Stimmzettel für die Abstimmung auszufüllen.
Stimmzettel -> Projekt Lifte Blumenfeld – Wollen Sie das Projekt Lifte im Blumenfeld annehmen

8 Varia

8.1 Allgemeine Informationen

Öffnungszeiten Grotto

Sobald sich die Situation um Covid-19 weiter verbessert, werden wir das Grotto für unsere Mieterinnen und Mieter wieder eröffnen. Der Vorstand sieht der baldigen Eröffnung entgegen. Informationen dazu werden wir auf unserer Internetseite www.bga-altdorf.ch publizieren.

Webseite Baugenossenschaft

Vielleicht haben Sie es bereits bemerkt? Unsere Webseite wurde in letzter Zeit wieder stark überarbeitet. Unter anderem finden Sie unter der Rubrik Mieterinfos auch interessante Details von laufenden Projekten. Nehmen Sie sich also die Zeit und stöbern Sie auf unserer Webseite. Wenn Sie der Meinung sind, dass etwas fehlt, können Sie das uns gerne mitteilen.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wir wünschen Ihnen alles Gute und beste Gesundheit

Vorstand

Baugenossenschaft Altdorf

Aktuell

Bürozeiten

Wir haben keine fixen Bürozeiten (Anwesenheit). Daher bitten wir Sie mit uns einen Termin zu vereinbaren.

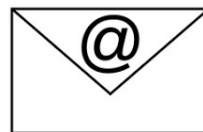
Dieser kann telefonisch oder per Mail gemacht werden unter:

+41 41 870 76 10 Büro

info@bga-altdorf.ch

+41 79 463 88 10 Verwalter

carlo@bga-altdorf.ch



Für Terminvorschläge sind wir an den Wochentagen von **08.00 - 12.00 Uhr** und **13.00 - 18.30 Uhr** für Sie erreichbar.

Schaden- und Reparaturmeldung

Ab und zu kommt es vor, dass etwas kaputt geht oder nicht mehr richtig funktioniert. Ist dies der Fall, können Sie sich wie folgt unter dem Hauswarttelefon **+41 79 243 06 32** melden:

an den Wochentagen von **08.00 Uhr - 12.00 Uhr** und **13.00 - 17.00 Uhr**

Alternativ können Sie die Meldung auch per Formular einreichen. Wir werden uns so schnell wie möglich darum kümmern.

Freie Wohnungen

Einen Überblick über die zurzeit verfügbaren freien Wohnungen finden Sie auf unserer Webseite unter www.bga-altdorf.ch

Keine Wohnung gefunden? Dann können Sie sich mit dem online Formular oder dem Formular für Mietinteressenten bei uns in die Warteliste eintragen.





«Gemeinsam besser Wohnen»

