



Baugenossenschaft Altdorf

Geschäftsbericht 2022

56. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG



Baugenossenschaft Altdorf
PFISTERGASSE 13 | 6460 ALTDORF

Inhaltsverzeichnis

A = ergänzende Informationen / 1-9 Generalversammlung

A1.0	Traktandenliste	2
A1.1	Anmeldung Generalversammlung	3
1	Vorwort	4
2	Festlegung der Stimmenzähler	5
3	Protokoll der 55. ordentlichen Generalversammlung.....	6
4	Mitteilungen	9
4.1	Jahresbericht des Präsidenten	9
4.2	Orientierung durch die Verwaltung	11
5	Finanzen	17
5.1	Erläuterungen zur Rechnung 2022	17
5.2	Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2022	23
5.3	Bericht der Kontrollstelle 2022	24
5.4	Festsetzung des Zinsfusses Langzeitdarlehen und Depositen.....	25
5.5	Budget 2023	26
6	Wahlen	28
6.1	Rechnungsprüfungskommission (RPK)	28
6.2	Vorstand	29
7	Projekt Lift (Liegenschaft Blumenfeld)	31
7.1	Informationen und Fortschritt.....	31
7.2	Das Liftprojekt und seine Farben	33
8	W+W ImmoTop 2 Software	35
8.1	Easy-Contact	35
9	Varia.....	37
9.1	Allgemeine Informationen	37

A1.0 Traktandenliste

Die Traktanden für die 56. ordentliche Generalversammlung sind wie folgt:

1. Vorwort

2. Festlegung der Stimmzähler (Wahlen)

3. Protokoll der 55. schriftlichen Generalversammlung (Abstimmung)

4. Mitteilungen

4.1 Jahresbericht des Präsidenten

4.2 Orientierung durch die Verwaltung

5. Finanzen

5.1 Erläuterungen zur Rechnung 2022

5.2 Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2022

5.3 Bericht der Kontrollstelle 2022 (Abstimmung)

5.4 Festsetzung des Zinsfusses Langzeitdarlehen und Depositen

5.5 Budget 2023 (Abstimmung)

6. Wahlen

6.1 Rechnungsprüfungskommission RPK (Wahlen)

6.2 Vorstand

7. Projekt Lift (Liegenschaft Blumenfeld)

7.1 Informationen und Fortschritt

7.2 Das Liftprojekt und seine Farben

8. W+W ImmoTop 2 Software

8.1 Easy-Contact

9. Varia

9.1 Allgemeine Informationen

A1.1 Anmeldung Generalversammlung

Die Generalversammlung wird an folgendem Datum und Ort durchgeführt:

Datum **23. Juni 2023**
Ort **Schützenhaus Altdorf**
Uhrzeit **19.00 Uhr (Beginn)**



Abbildung 1 Schützenhaus Altdorf

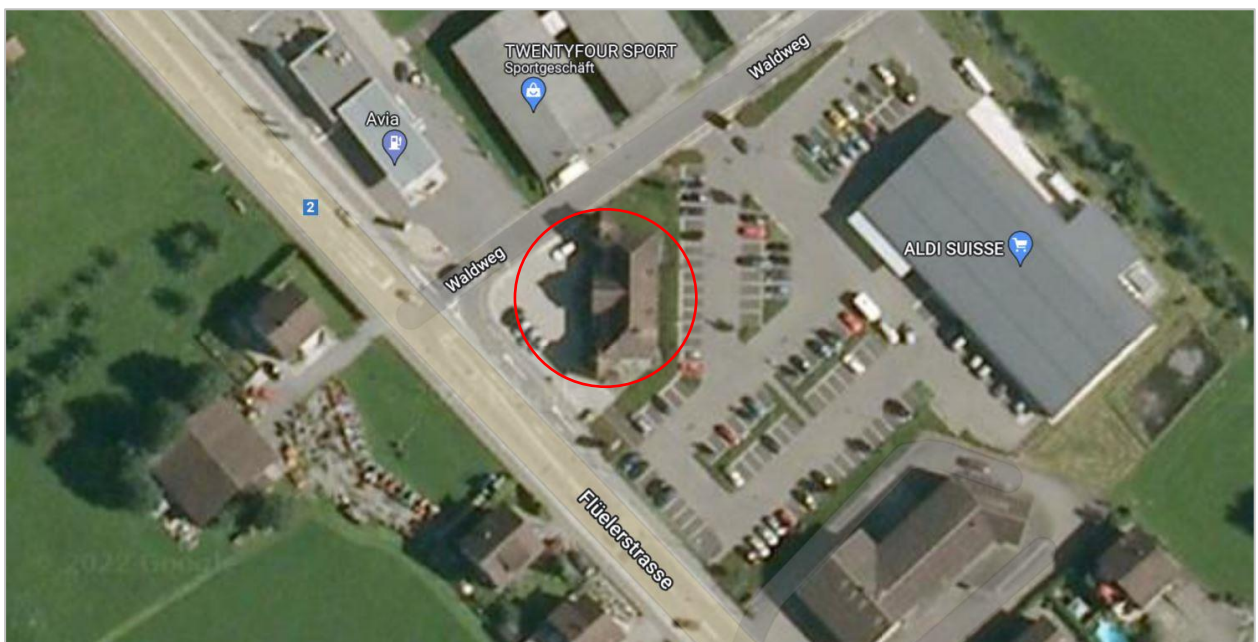


Abbildung 2 Kartenausschnitt

Wie gewohnt, werden wir nach der Generalversammlung von Urs Gasser und Bianca Näf mit einem Nachtessen verwöhnt. Wir bitten Sie, den in der Beilage enthaltenen Talon auszufüllen. Diesen können Sie **per Post zurücksenden** oder **beim Briefkasten Büro Baugenossenschaft einwerfen**.

➔ Anmeldungen für die Generalversammlung sind bis zum **18. Juni 2022 / 18.00 Uhr** möglich.



Baugenossenschaft Altdorf

1 Vorwort

**Sehr geehrte Genossenschaftsmitgliederinnen und Genossenschaftler
Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter»**

Fast zeitgleich mit dem Ende der Coronamassnahmen startete der Krieg in der Ukraine und somit wurden wir fast nahtlos weiter mit Schreckensnachrichten überhäuft. Auch die sogenannten "Klimakleber", welche es sich jeweils mitten auf der Autobahn gemütlich machen, finden Erwähnung in den täglichen Zeitungen. Hinzu kommen die schrägen Blicke, wenn man sich an der Fasnacht als Indianer verkleidet... Sicher ist, dass sich die Bevölkerung seit Corona auf immer neue politische Themen gefasst machen musste und somit zeitweise eine Spaltung in der Bevölkerung auftrat und in einzelnen Bereichen auch jetzt noch vorhanden ist. Auch in unserer Baugenossenschaft Altdorf sind immer mehrere Meinungen und Ansichten vorhanden. Jeder hat aber das Recht sich zu äussern und gehört zu werden.

Haben Sie schon einmal überlegt, wie Sie zum Beispiel etwas gegen den Krieg unternehmen können? Hier und jetzt? Klar kann man für oder gegen eine Waffenlieferung sein... es ist aber keine politische Haltung gemeint. Der vorherrschende Krieg streut negative Energie in die Welt. Beim Lesen der Zeitung oder beim Politisieren über Sinn und Unsinn wird diese von uns aufgenommen. Das macht uns müde und wir können dann unter gewissen Umständen auch nur negative Energie weitergeben. Was kann man also dagegen unternehmen? Täglich begegnet uns eine Vielzahl an Menschen, welche wir mit positiven Energien "bestrahlen" können. Sei es eine nette Begrüssung mit freundlichem Lächeln, eine Hilfeleistung beim Tragen, wenn die Einkaufstasche etwas schwer ist und sich die Türe erst im zweiten Stock befindet, ein feines Kuchenstück für den Nachbarn, obwohl dieser gar keine Gegenleistung erbringt... All das ist aber nur möglich, wenn wir selbst mit positiver Energie "vollgetankt" sind. Die Tankstellen befinden sich beispielsweise in der Natur oder beim Spielen mit Kindern oder Enkelkindern, denn diese Tragen noch echte Lebensfreude in sich! Sie geben Ihnen sicherlich etwas davon ab... behalten Sie es aber nicht komplett für sich – geben Sie einen Teil der Energie weiter!

Es ist nicht wahr, dass wir als einzelne Menschen für alle Kriege oder Unglücke auf dieser Welt schuldig sind... obwohl uns das manchmal gesagt wird. Oder wollten Sie Krieg? Es ist leider auch nicht möglich, dass wir als einzelne Menschen zu jeder Zeit an jedem Ort auf dieser Welt physische oder finanzielle Unterstützung für Menschen in Not leisten können. Sie wissen aber, dass sich auch hierfür Menschen berufen fühlen und vor Ort Hilfe leisten.

Schliessen Sie also Ihre Zeitung, füllen Sie Ihren Tank (mit positiver Energie natürlich) und geben Sie den Menschen in Ihrer Nähe etwas davon ab... Sie werden sehen... es kommt auf jeden Fall zurück – ob vom Menschen, den Sie gerade "bestrahlt" haben oder von einem anderen. Die Bau**Genossenschaft** Altdorf bietet hier eine ideale Ausgangslage. Als einzelner Mensch sind wir niemals zu klein, um etwas zu bewirken. Seien Sie der energetische Gegenpol zum Krieg – denn Hilfsbereitschaft und Frieden ist sicherlich das, was wir uns im Moment für die Welt am meisten wünschen.

Wir wünschen Ihnen viel Spass beim Lesen des Geschäftsberichts 2022 und freuen uns auf die baldige Generalversammlung.

2 Festlegung der Stimmzähler

Die Stimmzähler werden an der Generalversammlung durch den Vorstand vorgeschlagen. Vor Beginn der Generalversammlung erhalten Sie eine Stimmkarte von uns, welche Sie bitte für die Abstimmungen benützen.



Abbildung 3 Stimmkarte Muster

> WAHLEN< / Traktandum Nr. 2<

Wir bitten Sie beim entsprechenden Abstimmungspunkt Ihre Stimme abzugeben

Wahl der Stimmzähler – gemäss Vorschlag Vorstand oder andere Vorschläge

3 Protokoll der 55. ordentlichen Generalversammlung

Anbei finden Sie das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung.

Datum: Freitag, 03. Juni 2022
Zeit: 19.00 Uhr
Ort: Schützenhaus Altdorf
Protokoll: Nicole Furrer
Anwesend: 67 Genossenschafter/innen

Entschuldigt: 10 Personen

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst 67 Genossenschafter/innen. 49 der Anwesenden sind stimmberechtigte Genossenschafter/innen. Das absolute Mehr für die Abstimmungen und Wahlen beträgt demnach 25 Stimmen. 10 Genossenschafter/innen haben sich für die GV entschuldigt. 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 54. schriftlichen Generalversammlung

Das Protokoll wurde vorab mit dem Geschäftsbericht 2021 versendet. Es gibt keine Einwände, das Protokoll wird einstimmig angenommen.

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

In der Liegenschaft Blumenfeld werden sämtliche Beleuchtungen mit LED-Leuchten ausgestattet. Neu findet man in den Kellerräumen beschichtete Böden. In absehbarer Zeit werden einige Türen erneuert, welche die Brandschutznormen nicht mehr erfüllen.

Die Liegenschaft Utzigen wird demnächst ebenfalls mit einer Beschichtung der Balkonböden versehen. Ausgenommen sind dabei die Balkone der Dach- und Parterrewohnungen, welche mit Pflastersteinen ausgestattet sind. Bis spätestens Ende Juli werden sämtliche Sonnenstoren ausgewechselt. Die Tiefgarage verfügt über einen Abstellplatz, dieser wird zu Motorradparkplätzen umfunktioniert. Der Spielplatz soll demnächst erneuert werden und dabei die neusten Normen nach BFU erfüllen.

In der Spitalstrasse werden die Kellerbodeneingänge beschichtet.

5. Finanzen

5.1. Erläuterung zur Rechnung 2021

Jahresrechnung 2021

Wir haben Rückzahlungen über 1.1 Mio. der Hypotheken getätigt und können dadurch die flüssigen Geldmittel unter dem Strafzins halten. Baukonto über 1.5 Mio. wurde eingerichtet. Rückstellungen konnten keine gemacht werden. Bezüglich Liegenschaft Utzigen ist zu überlegen, ob die Mietzinsen gesenkt und die Nebenkosten angehoben werden sollen, um das Nebenkostenniveau auszugleichen. Beim Liegenschaftsunterhalt liegen wir unter dem Budget.

5.2 Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2021

Antrag 1: Differenz Nebenkosten Fr. 57'343.89 abgrenzen

Antrag 2: Vortrag aufs neue Geschäftsjahr Fr. 1'982'840.98

5.3 Bericht der Kontrollstelle

Roland Volkart nimmt Stellung dazu. Einzelne Rechnungen wurden geprüft. Es wurden Stichproben bei den Depositenkonten und Darlehenskassen geführt. Es wird den Anwesenden vorgeschlagen, den Anträgen des Genossenschaftsvorstandes zuzustimmen und die Jahresrechnung sowie die Bilanz und die Depositenrechnung zu genehmigen. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

5.4 Festsetzung des Zinsfusses Langzeitdarlehen und Depositen

Der Zinsfuss für die Depositenkasse wird bei 1% und für die Langzeitdarlehen bei 2.5% bleiben.

5.5 Budget 2022

Höhere Honoraraufwendungen: Leider sind wir und die Mieter mit den ausführenden Reinigungsarbeiten der Treppenhäuser nicht zufrieden, daher möchte der Vorstand ein eigenes Reinigungsteam zusammenstellen. Das Reinigungsteam wird direkt von uns angestellt.

Hauswartung Festhonorare: René Pfaffen übernimmt sehr viel Bauleitungsarbeit im Blumenfeld, dies kommt viel günstiger als ein externer Bauleiter zu beanspruchen, darum wurde diese Position höher budgetiert.

Liegenschaftsunterhalt: Im Zusammenhang mit dem Liftbau ergeben sich Erneuerungsarbeiten, die den heutigen Richtlinien angepasst werden müssen. Das Budget für das Geschäftsjahr 2021 wurde angenommen.

6. Wahlen

6.1 Rechnungsprüfungskommission RPK

Die Rechnungsprüfungskommission wird durch den Präsident Roland Volkart und dem Mitglied Christian Imholz-Rieder gebildet. Zudem wird Thomas Herzig die Décharge durch die anwesenden Genossenschafter erteilt. Die Wiederwahlen werden angenommen.

6.2 Vorstandswahlen

Neu übernimmt Ruedi Gisler das Amt als Vizepräsidenten. Alle Vorstandsmitglieder stellen sich für weitere drei Jahr zur Wiederwahl. Der Präsident wird vom Vizepräsidenten einzeln für drei Jahre vorgeschlagen. Es werden sämtliche Vorstandsmitglieder inklusive Präsident wieder gewählt.

7. Wahlen

7.1 Informationen und Fortschritt

Das Liftprojekt ist in vollem Gange. Die Bauarbeiten laufen programmgerecht ab. Möglichkeiten sich über das Liftprojekt zu informieren, bieten wir auf unserer Webseite oder den Liftjournalen, welche wir von Zeit zu Zeit erstellen und an unseren Infotafeln in den Treppenhäusern anschlagen.

8 Varia

Sobald der Liftbau in der Pfistergasse 13 fertig gestellt ist, wird eine Besichtigung für unsere Genossenschafter/innen organisiert.

Der Präsident bedankt sich für die Aufmerksamkeit und wünscht einen schönen Abend beim gemeinsamen Essen.

Schluss der Versammlung 19.45 Uhr

Präsident



René Pfaffen

Protokollführerin



Nicole Furrer

>ABSTIMMUNG / Traktandum Nr. 3<

Wir bitten Sie beim entsprechenden Abstimmungspunkt Ihre Stimme abzugeben
Protokoll der 55. ordentlichen Generalversammlung – Genehmigung Protokoll

4 Mitteilungen

4.1 Jahresbericht des Präsidenten



"Die Herausforderungen beim Liftbau und dem Alltag unseres Zusammenlebens"

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Es ist wieder soweit! Bald sitzen wir gemeinsam im Schützenhaus Altdorf bei einem hoffentlich mündenden Nachtessen und können dabei das vergangene Geschäftsjahr 2022 Revue passieren lassen.

Das letzte Jahr war, aus wirtschaftlicher Sicht gesehen, kein einfaches Jahr. Aufgrund des leider auch jetzt noch präsenten Krieges in der Ukraine herrschte überall eine gewisse Unsicherheit. Die Rohstoffpreise sind seit meinem letzten Bericht stetig gestiegen. Eine genaue Kalkulation oder Vorausplanung des Einkaufs von Öl oder Baumaterialien kam dem Kaffeesatz lesen gleich... Trotzdem gelang es uns die Preise im Griff zu halten. Dank der stabilen finanziellen Situation der Baugenossenschaft Altdorf waren etwaige Preiserhöhungen nicht sonderlich bedrohlich. Das Liftprojekt konnte somit jederzeit und mit gleichem Tempo weiterlaufen.

Nach wie vor kommt das Liftprojekt bei unseren Mieterinnen und Mieter sowie auch bei der Altdorfer Bevölkerung sehr gut an. Trotz der staubigen Angelegenheit haben wir seitens Mieterinnen und Mieter keine negativen Rückmeldungen erhalten. Die Warteliste wächst und wächst, was bedeutet, dass die gewählte Strategie von Erfolg ist. Wir haben im vergangenen Jahr wieder vieles erreicht. Es konnten viele kleine Projekte abgeschlossen werden. Genauere Details wird Ihnen unser Verwalter gleich anschliessend noch bekannt geben.

Besonders erfreut bin ich über die wenigen Wechsel, welche wir seit der letzten Generalversammlung hatten. Dieses Jahr sind bereits zwei Wechsel angekündigt. Die geschätzten Mieterinnen und Mieter verlassen uns aber nicht wegen Unzufriedenheit, sondern aufgrund Kaufs eines Eigenheims. Somit dürfen wir davon ausgehen, dass unsere Mieterinnen und Mieter glücklich und zufrieden sind.

Glücklich und Zufrieden sind auch die frisch gebackenen Eltern in unserer Baugenossenschaft! Wir dürfen uns über zwei Geburten freuen. Der Vorstand wünscht den Familien alles Gute und beste Gesundheit.

Leider mussten wir von unseren geschätzten Genossenschaftern Althaus Otto und Josef Schnüriger Abschied nehmen. Wir werden die Verstorbenen in liebevoller Erinnerung behalten und wünschen den Angehörigen auf diesem Weg viel Kraft in dieser schweren Zeit.

Aussichten

In unserer Nachbarschaft wird viel gebaut. Es entstehen viele neue Miet- und Eigentumswohnungen. Trotz der hohen Nachfrage an Mietwohnungen, werden wir auch zukünftig sehr gefordert sein unsere Wohnungen zu einem attraktiven Mietpreis vermieten zu können. Daher werden wir auch weiterhin, mit Rücksicht auf bezahlbare Mieten, in unsere Wohnungen investieren. Es ist auch unser Ziel jede Altersgruppe anzusprechen. Alles in allem dürfen wir mit Zuversicht und Mut in die Zukunft schauen!

Danksagung

Ein grosses Dankeschön an Sie, **geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter**, für das grosse Vertrauen und die konstruktive Kritik, welche uns bei der Arbeit sehr unterstützen. Bei der Baugenossenschaft Altdorf nehmen Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter den grössten Platz ein und ermöglichen somit unseren Leitsatz: **Gemeinsam für besseres Wohnen**

Vielen Dank auch dem Vorstand und der Verwaltung für die engagierte und tolle Zusammenarbeit. An dieser Stelle begrüsse ich gerne auch nochmal Doris Kaufmann, als äusserst kompetente, freundliche und hilfsbereite Persönlichkeit in unserem Team.

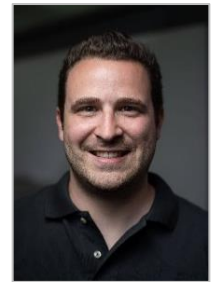
Ich wünsche Ihnen alles Gute! Geniessen Sie das Wohnen in unserer schönen Baugenossenschaft Altdorf.

Präsident



René Pfaffen

4.2 Orientierung durch die Verwaltung



"Wer hat an der Uhr gedreht..."

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Geht es nur mir so, oder haben Sie auch das Gefühl, dass die Zeit wie im Fluge vergeht? Es kommt mir so vor, als ob wir erst kürzlich über das Liftprojekt abgestimmt haben und wir Ihnen an der 55. ordentlichen Generalversammlung die ersten Bilder von einem komplett ausgehöhlten Treppenhaus und reihenweise gefüllten Betonkübeln zeigen konnten.

Jedenfalls sind die in der Zwischenzeit fertig gestellten Häuser nicht mehr wieder zu erkennen. Der neue Betonturm und der sehr mächtige Eingangsbereich schmiegen sich herrlich an die Häuser. Obwohl zwischen der Errichtung der beiden Bauten gut 51 Jahre liegen, passen diese wirklich perfekt zusammen, so meine Meinung. Die ersten Mieterinnen und Mieter können wieder staubfrei durchatmen und der Baulärm ist nun etwas erträglicher und nur noch in der Ferne wahrnehmbar. Bereits gehen wir gemeinsam in den Endspurt der Bauzeit und ich wünsche allen Mieterinnen und Mietern, welchen der Lärm und Staub noch bevorstehen, eine Uhr, welche ebenfalls so schnell geht, dass ehe Sie sich versehen, alles fertig gestellt ist.

Für das Geschäftsjahr 2022 darf ich Ihnen als Verwalter einmal mehr Erfreuliches berichten. Etwas tiefer im Geschäftsbericht finden Sie die Erfolgsrechnung, wo bei den Konten für den Unterhalt grössere Investitionen und Unterhaltsarbeiten bei den Liegenschaften aufgezeigt werden. Bei der Überbauung Blumenfeld wurde im Jahr 2022 rund CHF 23'000.00 mehr ausgegeben als budgetiert. Im Zuge der Liftbauten kamen dort häufig noch Arbeiten hinzu, welche in effizienter Weise mit dem Vorhandensein der Fachkräfte auf der Baustelle erledigt werden konnten, jedoch mit der Abrechnung des Liftprojekt nichts zu tun hatten. Bei den beiden Liegenschaften Utzigen und Spitalstrasse sind die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen unter dem budgetierten Betrag. Solange die Baustelle bei der Überbauung Blumenfeld noch aktiv läuft, fehlt schlichtweg die Zeit für grössere Projekte an den anderen Standorten. Wie letztes Jahr bedeuten daher die geringeren Ausgaben von rund CHF 64'000.00 einen höheren Jahresgewinn per Ende 2022.

Die im Geschäftsbericht 2021 gesteckten Ziele bei den Projekten konnten fast alle erreicht werden. Einzig der Motorradparkplatz in der Tiefgarage sowie die Beschichtung der Balkonböden Utzigen konnten noch nicht realisiert werden. Die Erneuerung des Spielplatzes, dessen Instandstellung uns sehr am Herzen lag, wurde kurz vor Anfang April fertiggestellt und bietet den Kleinsten wieder sichere Spielmöglichkeiten. Ersetzt wurden der Sandkasten, die Schaukel und der Spielturm. Es wurde darauf geachtet, dass die Spielgeräte einfach sind und keine grossen Unterhaltskosten generieren. Realisiert wurde das Projekt zusammen mit der Firma Gamma Gartenraum GmbH aus Erstfeld. Bereits ist alles fertiggestellt und der Spielplatz ist bereit für den Ansturm der Kinder.

Auch für das Jahr 2023 sind wieder zahlreiche Kleinprojekte in der Vorbereitung. Gleichzeitig sind wir bestrebt mit den neusten Technologien, wie z.B im Bereich Heizung oder Fahrzeuge mithalten zu können, was uns für die nächsten zwei Jahre intensiv beschäftigen wird.

Liegenschaft Utzigen - Spielplatz



Abbildung 5 Bauarbeiten neuer Spielplatz



Abbildung 4 Abschlussarbeiten

Ladestationen für E-Autos (alle Liegenschaften)

Bis Ende 2022 wurden in der Schweiz rund 110'800 reine Elektrofahrzeuge immatrikuliert, was einen Anteil an Personenwagen von 2.3% entspricht. Bei der Baugenossenschaft Altdorf kam seitens Mieterinnen und Mieter keine Anfrage betreffend Einrichtung einer Ladestation. Es ist aber bekannt, dass einige Mieter ein Hybrid- oder Elektrofahrzeug besitzen. Um für die Zukunft gerüstet zu sein, sind Vorbereitungsarbeiten und eine geringe Anzahl betriebsbereite Ladestationen bei den Liegenschaften geplant. Dabei kann von einem Förderbeitrag vom Kanton Uri profitiert werden. Das Konzept sieht wie folgt aus:

Liegenschaft Utzigen	Anz. Stationen	
in der Tiefgarage	1	in Betrieb
	9	in Vorbereitung
Total	10	mit Förderbeitrag

Liegenschaft Blumenfeld	Anz. Stationen	
Aussenbereich	1	in Betrieb
	5	in Vorbereitung
Total	6	ohne Förderbeitrag

Liegenschaft Spitalstrasse	Anz. Stationen	
in der Tiefgarage	0	in Betrieb
	10	in Vorbereitung
Total	10	mit Förderbeitrag
Total	26	Stationen

Bei den Liegenschaften Utzigen und Spitalstrasse gibt es die Möglichkeit, dass die Mieter eine Wallbox direkt an Ihrem Parkplatz bzw. Box installieren können. Die Vorbereitungen gehen zu Lasten der Baugenossenschaft. Die Kosten für die Wallbox sind durch den Mieter zu tragen. Bei der Liegenschaft Blumenfeld befinden sich die Stationen vor dem Haus 13. Die dort befindlichen Stationen können dann für den Ladevorgang genutzt und anschliessend wieder für die anderen Mieter freigegeben werden.

Liegenschaft Utzigen – Unterhalt Wohnungen

Bis das Liftprojekt fertiggestellt ist, werden die Wohnungen mit kleinen Unterhaltsarbeiten wie Parkettböden schleifen, Malerarbeiten, Fugenarbeiten, Balkonbeschichtung und Kleinreparaturen in Schuss gehalten. Anschliessend sind dann grössere Erneuerungen geplant, welche wir Ihnen bei gegebener Zeit bekannt geben werden.

Liegenschaft Blumenfeld – Umgebungsarbeiten

Im Zusammenhang mit der Grossbaustelle werden einige Umgebungsarbeiten fällig, welche teilweise bereits gestartet wurden. Dazu zählen die allgemeinen Gartenarbeiten, die Spielplatzgestaltung, Pflanzen und Steingarten errichten, etc. Weiter müssen die Beläge und Markierungen bei den Parkplätzen neu gemacht werden. Für die Dachwasserabläufe werden neue Schächte (teils auf dem Parkplatzareal) benötigt. In Folge einer Kontrolle durch Abwasser Uri, wurde festgestellt, dass auch die Kanalisation teilweise repariert bzw. saniert werden muss.

Liegenschaft Spitalstrasse – Unterhalt Wohnungen

In diesem Jahr gibt es bei der Liegenschaft Spitalstrasse nach längerer Zeit die ersten Mieterwechsel. Dabei sind kleine Unterhalts- und Reparaturarbeiten in den Wohnungen nötig.

Heiztechnologien in der Zukunft

Zwei der drei Liegenschaften werden mit traditionellen Ölheizungen betrieben. Interne Abklärungen haben gezeigt, dass die Gusskessel der Ölheizungen Liegenschaft Blumenfeld wohl noch weitere 20 Jahre halten würden. Anders sieht das bei der Liegenschaft Utzigen aus - Dort wurden Stahlkessel verbaut, welche mit den Gusskesseln nicht mithalten können. In der Spitalstrasse sind bereits seit Beginn Wärmepumpen installiert, welche die neuen Vorschriften einhalten und in den kommenden Jahren keine Probleme bereiten dürften.

Aufgrund oben genannter Tatsachen werden bereits jetzt Überlegungen für die Zukunft gemacht. Auch wurde die Baugenossenschaft Altdorf bereits für eine mögliche Erschliessung an einen Wärmeverbund angeschrieben. Es gibt noch kein definitives Konzept. Bis zum nächsten Jahr wird der Vorstand mögliche Vorschläge ausarbeiten.

Mögliche Technologien könnten zum Beispiel folgende sein:

- Wärmeverbund (Schnitzelheizung) mit Fernleitung
- Thermische Solaranlage (Warmwasseraufbereitung)
- Erdwärme, etc.



Reinigungspersonal



Abbildung 6 Reinigungsteam Antonia Tresch und Melanie Christen

Staub und Dreck ade - Dank Antonia Tresch und Melanie Christen

An der letztjährigen Generalversammlung wurde der Vorschlag gemacht, dass ein eigenes Reinigungsteam eingestellt werden soll. Dies aufgrund der zunehmenden Unzufriedenheit mit der externen Reinigungsfirma.

Wir sind stolz darauf, dass wir Ihnen im Oktober 2022 unser eigenes Reinigungsteam vorstellen konnten. Die Ausrüstung mit Reinigungsmitteln und Maschinen war der erste Arbeitsschritt der beiden. Die erste Überlegung war, dass alle Liegenschaften zuerst eine gründliche Tiefenreinigung erfahren sollten. Die beiden konnten sich für diese Arbeit ihre zusätzlichen Helfer selbst aussuchen, wobei am Anfang bis zu neun fleissige Putzkräfte unterwegs waren.

Nicht zu vergessen ist, dass die Reinigungsarbeit bei der Liegenschaft Blumenfeld durch die laufende Baustelle ein Knochenjob ist, weshalb wir dem gesamten Team unseren grössten Respekt und Anerkennung aussprechen möchten.

Herzlichen Dank für eure wertvolle Arbeit!

Wir sind überzeugt, liebe Mieterinnen und Mieter, dass auch Sie mit der Leistung unseres Reinigungsteams zufrieden sind.

Reinigungsmaschine Tiefgaragen

Damit die Arbeit leichter geht und auch etwas Spass macht, wurde gegen Ende 2022 eine Kehrmaschine Marke HAKO für die Tiefgaragen angeschafft. Diese konnte zu einem fairen Preis mit wenig Betriebsstunden gekauft werden.



Abbildung 7 Kehrmaschine im Einsatz

Auslastung Handwerksbetriebe

Dass die Baugenossenschaft Altdorf Urner Handwerksbetriebe bevorzugt, liegt dem Vorstand sehr am Herzen. Sicherlich haben Sie aber bemerkt, dass Sie teilweise lange auf einen Termin warten müssen oder dieser dann sehr kurzfristig bekannt gegeben wird. Grund dafür ist die enorme Auslastung der Betriebe und das Fehlen von Fachpersonal. Wir haben in den letzten Jahren ein Netz an Haushandwerkern aufgebaut, mit welchen wir eine sehr partnerschaftliche Zusammenarbeit pflegen. Sollten Sie also etwas länger auf eine Reparatur warten müssen, so bitten wir Sie aus den oben genannten Gründen um Verständnis.

Mieterwechsel und Neumieter

In den beiden Geschäftsjahren 2022 und 2023 haben wir folgende Mieterwechsel gelistet:

2022

Es fanden keine Wechsel im genannten Zeitraum statt.

2023

Liegenschaft Utzigen	Anz. Wechsel	
Haus 7	1	(1 Neumieter/In) Ernst Stadler und Anton Shapkin
Total	1	
Total	1	im 2023

Zeitraum: 04.06.2022 – 23.06.2023

Wiederum waren sehr wenig Mieterwechsel zu verzeichnen, was sehr erfreulich ist! Sämtliche Wohnungen, Oekoräume und beinahe alle Parkplätze sind vermietet. Die Warteliste platzt aus allen Nähten. Von Anfang Januar bis Ende April haben uns schon 19 Anmeldungen erreicht, was demnach etwa einer Anmeldung pro Woche entspricht. Ein Zeichen, dass unsere Wohnungen sehr gefragt sind. Mit dem Bau der Lifte haben sich die Anmeldungen nochmals deutlich erhöht.

Mit diesen erfreulichen Entwicklungen schliesse ich meinen Bericht und bedanke mich bei meinen geschätzten Vorstandskollegen für die grossartige Zusammenarbeit. Besonderen Dank auch an Doris Kaufmann, welche vom ersten Arbeitstag an wertvolle Unterstützung einbrachte, sowie René Pfaffen für seine unermüdliche Arbeit auf der Baustelle.

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter! Das grosse Vertrauen, die netten Gespräche und die enorme Unterstützung, welche Sie mir und dem gesamten Vorstand entgegenbringen, machen die Arbeit lohnenswert. **Deshalb gebührt auch Ihnen ein herzliches Dankeschön!**

Verwalter



Carlo Aschwanden

5 Finanzen

5.1 Erläuterungen zur Rechnung 2022

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 Amts 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 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 2021 keine Investitionen bilanziert. Die direkten Abschreibungen auf den Liegenschaften beträgt 1.5% des Bilanzwertes.

Transitorische Aktiven

Keine zu bilanzierende Position vorhanden.

Kreditoren und Transitorische Passiven

Beinhalten per Bilanzstichtag noch nicht beglichene Unternehmerrechnungen, vorausbezahlte Mietzinsen sowie Abgrenzungen gegenüber Amt für Steuern Uri.

Depositenkasse und Langzeitdarlehen

Gemäss Beschluss der Generalversammlung 2022 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% - 1.21%.

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. Der bilanzierte Saldo über CHF 65'572.14 sagt aus, dass die Genossenschaft ein Guthaben gegenüber den Mietern hat. Das Ziel muss sein, dieser Saldo innert den nächsten Jahren mit leicht höheren monatlichen Beträgen für Nebenkosten zu reduzieren.

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 durch Hypotheken beträgt ca. 36% und inkl. Depositenkasse ca. 56% des Versicherungswertes. Flüssige Mittel sind soweit genügend vorhanden, damit die Baugenossenschaft Altdorf sämtlichen kurzfristigen Verpflichtungen ohne Probleme nachkommen kann. Aus Sicht des Vorstandes besteht kein finanzielles Risiko.

Bilanz Geschäftsjahr 2022

AKTIVEN	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Flüssige Mittel		
Kasse	713.40	778.10
Postcheck	72'662.96	252'188.14
UKB Sparkonto	319'698.3	439'757.60
UKB Mietzinskonto	1'059'374.45	1'171'838.80
UKB Baukonto	330'437.75	475'548.55
	1'782'886.86	2'340'111.19
Abgrenzungen und Vorräte		
Transitorische Aktiven	1'330.35	0.00
Brennstoffvorrat	57'000.00	105'000.00
	58'330.35	105'000.00
Total Umlaufvermögen	1'841'217.21	2'445'111.19
Anlagevermögen		
Immobilie Sachanlagen		
Immobilien Blumenfeld	8'712'000.00	8'845'000.00
Immobilien Blumenfeld Projekt Lift	1'838'085.15	35'012.55
Immobilien Utzigen	4'225'000.00	4'289'000.00
Immobilien Spitalstrasse	8'452'000.00	8'581'000.00
	23'227'085.15	21'750'012.55
Mobile Sachanlagen		
Mobilien und Maschinen	1.00	1.00
	1.00	1.00
Finanzanlagen		
Wertschriften	700.00	700.00
	700.00	700.00
Total Anlagevermögen	23'227'786.15	21'750'713.55
Total AKTIVEN	25'069'003.36	24'195'824.74

PASSIVEN	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
kurzfristiges Fremdkapital		
kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kreditoren Lieferanten	47'365.50	68'896.40
Kreditoren Eidg. Steuerverwaltung	45'645.20	42'362.00
	93'010.70	111'258.40
Abgrenzungen		
Transitorische Passiven	84'476.45	55'265.00
Abgrenzungen Nebenkosten	-65'572.14	-57'343.89
	18'904.31	-2'078.89
Total kurzfristiges Fremdkapital	111'915.01	109'179.51
langfristiges Fremdkapital		
verzinsliche Verbindlichkeiten		
UKB Hypothek Blumenfeld	4'500'000.00	4'500'000.00
UKB Hypothek Utzigen	2'700'000.00	2'700'000.00
UKB Hypothek Spitalstrasse	5'000'000.00	5'000'000.00
Depositeneinlagen	1'938'684.45	1'831'846.25
Langzeitdarlehen	4'868'828.00	4'566'828.00
	19'007'512.45	18'598'674.25
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	22'114'392.45	21'705'554.25
Total Fremdkapital	22'226'307.46	21'814'733.76
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	73'250.00	73'250.00
gesetzliche Gewinnreserven	325'000.00	300'000.00
Bilanzgewinn		
Vortrag Vorjahr	1'982'840.98	1'373'790.33
Jahresgewinn	461'604.92	634'050.65
	2'444'445.90	2'007'840.98
Total Eigenkapital	2'842'695.90	2'381'090.98
Total PASSIVEN	25'069'003.36	24'195'824.74

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2022

	31.12.2022 Effektiv in CHF	2022 Budget in CHF	31.12.2021 Effektiv in CHF
ERTRAG			
Liegenschaftsertrag			
60200 Mieteinnahmen Wohnungen Blumenfeld	944'763.00	940'000.00	941'518.00
60300 Mieteinnahmen PP, Garagen Blumenfeld	93'143.00	92'000.00	93'303.00
60210 Leerstände, Bereinigungen Blumenfeld	-16'590.00	-15'000.00	-19'410.00
60500 Mieteinnahmen Wohnungen Utzigen	280'920.00	280'000.00	280'920.00
60600 Mieteinnahmen PP, Garagen Utzigen	31'445.00	30'000.00	31'740.00
60700 Mieteinnahmen Wohnungen Spitalstrasse	309'600.00	310'000.00	307'675.00
60800 Mieteinnahmen PP, Garagen Spitalstrasse	29'340.00	28'000.00	29'340.00
	1'672'621.00	1'665'000.00	1'665'086.00
68100 Diverse Erträge	1'479.90		0.00
Total Erträge	1'674'100.90		1'665'086.00
Pauschale Nebenkosten			
61100 Nebenkosten Blumenfeld	111'565.00	108'000.00	106'080.00
61200 Nebenkosten Utzigen	27'840.00	28'000.00	27'685.00
61300 Nebenkosten Spitalstrasse	25'320.00	25'000.00	25'320.00
	164'725.00	161'000.00	159'085.00
Total ERTRAG	1'838'825.90	1'826'000.00	1'824'171.00
AUFWAND			
Finanzaufwand			
40000 Hypothekarzins	-119'027.50	-130'000.00	-119'953.75
40050 Schuldzinsen Depositen/ Langzeitdarlehen	-140'075.05	-140'000.00	-131'061.60
40100 Kapitalkosten	-2'129.42	0.00	-243.75
	-261'231.97	-270'000.00	-251'259.10
Versicherungen			
42000 Versicherungen	-31'900.65	-35'000.00	-33'028.25
Honoraraufwendungen			
43000 Honorare Drittpersonen	-21'888.45	-15'000.00	-7'106.30
43600 Honorare Verwaltung und Aufgaben	-59'953.00	-70'000.00	-45'324.75
43020 Hauswartung Festhonorare	-12'000.00	-22'000.00	-12'000.00
43050 Umgebungsarbeiten Blumenfeld	-31'528.15	-35'000.00	-34'677.50
43040 Umgebungsarbeiten Utzigen	-7'388.25	-10'000.00	-3'907.30
43030 Umgebungsarbeiten Spitalstrasse	-7'900.05	-9'000.00	-8'411.45

	31.12.2022 Effektiv in CHF	2022 Budget in CHF	31.12.2021 Effektiv in CHF
43100 Sitzungen, Generalversammlung	-5'257.45	-8'000.00	-2'716.50
43500 Sozialversicherungen	-6'527.80	-15'000.00	-7'656.00
	-152'443.15	-184'000.00	-121'799.80
Liegenschaftsunterhalt			
44000 URE Gebäude Blumenfeld	-273'577.95	-250'000.00	-136'488.45
44020 URE Gebäude Utzigen	-36'249.15	-80'000.00	-48'627.40
44030 URE Gebäude Spitalstrasse	-10'305.10	-30'000.00	-1'834.30
44100 URE Mobiliar, EDV	-13'967.15	-10'000.00	-4'147.90
44120 URE Maschinen, Zubehör	-9'345.10	-2'000.00	-1'406.10
44130 URE Liegenschaft Allgemein	-268.95	-2'000.00	-667.25
44140 URE Büroräumlichkeiten	-69.05	-1'000.00	-29.50
44150 URE Oekonomie und Lagerräume	-23'781.35	-5'000.00	-2'611.40
44160 URE Leerstand	-600.00	-1'000.00	-1'200.00
	-368'163.80	-381'000.00	-197'012.30
Nebenkosten			
46400 Nebenkosten Blumenfeld	-123'079.35	-115'000.00	-111'450.80
46020 Nebenkosten Utzigen	-31'097.35	-36'000.00	-36'141.78
46030 Nebenkosten Spitalstrasse	-18'776.55	-25'000.00	-20'213.30
46500 Abgrenzungen Nebenkosten	8'228.25	15'000.00	8'720.88
	-164'725.00	-161'000.00	-159'085.00
47000 Büroaufwände, EDV	-4'619.35	-7'000.00	-3'090.00
Abschreibungen			
48000 Abschreibungen Blumenfeld	-133'000.00	-133'000.00	-135'000.00
48020 Abschreibungen Utzigen	-64'000.00	-65'000.00	-65'000.00
48030 Abschreibungen Spitalstrasse	-129'000.00	-129'000.00	-131'000.00
	-326'000.00	-327'000.00	-331'000.00
49500 Diverse Unkosten	-3'286.46	-2'000.00	-2'067.05
41000 Steuern	-64'850.60	-60'000.00	-91'778.85
Total AUFWAND	-1'377'220.98	-1'427'000.00	-1'190'120.35
Jahresgewinn	461'604.92	399'000.00	634'050.65

5.2 Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2022

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 2022	CHF	57'343.89
zu wenig verrechnete Nebenkosten 2022	CHF	8'228.25
Abgrenzungskonto Nebenkosten per 31. Dezember 2022	CHF	65'572.14

Antrag 2

Der Jahresgewinn 2022 soll wie folgt verwendet werden:

Bilanzgewinn per 1. Januar 2022 (Vortrag)	CHF	1'982'840.98
Jahresgewinn 2022	CHF	461'604.92
Bilanzgewinn per 31.12.2022 vor Verwendung	CHF	2'444'445.90
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	CHF	25'000.00
Vortrag auf neues Geschäftsjahr	CHF	2'419'445.90

Altdorf, 11. Mai 2023

Präsident



René Pfaffen

Verwalter



Carlo Aschwanden

5.3 Bericht der Kontrollstelle 2022

Bericht der Kontrollstelle 2022

Bericht und Anträge der Rechnungsprüfungskommission

Als Kontrollorgan der Baugenossenschaft Altdorf haben wir am 10. Mai 2023 die auf den 31. Dezember 2022 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 Bilanzpositionen. Die Mieterkonti sind nach Depositen und Langzeitdarlehen korrekt getrennt verbucht und wurden stichprobeweise geprüft.

Rechnungsbezogen beantragen wir, dass der Nebenkostensaldo von CHF 8'228.25 mit dem Vorjahressaldo verrechnet wird.

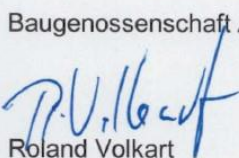
Der Jahresgewinn von CHF 461'604.92 soll mit dem Vortrag des Vorjahres verrechnet werden. Fondeinlagen und Bildungen von Rückstellungen sind steuerlich bedingt nicht mehr möglich.

Aus dem Bilanzgewinn heraus sollen 5% vom Jahresgewinn 2022 (CHF 25'000) auf die gesetzlichen Gewinnreserven übertragen werden.

Wir schlagen der Generalversammlung vor, den Anträgen des Genossenschaftsvorstandes zuzustimmen und die Jahresrechnung 2022 zu genehmigen.

Altdorf, 10. Mai 2023

Baugenossenschaft Altdorf


Roland Volkart
RPK Präsident


Christian Imholz
RPK Mitglied

>ABSTIMMUNG< Traktandum Nr. 5.3

Wir bitten Sie beim entsprechenden Abstimmungspunkt Ihre Stimme abzugeben
Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung 2022 – Genehmigung Bilanz- und Erfolgsrechnung 2022

5.4 Festsetzung des Zinsfusses Langzeitdarlehen und Depositen

Der Vorstand hat beschlossen, dass die Depositen und Langzeitdarlehen für das Geschäftsjahr 2023 wie folgt verzinst werden:

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



Im Geschäftsjahr 2022 wurden CHF 140'075.05 an Zinsen für Depositen und Langzeitdarlehen ausgeschüttet. Die Einlagen bei den Langzeitdarlehen sind im Jahr 2022 um rund CHF 300'000.00 gestiegen.

Handhabung für Ein- und Auszahlungen Depositen und Langzeitdarlehen

- Bei Auszug von Mieterinnen und Mietern werden sämtliche Saldi ausbezahlt
- Saldi von verstorbenen Kontoinhabern werden umgehend den Erben ausbezahlt
- Es werden keine Gelder von «Nicht-Mietern» angenommen
- Ein- und Auszahlungen werden nur über ein Bankkonto getätigt
- Einzahlungen mittels Daueraufträge werden unterbunden

Anteilscheine

Es befinden sich momentan Anteilscheine im Gesamtwert von CHF 73'250.00 im Umlauf. Dieser Wert blieb im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 unverändert.

5.5 Budget 2023

	2023 Budget in CHF	2022 Effektiv in CHF	2022 Budget in CHF
ERTRAG			
Liegenschaftsertrag			
60200 Mieteinnahmen Wohnungen Blumenfeld	940'000.00	944'763.00	940'000.00
60300 Mieteinnahmen PP, Garagen Blumenfeld	92'000.00	93'143.00	92'000.00
60210 Leerstände, Bereinigungen Blumenfeld	-15'000.00	-16'590.00	-15'000.00
60500 Mieteinnahmen Wohnungen Utzigen	280'000.00	280'920.00	280'000.00
60600 Mieteinnahmen PP, Garagen Utzigen	30'000.00	31'445.00	30'000.00
60700 Mieteinnahmen Wohnungen Spitalstrasse	310'000.00	309'600.00	310'000.00
60800 Mieteinnahmen PP, Garagen Spitalstrasse	28'000.00	29'340.00	28'000.00
	1'665'000.00	1'672'621.00	1'665'000.00
68100 Diverse Erträge	0.00	1'479.90	0.00
Total Erträge	1'665'000.00	1'674'100.90	1'665'000.00
Pauschale Nebenkosten			
50200 Nebenkosten Blumenfeld	120'000.00	111'565.00	108'000.00
50500 Nebenkosten Utzigen	28'000.00	27'840.00	28'000.00
50300 Nebenkosten Spitalstrasse	25'000.00	25'320.00	25'000.00
	173'000.00	164'725.00	161'000.00
Total ERTRAG	1'838'000.00	1'838'825.90	1'826'000.00
AUFWAND			
Finanzaufwand			
40000 Hypothekarzins	-130'000.00	-119'027.50	-130'000.00
40050 Schuldzinsen Depositen/ Langzeitdarlehen	-140'000.00	-140'075.05	-140'000.00
40100 Kapitalkosten	0.00	-2'129.42	0.00
	-270'000.00	-261'231.97	-270'000.00
Versicherungen			
42000 Versicherungen	-35'000.00	-31'900.65	-35'000.00
Honoraraufwendungen			
43000 Honorare Drittpersonen	-25'000.00	-21'888.45	-15'000.00
43600 Honorare Verwaltung und Aufgaben	-70'000.00	-59'953.00	-70'000.00
43020 Hauswartung Festhonorare	-12'000.00	-12'000.00	-22'000.00
43050 Umgebungsarbeiten Blumenfeld	-35'000.00	-31'528.15	-35'000.00
43040 Umgebungsarbeiten Utzigen	-10'000.00	-7'388.25	-10'000.00
43030 Umgebungsarbeiten Spitalstrasse	-9'000.00	-7'900.05	-9'000.00

	2023 Budget in CHF	2022 Effektiv in CHF	2022 Budget in CHF
43100 Sitzungen, Generalversammlung	-8'000.00	-5'257.45	-8'000.00
43500 Sozialversicherungen	-15'000.00	-6'527.80	-15'000.00
	-184'000.00	-152'443.15	-184'000.00
Liegenschaftsunterhalt			
44000 URE Gebäude Blumenfeld	-400'000.00	-273'577.95	-250'000.00
44020 URE Gebäude Utzigen	-100'000.00	-36'249.15	-80'000.00
44030 URE Gebäude Spitalstrasse	-60'000.00	-10'305.10	-30'000.00
44100 URE Mobiliar, EDV	-10'000.00	-13'967.15	-10'000.00
44120 URE Maschinen, Zubehör	-2'000.00	-9'345.10	-2'000.00
44130 Liegenschaft Allgemein	-2'000.00	-268.95	-2'000.00
44140 URE Büroräumlichkeiten	-1'000.00	-69.05	-1'000.00
44150 URE Oekonomie und Lagerräume	-5'000.00	-23'781.35	-5'000.00
44160 URE Leerstand	-1'000.00	-600.00	-1'000.00
	-581'000.00	-368'163.80	-381'000.00
Nebenkosten			
46400 Nebenkosten Blumenfeld	-120'000.00	-123'079.35	-115'000.00
46020 Nebenkosten Utzigen	-36'000.00	-31'097.35	-36'000.00
46030 Nebenkosten Spitalstrasse	-25'000.00	-18'776.55	-25'000.00
46500 Abgrenzungen Nebenkosten	10'000.00	8'228.25	-15'000.00
	-171'000.00	-164'725.00	-161'000.00
47000 Büroaufwände, EDV	-7'000.00	-4'619.35	-7'000.00
Abschreibungen			
48000 Abschreibungen Blumenfeld	-130'000.00	-133'000.00	-133'000.00
48020 Abschreibungen Utzigen	-63'000.00	-64'000.00	-65'000.00
48030 Abschreibungen Spitalstrasse	-127'000.00	-129'000.00	-129'000.00
	-320'000.00	-326'000.00	-327'000.00
49500 Diverse Unkosten	-2'000.00	-3'286.46	-2'000.00
41000 Steuern	-35'000.00	-64'850.60	-60'000.00
Total AUFWAND	-1'605'000.00	-1'377'220.98	-1'427'000.00
Jahresgewinn	233'000.00	461'604.92	399'000.00

>ABSTIMMUNG< Traktandum Nr. 5.5

Wir bitten Sie beim entsprechenden Abstimmungspunkt Ihre Stimme abzugeben
 Budget 2023 – Genehmigung Budget für Geschäftsjahr 2023

6 Wahlen

6.1 Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission wird durch die Mitglieder Roland Volkart (Präsident der RPK) und Christian Imholz-Rieder gebildet.

Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung, die beiden RPK Mitglieder für ein weiteres Jahr zu wählen. Wir danken Roland und Christian für Ihre wertvolle Arbeit.

Präsident RPK



Roland Volkart

Utzigen 6, 6460 Altdorf

Mitglied RPK



Christian Imholz-Rieder

Spitalstrasse 4a, 6460 Altdorf

> WAHLEN< Traktandum Nr. 6.1

Wir bitten Sie bei den entsprechenden Wahlen Ihre Stimme abzugeben

Rechnungsprüfungskommission (RPK) – Roland Volkart und Christian Imholz-Rieder

6.2 Vorstand

Der Vorstand bleibt unverändert und setzt sich 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 /
Buchhaltung**

Doris Kaufmann

Protokollführerin

**Austritt Nicole Furrer**

Nach dem Erhalt eines neuen Jobangebots mit höherem Pensum, hat sich Nicole Furrer entschieden, Ihre Arbeit bei der Baugenossenschaft Altdorf zu beenden. Nicole hat von 2018-2022 die Tagesbuchhaltung geführt, Mieterfragen geklärt, Protokolle geschrieben und stand dem Verwalter jederzeit unterstützend zur Seite. Wir danken Nicole für die geleistete Arbeit und wünschen viel Glück und Zufriedenheit bei Ihrer neuen Herausforderung. **Herzlichen Dank!**

Eintritt Doris Kaufmann

Die Stelle der Buchhaltung und Administration musste nun neu besetzt werden. Mit Doris Kaufmann haben wir nach kurzer Zeit eine überaus kompetente Persönlichkeit gefunden. Angefügt finden Sie das Schreiben, welches unsere Mieterinnen und Mieter erhalten haben, sowie einige Angaben über Doris Kaufmann. Bruno Betschart (Treuhänder) bleibt weiterhin unterstützend an der Seite der Baugenossenschaft Altdorf. Da weder Nicole noch Doris zum Vorstand gehören, ist eine Wahl nicht nötig.



Pfistergasse 13 | 6460 Altdorf | +41 41 870 76 10 | info@bga-altdorf.ch

WIR STELLEN VOR – DORIS KAUFMANN

Geschätzte Mieterinnen und Mieter

Wie Sie vielleicht schon mitbekommen haben, verlässt Nicole Furrer per Ende November 2022 die Baugenossenschaft Altdorf. Seit dem grossen Vorstandswechsel im Jahre 2018 hat Nicole die administrativen Angelegenheiten und Buchhaltung bei unserer Baugenossenschaft betreut und geführt. Per Anfang Dezember tritt Sie eine neue Stelle bei der Gemeinde Schattdorf an. Wir wünschen Nicole viel Freude bei der Ausführung Ihrer neuen Arbeit und danken Ihr für die geleistete Arbeit für die Baugenossenschaft. Alles Gute Nicole!

Wir sind sehr glücklich, geschätzte Mieterinnen und Mieter, Ihnen mit **Doris Kaufmann** eine hervorragende Nachfolgerin vorzustellen. Doris Kaufmann ist Fachfrau für Finanz- und Rechnungswesen mit eidgenössischem Fachausweis und ergänzt unser Büroteam somit hervorragend! Doris wird uns nebst Ihrer Arbeit bei der Stiftung Kantonsbibliothek Uri mit einem Pensum von 15% unterstützen.

Geburtsdatum	02. Oktober 1968
Adresse	Seestrasse 33, 6454 Flüelen
Ausbildung	Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen
Kinder	David 23.04.1994 Elias 14.03.1996 Seline 11.04.2001
Arbeitgeber	Stiftung Kantonsbibliothek Uri (75%)



Im Namen des Vorstandes wünschen wir Doris einen guten Start und viel Freude bei der Ausführung Ihrer Arbeit – Herzlich Willkommen bei unserer Baugenossenschaft Altdorf.

Freundliche Grüsse

Carlo Aschwanden
Verwalter

René Pfaffen
Präsident

www.bga-altdorf.ch

7 Projekt Lift (Liegenschaft Blumenfeld)

7.1 Informationen und Fortschritt

Noch immer ist das sonst so ruhige Blumenfeldquartier eine grosse Baustelle...

Doch bis Ende Oktober 2023 sollten die letzten Häuser fertiggestellt und die letzten Umgebungsarbeiten erledigt sein. Der Zeitplan konnte weitestgehend eingehalten werden. Beim Haus 29 wurde soeben der Liftturm errichtet. Der Durchbruch ins Treppenhaus wird aber erst später erfolgen. Vorher werden die Arbeiten bei Haus 25 weiterlaufen. Dafür müssen wiederum drei Mieterinnen und Mieter Ihre Wohnung für eine gewisse Zeit verlassen, da die Wohnungen komplett geöffnet werden müssen. Nach Ihrem Aufenthalt in Flüelen, wo Sie in komplett möblierten Ersatzwohnungen die Bauzeit überbrücken können, werden Sie anschliessend die frisch renovierten Wohnungen per Ende August wieder beziehen.



Abbildung 8 Liftturm bei Haus 29

Bei den bereits fertig gestellten Häusern fehlt noch eine wichtige Angabe: **Die Hausnummern** wurden neu angefertigt und mit einer speziellen Oberflächentechnik behandelt. Bald werden diese in vollem Glanz erstrahlen. Diese passen perfekt zur grauen Betonoberfläche.



Abbildung 9 Hausnummern für die Lifttürme

Anpassungsarbeiten wie das Erstellen von Veloraum-Rampen, Gartenarbeiten oder Belagsarbeiten sind zusätzliche Arbeiten, welche mit dem Bau der Lifttürme einhergehen.



Abbildung 10 Veloraum-Rampe / Belagsarbeiten

Damit der Kran an seinem jetzigen Standort die beiden Häuser 29 und 25 bedienen kann, wurde der Ausleger um 5m verlängert. Da sich direkt unter dem Kran die Tiefgarage befindet, musste ausserdem die Garagendecke mit Stützpriessen aufgefangen werden.

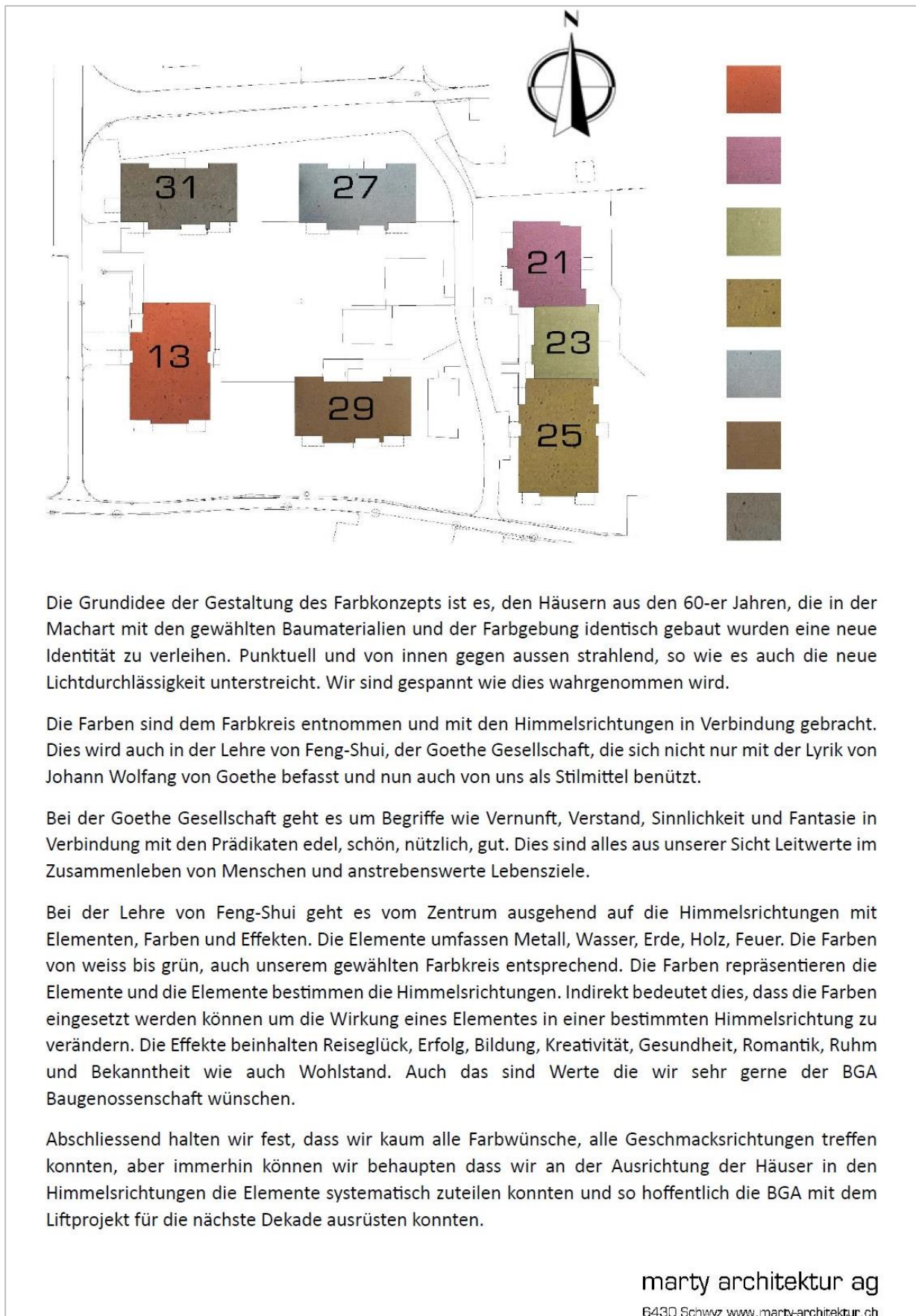


Abbildung 11 Verlängerung des Kranauslegers

Das gesetzte Kostendach von CHF 3.7 Mio. kann durch die gestiegenen Rohstoffpreise nicht eingehalten werden. Die Mehrkosten befinden sich aber in einem moderaten Bereich. Dank unserer hervorragenden finanziellen Situation konnte bis vor kurzem der grösste Teil der Kosten aus der eigenen Kasse bezahlt werden. Damit die Liquidität jederzeit gewährleistet ist, wurde per Anfang Mai eine Hypothek für den Restbetrag aufgenommen.

7.2 Das Liftprojekt und seine Farben

Wenn Sie sich gefragt haben, wie das Farbkonzept für die neuen Treppenhäuser zustande kam, finden Sie anbei die Antwort vom Architekturbüro.



Eine weitere Möglichkeit sich über das Liftprojekt zu informieren, bietet Ihnen unsere Webseite auf www.bga-altdorf.ch

Aktuelle Journale über das Projekt werden wir von Zeit zu Zeit publizieren.

Liftjournal Nr. 7 vom 01. Mai 2023

Geschätzte Mieter/innen

Nach einem fast nichtexistierenden Winter sind wir bereits mitten im Frühling angelangt. Die Temperaturen der letzten Wochen sind gestiegen, was die Arbeiten für unsere Fachleute wieder etwas angenehmer macht. Zeitlich sind wir immer noch auf Kurs, sodass im späten Herbst alle Häuser fertig gestellt sein werden.

| WAS WURDE BEREITS ERREICHT? |

- In den Häusern 31/27 sind die Arbeiten abgeschlossen und der normale Alltag ist eingeleitet. Die Umgebung wurde fertig gestellt und der Rasen konnte bereits das erste Mal gemäht werden.
- Die Lifttürme für die Häuser 21/23 sind fertiggestellt, die Treppenhäuser umgebaut und die Dächer bereits wieder fachgerecht verschlossen.
- Bei Haus 21 sind die Plattenarbeiten in vollem Gange. Das Endresultat wird langsam sichtbar.
- Die Umgebungsarbeiten bei den Häusern 21/23 laufen bereits. Die Dachwasser- und Parkplatzentwässerung müssen neu erstellt werden. Diese haben schon länger eine Revision nötig.
- Die Tiefgarage wurde für 5 Tage mit Spriessen verstärkt, da der Kran und die vorgefertigten Betonelemente vor das Haus 29 gezügelt werden mussten.
- Beim Haus 29 wurde die Baustelle eingerichtet. Der Abbruch des Vorbaus, die neue Veloramppe und die Betonarbeiten bis zu den Fertigelementen konnten bereits gemacht werden. Zudem mussten die ganzen Hausanschlüsse (Wasser, Heizung, Telefon) umgeleitet werden, da diese direkt durch die Liftgrube führten. Die Umlegung der Leitungen war sehr zeitaufwändig, hat aber wunderbar funktioniert.

| WAS WOLLEN WIR ERREICHEN? |

- Bei Haus 29 wird der Liftturm mit den vorgefertigten Liftelementen erstellt.
 - Anschliessend wird der Lift in Betrieb genommen. Ab zirka Mitte August wird dann das Treppenhaus in Angriff genommen.
 - Das Dach von Haus 25 wird ab ca. Mitte Mai geöffnet, sodass von oben mit dem Kran gearbeitet werden kann.
 - Ab Ende Mai müssen dann wiederum drei Mietparteien von Haus 25 für 12 Wochen in eine Ferienwohnung umziehen, da bei ihren Wohnungen, wie schon bei Haus 13, alles entfernt werden muss, um den Liftschacht bauen zu können. Für die genannten Mieter konnten wir zwei vollmöblierte Häuser mieten, damit diese die Bauzeit möglichst bequem überbrücken können.
- Wir wünschen den betroffenen Mieter/innen einen schönen Aufenthalt in Flüelen und freuen uns jetzt schon Sie wieder begrüßen zu dürfen.**
- Bis ca. Ende September sollte das Haus 25 fertig gestellt sein.

| SPEZIELL FÜR SIE |

- Sie können jederzeit das aktuelle und die älteren Liftjournale im Internet www.bga-altdorf.ch in ihrer schönen Wohnung in aller Ruhe nachlesen.
- Die Parkplatzsituation verändert sich stetig. Zur Zeit haben wir für Ihre Besucher Parkplätze vor Haus 31/27 zur Verfügung gestellt.
- Bitte parkieren Sie dementsprechend immer in ihrem Tiefgaragenplatz, sodass der Besuch einen Parkplatz hat.

8 W+W ImmoTop 2 Software

Bereits seit 1997 arbeitet die Baugenossenschaft Altdorf mit der Verwaltungssoftware W+W Immotop. Seit dieser Zeit hat sich die Software und deren Möglichkeiten stetig verbessert. Dies veranlasste den Vorstand, die Software grundlegend zu aktualisieren. Seit November 2022 arbeiten wir nun mit der brandneuen W+W Immotop 2 Software. Es gibt viele Verbesserungen im Bereich Finanzbuchhaltung und Digitalisierung. Ab sofort sind die Wohnungsabnahmen mit einem Tablet möglich. Das bedeutet, dass die Abnahmeprotokolle mit hinterlegten Fotos von Schäden oder Mängeln und digitaler Unterschrift erstellt werden können. Im Bereich Informatik konnten wir die Baugenossenschaft Altdorf wieder auf das neuste Level anheben und somit sind wir nun mit der cloudbasierten Softwarelösung ebenfalls ein grosses Stück in Richtung Zukunft gewandert.

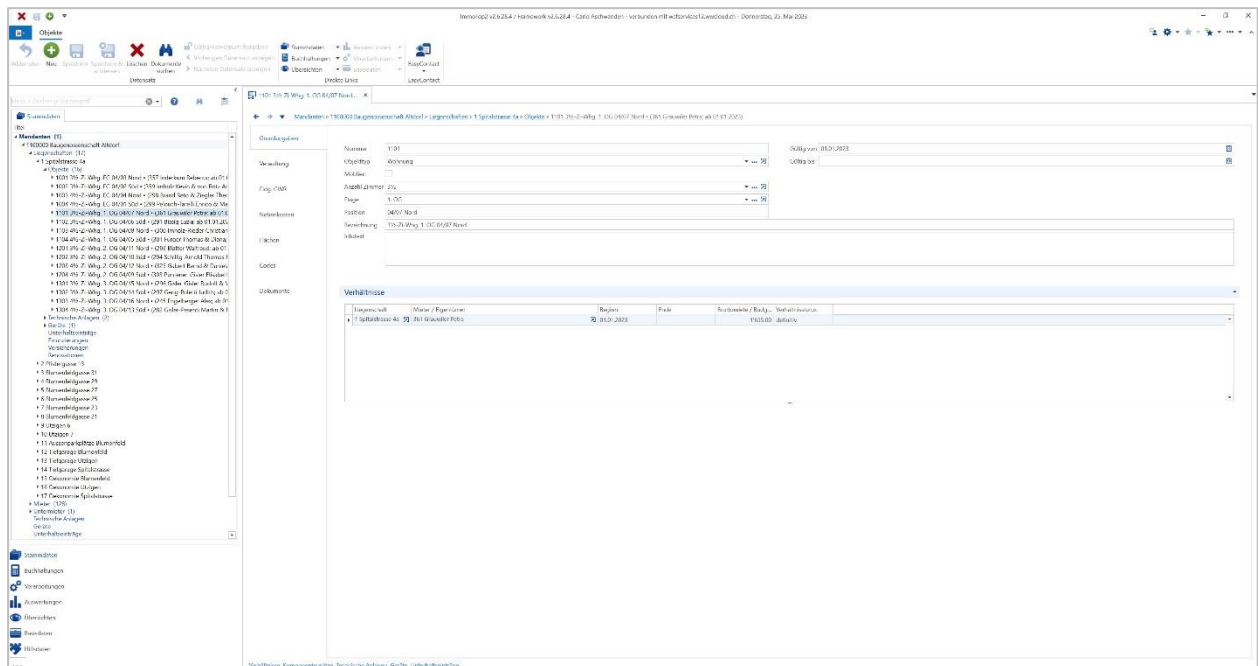


Abbildung 12 W+W Immotop 2

8.1 Easy-Contact

Eine Möglichkeit, von welcher unsere geschätzten Mieterinnen und Mieter profitieren können, ist das Easy-Contact. Wie es der Name schon verrät, bietet Easy-Contact die Möglichkeit, mit der Verwaltung in einfache Art und Weise in Kontakt zu treten. Die Software hat für jede Wohnung, Parkplatz, Oekonomieraum, etc. einen eigenen QR-Code generiert, welcher abgerufen werden kann. Baldmöglichst werden in den Sicherungskästen der Wohnungen die QR-Codes aufgeklebt. Auch auf den Mietverträgen zu den jeweiligen Mietobjekten werden diese aufgedruckt. Beim Scannen mit dem Smartphone oder Tablet kann dann die Easy-Contact Webseite aufgerufen werden, wo für die Mieterinnen und Mieter mehrere Möglichkeiten bereitstehen.



Abbildung 13 OR-Code

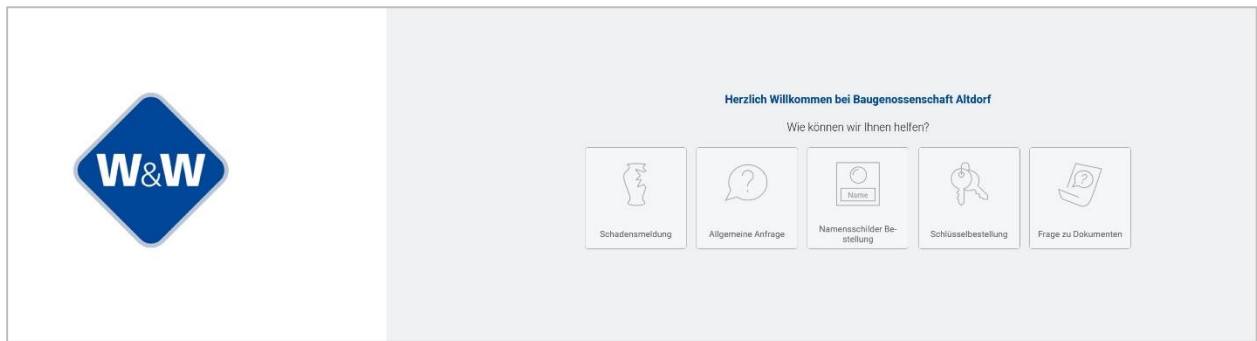


Abbildung 14 Easy-Contact Portal

Schadensmeldung

Bei der Schadensmeldung kann der betreffende Raum gewählt, eine Beschreibung erstellt und ein Foto vom Schaden gemacht werden.

Allgemeine Anfrage

Die allgemeine Anfrage bietet die Möglichkeit eine Nachricht zu hinterlassen. Es kann nur ein Text eingegeben werden.

Namensschilder Bestellung

Sollten die Schilder nicht mehr aktuell sein oder jemand ist bei Ihnen eingezogen, so kann über das Portal eine Bestellung bei uns hinterlegt werden.

Schlüsselbestellung

Ähnlich wie bei der Schilderbestellung kann hier ein Zusatzschlüssel oder Funksender für die Tiefgarage bestellt werden.

Frage zu Dokumenten

Über diesen Button gelangen Sie zu einer Auswahl an möglichen Dokumenten, zu welchem eine Frage auftauchen könnte. Sollte beim Mietvertrag oder einem anderen Dokument etwas nicht klar sein, ist das eine Möglichkeit mit uns in Kontakt zu treten.

Eine entsprechende Meldung von Mieterinnen und Mietern wird direkt in der Software empfangen und kann gleich bearbeitet werden. Selbstverständlich ist jede andere Kontaktaufnahme ebenfalls weiter möglich. Mit Easy-Contact bieten wir lediglich eine neuzeitliche Möglichkeit für die Kontaktaufnahme an.

Sollten Sie im Zusammenhang mit Easy-Contact Fragen haben, so können Sie sich gerne bei uns melden. Gerne werden wir Ihnen die Funktionen auch live aufzeigen.

9 Varia

9.1 Allgemeine Informationen

Webseite Baugenossenschaft Altdorf

Es ist uns ein Anliegen, dass Sie über die laufenden Geschäfte in unserer Baugenossenschaft Altdorf informiert sind. Unsere Webseite bietet hierbei eine ideale Plattform. Wir haben es uns zu Herzen genommen, diese immer aktuell zu halten. Darauf finden Sie sämtliche Dokumente zum Download, Informationen zu den laufenden Projekten, Angaben zu den Liegenschaften, Informationen zur Generalversammlung, etc. Sollten Sie Fragen oder Verbesserungsvorschläge haben, können Sie uns das gerne mitteilen.

Überraschung vom Samichlaus und Osterhasen

Zu gewissen Zeiten im Jahr ziehen Samichlaus oder Osterhase unbemerkt durch unsere Liegenschaften und hinterlassen dabei Ihre Spuren... Spuren in Form von Leckereien! Es scheint so, dass Samichlaus und Osterhase mit den Mieterinnen und Mietern zufrieden sind. Die Aktion der beiden blieb nicht unbeantwortet. Überraschung und Freude war zu vernehmen. Deshalb finden wir: Macht weiter so... Osterhase und Samichlaus!



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wir wünschen Ihnen alles Gute und beste Gesundheit

Vorstand

Baugenossenschaft Altdorf

Aktuell

Bürozeiten

Es bestehen keine fixen Bürozeiten. Wir bitten Sie mit uns einen Termin zu vereinbaren.

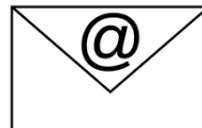
Dieser kann telefonisch oder per Mail gemacht werden unter:

+41 41 870 76 10 Büro

info@bga-altdorf.ch

+41 79 463 88 10 Verwalter

carlo@bga-altdorf.ch



an den Wochentagen von 08.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.30 Uhr

Schaden- und Reparaturmeldung

➔ Hauswarttelefon **+41 79 243 06 32** (Notfallpikett)

an den Wochentagen von 08.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.30 Uhr

Wir werden uns so schnell wie möglich darum kümmern. Auf unserer Webseite finden Sie ein online Formular, mit welchem ebenfalls eine Meldung gemacht werden kann.

Freie Wohnungen

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

Es besteht die Möglichkeit, sich per online Formular oder dem Formular für Mietinteressenten auf unsere Warteliste zu setzen.



Liegenschaft Blumenfeld



Liegenschaft Spitalstrasse



Liegenschaft Utzigen

«Ge