wohnbaugenossenschaft pro familia altdorf

Geschäftsbericht 2019

Sehr geehrte GenossenschafterInnen
Sehr geehrte MieterInnen

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen des Geschäftsberichtes unseres Pro-Familia-Jahres 2019.

Das Programm der Jubiläums-Generalversammlung vom 24. April 2020 liegt separat bei. Die Traktandenliste sehen Sie auf Seite 5.

Wir feiern 75 Jahre Pro Familia. Sie sind herzlich dazu eingeladen mit Apéro, Nachtessen und Rahmenprogramm. Lassen Sie sich überraschen!

Freitag
24. April 2020
18.00 Uhr
Jubiläumsfeier
Generalversammlung
75 Jahre
Pro Familia
Uristier-Saal
Dätwyler AG

pro
familia
1

Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht 2019

Das Geschäftsjahr 2019 auf einen Blick
Traktanden zur Generalversammlung vom 24. April 2020
Jahresbericht des Präsidenten, Urs Amrhein
Finanzbericht, Elda Saurer Bilanz 2019 Erfolgsrechnung 2019 Anhang zur Jahresrechnung 2019 (OR 959c) Unterhalt 2019
Revisionsbericht Gaby Walker Walter Dubacher
Verwendung des Bilanzgewinnes Bericht Finanzen, Elda Saurer
Budget 2020 mit Unterhalt
Jahresbericht Mitglieder und Wohnen Petra Ziegler
Jahresbericht Bau und Bewirtschaftung Oskar Vollenweider Präsident B&B, Beat Furrer, Ferdi Ziegler, Walti Zwyssig
Liegenschaftsbestand
Unsere Häuser
Verwaltungsstelle / Kontakte / unsere Website
Ihr Vorstand

Das Geschäftsjahr 2019 auf einen Blick

Liegenschaftsverwaltung	Wert	2019	Vorjahr
Flüssige Mittel	CHF	1'141'603.25	128'105.55
Depositen	CHF	6'364'306.14	5'971'260.49
Hypotheken und Darlehen	CHF	25'783'480.00	25'868'200.00
Mietzinseinnahmen	CHF	2'348'911.65	2'337'982.00
Zinsaufwand Darlehen	CHF	368'278.55	381'992.40
Zinsaufwand Depositen	CHF	122'343.75	119'415.00
Laufender Unterhalt	CHF	740'552.38	646'448.74
Rückstellung f. Renovationsfonds	CHF	300'000.00	350'000.00
Abschreibungen	CHF	517'900.00	525'500.00
Abschreibungssatz	%	1.50 %	1.50 %
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	2.30 %	3.10 %
Anzahl Wohnungen	6 Zimmer	1	1
Anzahl Wohnungen	5 Zimmer	15	15
Anzahl Wohnungen	4 Zimmer	77	77
Anzahl Wohnungen	3 Zimmer	30	30
Anzahl Wohnungen	2 Zimmer	27	27
Anzahl Wohnungen	1 Zimmer	3	3
Anzahl Tiefgarage-Parkplätze	Anzahl	152 PW 48 MR	152 PW 48 MR
Mieterwechsel	Anzahl	16	15
Anzahl Bewohner	Personen	301 davon 50 Kinder	315 davon 61 Kinder
Genossenschafter/Mitgliederzahl	Personen	403	410
Anteilscheinkapital	CHF	204'800.00	206‘000.00

76. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

Freitag, 24. April 2020 / 18.00 Uhr / Uristier-Saal / Dätwyler AG / Altdorf

TRAKTANDEN

1. WAHL DER STIMMENZÄHLER/INNEN
2. PROTOKOLL DER LETZTEN GENERALVERSAMMLUNG
3. JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN
4. ABNAHME DER JAHRESRECHNUNG 2019
   REVISIONSBERICHT
5. BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES
6. AUFSTELLUNG BUDGET 2020
7. ABNAHME DES GESCHÄFTSBERICHTES
8. WAHLEN
9. ANTRÄGE VON MITGLIEDERN
10. VERSCHIEDENES

Ihre Anmeldung erwarten wir gerne bis spätestens am **17. April 2020** in den Briefkasten Verwaltung/Hauswart am Pro Familiaweg 3 oder an Wohnbaugenossenschaft Pro Familia, Postfach 206, 6460 Altdorf oder per E-Mail an **info@profamilia-uri.ch**

Nehmen Sie bitte auch den beiliegenden Stimmausweis mit.

Anträge von Mitgliedern sind dem Präsidenten Urs Amrhein, Pro Familiaweg 1, 6460 Altdorf schriftlich oder per E-Mail an **ursamrhein@bluewin.ch** mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung **(bis 4. April 2020)** einzureichen.

Das Protokoll der 75. Generalversammlung kann auf der Website **www.profamilia-uri.ch** eingesehen oder bei uns bestellt werden.

Bericht des Präsidenten

Sehr geehrte GenossenschafterInnen
Sehr geehrte MieterInnen

Kleine Nische, große Wirkung

In der Schweiz gibt es etwa zweitausend gemeinnützige Bauträger. Sie besitzen derzeit rund 24‘000 Gebäude mit geschätzt zwischen 152‘000 und 170‘000 Wohnungen, was einem Marktanteil von etwa 4 Prozent entspricht. Dieser Anteil macht nicht mehr als eine Nische im Schweizer Wohnungsmarkt aus und erfüllt doch eine sehr wichtige gesellschaftliche Funktion. Wir als Genossenschaft bieten damit eine zeitgemäße Möglichkeit, Wohnraum nachhaltig, ressourcenschonend und sozial verantwortlich zu realisieren, zu bewirtschaften und zu bewohnen. Durch die geringeren Mietkosten wirken die gemeinnützigen Wohnbauträger kostendämpfend und sozial ausgleichend. Unsere gemeinschaftlichen Werte haben einen hohen Stellenwert und deshalb sind unsere Angebote mit gemeinschaftlichen Anlässen und Nachbarhilfe möglich. Die Möglichkeit, das Wohnumfeld aktiv mitzugestalten, trägt durch unsere demokratischen Mitwirkungsstrukturen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Vor allem Nachbarhilfe höre und erfahre ich immer wieder in unserer Genossenschaft. Menschen aus unserer Mitte welche plötzlich erkranken oder durch den Verlust eines Mitmenschen alleine sind und dann die tolle Hilfe von Nachbarn erhalten. Oder Kinder, welche miteinander spielen und Sport treiben und so wichtige Impulse für soziales Verhalten bekommen. Mit unserer Infrastruktur und unserem Lebensraum helfen wir dafür aktiv mit.

Der Vorstand der Pro Familia traf sich zu sieben ordentlichen Vorstandssitzungen, um die laufenden Geschäfte zu erledigen. Schwergewichtig befassten wir uns mit den Themen: Anschluss ans Fernwärmenetz der oekoenergie AG, Erweiterung Waschangebot und Velounterstand/Containerplatz Pro Familiaweg 11, Planungsgespräche Küchen u. Badsanierung PF 18-28, Arbeitsplatzberechnung Hauswartung, Vorbereitungsarbeiten Jubiläums-GV, Rahmenverträge mit Unternehmern, noch offene Schadenersatzansprüche an konkursite Projekta AG und eine neue Aufgaben- und Kompetenzordnung für Verwaltung u. Hauswartung. Ergänzend dazu wurden viele Stunden in unsere Ressorts „Verwaltung, Finanzen, Bau & Bewirtschaftung, Mitglieder & Wohnen und Hauswartung“ investiert. Nebst dieser Verwaltungsarbeit wirkte aber auch unser Aktiviätsteam sowie stille Helferinnen und Helfer an der Gestaltung des Pro Familia-Lebens aktiv mit.

Wir blicken auf ein ereignis- und erfolgreiches Pro Familia-Jahr 2019 zurück. Es ist uns weiterhin gelungen, trotz des herausfordernden Wohnungsmarktes, unsere Wohnungen erfolgreich zu vermieten. Das sind vor allem die Früchte der erfolgreichen Arbeit unseres Ressorts „Mitglieder & Wohnen“ und der engen und vertrauensvollen Zusammenarbeit in der ganzen Verwaltung.

Meinen Vorstandskolleginnen und Kollegen danke ich herzlich für die geleistete und wertvolle Arbeit. Ebenso gilt mein Dank und meine Anerkennung unserer Hauswartung mit Marco Arnold und Sandra Furrer, den Aushilfen Agnes und Hanspeter Gnos, unserem Aktivitätsteam Patrizia Gisler, Sabine Distel u. Sandra Furrer, unseren Waschküchen-Verantwortlichen Gabi Walker, Elisabeth Zurfluh und Bernadette Rubischung, sowie allen stillen Helfern.

Bericht des Präsidenten

Leider mussten wir für immer Abschied nehmen von:

Praphai Kieliger, Attinghauserstr. 56b
Beat Traxel-Rutz, Pro Familiaweg 24

Wir freuen uns über die Geburten:

Simone, Fam. Benno u. Lisa Muheim
Pro Familiaweg 28

Lisa, Fam. Michael Walker u. Andelina Jelenic
Pro Familiaweg 1

Yaro, Fam. Philipp u. Andrea Müller
Pro Familiaweg 3

Aurelya, Melanie Bossert
Pro Familiaweg 20

Wir heißen euch herzlich willkommen im Leben und in der Pro Familia…

Wohnbaugenossenschaften sind Vorreiter in ihrer Rolle der sozialen Siedlungsentwicklung. Das Zusammenleben in den Genossenschaften bringt verschiedene Sichtweisen rund um das Wohnen zusammen. Genossenschaften reagieren präventiv auf die sich verändernden Gesellschaftsstrukturen und stehen diesen offen gegenüber. Sie gehören zu den großen Herausforderungen unserer Zeit. Die Entwicklung der Nachbarschaft bietet uns besondere Chancen. Wir werden daran weiter arbeiten und dafür sorgen, dass sich unsere Bewohner nicht zur zufällig, sondern auch organisiert je nach Interessen treffen können. Wir werden unseren Mitmenschen die Möglichkeit geben, vermehrt aktiv das Zusammenleben mitzugestalten. Solche Voraussetzungen ermöglichen eine hohe Identifikation mit unserer Siedlung, was sich positiv auf das Verantwortungsgefühl und das Engagement auswirkt. Die Bewohnerschaft soll nicht nur Konsumentin von Wohnangeboten sein, sondern durch das selbstbestimmte Engagement Verantwortung übernehmen und das Zusammenleben mitgestalten. Dazu braucht es Austausch- und Begegnungsmöglichkeiten und die Unterstützung bei der Umsetzung von vorhandenen Ideen. Die Verwaltung wird dafür zukünftig vermehrt Ressourcen schaffen können.

Ihnen liebe GenossenschafterInnen und MieterInnen danke ich für Ihr Vertrauen und ihre Treue. Ich lade Sie ein, gemeinsam mit uns Gemeinschaft zu schaffen und zu fördern. Ich freue mich, Sie an unserer Jubiläums-Feier am 24. April 2020 zu begrüßen.

Urs Amrhein, Präsident WBG Pro Familia

Finanzbericht

Bilanz auf den 31.12.2019

	2019 Fr.	Vorjahr Fr.
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1’141’603.25	128’105.55
Debitoren	-	1’248.05
Wertschriften/Anteilscheine	5’000.00	5’000.00
Geschuldete Mietzinse	7’780.10	6’715.05
Nebenkosten	76’582.09	69’661.85
Aktive Rechnungsabgrenzungen	59’062.45	25’039.90
Total Umlaufvermögen	1’290’027.89	235’770.40
Anlagevermögen		
Mobiliar, Informatik	1.00	1.00
Maschinen	1.00	1.00
Immobilien		
Gebäude auf eigenem Land (inkl. Landkosten)	44’672’192.90	44’672’192.90
./. Amortisationskonten (Abschreibungen)	-10’357’192.90	-9’839’292.90
Total Anlagevermögen	34’315’002.00	34’832’902.00
Total Aktiven	**35’605’029.89**	**35’068’672.40**

Finanzbericht

Bilanz auf den 31.12.2019

	2019 Fr.	Vorjahr Fr.
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174’213.35	253’525.10
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3’669.90	3’638.70
Passive Rechnungsabgrenzungen	5’620.00	13’090.00
Akonto Nebenkosten	72’241.30	72’119.50
vorausbezahlte Mietzinse	143’570.05	130’745.80
Langfristiges Fremdkapital		
Depositen	6’364’306.14	5’971’260.49
Hypotheken und Darlehen	25’783’480.00	25’868’200.00
Renovationsfonds	2’092’020.00	1’792’020.00
Total Fremdkapital	34’639’120.74	34’104’599.59
Eigenkapital		
Anteilscheine	204’800.00	206’000.00
Pflicht-Anteilscheine	318’600.00	327’200.00
Reservefonds	413’189.95	403’189.95
Bilanzgewinn (inkl. Gewinnvortrag)	29’319.20	27’682.86
Total Eigenkapital	965’909.15	964’072.81
Total Passiven	**35’605’029.89**	**35’068’672.40**

Finanzbericht

Erfolgsrechnung 1.1.19 - 31.12.19

	1.1.-31.12.19 Fr.	Budget Fr.	Vorjahr Fr.
ERTRAG			
Mietzinseinnahmen	2’348’911.65	2’350’000.00	2’337’982.00
Liegenschaftsertrag	2’348’911.65	2’350’000.00	2’337’982.00
laufender Unterhalt	-740’552.38	-700’000.00	-646’448.74
Versicherungsprämien	-44’223.95	-45’000.00	-43’798.55
Rückstellung f. Renovationsfonds	-300’000.00	-300’000.00	-350’000.00
Liegenschaftsaufwand	-1’084’776.33	-1’045’000.00	-1’040’247.29
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	**1’264’135.32**	**1’305’000.00**	**1’297’734.71**
Personalkosten	-176’979.50	-200’000.00	-181’502.50
Sozialleistungen	-15’738.00	-22’000.00	-19’023.60
Spesen	-1’200.00	-	-1’200.00
Personalaufwand	-193’917.50	-222’000.00	-201’726.10
Büroaufwand	-19’591.35	-25’000.00	-14’832.95
übriger betrieblicher Aufwand	-25’101.25	-40’000.00	-32’183.35
übriger Aufwand	-44’692.60	-65’000.00	-47’016.30
Abschreibungen	-517’900.00	-500’000.00	-525’500.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**507’625.22**	**518’000.00**	**523’492.31**
Zinsaufwand Darlehen	-368’278.55	-371’000.00	-381’992.40
Zinsaufwand Depositen	-122’343.75	-130’000.00	-119’415.00
Bankspesen	-728.48	-1’000.00	-726.16
Zinsertrag Bank	2.60	1’000.00	3.45
Finanzerfolg	-491’348.18	-501’000.00	-502’130.11
a.o. Ertrag	1’160.30	3’000.00	1’532.40
Steuern	379.00	-4’000.00	-7’158.05
Gewinn	**17’816.34**	**16’000.00**	**15’736.55**

Finanzbericht

Anhang zur Jahresrechnung 2019 (OR 959c)

	2019 Fr.	Vorjahr Fr.
Buchführung gem. OR Art. 957 ff.		
Anzahl Vollzeitstellen Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Mitarbeitende		
wesentliche Beteiligungen	keine	keine
Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen	keine	keine
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	keine	keine
Bürgschaft / Belastung von Aktiven zur Sicherung von Verpflichtungen Dritter	keine	keine
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	34’315’000.00	34’832’900.00
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	37’096’000.00	37’096’000.00
hinterlegt zur Sicherung von Krediten	37’096’000.00	37’096’000.00
in Anspruch genommene Kredite	25’783’480.00	25’868’200.00
Erläuterung zu ausserordentlichen, oder periodenfremden Postitionen der Erfolgsrechnung:		
ausserordentlicher Ertrag: Beim a.o. Ertrag handelt es sich um nicht		
eingelöste Coupons sowie	920.40	1’002.30
einmalige Eintrittsgebühren Anteilscheine/Div.	239.90	530.10
Ereignisse nach Bilanzstichtag	keine	keine
Angaben zu den langfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten		
Hypotheken/Darlehen/Anleihen		
Fälligkeiten 2020 bis 2024 (1 bis 5 Jahre)	14’700’000.00	14’700’000.00
Fälligkeiten nach 2024 (über 5 Jahre)	11’083’480.00	11’168’200.00
Brandversicherungswerte der Immobilien	49’914’000.00	49’787’900.00

Finanzbericht

Erfolgsrechnung	UNTERHALT 2019	CHF
Pro Familiaweg 1+3	Dampfabzüge Plasmafilter (Restzahlung)	22’460
Pro Familiaweg 1+3	Einbau Treppenhauslüftungen	11’859
Pro Familiaweg 1+3	Umzug + Einrichtung Geschäftsstelle+Büro Hauswart	30’494
Pro Familiaweg 9,11,13	Umbau Waschen/Trocknen Haus 11	25’985
Pro Familiaweg 9,11,13	Velounterstand + Containerplatz	65’559
Pro Familiaweg 9,11,13	Reparatur Dachrinnen	24’162
Pro Familiaweg 18-28	Boiler entkalken	11’478
Pro Familiaweg 18-28	Planung Sanierung Bad/Küche	60’000
Attinghauserstr. 56 a+b	Aussensanierung, Balkonvergrösserung, Lift (Rest)	54’119
Attinghauserstr. 58+60	Kommunikationsleitung zu Heizzentrale	14’424
Einfahrt Pro Familiaweg	Belagsarbeiten	11’000
Heizung	Anschluss Heizzentrale an Fernwärmenetz	133’573
Apparate	Reparaturen + Ersatz	42’653
Elektro	Reparaturarbeiten	11’877
Sanitär	Reparaturarbeiten	11’344
Heizung/Lüftung	Reparaturen + Wartung	12’999
Schreiner	Reparaturarbeiten	906
Maler / Gipser	Reparaturarbeiten	8’436
Bodenleger	Reparaturarbeiten	1’852
Dachdecker	Unterhalt Dächer	9’798
Storen	Reparaturen + Ersatz	5’712
Mieterwechsel	Malerarbeiten + Bodenbeläge ersetzen	65’062
Hauswart/Geschäftstelle	Einrichtung + Verbrauchsmaterial	27’764
Umgebung/Spielplätze	Gärtnerarbeiten/Spielplätze/Plätze	43’723
Tiefgaragen	Reparaturen + Wartung Tore + Lüftung	11’184
Strom Allgemein	Treppenhäuser + Waschmaschinen	27’011
Wassertaxen/Heizkosten/Cablecom	nicht auf Nebenkosten abwälzbar	56’284
Allgemein	Diverse Arbeiten + Reparaturen	26’245
Haben	Waschgeld, Handsender, Mieterschäden usw.	-37’323
Entlastung NK	Umbuchung NK-Pauschale Hauswartung	-50’088
Total		**740’552**

Revisionsbericht

Zuhanden der Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Altdorf

vom 24. April 2020

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Kontrollstelle Ihrer Baugenossenschaft haben wir auftragsgemäss die auf den 31. Dezember 2019 abgeschlossene Jahresrechnung 2019 im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft und die Belege stichprobenweise mit den Eintragungen auf den Konten verglichen.

Wir stellen fest, dass

- die Bilanz und die Betriebsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist
- die ausgewiesenen Vermögenswerte vorhanden sind
- bei der Darstellung der Vermögenslage, des Jahresergebnisses und der vorgeschlagenen Gewinnverteilung die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie Vorschriften der Statuten eingehalten worden sind.

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung beantragen wir der Generalversammlung, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverteilung gutzuheissen.

Frau Elda Saurer, Altdorf, Finanzen BG PF, gebührt für Ihre umfangreiche Arbeit und für die einwandfreie Rechnungsführung der beste Dank.

Altdorf, 12. Februar 2020

Für die Kontrollstelle

Gaby Walker

Walter Dubacher

Finanzbericht

Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 24. April 2020 folgende Verwendung des Bilanzgewinns

Vortrag aus dem Vorjahr	11’502.86
Jahresergebnis	17’816.34
	29’319.20
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-10’000.00
Auszahlung 3% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	-6’144.00
Vortrag auf neue Rechnung	**13’175.20**

Die Dividende wird nach der Generalversammlung auf ihr Bankkonto überwiesen!

Elda Saurer, Finanzen

Informationen zur Jahresrechnung

Bilanz
Die Bilanzsumme hat sich auf CHF 35'605‘029 erhöht.

Aktiven
Das Umlaufvermögen weist per Ende Jahr hohe flüssige Mittel aus; diese wurden im 2020 aufgrund einer Darlehensrückzahlung jedoch bereits wieder abgebaut. Die jährlichen, gesetzlich geregelten Abschreibungen konnten mit 1.5% vollumfänglich vorgenommen werden, so dass die Immobilien einen Buchwert von CHF 34‘315‘000 ausweisen.

Passiven
Das Fremdkapital hat gegenüber dem Vorjahr eine leichte Zunahme auf CHF 34‘639‘120 zu verzeichnen. Während die Hypotheken um CHF 84'720 zurückbezahlt wurden, sind die Einlagen in die Depositenkasse wieder angestiegen, auf insgesamt CHF 6‘364‘306. Das Genossenschaftskapital sowie die Pflichtanteilscheine (beides Teile des Eigenkapitals) haben sich leicht reduziert, was hauptsächlich auf die Leerwohnungen per Stichtag 31.12.19 zurückzuführen ist.

Erfolgsrechnung
Die Erfolgsrechnung schließt mit einem Überschuss von CHF 17'816.34 ab. Dies erlaubt dem Vorstand, die Verzinsung des Anteilscheinkapitals erneut zu den bisherigen Konditionen von 3% zu beantragen. Gleichzeitig wird vorgeschlagen, CHF 10'000 in den Reservefonds einzulegen.

Ertrag
Die Einnahmen aus den Mieterträgen haben sich mit CHF 2‘348‘911 leicht erhöht. Die gekündigten Wohnungen konnten laufend gut wiedervermietet werden, was insgesamt zu tieferen Leerstandskosten führte.

Aufwand
Die gute Ertragslage erlaubte es, den Renovationsfonds mit CHF 300'000 aufzustocken sowie CHF 517'900 auf den Liegenschaften abzuschreiben. Der laufende Unterhalt wird auf Seite 12 detailliert aufgeführt. Die Durchschnittsverzinsung der Hypotheken und Darlehen liegt mit 1.42% weiterhin auf tiefem Niveau. Die Depositen wurden mit 2% verzinst; ab 2020 reduziert sich dieser Zins auf 1.5%.

Budget 2020

BUDGET 2020

	2020 Fr.	Vorjahr Fr.
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	2’350’000.00	2’350’000.00
Liegenschaftsertrag	2’350’000.00	2’350’000.00
laufender Unterhalt	-700’000.00	-700’000.00
Versicherungsprämien	-45’000.00	-45’000.00
Rückstellung f. Renovationsfonds	-350’000.00	-300’000.00
Liegenschaftsaufwand	-1’095’000.00	-1’045’000.00
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	**1’255’000.00**	**1’305’000.00**
Personalkosten	-200’000.00	-200’000.00
Sozialleistungen	-22’000.00	-22’000.00
Personalaufwand	-222’000.00	-222’000.00
Büroaufwand	-25’000.00	-25’000.00
übriger betrieblicher Aufwand	-40’000.00	-40’000.00
übriger Aufwand	-65’000.00	-65’000.00
Abschreibungen	-500’000.00	-500’000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**468’000.00**	**518’000.00**
Zinsaufwand Darlehen	-360’000.00	-371’000.00
Zinsaufwand Depositen	-90’000.00	-130’000.00
Bankspesen	-1’000.00	-1’000.00
Zinsertrag Bank	1’000.00	1’000.00
Finanzerfolg	-450’000.00	-501’000.00
a.o. Ertrag	3’000.00	3’000.00
Steuern	-2’500.00	-4’000.00
Gewinn	**18’500.00**	**16’000.00**

Budget 2020

BUDGET	UNTERHALT 2020	CHF
ATTINGHAUSERSTR. 58 + 60	UNTERHALT	20‘000
PRO FAMILIAWEG 9,11,13	UNTERHALT	20‘000
ATTINGHAUSERSTR. 56	UNTERHALT	20‘000
ATTINGHAUSERSTR. 56 A+B	UMBAU UNTERSTATION+WARMWASSER-AUFBEREITUNG	100‘000
	UNTERHALT	20‘000
PRO FAMILIAWEG 18-28	PLANUNGS-KOSTEN SANIERUNG KÜCHE/BAD	90‘000
	NEUES CARD-SYSTEM-WASCHEN/TUMBLER	10‘000
PRO FAMILIAWEG 1 + 3	UNTERHALT	10‘000
UMGEBUNG/SPIELPLÄTZE	GÄRTNERARBEITEN/UMGEBUNGSARBEITEN	40‘000
HAUSWART	VERBRAUCHSMATERIAL/ANSCHAFFUNGEN	10‘000
TIEFGARAGEN	LÜFTUNG/GARAGENTOR/UNTERHALT	10‘000
HEIZZENTRALE	MALERARBEITEN	10‘000
DIVERSES	DIVERSER UNTERHALT ALLGEMEIN	50‘000
	APPARTE	50‘000
	DIVERSE REPARATUREN	50‘000
	MIETERWECHSEL	70‘000
	STROM ALLGEMEIN	30‘000
	NICHT ABWÄLZBARE NEBENKOSTEN	60‘000
	DIVERSES	30‘000
TOTAL		**700‘000**

Mieterwechsel

Wir begrüßen unsere neuen MieterInnen in der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia und wünschen viel Freude im neuen Zuhause.

Neue MieterInnen:

Fam. Cornelia u. Walti Kappeler, Pro Familiaweg 11
Fam. Christine Arnold, Attinghauserstrasse 56
Michelle Gisler, Samira Gisler u. Marcel Walker, Pro Familiaweg 3
Fam. Rui u. Carla Lima, Pro Familiaweg 1
Fam. Heidi Herger, Pro Familiaweg 3
Ivan Kolobaric, Pro Familiaweg 3
Jonas Imgrüt, Pro Familiaweg 11
Sandro Exer, Pro Familiaweg 1
Sandra Mainiero, Pro Familiaweg 3
Nick Arnold u. Silvia Arnold, Pro Familiaweg 1
Sandro Exer, Pro Familiaweg 1

Interne Wechsel:

Fam. Thomas u. Monika Gisler-Planzer, Attinghauserstrasse 56a
Fam. Florim u. Mirlinda Krasniqi, Attinghauserstrasse 56
David Bär u. Nadine Gisler, Pro Familiaweg 1

Mitglieder und Wohnen

Wegzug:
Fam. Angelika Grepper, Attinghauserstrasse 56a
Fam. Sabrina Gisler, Pro Familiaweg 20
Daniela Schuler u. Petra Schuler, Pro Familiaweg 3
Marc u. Susanne Bär, Pro Familiaweg 3
Fam. Riccardo u. Natalia Fernandes, Pro Familiaweg 1
Fabio Galetta, Pro Familiaweg 3
Isabelle Gisler u. André Herger, Pro Familiaweg 1
Roger Baumann u. Lise Kerkhof, Pro Familiaweg 1
David Swora, Pro Familiaweg 11
Sed Haddad, Pro Familiaweg 3
Olga Marty-Kempf, Attinghauserstr. 60
Philipp Tresch, Attinghauserstr. 56

Wir wünschen den ausgezogenen Mietern alles Gute im neuen Wohnumfeld.

Petra Ziegler
Mitglieder + Wohnen

Bau & Bewirtschaftung

Wie der Name der Wohnbaugenossenschaft «Pro Familia» aufzeigt, ist unser erklärtes Ziel, Wohnraum für bestehende und werdende Familien aber auch für Mitmenschen in allen Lebensphasen zu schaffen und diesen auch qualitativ im Wert zu unterhalten.

Mit dieser Zielvorgabe wurden auch im vergangenen Jahr einige Neu- und Unterhaltsprojekte aktiv angegangen, welche vom Team der Bau & Bewirtschaftung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung umgesetzt wurden.

Mit der Erstellung eines neuen Velounterstandes auf der nördlichen Seite der Liegenschaft Pro Familiaweg 9/11/13 und der gleichzeitigen baulichen Verbesserung der Wasch- und Trocknungsräume in den genannten Liegenschaften, konnte eine Platz- und Waschoptimierung zum Vorteil der Mieter geschaffen werden.

Mit dem Anschluss aller Liegenschaften der Pro Familia an die Fernwärme–Versorgung der oekoenergie Schattdorf, konnte für die Pro Familia ein weiterer ökologischer Meilenstein umgesetzt und nun ein störungsfreier Heizbetrieb sichergestellt werden. Mit der Abkehr von der störungsanfälligen Grundwasserwärmepumpenanlage sowie den fossilen Brennstoffen, hin zu erneuerbaren Energieträgern zeigt die Pro Familia, dass sie auch ökologische Überlegungen anstellt, auf Veränderungen reagiert und diese auch baulich umzusetzen weiß.

Mit der Belagssanierung des Spielplatzes im vergangenen Oktober konnte der längerfristige Wertzustand der Anlagen sichergestellt und die Arbeiten wie geplant in Angriff genommen und ohne Komplikationen umgesetzt werden.

Mit dem Entscheid die Küchen- und Bad/WC - Sanierung Pro Familiaweg 18–28 an die Hand zu nehmen, wurde die Studien- und Vorprojektphase im Sommer 2019 aktiv angegangen. Gesamthaft gilt es 36 Wohnungen der geplanten Sanierung zu unterziehen, was eine seriöse und umfassende Planung voraussetzt, dies auch darum, weil die Wohnungen während der Sanierung durch die Mieter weiter bewohnt werden und dementsprechend Maßnahmen zu treffen sind, welche die Immissionen für die Bewohner auf ein erträgliches Maß reduzieren.

Folgender Bauablauf ist vorgesehen:

- Planung 2020.
- Die detaillierte Mieterinformation Pro Familiaweg 18-28 über Bauablauf/Termine/Provisorien erfolgt am Donnerstag den 17. September 2020 im Dorothea-Saal in der Bruder-Klausen-Kirche. Eine separate Einladung an die Mieter erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.
- Umsetzung nach der Heizperiode 2021.

Im Namen des Teams Bau & Bewirtschaftung danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung während der Ausübung unserer Aufgaben.

Bau + Bewirtschaftung

Oskar Vollenweider
Vorsitz

Beat Furrer

Walter Zwyssig

Ferdi Ziegler

Liegenschaftsbestand

Geschäftsjahr 2019

Wohnhäuser	Baujahr	Whg	Buchwert 31.12.2019 CHF	Ertragswert 31.12.2019 CHF	Vers.-Wert 31.12.2019 CHF
Attinghauserstr. 58+60	1951	12	1‘058‘000	2‘191‘200	2‘877‘200
Attinghauserstr. 56	1961	12	1‘582‘000	2‘952‘000	3‘561‘700
Pro Familiaweg 9,11,13	1965	28	4‘098‘000	6‘271‘680	6‘702‘400
Attinghauserstr. 56 a+b	1980	14	2‘591‘000	4‘147‘680	4‘828‘200
Pro Familiaweg 18-28	1993	36	5‘449‘000	10‘432‘080	10‘065‘800
Tiefgarage A,B,C,D	diverse		-	4‘176‘000	4‘193‘600
Pro Familiaweg 1+3	2015	51	19‘537‘000	17‘947‘200	16‘650‘000
Heizzentrale mit Trafo					909‘000
Total		153	34‘315‘000	48‘117‘840	49‘787‘900

Geschäftsjahr 2018

Wohnhäuser	Baujahr	Whg	Buchwert 31.12.2018 CHF	Ertragswert 31.12.2018 CHF	Vers.-Wert 31.12.2018 CHF
Attinghauserstr. 58+60	1951	12	1‘074‘500	2‘167‘200	2‘877‘200
Attinghauserstr. 56	1961	12	1‘607‘400	2‘952‘000	3‘561‘700
Pro Familiaweg 9,11,13	1965	28	4‘161‘000	6‘271‘680	6‘702‘400
Attinghauserstr. 56 a+b	1980	14	2‘631‘000	3‘914‘400	4‘828‘200
Pro Familiaweg 18-28	1993	36	5‘532‘000	10‘432‘080	10‘065‘800
Tiefgarage A,B,C,D	diverse		-	4‘183‘600	4‘193‘600
Pro Familiaweg 1+3	2015	51	19‘827‘000	18‘286‘800	16‘650‘000
Heizzentrale					909‘000
Total		153	34‘832‘900	48‘207‘760	49‘787‘900

unsere Häuser

Pro Familiaweg 1+3
Baujahr 2015

Pro Familiaweg 18-28
Baujahr 1993

Attinghauserstr. 56 a+b
Baujahr 1980

Pro Familiaweg 9, 11, 13
Baujahr 1965

Attinghauserstr. 56
Baujahr 1961

Attinghauserstr. 58 + 60
Baujahr 1951

Verwaltungsstelle

Unsere Verwaltungsstelle befindet sich unter einem Dach am Pro Familiaweg 3, Erdgeschoss, Treppenhaus Süd mit dem Büro des Präsidenten/Verwaltung, des Hauswartes, des Sitzungszimmers sowie des Archivs unserer Genossenschaft.

Sprechstunden mit Präsident/Verwaltung für die Mieter/Genossenschafter:
jeweils Mittwochs von 09.00 – 11.00 Uhr
(ab Januar 2021 werden wir diese Dienstleistungen ausbauen)

Nutzen Sie die Chancen mit uns in den Dialog zu treten!

Ihre Kontakte während der ganzen Woche werktags:

Telefonkontakte:

Hauswart, Marco Arnold	079 903 59 67
Vermietung, Petra Ziegler	079 785 26 02
Verwaltung, Elda Saurer + Kathrin Baumann	041 872 08 08
Präsident	041 871 04 87 (Mittwochs 9.00 – 11.00 Uhr)

An Wochenenden, jedoch nur in Notfällen:
Hauswart, Marco Arnold

unsere Website

www.profamilia-uri.ch

Wir treten professionell auf. Wir wollen damit innovativ, modern, interessenten- und marktgerecht im Wohnungsmarkt auftreten. Hierbei soll unser toller Lebensraum mit Drohnenaufnahmen, unsere Häuser und unsere Wohnungen gut zur Geltung kommen. Diese elektronischen Mittel sind heutzutage ein äusserst wichtiger Kanal für die Wohnungsvermietung.

Folgende email-Kontaktadressen stehen Ihnen zur Verfügung:

Für allgemeine Fragen zur Pro Familia:	info@profamilia-uri.ch
Für Fragen an unseren Hauswart:	hauswart@profamilia-uri.ch
Für Fragen an den Präsidenten:	ursamrhein@bluewin.ch

Ihr VORSTAND

Urs Amrhein
Präsident seit 2011
seit 1993 im Vorstand

Oskar Vollenweider
Vizepräsident
Vorsitz Bau & Bewirtschaftung
seit 2013 im Vorstand

Elda Saurer
Finanzen & Verwaltung
seit 1996 im Vorstand

Petra Ziegler
Vermietung, Mitglieder & Wohnen
seit 2005 im Vorstand

Beat Furrer
Bau & Bewirtschaftung
seit 2005 im Vorstand

Walti Zwyssig bis zur GV 24.4.2020
Bau & Bewirtschaftung
seit 2008 im Vorstand

Ferdi Ziegler
Bau & Bewirtschaftung
seit 2009 im Vorstand