wohnbaugenossenschaft pro familia altdorf

Die Generalversammlung für die Geschäftsjahre 2019 + 2020 wird gestützt auf Art. 27 der COVID-19-Verordnung 3 vom 19. 6.2020 im schriftlichen Verfahren durchgeführt!

Geschäftsbericht 2020

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter

Wir hoffen, dass Ihnen dieser Bericht interessante Informationen zu unserem Geschäftsjahr 2020 vermittelt.

Leider müssen wir aufgrund der weiterhin angespannten Coronavirus-Situation unser 75-Jahr-Jubiläum nun definitiv absagen.

Die 76. ordentliche Generalversammlung 2021 findet nun mit dem schriftlichen Verfahren statt. Die Unterlagen dazu liegen bei.

Umgebungsfotos: Jonas Imgrüt

Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht 2020

Das Geschäftsjahr 2020 auf einen Blick
Jahresbericht des Präsidenten Urs Amrhein
Finanzbericht, Elda Saurer Bilanz 2020 Erfolgsrechnung 2020 Anhang zur Jahresrechnung 2020 (OR 959c) Unterhalt 2020
Revisionsbericht Gaby Walker Walter Dubacher
Verwendung des Bilanzgewinnes 2019 + 2020 Bericht Finanzen, Elda Saurer
Budget 2021 Budget Unterhalt 2021
Jahresbericht Mitglieder und Wohnen Petra Ziegler
Jahresbericht Bau & Bewirtschaftung Oskar Vollenweider Vorsitz B&B, Beat Furrer, Ferdi Ziegler, Walti Zwyssig
Unsere neue Hauswartung ab 1.11.2020
Wechsel im Vorstand
Liegenschaftsbestand 2021
Unsere Häuser 2021
Ihre Kontaktmöglichkeiten
Ihr Vorstand 2021

Fotos: Jonas Imgrüt / Sabrina Zuncker

Das Geschäftsjahr 2020 auf einen Blick

Liegenschaftsverwaltung	Wert	2020	Vorjahr
Flüssige Mittel	CHF	334'176.70	1'141'603.25
Depositen	CHF	5'711'247.84	6'364'306.14
Hypotheken und Darlehen	CHF	24'298'760.00	25'783'480.00
Mietzinseinnahmen	CHF	2'348'590.00	2'348'911.65
Zinsaufwand Darlehen	CHF	347'264.40	368'278.55
Zinsaufwand Depositen	CHF	85'856.15	122'343.75
Laufender Unterhalt	CHF	735'866.55	740'552.38
Rückstellung f. Renovationsfonds	CHF	496'000.00	300'000.00
Abschreibungen	CHF	508'500.00	517'900.00
Abschreibungssatz	%	1.50 %	1.50 %
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	2.40 %	2.30 %
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	20	16
Anzahl Bewohner	Personen	296 davon 60 Kinder/Jugendliche	301 davon 50 Kinder/Jugendliche
Genossenschafter/Mitgliederzahl	Personen	413	403
Anteilscheinkapital	CHF	209'000.00	204'800.00

Bericht des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen u. Genossenschafter
Sehr geehrte Mieterinnen u. Mieter

Lichtblicke in Schattenzeiten…

Die Corona-Krise hat den Alltag der Menschen völlig auf den Kopf gestellt – auch bei uns als Wohnbaugenossenschaft. Mit dem Shutdown im März 2020 mussten wir praktisch von einem Tag auf den anderen Sicherheitsvorkehrungen für Mitarbeitende und BewohnerInnen treffen. Wir sahen uns mit Fragen konfrontiert: Wie begegnen wir Mieterinnen und Mieter oder Handwerkern? Braucht es Maßnahmen, um ältere Bewohnerinnen und Bewohner zu unterstützen? Dürfen wir noch in die Wohnungen zu den Mietern? Was passiert mit Sanierungen und Planungsprozessen? Können Umzüge stattfinden? Wie lässt sich die Generalversammlung durchführen?

Vorweg so viel: Beeindruckt hat die Solidarität unter den Bewohnerinnen und Bewohnern mit pragmatischer Nachbarhilfe.
Eigentlich wundert dies nicht. Genossenschaften sind ein guter Boden für Eigeninitiative und Engagement. Sie pflegen Werte wie Solidarität und Eigenverantwortung und unsere Strukturen fördern es, dass Leute sich kennen und füreinander schauen. So kaufen jüngere für unsere älteren Bewohner ein und Nachbarn treten regelmässig mit Nachbarn per Telefon oder auf Distanz miteinander in Kontakt. Der Dialog untereinander und die moralische Unterstützung hat sich verstärkt.

Diese Krise hat bei vielen, ob Jung oder Alt, an der Substanz gezehrt. Deshalb ist die gegenseitige Unterstützung ein Geschenk mit Mehrwert. Inwiefern das große Engagement dann nach Entspannung der Lage nachhaltig wirkt, können wir nicht abschätzen. Wir ermuntern Sie, die enger geknüpften Bindungen zu Nachbarn zu halten. Sie werden es künftig erleichtern, auch andere Herausforderungen gemeinsam zu meistern. Danke, dass Sie sich dafür einsetzen.

Wir gehen gemeinsam durch diese schwierige Zeit und schaffen es, diese zu überstehen. Und vielleicht hat diese Pandemie auch positive Auswirkungen auf uns. Sie hilft uns möglicherweise, die eine oder andere Situation etwas entspannter oder nachdenklicher zu betrachten.

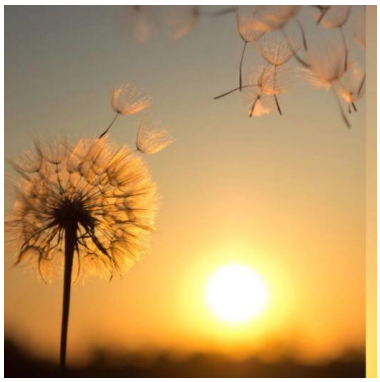
Der Vorstand der Pro Familia musste sich ebenso an diese außergewöhnliche Situation anpassen. Er traf sich unter besonderen Schutzmaßnahmen zu sechs ordentlichen Vorstandssitzungen, um die laufenden Geschäfte zu erledigen. Schwerwiegend befassten wir uns mit folgenden Themen: Arbeitsplatzberechnung Hauswartung mit Klausurtagung, neue Hauswartung, elektronische Zeiterfassung Hauswart/Vorstand und Sanierung Pro Familiaweg 18-28. Zum ersten Mal in der 76-jährigen Geschichte der Pro Familia hielt der Vorstand nun auch Sitzungen per Video-Konferenzen ab.

Wir blicken auf ein ganz besonderes Pro Familia-Jahr 2020 zurück, das uns auch im Pro Familia- sowie

Bericht des Präsidenten

Genossenschaftsleben eingeschränkt hat. Meinen Vorstandskolleginnen und Kollegen danke ich herzlich für die sehr wertvolle Mitarbeit und den stets wertschätzenden Umgang. Ebenso gilt mein Dank und meine Anerkennung unserer Hauswartung mit Beat und Sandra Furrer, den Aushilfen Agnes und Hanspeter Gnos sowie Robert und Edith Curtins, unserem Aktivitätsteam Patricia Gisler u. Sabine Distel, unseren Waschküchen-Verantwortlichen Gabi Walker, Elisabeth Zurfluh und Bernadette Rubischung, sowie allen stillen Helfern bei der Schneeräumung sowie der Mithilfe in der Umgebung.

Leider mussten wir für immer Abschied nehmen von:



Hans Müller-Betschart, Pro Familiaweg 26
Hans Tresch-Cadenazzi, ex Pro Familiaweg 13
Marlis Tresch-Cadenazzi, ex Pro Familiaweg 13
Bruno Walker-Hauri, Attinghauserstr. 56a
Theres Simmen-Simmen, Attinghauserstr. 58

Freud und Leid sind nahe beieinander. Wir dürfen uns über den Nachwuchs in der Pro Familia freuen:

Eliane

Fam.
Monika u. Thomas Gisler
Attinghauserstr. 56a

Gian

Fam.
Maria u. Daniel Marty
Attinghauserstr. 56

Baugenossenschaften fördern die Durchmischung, auch wir. So bieten wir unseren Wohnraum erfolgreich für verschiedene Bevölkerungsgruppen an. Familien, Alleinerziehende, Alleinstehende, Junge, Konkubinats Paare, Verheiratete und Pensionäre. Genossenschaftliches Wohnen bewährt sich im Sinne der sozialen Durchmischung und muss offen für Alle sein. Damit verbinden wir Mehrwerte wie Sicherheit und gute Nachbarschaft. Auch und wohl vor allem in Zukunft sind das gute Argumente, um in einer Wohnbaugenossenschaft zu wohnen.

Ihnen liebe GenossenschafterInnen und MieterInnen danke ich für Ihr Vertrauen und ihre Treue. Ich lade Sie ein, weiterhin Gemeinschaft zu fördern, vor allem aber nicht nur in dieser schwierigen Zeit.

Urs Amrhein, Präsident

Finanzbericht

Bilanz auf den 31.12.2020

	2020 Fr.	Vorjahr Fr.
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	334'176.70	1'141'603.25
Wertschriften/Anteilscheine	5'000.00	5'000.00
Geschuldete Mietzinse	3'897.85	7'780.10
Nebenkosten	80'522.09	76'582.09
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4'372.20	59'062.45
Total Umlaufvermögen	427'968.84	1'290'027.89
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)	-10'865'692.90	-10'357'192.90
Total Anlagevermögen	33'806'502.00	34'315'002.00
Total Aktiven	**34'234'470.84**	**35'605'029.89**

Finanzbericht

Bilanz auf den 31.12.2020

	2020 Fr.	Vorjahr Fr.
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275'567.45	174'213.35
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2'745.60	3'669.90
Passive Rechnungsabgrenzungen	150'000.00	5'620.00
Akonto Nebenkosten	71'720.65	72'241.30
vorausbezahlte Mietzinse	142'802.45	143'570.05
Langfristiges Fremdkapital		
Depositen	5'711'247.84	6'364'306.14
Hypotheken und Darlehen	24'298'760.00	25'783'480.00
Renovationsfonds	2'588'020.00	2'092'020.00
Total Fremdkapital	33'240'863.99	34'639'120.74
Eigenkapital		
Anteilscheine	209'000.00	204'800.00
Pflicht-Anteilscheine	321'000.00	318'600.00
Reservefonds	413'189.95	413'189.95
Bilanzgewinn (inkl. Gewinnvortrag)	50'416.90	29'319.20
Total Eigenkapital	993'606.85	965'909.15
Total Passiven	**34'234'470.84**	**35'605'029.89**

Finanzbericht

Erfolgsrechnung 1.1.20 - 31.12.20

	1.1.-31.12.20 Fr.	Budget Fr.	Vorjahr Fr.
ERTRAG			
Mietzinseinnahmen	2'348'590.00	2'350'000.00	2'348'911.65
Liegenschaftsertrag	2'348'590.00	2'350'000.00	2'348'911.65
laufender Unterhalt	-735'866.55	-700'000.00	-740'552.38
Versicherungsprämien	-45'583.05	-45'000.00	-44'223.95
Rückstellung f. Renovationsfonds	-496'000.00	-350'000.00	-300'000.00
Liegenschaftsaufwand	-1'277'449.60	-1'095'000.00	-1'084'776.33
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	**1'071'140.40**	**1'255'000.00**	**1'264'135.32**
Personalkosten *(abzgl. NK-Pauschale Hauswartung)*	-145'985.15	-200'000.00	-176'979.50
Sozialleistungen	-18'953.40	-22'000.00	-15'738.00
Spesen	-1'293.40	-	-1'200.00
Personalaufwand	-166'231.95	-222'000.00	-193'917.50
Büroaufwand	-20'864.95	-25'000.00	-19'591.35
übriger betrieblicher Aufwand	-44'757.50	-40'000.00	-25'101.25
übriger Aufwand	-65'622.45	-65'000.00	-44'692.60
Abschreibungen	-508'500.00	-500'000.00	-517'900.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**330'786.00**	**468'000.00**	**507'625.22**
Zinsaufwand Darlehen	-347'264.40	-360'000.00	-368'278.55
Zinsaufwand Depositen	-85'856.15	-90'000.00	-122'343.75
Bankspesen	-5'098.65	-1'000.00	-728.48
Zinsertrag Bank	0.85	1'000.00	2.60
Finanzerfolg	-438'218.35	-450'000.00	-491'348.18
a.o. Erfolg	131'304.30	3'000.00	1'160.30
Steuern	-2'774.25	-2'500.00	379.00
Gewinn	**21'097.70**	**18'500.00**	**17'816.34**

Finanzbericht

Anhang zur Jahresrechnung 2020 (OR 959c)

	2020 Fr.	Vorjahr Fr.
Buchführung gem. OR Art. 957 ff.		
Anzahl Vollzeitstellen Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 50 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	33'806'500.00	34'315'000.00
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	24'298'760.00	25'783'480.00
Erläuterung zu ausserordentlichen, oder periodenfremden Postitionen der Erfolgsrechnung:		
ausserordentlicher Ertrag:		
nicht eingelöste Dividenden	924.30	920.40
einmalige Eintrittsgebühren Anteilscheine	380.00	239.90
Die Firma Projekta AG musste 2017 Konkurs anmelden. Die WBG hatte deshalb vorsorglich eine Forderungseingabe beim Konkursamt eingereicht, da die Frist für verdeckte Mängel unserer Neubauten Grüne Buchten zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgelaufen war. Erhaltene Vergleichssumme:	130'000.00	-
Ereignisse nach Bilanzstichtag	keine	keine
Angaben zu den langfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten		
Hypotheken/Darlehen/Anleihen		
Fälligkeiten 2021 bis 2025 (1 bis 5 Jahre)	14'200'000.00	14'700'000.00
Fälligkeiten nach 2025 (über 5 Jahre)	10'098'760.00	11'083'480.00
Brandversicherungswerte der Immobilien	50'371'200.00	49'914'000.00

Finanzbericht

Erfolgsrechnung	UNTERHALT 2020	CHF
Attinghauserstr. 58 + 60	Gebäudeautomation Fernheizung	13'225
Pro Familiaweg 9, 11, 13	Dachrinnen	24'162
Attinghauserstr. 56 a+b	Umbau Unterstation + Warmwasser	63'032
Pro Familiaweg 18-28	Neues Card-System Waschen/Tumbler	10'000
Pro Familiaweg 18-28	Bad- und Küchensanierung	329'221
	Leistungen Planer + Akonto-Zahlungen	
Innenreinigung	Innenreinigung Treppenhäuser PF 1 + 3	14'795
Arbeitsplatzberechnung	Arbeitsplatzberechnung Hauswartung	6'124
Feuerlöscher	Kontrolle Feuerlöscher	2'227
Fenster	Reparaturen	1'291
Schliessanlagen	Reparaturen + Ersatz	872
Apparate	Reparaturen + Ersatz	45'408
Elektro	Reparaturarbeiten	11'881
Sanitär	Reparaturarbeiten	19'204
Heizung/Lüftung	Reparaturen + Wartung	2'105
Schreiner	Reparaturarbeiten	1'663
Maler / Gipser	Reparaturarbeiten	5'022
Bodenleger	Reparaturarbeiten	3'313
Dächer	Unterhalt/Reparaturen Dächer	1'942
Storen	Reparaturen + Ersatz	3'474
Mieterwechsel	Malerarbeiten + Bodenbeläge ersetzen	35'482
Hauswart/Geschäftsstelle	Verbrauchsmaterial/Anschaffungen	20'592
Umgebung/Spielplätze	Gärtnerarbeiten/Spielplätze/Plätze	20'775
Tiefgaragen	Reparaturen + Wartung Tore + Lüftung	4'573
Strom Allgemein	Treppenhäuser + Waschmaschinen	21'873
Wassertaxen/Heizkosten/Cablecom	nicht auf Nebenkosten abwälzbar	64'386
Diverse externe Leistungen	Architekten- u. Ingenieurleistungen	19'008
Büro/Verwaltung/Hauswart	Telefon u. Internet-Abos	1'367
Gravuren	Tür- Briefkasten- u. Sonnerieschilder	2'438
Diverses	Diverse Arbeitsgattungen/Reparaturen	19'332
Haben	Waschgeld, Handsender, Mieterschäden	- 32'921
Total		**735'866**

Finanzbericht

Revisionsbericht

zuhanden der schriftlichen Generalversammlung 2021
der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Altdorf

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Kontrollstelle Ihrer Wohnbaugenossenschaft haben wir auftragsgemäss die auf den 31. Dezember 2020 abgeschlossene Jahresrechnung 2020 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, 22. Februar 2021

Für die Kontrollstelle

Gaby Walker Walter Dubacher

Herzlichen Dank unseren Revisoren für ihre sehr pflichtbewusste Prüfung unserer Rechnung.

Finanzbericht

Informationen zur Jahresrechnung 2020

Bilanz

Aktiven
Die flüssigen Mittel haben sich im 2020 aufgrund von verschiedenen Darlehensrückzahlungen auf CHF 334‘176.70 reduziert.

Auf dem Immobilienbestand konnten wir wiederum 1.5% Abschreibungen vornehmen. Sie weisen einen Buchwert von CHF 33,8 Mio. aus.

Passiven
Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber 2019 um CHF 243‘000 erhöht. In den Verbindlichkeiten aus den Lieferungen u. Leistungen sowie den Passiven Rechnungsabgrenzungen sind Vorleistungen für die Sanierung „Pro Familiaweg 18-28“ enthalten.

Die Depositengelder weisen mit CHF 5,7 Mio. einen tieferen Bestand aus; diese Gelder leisten einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung der Genossenschaft.

Die langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten, Hypotheken und Darlehen, haben sich um CHF 1,48 Mio. auf CHF 24,3 Mio. reduziert. Einerseits sind einige auslaufende Hypotheken nicht mehr erneuert worden, andererseits konnten wir eine EGW-Anleihe im Wert von CHF 800‘000 zu sehr vorteilhaften Konditionen aufnehmen.

Der Renovationsfonds konnte wie budgetiert auf CHF 2,6 Mio aufgestockt werden.

Das Genossenschaftskapital verzeichnet eine kleine Zunahme. Die Begründung liegt beim Zuzug (oder Wegzug) von Genossenschaftern per Stichtag.

Erfolgsrechnung

Ertrag

Die Einnahmen aus den Mieterträgen sind mit CHF 2,348 Mio. erfreulicherweise im Vorjahresbereich. Die gekündigten Wohnungen konnten gut vermietet werden. Das zahlreiche Wohnungsangebot in Altdorf und Umgebung wird uns jedoch auch die nächsten Jahre begleiten.

Die Firma Projekte AG musste 2017 Konkurs anmelden. Die WBG Pro Familia hatte deshalb vorsorglich eine Forderungseingabe beim Konkursamt eingereicht, da die Frist für verdeckte Mängel unserer Neubauten „Grüne Buchten“ zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgelaufen war, mit dem Erfolg, dass unsere Forderungseingabe mit der Vergleichssumme von CHF 130‘000 gutgeheißen wurde. Die Zahlung ist im außerordentlichen Ertrag verbucht.

Aufwand

Die Personalkosten sind im gleichen Rahmen angefallen wie im Vorjahr. Die Differenz ist nur auf eine Umgliederung der „Nebenkostenpauschale Hauswartung“ in der Erfolgsrechnung zurückzuführen.

Finanzbericht

Der gute Vermietungsstand sowie die außerordentlichen Einnahmen ermöglichten uns, Abschreibungen auf den Liegenschaften in der Höhe von CHF 508‘500 vorzunehmen und den Renovationsfonds um CHF 496‘000 aufzustocken.

Die Hypothekarzinsen sind weiterhin auf sehr tiefem Niveau und die Depositengelder werden neu mit 1.5% verzinst. Damit hat sich der Finanzaufwand im Jahr 2020 reduziert. Die Bankspesen beinhalten die Emissionskosten der neuen EGW-Anleihe.

Der laufende Unterhalt wird auf Seite 12 detailliert aufgeführt.

Gewinnverwendung

Der erfolgreiche Abschluss erlaubt uns, Ihnen geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wiederum eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 3% auf die Generalversammlung hin vorzuschlagen.

Für das Vertrauen und Ihr persönliches Engagement bedanken wir uns herzlich.

Elda Saurer, Finanzen

Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt der ordentlichen Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns

Vortrag aus dem Vorjahr	29'319.20
Jahresergebnis	21'097.70
	50'416.90
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven (Jahr 2019)	-10'000.00
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven (Jahr 2020)	-10'000.00
Auszahlung 3% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital (2019)	-6'144.00
Auszahlung 3% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital (2020)	-6'270.00
Vortrag auf neue Rechnung	**18'002.90**

Die Dividende wird nach der Generalversammlung auf ihr Bankkonto überwiesen!

Budget 2021

BUDGET 2021

	2021 Fr.	Vorjahr Fr.
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	2'305'000.00	2'350'000.00
Liegenschaftsertrag	2'305'000.00	2'350'000.00
laufender Unterhalt	-1'260'000.00	-700'000.00
Versicherungsprämien	-46'000.00	-45'000.00
Rückstellung f. Renovationsfonds	-	-350'000.00
Liegenschaftsaufwand	-1'306'000.00	-1'095'000.00
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	**999'000.00**	**1'255'000.00**
Personalkosten	-160'000.00	-200'000.00
Sozialleistungen	-22'000.00	-22'000.00
Personalaufwand	-182'000.00	-222'000.00
Büroaufwand	-25'000.00	-25'000.00
übriger betrieblicher Aufwand	-25'000.00	-40'000.00
übriger Aufwand	-50'000.00	-65'000.00
Abschreibungen	-331'000.00	-500'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**436'000.00**	**468'000.00**
Zinsaufwand Darlehen	-330'000.00	-360'000.00
Zinsaufwand Depositen	-90'000.00	-90'000.00
Bankspesen	-1'000.00	-1'000.00
Zinsertrag Bank	1'000.00	1'000.00
Finanzerfolg	-420'000.00	-450'000.00
a.o. Ertrag	3'000.00	3'000.00
Steuern	-2'500.00	-2'500.00
Gewinn	**16'500.00**	**18'500.00**

Budget 2021

BUDGET	UNTERHALT 2021	CHF
ATTINGHAUSERSTR. 58 + 60	UNTERHALT/BOILER/GÄRTNERARBEITEN	35‘000
PRO FAMILIAWEG 9,11,13	UNTERHALT	15‘000
ATTINGHAUSERSTR. 56	UNTERHALT	10‘000
ATTINGHAUSERSTR. 56 A+B	UNTERHALT	10‘000
PRO FAMILIAWEG 18-28	ZENTRALE WARMWASSERAUFBEREITUNG	280‘000
	SANIERUNG KÜCHEN/NASSZELLEN ANTEIL	633‘000
	UNTERHALT	20‘000
PRO FAMILIAWEG 1 + 3	UNTERHALT	20‘000
	RABATTEN GESTALTUNG NEU	17‘000
UMGEBUNG/SPIELPLÄTZE	GÄRTNERARBEITEN/UMGEBUNGSARBEITEN	10‘000
HAUSWART	VERBRAUCHSMATERIAL/ANSCHAFFUNGEN	10‘000
TIEFGARAGEN	LÜFTUNG/GARAGENTOR/UNTERHALT	10‘000
DIVERSES	DIVERSER UNTERHALT ALLGEMEIN	20‘000
	APPARATE REPARATUREN + ERSATZ	20‘000
	DIVERSE REPARATUREN	20‘000
	MIETERWECHSEL	40‘000
	STROM ALLGEMEIN	20‘000
	NICHT ABWÄLZBARE NEBENKOSTEN	60‘000
	DIVERSES	10‘000
TOTAL		**1‘260‘000**

Mieterwechsel

Wir begrüßen unsere neuen Mieterinnen und Mieter in der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia und wünschen viel Freude im neuen Zuhause sowie eine gute Nachbarschaft.

Neue Mieterinnen u. Mieter:
Carmen Wipfli, Attinghauserstrasse 60
Yvonne Ilg, Attinghauserstr. 56
Maria u. Daniel Marty, Attinghauserstr. 56
Neele u. Meret Mettler, Pro Familiaweg 1
Rita u. Tom Schmid, Pro Familiaweg 3
Fabio Bissig, Pro Familiaweg 3
Ken u. Gina Arnold, Pro Familiaweg 1
Aline Sigrist u. Jan Dittli, Pro Familiaweg 3
Amanda Keller u. Andreas Müller, Pro Familiaweg 3
Sandra Müller, Pro Familiaweg 26
Roland u. Manuela Tresch, Pro Familiaweg 1
Melanie Herger, Pro Familiaweg 9
Franziska u. Nico Sigrist, Pro Familiaweg 3

Interne Wechsel:
Florian Arnold, Pro Familiaweg 1

Mitglieder und Wohnen

Petra Ziegler
Mitglieder + Wohnen

Wegzug:
Jan Reinhardt u. Dominik Hefti, Pro Familiaweg 1
Fabian Imgrüt, Attinghauserstr. 56
Claudia Calzone, Pro Familiaweg 22
Pascal u. Andrea Blöchlinger, Pro Familiaweg 1
Urs Zimmermann, Pro Familiaweg 3
Nadia Tresch u. Tamara Gisler, Pro Familiaweg 3
Heidi Herger, Pro Familiaweg 3
Beat Gisler, Pro Familiaweg 3
Kathrin Bürli, Pro Familiaweg 26
Iréne Gisler, Pro Familiaweg 1
Emilie Tresch-Lussmann, Pro Familiaweg 26
Tino u. Sonja Dittli-Furger, Pro Familiaweg 28
Dominic Sommer, Pro Familiaweg 1
Fabrizio Romano, Pro Familiaweg 9
Rui u. Carla Lima, Pro Familiaweg 1
Tanja Ziegler, Pro Familiaweg 20
Michelle Gisler, Samira Gisler u. Marcel Walker, Pro Familiaweg 3
Pamela Bissig u. Marino Mathys, Pro Familiaweg 3
Helen u. Peter Wipfli, Pro Familiaweg 28
Anna Müller, Pro Familiaweg 20

Wir wünschen den weggezogenen oder noch wegziehenden Mieter alles Gute und viel Freude im neuen Wohnumfeld.

Bau & Bewirtschaftung

In den letzten Jahren wurde für den Unterhalt unserer Liegenschaften durchschnittlich CHF 700`000 pro Jahr eingesetzt; eine Umsatzsumme die mit einer kleinen- und mittleren Unternehmung vergleichbar ist. Diesen Betrag gilt es aus Sicht des Vorstandes treuhänderisch zu verwalten und die Mittel zielgerichtet einzusetzen. Für die anfallenden Unterhaltsarbeiten werden nach Möglichkeit lokale und kompetente Unternehmer beauftragt, welche die anfallenden Arbeiten nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen und zu Konkurrenzpreisen ausführen. Aus diesem Grund hat sich der Vorstand entschieden, zusammen mit ausgewählten Unternehmern eine zeitlich begrenzte und konkurrenzfähige Rahmenvereinbarung einzugehen, mit folgenden Zielsetzungen:
Qualitative Mittelverwendung - optimierte Arbeitsabläufe - Schnittstellenschwierigkeiten reduzieren und die qualitative Werterhaltung der Liegenschaften aufrecht erhalten.

Wie im Geschäftsbericht 2019 aufgezeigt, wurde im vergangenen Jahr der Schwerpunkt innerhalb der Bau & Bewirtschaftung auf die planerische Vorbereitung der Küchen- & Badzimmersanierung Pro Familiaweg 18 – 28 gelegt. An diversen Baukommissionssitzungen konnten die geplanten Arbeiten besprochen und vorbereitet werden, so dass an der Informationsveranstaltung vom 17. September 2020 die Mieter über die Ausführung in Kenntnis gesetzt werden konnten. Auch wenn durch die Sanierungsarbeiten Immissionen nicht zu vermeiden sein werden, sind die bestmöglichen Vorkehrungen eingeplant, sodass die Sanierungsarbeiten, immer vorausgesetzt, dass nichts Unvorhergesehenes eintritt, fristgerecht abgewickelt werden können. An dieser Stelle möchte ich meinen Dank an die Mieter für die verständnisvolle und stets kooperative Zusammenarbeit während der Vorbereitungsphase richten.

Personelle Veränderungen innerhalb eines Teams sind Herausforderungen aber auch Motivation für die qualitative Aufrechterhaltung der zu erfüllenden Aufgaben. Nach 12 Vorstandsjahren hat sich Walti Zwyssig entschieden, per Ende 2020 aus dem Vorstand und dem Team der Bau & Bewirtschaftung auszutreten. Ein Entscheid, der im Sinne der Kontinuität nachvollziehbar, aus Sicht des Einsatz- und Wissensverlustes aber als schade zu bezeichnen ist. Mit seiner ruhigen, besonnenen und in der Wortwahl stets sachdienlichen Argumentationen, hat Walti wesentlich dazu beigetragen, dass immer in der Sache und für die Mieter gehandelt wurde. In diesem Sinne danke ich Walti im Namen des Bauteams für sein kompetentes «Schaffen» für und mit der Pro Familia.

Am 01. November 2020 hat Beat Furrer seine neue Tätigkeit als Hauswart der Pro Familia in Angriff genommen. Wie zu erwarten, hat er seine Aufgaben engagiert, interessiert und kompetent angepackt und seine Hauswart-Schwerpunkte aufgezeigt. Ein Wermutstropfen haftet seiner neuen Aufgabe als Hauswart an, nämlich den Austritt aus dem Vorstand der Pro Familia.

Ich bin überzeugt, mit diesem Rollenwechsel ergibt sich nur eine Kompetenz-Verlagerung von der strategischen in die operative Einheit, welche für uns keine Verschlechterung darstellt, sondern eher als Vorteil zu werten ist.

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

Bau & Bewirtschaftung

Oskar Vollenweider
Vorsitz

Beat Furrer
bis 31.10.2020

Walter Zwyssig
bis 31.12.2020

Ferdi Ziegler

unsere neue Hauswartung

Unser bisheriger Hauswart Marco Arnold hat per Ende Oktober 2020 seine Kündigung eingereicht, um seine berufliche Zukunft in die Selbstständigkeit zu gestalten. Wir danken Marco für seine Dienste in den letzten fünf Jahren und wünschen ihm viel Erfolg und bestes Gelingen.

Als Nachfolger hat **Beat Furrer** die Hauswartung per 1. November 2020 übernommen. Mit ihm konnten wir eine hervorragende Nachfolgelösung finden. Durch die Übernahme der Hauswartung ist Beat Furrer per Ende Oktober 2020 aus dem Vorstand ausgetreten. Durch seine Vorstandstätigkeit im Ressort Bau & Bewirtschaftung seit 2005 bis 2020 und als langjähriger Mieter erfüllt er beste Voraussetzungen für diese anspruchsvolle Aufgabe. Er kennt unsere Liegenschaften, unsere Anlagen, unser Umfeld und auch unsere Mieterinnen und Mieter. Zudem bringt er handwerkliches Geschick, gute Kommunikationsformen sowie eine große Portion Ehrgeiz und Herzblut für die Pro Familia mit. Er hat sich bereits sehr gut eingearbeitet und zusammen mit dem Vorstand, die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Zukunft als Hauswart geschaffen. Wir begleiten ihn dabei gerne und bieten ihm unsere best mögliche Unterstützung.

Der starke Schneefall in den letzten Wochen hat ihn bereits schon stark gefordert, aber mit viel Freude, wie man sieht!

Zusammen mit seiner Frau Sandra Furrer, welche für uns wie bisher die Treppenhausreinigung besorgt, bilden sie ein starkes Team. Unterstützt wird Beat in Zukunft von Robert u. Edith Curtins, als Ferienablösung.

Wir freuen uns auf eine erfolgreiche Zukunft mit Euch!

Wechsel im Vorstand
Gesamterneuerungswahlen

Walti Zwyssig trat nach 12 Jahren im Vorstand per Ende 2020 aus der Verwaltung aus. Mit Walti verlieren wir einen überaus geschätzten Vorstandskollegen. Mit seiner hohen Fach- und analytischen Kompetenz wird er uns fehlen. Wir danken Walti herzlich für die sehr kollegiale Zeit im Vorstand und wünschen ihm für seine neuen Herausforderungen nur das Beste!

Als Nachfolgerin schlagen wir Ihnen Frau Sabine Distel, Attinghauserstr. 56a zur Wahl in den Vorstand vor.

Geboren bin ich am 20.10.1985. Nach der obligatorischen Schulzeit in Altdorf machte ich eine Lehre als Fachfrau Hauswirtschaft. Nach der Lehre schnupperte ich Gastronomieluft bis zur Geburt unserer ersten Tochter. Seit ich Mami bin, arbeite ich nur noch ab und zu im Service, meistens für Verwandte und Bekannte. Seit über 10 Jahren habe ich mit meiner Mutter ein kleines Label, unter welchem wir selbst kreierte Produkte nähen und verkaufen. Ich wohne mit meinem Mann Fabian und unseren zwei Töchtern (12 & 9 Jahre) seit 2007 in der Pro Familia. Der Gedanke, ein Teil eines tollen Teams zu sein, welches mit seiner Arbeit bestrebt ist, nicht einfach ein Quartier zu bewirtschaften, sondern aus Wohnungen ein Zuhause zu machen, hat mich dazu bewegt als Vorstandsmitglied aktiv mitzuwirken.

Der Präsident Urs Amrhein stellt sich für die nächste Amtsdauer wieder zur Verfügung.

Ebenso die bisherigen Vorstandsmitglieder Oskar Vollenweider, Elda Saurer, Petra Ziegler und Ferdi Ziegler. Die bisherigen Revisoren Gaby Walker und Walter Dubacher sind ebenso für eine weitere Amtsdauer bereit.

Der Vorstand empfiehlt Ihnen diese Personen zur Wahl!

Auf ein Ersatzmitglied für Beat Furrer, welcher nun das Amt des Hauswartes übernommen hat, verzichten wir vorderhand. Durch frei gewordene Recourcen bei bisherigen Vorstandsmitgliedern, kann der Arbeitsanfall bewältigt werden. Die Situation wird dann bei den nächsten Gesamterneuerungswahlen wieder neu beurteilt.

Liegenschaftsbestand

Geschäftsjahr 2020

Wohnhäuser	Baujahr	Whg	Buchwert 31.12.2020 CHF	Ertragswert 31.12.2020 CHF	Vers.-Wert 31.12.2020 CHF
Attinghauserstr. 58+60	1951	12	1‘042‘000	2‘191‘200	2‘910‘200
Attinghauserstr. 56	1961	12	1‘558‘000	2‘952‘000	3‘602‘700
Pro Familiaweg 9,11,13	1965	28	4‘036‘500	6‘271‘680	6‘779‘500
Attinghauserstr. 56 a+b	1980	14	2‘552‘000	4‘147‘680	4‘894‘400
Pro Familiaweg 18-28	1993	36	5‘367‘000	10‘432‘080	10‘181‘500
Tiefgarage A,B,C,D	diverse		-	4‘179‘200	4‘241‘900
Pro Familiaweg 1+3	2015	51	19‘251‘000	17‘947‘200	16‘841‘600
Heizzentrale mit Trafo					919‘400
Total		153	33‘806‘500	48‘121‘040	50‘371‘200

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‘537000	17‘947‘200	16‘650‘000
Heizzentrale					909‘000
Total		153	34‘315‘000	48‘117‘840	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

Ihre Kontaktmöglichkeiten

Hauswartung
Beat Furrer, Büro, Pro Familiaweg 3, EG Treppenhaus Süd
Telefon 079 903 59 67 – hauswart@profamilia-uri.ch
für Schäden, Reparaturen, Hauswartung, Heizanlage, Umgebung, Notfälle
jeweils Montag – Freitag von 7.00 – 11.45 Uhr und 13.30 – 17.00 Uhr
am Abend und an Wochenenden nur bei Notfällen

Präsident/Verwaltung
Urs Amrhein, Büro, Pro Familiaweg 3, EG Treppenhaus Süd
Telefon 041 871 04 87 oder 079 699 92 79 – ursamrhein@bluewin.ch
jeweils Dienstag – Freitag von 8.30 – 11.30 Uhr (üblicherweise)
Sprechstunde auf Voranmeldung

Mietzinse, Depositen, Finanzen
Elda Saurer
Telefon 041 872 08 08 – e.saurer@safida.ch
jeweils von Montag – Freitag (Bürozeiten)

Vermietung, Mieterwechsel
Petra Ziegler
Telefon 079 785 26 02 – info@profamilia-uri.ch
jeweils von Montag - Freitag

www.profamilia-uri.ch

Ihr VORSTAND 2021

stellt sich zur Erneuerungswahl

Urs Amrhein
Präsident seit 2011
seit 1993 im Vorstand

Oskar Vollenweider
Vizepräsident
Vorsitz Bau & Bewirtschaftung
seit 2013 im Vorstand

Elda Saurer
Finanzen
seit 1996 im Vorstand

Petra Ziegler
Vermietung, Mitglieder & Wohnen
seit 2005 im Vorstand

Ferdi Ziegler
Bau & Bewirtschaftung
seit 2009 im Vorstand

Sabine Distel
Mitglieder & Wohnen
neu: zur Wahl vorgeschlagen