wohnbaugenossenschaft pro familia altdorf

Generalversammlung
Freitag,
22. April 2022
19.00 Uhr
Uristier-Saal
Dätwyler AG

Geschäftsbericht 2021

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir hoffen, dass Ihnen dieser Bericht interessante Informationen zu unserem Geschäftsjahr 2021 vermittelt.

Das Programm und die Traktandenliste für die kommende General-versammlung finden Sie auf der Seite 5.

Wir freuen uns, Sie im Uristier-Saal endlich wieder begrüssen zu dürfen. Lassen Sie sich von musikalischen Einlagen überraschen!

winterliche Stimmung Dez. 2021
in der Pro Familia…
Mieterfoto: IMG-Fotografie Jonas Imgrüt

Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht 2021

Das Geschäftsjahr 2021 auf einen Blick
Programm u. Traktandenliste der GV vom 22.4.2022
Jahresbericht des Präsidenten Urs Amrhein
Finanzbericht, Elda Saurer Bilanz 2021 Erfolgsrechnung 2021 Anhang zur Jahresrechnung 2021 (OR 959c) Unterhalt 2021 Verwendung des Bilanzgewinnes 2021
Revisionsbericht Gaby Walker Walter Dubacher
Budget 2022 Budget Unterhalt 2022
Jahresbericht Mitglieder und Wohnen Petra Ziegler
Jahresbericht Bau & Bewirtschaftung Oskar Vollenweider Vorsitz, Ferdi Ziegler, Beat Furrer
2021 und Aktuelles
Ausblick in die Zukunft
Liegenschaftsbestand 2020/2021
Unsere Häuser 2022
Kontaktmöglichkeiten
Verwaltung 2022
Adventsbilder 2021

Fotos: IMG-Fotografie Jonas Imgrüt / Sabrina Zuncker

Das Geschäftsjahr 2021 auf einen Blick

Liegenschaftsverwaltung	Wert	2021	Vorjahr
Flüssige Mittel	CHF	450'890.33	334'176.70
Depositen	CHF	5'777'153.74	5'711'247.84
Hypotheken und Darlehen	CHF	25'714'040.00	24'298'760.00
Mietzinseinnahmen	CHF	2'282'261.00	2'348'590.00
Zinsaufwand Darlehen	CHF	306'867.70	347'264.40
Zinsaufwand Depositen	CHF	87'219.00	85'856.15
Laufender Unterhalt	CHF	1'243'270.77	735'866.55
Rückstellung f. Renovationsfonds	CHF	---	496'000.00
Abschreibungen	CHF	346'000.00	508'500.00
Abschreibungssatz	%	1.00 %	1.50 %
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	5.60 %	2.40 %
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	4	4
Anzahl Tiefgarage-Parkplätze	Anzahl	152 PW 48 MR	152 PW 48 MR
Mieterwechsel	Anzahl	22	20
Anzahl Bewohner	Personen	313 davon 63 Kinder/Jugendliche	296 davon 60 Kinder/Jugendliche
Genossenschafter/Mitgliederzahl	Personen	424	413
Anteilscheinkapital	CHF	214’400.00	209'000.00

77. ordentliche Generalversammlung

Freitag, 22. April 2022 / 19.00 Uhr / Uristier-Saal / Dätwyler AG / Altdorf
Nachtessen – GV – Dessert – dazwischen musikalische Überraschungen!

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzählerinnen u. Stimmenzähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Abnahme der Jahresrechnung 2021
   Revisionsbericht
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Aufstellung des Budget 2022
7. Abnahme des Geschäftsberichtes 2021
8. Anträge
9. Verschiedenes

Ihre Anmeldung erwarten wir gerne bis spätestens am **15. April 2022** in den Briefkasten Verwaltung/Hauswart am Pro Familiaweg 3 oder per Post an:
Wohnbaugenossenschaft Pro Familia, Verwaltung, Pro Familiaweg 3, 6460 Altdorf
oder per E-Mail an: **urs.amrhein@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 **urs.amrhein@profamilia-uri.ch** bis am **10. April 2022** einzureichen.

Das Protokoll der 76. Generalversammlung kann auf der Website **www.profamilia-uri.ch** eingesehen oder bei uns bestellt werden.

Bericht des Präsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

Wohnsicherheit – auch in schwierigen Zeiten!

Wir alle haben ein weiteres turbulentes Jahr 2021 hinter uns.
Das Auf und Ab in der Corona-Pandemie forderte uns in den vergangenen Monaten allen erneut viel Flexibilität und Geduld ab, schulte uns aber auch darin, gelassener mit Unsicherheiten umzugehen. Nun durften wir wieder langsam zur Normalität zurückkehren. Hoffen wir, dass sich die Emotionen wieder etwas legen und die Menschen wieder vermehrt einander begegnen mit Toleranz, Offenheit, Achtsamkeit und mit einem konstruktiven Umgang mit Andersdenkenden.

Corona hat uns alle getroffen – aber nicht alle gleich heftig. Durch die vermehrte Zeit in den eigenen vier Wänden, aber auch durch die ökonomische Unsicherheit wurde die Art, wie und bei wem wir wohnen, umso wichtiger. Gerade Mieterinnen und Mieter von Genossenschaften erhalten in Krisenzeiten durch eine faire Miete mehr finanziellen Spielraum und profitieren auch von einem erhöhten Kündigungsschutz. Aber auch eine funktionierende Nachbarschaft ist in Krisenzeiten für viele Menschen von existentieller Bedeutung. Auch füreinander einkaufen, regelmässige Anrufe für einen Schwatz oder Begegnungen sind wichtige Aspekte einer guten Nachbarschaft.

Nun ist die Zeit gekommen, Begegnungen und das Zusammenleben wieder aktiver zu gestalten. Wir können endlich unsere GV wieder physisch durchführen und Aktivitäten organisieren.

Sie als Bewohnerinnen und Bewohner der Pro Familia sind nun herzlich aufgerufen, am Zusammenleben aktiv mitzugestalten. Nutzen Sie doch dazu unsere digitale Siedlungs-App „beUnity“, welche das Ziel hat, einfach miteinander in Kontakt zu treten. Wir haben darin Interessengruppen gebildet, welchen Sie beitreten und sich dann einfach vernetzen können. So können Sie sich z.B. zu Ausflugs- Wander- Velo- Lauf- Fitness- Motorrad- Jass- und Seniorengruppen treffen. Wir können auch tolle neue Ideen für Interessengruppen entgegennehmen. Ihr könnt über diese Siedlungs-App auch Dinge austauschen, ausleihen, kaufen oder verkaufen. Wir können über diese App auch schnell und effizient Informationen an unsere Mieterinnen und Mieter weitergeben. Wir haben bereits ca. 115 Nutzerinnen und Nutzer dieser App. Wir rufen alle Mieterinnen und Mieter auf, welche noch nicht beigetreten sind, dies nachzuholen. Ein Merkblatt dazu können Sie gerne nochmals bei uns in der Verwaltung Pro Familiaweg 3 beziehen. Wir helfen Ihnen auch gerne bei der Einrichtung dieser App.

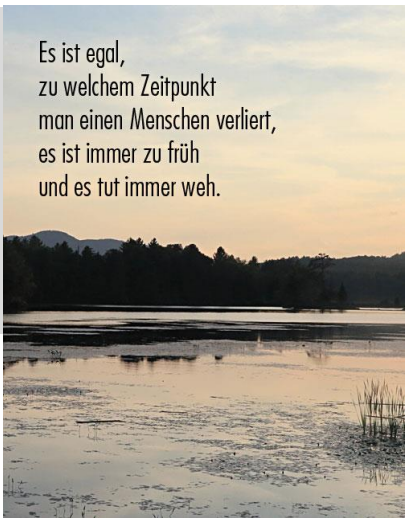
Der Vorstand traf sich unter besonderen Schutzmaßnahmen zu acht ordentlichen Vorstandssitzungen, teilweise mit Videokonferenz, um die laufenden Geschäfte zu erledigen. Schwerwiegend befassten wir uns mit folgenden Themen: Sanierung Nasszellen- u. Küchen Pro Familiaweg 18-28, gerichtliches Parkverbot, E-Mobilität, angepasste Hausordnung, Einführung Siedlungsapp beUnity, Spielplatz-Probleme, Planung Liftanbau Häuser 9,11,13, zusätzlicher Sonnenschutz PF 1+3, neue Weihnachts-beleuchtung, MS Cloud-Lösung für digitale Ablage und Zusammenarbeit. Der Verwaltungsaufwand und die Herausforderungen steigen weiter an. Wir können uns weiterhin gut am Wohnungsmarkt behaupten, müssen uns aber weiterentwickeln. Entwicklung bedeutet immer auch Veränderungen – beides ist notwendig, wenn wir nicht stehenbleiben wollen. Und Neugier sowie über den eigenen

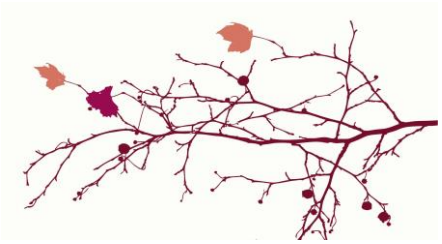
Bericht des Präsidenten

Tellerrand hinausschauen hilft uns weiter. Dank einer sehr kollegialen und wertschätzenden Zusammenarbeit ist es uns gelungen, alle unsere Aufgaben durch viele Hände zu bewältigen. Dafür danke ich meinen Vorstandskolleginnen und Kollegen herzlich.
Ebenso gilt mein Dank und meine Anerkennung an unsere hervorragende Hauswartung mit Beat und Sandra Furrer, den Aushilfen Robert und Edith Curtins sowie Agnes und Hanspeter Gnos , unserem Aktivitätsteam Patricia Gisler u. Sabine Distel, unseren Waschküchen-Verantwortlichen Gabi Walker, Elisabeth Zurfluh, Bernadette Rubischung und Vreni Arnold, sowie allen stillen Helfern bei der Schneeräumung sowie der Mithilfe in der Umgebung.

Leider mussten wir für immer Abschied nehmen von:

Hedy Marbach-Hort, ex Pro Familiaweg 11
Emilie Tresch-Lussmann, ex Pro Familiaweg 26
Georg Zimmermann-Baumann, Attinghauserstr. 58
Josy Casagrande-Tresch, Pro Familiaweg 22
Josef (Bebbi) Zurfluh-Bissig, Pro Familiaweg 1





Freud und Leid sind oft nahe beieinander. Wir dürfen uns über den Nachwuchs in der Pro Familia freuen. Herzlich willkommen im Leben!

Kilian, 3.3.2021	Fam. Jasmin u. Thomas Honegger, Pro Familiaweg 18
Joris Alex, 27.4.2021	Fam. Mirjam Arnold u. Philipp Walker, Attinghauserstr. 56a
Iliano, 8.6.2021	Fam. Franziska u. Nico Sigrist, Pro Familiaweg 3
Fabricio, 27.9.2021	Fam. Manuela u. José Alberto Curtins, Attinghauserstr. 60
Marina, 4.10.2021	Fam. Andelina Jelenic u. Michael Walker, Pro Familiaweg 1

Ich danke Ihnen für das Vertrauen und Ihre Treue. Wir tun unser Bestes, diese Genossenschaft mit bestem Wissen und Gewissen zu führen und weiter zu entwickeln.

Urs Amrhein, Präsident

Finanzbericht

Informationen zur Jahresrechnung 2021

Bilanz

Aktiven

Das Umlaufvermögen beträgt per Ende Jahr CHF 547'519. Die Erhöhung ist auf die Zunahme der liquiden Mittel zurückzuführen.

Der Buchwert der Liegenschaften liegt nach den statuarisch vorgeschriebenen Abschreibungen (1% des Buchwertes) bei CHF 25,7 Mio. Die wertvermehrenden Investitionen der Bad- und Küchensanierung Pro Familiaweg 18-28 haben zu diesem gesteigerten Wert geführt.

Passiven

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber 2020 um CHF 234’000 reduziert. Nachdem die Sanierung im Herbst abgeschlossen wurde, sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Ende Jahr wesentlich tiefer und damit auf dem «Normalstand».

Die Depositengelder weisen mit CHF 5.7 Mio. in etwa denselben Bestand wie im Vorjahr aus; diese Gelder leisten einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung der Genossenschaft.

Wie bereits im Jahr 2020 konnten auch im vergangenen Jahr einige Hypotheken-Positionen zu sehr attraktiven Konditionen verlängert werden. Zusätzlich mussten wir für die Bad- und Küchensanierung ein neues Darlehen über CHF 1.5 Mio. beantragen. Die Hypotheken und Darlehen betragen per Ende Jahr somit CHF 25.7 Mio.

Der Renovationsfonds wurde in diesem Jahr, wie budgetiert, nicht gespiesen und bleibt demzufolge mit CHF 2,588 Mio. unverändert.

Neu zählt die Wohnbaugenossenschaft 424 Mitglieder (Vorjahr 413). Die Schwankungen sind auf die Mietein- und Austritte zurückzuführen. Unsere Genossenschaft darf aber auch auf Interessenten zählen, welche kein Mietverhältnis aufweisen.

Erfolgsrechnung

Ertrag

Die Einnahmen aus den Mieterträgen mit CHF 2,282 Mio. liegen leicht unter Budget. Für die leerstehenden Wohnungen Pro Familiaweg 18–28 wurden erst nach Beendigung der Sanierungs-arbeiten neue MieterInnen gesucht. Dies wirkt sich in diesem Jahr auf unseren Leerbestand aus.

Per Ende Jahr waren jedoch alle Wohnungen wieder vermietet – per Stichtag 31.12.21 gibt es demzufolge erfreulicherweise keinen Leerbestand. Nach wie vor ist das Wohnungsangebot in Altdorf und Umgebung jedoch gross. Die angespannte Situation wird uns die nächsten Jahre weiterhin begleiten.

Finanzbericht

Aufwand

Der Liegenschaftsunterhalt beläuft sich auf CHF 1'243‘000.

Die Personalkosten abzüglich der NK-Pauschale Hauswartung sind bei CHF 191'000 und liegen unter den Empfehlungen des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Der Finanzaufwand konnte für das Jahr 2021 wiederum deutlich gesenkt werden. Mit CHF 395'506 liegt der Aufwand für das Fremdkapital rund CHF 43'000 oder 9.7% tiefer als in der Vorjahresperiode. Trotz Erhöhung der Darlehen haben die sehr attraktiven Zinskonditionen zu dieser starken Reduktion beigetragen. Die durchschnittliche Verzinsung unserer Hypothekar-Darlehen liegt per 31.12.2021 bei 1.41 %, dies bei einer Fälligkeitsstruktur bis ins Jahr 2038.

Der laufende Unterhalt wird auf Seite 14 detailliert aufgeführt.

Gewinnverwendung 2021

Der Jahresgewinn beträgt CHF 16’904.90. Wir freuen uns, Ihnen mit der vorgeschlagenen Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 3% eine konstante und attraktive Rendite für Ihr geschenktes Vertrauen zu ermöglichen.

Für Ihr persönliches Engagement bedanken wir uns bei Ihnen herzlich. Unseren Mieterinnen und Mietern danken wir für die ausgezeichnete Zahlungsmoral.

Elda Saurer, Finanzen

Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt der ordentlichen Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns

Vortrag aus dem Vorjahr	18'002.90
Jahresergebnis	16'904.90
	34'907.80
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-10'000.00
Auszahlung 3% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	-6'432.00
Vortrag auf neue Rechnung	**18'475.80**

Die Dividende wird nach der Generalversammlung auf ihr Bankkonto überwiesen!

Finanzbericht

Bilanz auf den 31.12.2021

	2021 Fr.	Vorjahr Fr.
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	450'890.33	334'176.70
Wertschriften/Anteilscheine	5'200.00	5'000.00
Geschuldete Mietzinse	3'864.50	3'897.85
Nebenkosten	82'928.40	80'522.09
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4'636.75	4'372.20
Total Umlaufvermögen	547'519.98	427'968.84
Anlagevermögen		
Mobiliar, Informatik	1.00	1.00
Maschinen	1.00	1.00
Immobilien		
Gebäude auf eigenem Land (inkl. Landkosten)	46'157'192.90	44'672'192.90
./. Amortisationskonten (Abschreibungen)	-11'211'692.90	-10'865'692.90
Total Anlagevermögen	34'945'502.00	33'806'502.00
Total Aktiven	**35'493'021.98**	**34'234'470.84**

Finanzbericht

Bilanz auf den 31.12.2021

	2021 Fr.	Vorjahr Fr.
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185'772.89	275'567.45
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'759.60	2'745.60
Passive Rechnungsabgrenzungen	-	150'000.00
Akonto Nebenkosten	71'061.65	71'720.65
vorausbezahlte Mietzinse	147'916.35	142'802.45
Langfristiges Fremdkapital		
Depositen	5'777'153.74	5'711'247.84
Hypotheken und Darlehen	25'714'040.00	24'298'760.00
Renovationsfonds	2'588'020.00	2'588'020.00
Total Fremdkapital	34'487'724.23	33'240'863.99
Eigenkapital		
Anteilscheine	214'400.00	209'000.00
Pflicht-Anteilscheine	322'800.00	321'000.00
Reservefonds	433'189.95	413'189.95
Bilanzgewinn (inkl. Gewinnvortrag)	34'907.80	50'416.90
Total Eigenkapital	1'005'297.75	993'606.85
Total Passiven	**35'493'021.98**	**34'234'470.84**

Finanzbericht

Erfolgsrechnung 1.1.21 - 31.12.21

	1.1.-31.12.21 Fr.	Budget Fr.	Vorjahr Fr.
ERTRAG			
Mietzinseinnahmen	2'282'261.00	2'305'000.00	2'348'590.00
Liegenschaftsertrag	2'282'261.00	2'305'000.00	2'348'590.00
laufender Unterhalt	-1'243'270.77	-1'260'000.00	-735'866.55
Versicherungsprämien	-45'422.85	-46'000.00	-45'583.05
Rückstellung f. Renovationsfonds	-	-	-496'000.00
Liegenschaftsaufwand	-1'288'693.62	-1'306'000.00	-1'277'449.60
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	**993'567.38**	**999'000.00**	**1'071'140.40**
Personalkosten *(abzgl. NK-Pauschale Hauswartung)*	-162'414.25	-160'000.00	-145'985.15
Sozialleistungen	-27'571.80	-22'000.00	-18'953.40
Spesen	-1'200.00	-	-1'293.40
Personalaufwand	-191'186.05	-182'000.00	-166'231.95
Büroaufwand	-20'402.55	-25'000.00	-20'864.95
übriger betrieblicher Aufwand	-21'878.69	-25'000.00	-44'757.50
übriger Aufwand	-42'281.24	-50'000.00	-65'622.45
Abschreibungen	-346'000.00	-331'000.00	-508'500.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**414'100.09**	**436'000.00**	**330'786.00**
Zinsaufwand Darlehen	-306'867.70	-330'000.00	-347'264.40
Zinsaufwand Depositen	-87'219.00	-90'000.00	-85'856.15
Bankspesen	-1'420.29	-1'000.00	-5'098.65
Zinsertrag Bank	0.85	1'000.00	0.85
Finanzerfolg	-395'506.14	-420'000.00	-438'218.35
a.o. Erfolg	1'356.50	3'000.00	131'304.30
Steuern	-3'045.55	-2'500.00	-2'774.25
Gewinn	**16'904.90**	**16'500.00**	**21'097.70**

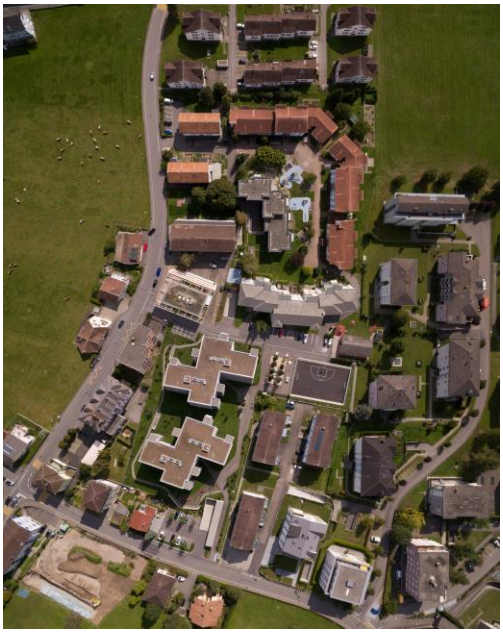
Finanzbericht

Anhang zur Jahresrechnung 2021 (OR 959c)

	2021 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	34'945'502.00	34'958'800.00
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	25'714'040.00	24'298'760.00
Erläuterung zu ausserordentlichen, oder periodenfremden Postitionen der Erfolgsrechnung:		
ausserordentlicher Ertrag:		
nicht eingelöste Dividenden	916.50	924.30
einmalige Eintrittsgebühren Anteilscheine	440.00	380.00
Ereignisse nach Bilanzstichtag	keine	keine
Angaben zu den langfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten		
Hypotheken/Darlehen/Anleihen		
Fälligkeiten 2022 bis 2026 (1 bis 5 Jahre)	12'200'000.00	14'700'000.00
Fälligkeiten nach 2026 (über 5 Jahre)	13'514'040.00	11'083'480.00
Brandversicherungswerte der Immobilien	50'337'300.00	49'914'000.00

Finanzbericht

Erfolgsrechnung	UNTERHALT 2021	CHF
Attinghauserstr. 58 + 60	Gebäudeautomation Fernheizung	6’462
Pro Familiaweg 9, 11, 13	Planungs- und Projektkosten Liftanbau	10’770
Attinghauserstr. 58+60 + PF 11	Ersatz Boiler	22’069
Pro Familiaweg 18-28	neue zentrale Warmwasseraufbereitung	262’218
Pro Familiaweg 18-28	Bad- und Küchensanierung	549’825
Alle Häuser	Diverse Reparaturen u. Unterhaltsarbeiten (Elektro/Sanitär/Schreiner/Storen usw.)	62’441
Alle Häuser	Apparate-Ersatz und Reparaturen	30’461
Grundstücke Pro Familia	Gerichtliches Parkverbot	1’705
Grundstücke Pro Familia	Spielplatzmassnahmen u. Überwachung	8’680
Feuerlöscher	Kontrolle Feuerlöscher	630
Innenreinigung extern	Treppenhäuser PF 1 + 3 sowie PF 18-28	20’676
Mieterwechsel	Malerarbeiten + Bodenbeläge ersetzen	96’407
Hauswart	Materialbezug/Entsorgung/Spesen	15’880
Umgebung/Spielplätze	Gärtnerarbeiten/Spielplätze/Plätze	59’233
Tiefgaragen	Reparaturen + Wartung Tore + Lüftung	1’824
Strom Allgemein	Treppenhäuser/Tiefgaragen/Waschmaschinen	41’331
Wassertaxen/Heizkosten/UPC	Anteile nicht auf Nebenkosten abwälzbar	80’564
Allgemein	Digitalisierung Planunterlagen	4’308
Büro/Verwaltung/Hauswart	Telefonie u. Internet-Abos	1’636
Gravuren	Tür- Briefkasten- u. Sonnerieschilder	2’043
Haben	Waschgeld, Handsender, Mieterschäden	- 35’893
Total		**1'243’270**



Finanzbericht

Revisionsbericht

zuhanden der schriftlichen Generalversammlung 2022
der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Altdorf

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Kontrollstelle Ihrer Wohnbaugenossenschaft haben wir auftragsgemäss die auf den 31. Dezember 2021 abgeschlossene Jahresrechnung 2021 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, 21. Februar 2022

Für die Kontrollstelle

Gaby Walker

Walter Dubacher

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

Budget 2022

BUDGET 2022

	2022 Fr.	Vorjahr Fr.
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	2'380'000.00	2'305'000.00
Liegenschaftsertrag	2'380'000.00	2'305'000.00
laufender Unterhalt	-900'000.00	-1'260'000.00
Versicherungsprämien	-46'000.00	-46'000.00
Rückstellung f. Renovationsfonds	-220'000.00	-
Liegenschaftsaufwand	-1'166'000.00	-1'306'000.00
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	**1'214'000.00**	**999'000.00**
Personalkosten	-178'000.00	-160'000.00
Sozialleistungen	-27'000.00	-22'000.00
Personalaufwand	-205'000.00	-182'000.00
Büroaufwand	-25'000.00	-25'000.00
übriger betrieblicher Aufwand	-25'000.00	-25'000.00
übriger Aufwand	-50'000.00	-50'000.00
Abschreibungen	-545'000.00	-331'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**414'000.00**	**436'000.00**
Zinsaufwand Darlehen	-310'000.00	-330'000.00
Zinsaufwand Depositen	-90'000.00	-90'000.00
Bankspesen	-1'000.00	-1'000.00
Zinsertrag Bank	1'000.00	1'000.00
Finanzerfolg	-400'000.00	-420'000.00
a.o. Ertrag	3'000.00	3'000.00
Steuern	-2'500.00	-2'500.00
Gewinn	**14'500.00**	**16'500.00**

Budget 2022

BUDGET	UNTERHALT 2022	CHF
ATTINGHAUSERSTR. 58 + 60	UNTERHALT	10‘000
PRO FAMILIAWEG 9,11,13	UNTERHALT /ANTEIL LIFTANBAU	100‘000
ATTINGHAUSERSTR. 56	UNTERHALT	10‘000
ATTINGHAUSERSTR. 56 A+B	UNTERHALT	10‘000
PRO FAMILIAWEG 18-28	SANIERUNG KÜCHEN/NASSZELLEN/ANTEIL	95‘000
	ERSATZ ALTE WÄRMEZÄHLER NEOVAC	30‘000
	UNTERHALT	10‘000
PRO FAMILIAWEG 1 + 3	UNTERHALT	10‘000
	SONNENSCHUTZ	80‘000
UMGEBUNG/SPIELPLÄTZE	GÄRTNERARBEITEN/UMGEBUNGSARBEITEN	10‘000
	REINIGUNG KANALANLAGEN 56/58/60/56A+B	15‘000
HAUSWART	VERBRAUCHSMATERIAL/ANSCHAFFUNGEN	10‘000
TIEFGARAGEN	LÜFTUNG/GARAGENTOR/UNTERHALT	10‘000
	INFRASTRUKTUR FÜR E-MOBILITÄT	120‘000
ALLGEMEIN	STORENSANIERUNGEN	150‘000
DIVERSES	DIVERSER UNTERHALT ALLGEMEIN	20‘000
	APPARATE	20‘000
	DIVERSE REPARATUREN	30‘000
	MIETERWECHSEL	60‘000
	STROM ALLGEMEIN	20‘000
	NICHT ABWÄLZBARE NEBENKOSTEN	80‘000
TOTAL		900‘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. Schön, dass Ihr bei uns wohnt!

Neue Mieterinnen u. Mieter:
Martha Marty, Attinghauserstr. 58
Sahra Sebben u. Miguel Tavares, Pro Familiaweg 20
Julia Tresch u. Steve Esslinger, Pro Familiaweg 3
Simone Auf der Maur u. Dominic Zopp, Pro Familiaweg 1
Silvia Lussmann, Pro Familiaweg 3
Lukas Schmid, Pro Familiaweg 13
Petar u. Iva Bubalo, Pro Familiaweg 22
Selina Epp, Ellena Geiser, Bastian Traxel, Pro Familiaweg 3
Stepan Chomjakov u. Olga Kick, Pro Familiaweg 20
Ramon Gisler, Pro Familiaweg 26
Basil Dembinski u. Manuela Walker, Pro Familiaweg 28
Sina Weber u. Fernando Sousa, Pro Familiaweg 1
Claudio u. Dominik Hager, Pro Familiaweg 20
Sandra u. Yunus Yaramis, Pro Familiaweg 1
Mirjam u. Bruno Briker, Pro Familiaweg 28
Michaela Brand u. Dominik Estermann, Pro Familiaweg 1
Mirjam Biaggi, Pro Familiaweg 1
Ferdi Casagrande, Pro Familiaweg 22
Rafaela u. Falih Karlidag, Pro Familiaweg 20
Petra Regli, Pro Familiaweg 3
Arzu Cil, Attinghauserstr. 58

Interne Wechsel:
Sabine u. Fabian Distel-Philipp, Pro Familiaweg 3

Mitglieder und Wohnen

Wegzug:
Fabio Calzone, Pro Familiaweg 22
Bruno u. Theres Tresch, Pro Familiaweg 1
Roger Stucki, Pro Familiaweg 13
Nick u. Silvia Arnold, Pro Familiaweg 1
Rolf Walker, Pro Familiaweg 3
Sandro Exer u. Nina Arnold, Pro Familiaweg 1
Andreas Müller u. Amanda Keller, Pro Familiaweg 3
Myriam Brand, Pro Familiaweg 1
Ruedi u. Karin Seeholzer, Pro Familiaweg 20
Lucia u. Lukas Kalbermatten-Trovatelli, Pro Familiaweg 3
Agnes Zimmermann, Attinghauserstr. 58
Fabio Bissig, Pro Familiaweg 3

Petra Ziegler

Sabine Distel

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

Bau & Bewirtschaftung

Sehr geehrte Damen und Herren

Nach einer intensiven Planungs- und Vorbereitungsphase 2020, in der alle anfallenden Arbeitsleistungen erfasst und in den Masterplan aufgenommen wurden, erfolgte der Start zur Bad- und Küchensanierung Pro Familiaweg 18–28 termingerecht am Osterdienstag, den 04. April 2021.

Schnell stellte sich heraus, dass die Terminvorgaben für die ausführenden Unternehmer zwar herausfordernd, aber im Wissen der vorhandenen Fachkompetenz, als auch der nötigen Personalressourcen der mit den Aufträgen berücksichtigten Unternehmer, machbar sind.
Eine Frage beschäftigte uns vor und während der Ausführung der Bad- und Küchensanierung: Was, wenn unsere Unternehmer von der Pandemie (Corona) betroffen sind? Was bedeutet dies für die Ausführung der Arbeiten und die Gesundheit der Mitarbeiter und unserer Mieter? Können wir die Termine einhalten oder sind wir gar gezwungen, die Arbeiten zur Wahrung der Gesundheit Aller einzustellen? Diese Frage schwebte, wie das berühmte Damokles-schwert, über dem Sanierungsprojekt. Wie wir wissen, blieben wir vom Worstcase-Szenario verschont, dies auch weil die geforderten Sicherheitsmassnahmen grossmehrheitlich eingehalten wurden, aber auch die Unternehmer firmenintern Richtlinien zur Aufrecht-erhaltung der BAG Vorgaben angewendet haben. Fristgerecht, am 10. September 2021 konnten die letzten Wohnungen der Liegenschaft Pro Familiaweg 28, linker Strang, den Mietern übergeben werden. In dieser Zeitspanne von rund 5 Monaten intensiver Bautätigkeit wurden mehr als 20`000 wertschöpfende und wertvolle Arbeitsstunden geleistet. Eine gelungene Leistung die unseren Respekt und Dank aller am Projekt Beteiligten verdient.

- Ein grosser Dank geht an das Büro Albert & Burch für eine kompetente Arbeitsplanung und zielorientierte Bauleitung aber auch die Einhaltung der Baukosten.
- Ein Dankeschön geht an alle Unternehmer, die einmal mehr bewiesen haben, dass im Kanton Uri nicht nur von Fachkompetenz geredet, sondern diese auch vorhanden ist.
- Einen «Oscar» an alle Mieterinnen und Mieter für das entgegengebrachte Vertrauen und die Geduld verbunden mit einem grossen Verständnis, wenn es mal laut oder staubig zu und her ging, Hut ab!!
- Einen Dank auch an meine Vorstandskolleginnen und Kollegen und das Team der Bau & Bewirtschaftung, die einen grossen Anteil am erfolgreichen Gelingen der Bad- und Küchensanierung beigetragen haben.

Für das laufende Jahr haben wir wieder diverse Projekte ins Unterhaltsbudget aufgenommen, zum Einen um den Substanzwert der Liegenschaften langfristig aufrecht zu erhalten und zum Andern, um in einem Markt mit vielen Leerwohnungen und geplanten respektive realisierten Neubauwohnungen, wettbewerbsfähigen Wohnraum anzubieten.

Insbesondere die Realisierung der 3 Lifte beim Pro Familiaweg 9/11/13 dürfte in absehbarer Zeit den grössten Ausgabeposten darstellen.

Bau & Bewirtschaftung

Wir möchten aber darauf hinweisen, dass die Liftanlagen nur erstellt werden, wenn die Unternehmer die nötigen Ressourcen zeit- und fristgerecht zur Verfügung stellen können und wir einen marktkonformen Angebotspreis erhalten. Aufgrund der guten Auftragslage der Urner Unternehmer muss aber auch davon ausgegangen werden, dass der Liftanbau zu einem späteren Zeitpunkt realisiert wird und eine Verschiebung per se nicht ausgeschlossen werden kann. Gerne informieren wir euch zeitgerecht über den aktuellen Projektstand und das weitere Vorgehen der angedachten Arbeiten.

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

Oskar Vollenweider
Vorsitz B&B

Ferdi Ziegler
Mitglied B&B

Beat Furrer
Hauswart Mitglied B&B

2021 und Aktuelles

neue Postanschrift:

Wohnbaugenossenschaft Pro Familia
Verwaltung
Pro Familiaweg 3
6460 Altdorf

---

beUnity:
unsere geschlossene Siedlungs-App
für Mieterinnen u. Mieter.

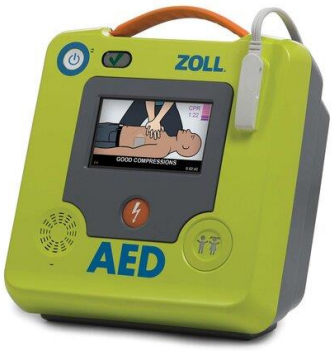
Mit dieser App können sich unsere Mieterinnen und Mieter einfach vernetzen und in Kontakt treten. Der siedlungsinterne Marktplatz gibt die Möglichkeit für Gegenstände auszutauschen, auszuleihen, zu verkaufen und zu kaufen. Diese App dient uns für den schnellen Informationsaustausch und verbindet Menschen mit gleichen Interessen. Die Benutzerinnen und Benutzer können miteinander „chaten“ oder auch Beiträge im „Forum“ erfassen.
Der Schlüssel des aktiven Zusammenlebens liegt in der Kommunikation. Diese App vereinfacht es, sich zu treffen und sich auszutauschen. Gestalte ab sofort das Zusammenleben aktiv mit.

Unsere Entrümpelungsaktion der alten und nicht mehr gebrauchten Velos, Kindervelos, Trottinetts, Kickboards usw. war ein Erfolg. Wir konnten in den Veloräumen und Velounterständen wieder etwas Platz schaffen.

Da die Aussenparkplätze immer wieder von unberechtigten Dritten benützt werden, mussten wir auf unseren Grundstücken L83, L85, L90 ein gerichtliches Parkverbot einführen.

Von diesem Verbot sind die Bewohnnerinnen und Bewohner der Pro Familia sowie deren Besucher ausgenommen!

Ausblick in die Zukunft



Bei einem Herzstillstand muss die Hilfe innert weniger Minuten erfolgen. Durch sofortige Wiederbelebungsmassnahmen und Defibrillation können die Überlebenschancen wesentlich vergrössert werden. Wir haben uns deshalb für die Beschaffung eines Defibrillatoren für Laien entschieden und werden diesen zentral in unserem Quartier am Pro Familiaweg 11 anbringen. Informationen dazu folgen noch!

Gemeinnützige Wohnbauträger leisten einen grossen Beitrag zur sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Damit erfüllen sie schon heute viele Ziele, welche die UNO-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung anstrebt. Wo viele Menschen leben, entsteht auch viel Mobilität. Elektroautos und Elektrovelos werden immer beliebter. Wir wollen diesen Wandel mitgestalten und diesem Nachfrageanstieg gerecht werden.

Wir haben deshalb entschieden, in den Veloräumen der Tiefgarage „Grüne Buchten“ sowie in der alten Tiefgarage eine gemeinsame Ladeinfrastruktur für Elektrovelos zu installieren.

Für die Ladeinfrastruktur der E-Autos suchen wir derzeit eine geeignete, kostenvernünftige und verbrauchsabhängige Lösung. Sobald wir diese haben, werden wir Sie informieren!

Durch unsere neuen Microsoft 365-Office-Anwendungen mit zusätzlichen Tools, ergänzt durch eine IT-Cloud-Lösung, sichern wir unseren Betrieb und unsere Daten der Pro Familia ab und stärken dadurch die Zusammenarbeit im Vorstand und mit der Hauswartung.

Liegenschaftsbestand

Geschäftsjahr 2021

Wohnhäuser	Baujahr	Whg	Buchwert 31.12.2021 CHF	Ertragswert 31.12.2021 CHF	Vers.-Wert 31.12.2021 CHF
Attinghauserstr. 58+60	1951	12	1‘031‘500	2‘191‘200	2‘908‘200
Attinghauserstr. 56	1961	12	1‘542‘500	2‘952‘000	3‘600‘300
Pro Familiaweg 9,11,13	1965	28	3‘996‘000	6‘271‘680	6‘775‘000
Attinghauserstr. 56 a+b	1980	14	2‘526‘500	4‘147‘680	4‘891‘100
Pro Familiaweg 18-28	1993	36	6‘785‘500	10‘447‘280	10‘174‘600
Tiefgarage A,B,C,D	diverse		-	4‘195‘200	4‘239‘000
Pro Familiaweg 1+3	2015	51	19‘063‘500	17‘947‘200	16‘830‘300
Heizzentrale mit Trafo					918‘800
Total		153	34‘945‘500	48‘152‘240	50‘337‘300

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					919‘400
Total		153	33‘806‘500	48‘121‘040	50‘371‘200

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

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 – urs.amrhein@profamilia-uri.ch
jeweils Dienstag – Freitag von 8.30 – 11.15 Uhr (üblicherweise)
Sprechstunde auf Voranmeldung

Mietzinse, Depositen, Finanzen
Elda Saurer
Telefon 041 872 08 08 – elda.saurer@profamilia-uri.ch
jeweils von Montag – Freitag (Bürozeiten)

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

Website: **www.profamilia-uri.ch**

Hauswartung:

Beat u. Sandra Furrer
hauswart@profamilia-uri.ch
Telefon 079 903 59 67

Vorstand 2022

Urs Amrhein
Präsident seit 2011
seit 1993 im Vorstand
urs.amrhein@profamilia-uri.ch

Oskar Vollenweider
Vizepräsident
Vorsitz Bau & Bewirtschaftung
seit 2013 im Vorstand
oskar.vollenweider@profamilia-uri.ch

Elda Saurer
Finanzen
seit 1996 im Vorstand
elda.saurer@profamilia-uri.ch

Petra Ziegler
Vermietung, Mitglieder & Wohnen
seit 2005 im Vorstand
info@profamilia-uri.ch

Ferdi Ziegler
Bau & Bewirtschaftung
seit 2009 im Vorstand
ferdi.ziegler@profamilia-uri.ch

Sabine Distel
Mitglieder & Wohnen
seit 2020 im Vorstand
sabine.distel@profamilia-uri.ch

tolle Adventsfenster 2021 in der Pro Familia!

Karin Lüthi, Mirjam Arnold, Lisa Muheim, Simone Auf der Maur, Rolf Furrer, Urs Amrhein, Ana Arnold, Andelina Jelenic, Melanie Bossert, Hedy Müller, Yvonne Zwyssig, Daniela Herzig, Jasmin Honegger, Aline Auf der Maur, Andrea Müller, Lynn Furrer, Kindergarten Magigen, Sabine Distel, Valentina Zwyssig, Karin Imholz, Nicole Arnold, Maria Marty, Monika Gisler, Sandra Zurfluh, Patricia Gisler

Herzlichen Dank Euch Allen!