



80 Jahre

Jubiläums- Generalversammlung

Freitag,
4. April 2025
18.00 Uhr
Uristier-Saal
Dätwyler AG

Geschäftsbericht 2024

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit diesem Geschäftsbericht 2024 soll die WBG Pro Familia den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern präsentiert werden. Nehmen Sie sich Zeit, dieses Schriftstück durchzustöbern. Viel Vergnügen dabei!

Das Programm und die Traktandenliste für die kommende Jubiläums-Generalversammlung finden Sie auf der Seite 5.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und werden Sie gerne im Uristier-Saal begrüßen!



Wir haben Weitsicht!

Geschäftsbericht 2024

Das Geschäftsjahr 2024 auf einen Blick
Traktandenliste für die GV vom 4. April 2025
Gedanken des Präsidenten Urs Amrhein
Finanzbericht , Elda Saurer Bilanz 2024; Aktiven, Passiven Erfolgsrechnung 2024; Ertrag, Aufwand Anhang zur Jahresrechnung 2024 (OR 959c) Unterhalt 2024 Verwendung des Bilanzgewinnes 2024
Revisionsbericht Gaby Walker Kathrin Baumann
Budget 2025 Budget Unterhalt 2025
Jahresbericht Mitglieder und Wohnen Petra Ziegler u. Sabine Distel
Jahresbericht Bau & Bewirtschaftung Oskar Vollenweider
Liegenschaftsbestand 2024
Unsere Häuser 2024
Ausblick
Neues LOGO und neue Website 2025
Vorstand 2024 bis zur GV 4.4.2025
Aus dem Pro Familia-Leben

Fotos: Sabrina Zuncker/Urs Amrhein

Das Geschäftsjahr 2024 auf einen Blick

Liegenschaftsverwaltung	Wert	2024	Vorjahr
Flüssige Mittel	CHF	476'732.61	1'008'263.46
Depositen	CHF	4'708'608.69	5'610'369.99
Hypotheken und Darlehen	CHF	24'559'880.00	25'044'600.00
Mietzinseinnahmen	CHF	2'389'551.00	2'406'875.00
Zinsaufwand Darlehen	CHF	315'155.00	316'693.90
Zinsaufwand Depositen	CHF	78'176.10	82'748.15
Laufender Unterhalt	CHF	604'628.92	663'799.39
Rückstellung f. Renovationsfonds	CHF	350'000.00	300'000.00
Abschreibungen	CHF	709'788.60	712'778.15
Abschreibungssatz	%	2.00 % / Div.	2.00 % / Div.
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	2.30 %	1.30 %
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	4	4
Anzahl Tiefgarage-Parkplätze	Anzahl	152 PW 48 MR	152 PW 48 MR
Mieterwechsel	Anzahl	12	8
Anzahl BewohnerInnen	Personen	295 davon 52 Kinder/Jugendliche	297 davon 50 Kinder/Jugendliche
Genossenschafter/Mitgliederzahl	Personen	429	432
Anteilscheinkapital	CHF	214'800.00	223'600.00

Einladung zur 80. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 4. April 2025 – 18.00 Uhr

Uristier-Saal / Dätwyler AG, Dätwylerstrasse 27, 6460 Altdorf

Traktanden

1. Ermittlung der Beteiligung
2. Wahl der Stimmenzählerinnen u. Stimmenzähler
3. Protokoll der letzten Generalversammlung
4. Gedanken des Präsidenten
5. Abnahme der Jahresrechnung 2024
Revisionsbericht
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
7. Abnahme des Geschäftsberichtes 2024 / Entlastung Vorstand
8. Aufstellung des Budget 2025
9. Antrag für den Baukredit (siehe sep. Beilage)
Ersatzneubau Attinghauserstr. 58+60
10. Anträge von Mitgliedern
11. Beschlussfassung über den Baukredit
Ersatzneubau Attinghauserstr. 58+60
12. Wahl des Präsidenten
13. Verschiedenes

Ihre Anmeldung erwarten wir gerne bis spätestens am **28. März 2025 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 unbedingt den beiliegenden Stimmausweis an die GV 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 **21. März 2025** einzureichen. Das Protokoll der 79. Generalversammlung kann auf der Website www.profamilia-uri.ch eingesehen oder bei uns bestellt werden mit E-Mail an urs.amrhein@profamilia-uri.ch oder Tel. 041 871 04 87.

Gedanken des Präsidenten

Die Genossenschaften sind Teil der Lösung



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Geschätzte Leserinnen und Leser

Die aktuelle Wohnungsknappheit hat verschiedene Gründe. Einer ist der steigende Wohnflächenverbrauch. Gleichzeitig steigen die Wohnkosten und belasten die Haushaltsbudgets immer stärker. Es fehlen nicht einfach nur Wohnungen – es fehlen vor allem bezahlbare Wohnungen. Wohnbaugenossenschaften wirken genau dieser Entwicklung entgegen. Erstens verbrauchen ihre Bewohnerinnen und Bewohner deutlich weniger Wohnfläche und zweitens sind dank der Kostenmiete gemeinnützige Wohnungen günstiger als vergleichbare Wohnungen. Es wäre also sinnvoll, dass es mehr gemeinnützigen Wohnraum gibt. Der Nutzen geht weit über preisgünstige Mieten hinaus. Denn Wohnbaugenossenschaften sorgen für aktive Nachbarschaften, durchmischte, lebendige Quartiere und sozialen Frieden.

Vorstandsarbeit 2024

Der Vorstand der WBG Pro Familia traf sich zu sechs ordentlichen Vorstandssitzungen. Wir befassten uns vorallem mit folgenden Themen:

- Ersatzneubau Attinghauserstr. 58 + 60
- PV-Anlage
- neue überarbeitete Website / neues LOGO WBG Pro Familia
- verbesserte Versickerung Oberflächenwasser PF 22/24
- Brandschutz im Treppenhaus
- Mietzinserhöhung Liftanbau Pro Familiaweg 9,11,13
- Aussergerichtliche Ausweisungsverfahren von zwei Mietparteien
- Vorbereitungen Jubiläum 80 Jahre Pro Familia

Daneben beschäftigte uns der übliche Tagesbetrieb mit Mieteranliegen, Mieterwechseln, Unterhalt, Projekten, Finanzen, Mietrechtsfragen, Verwaltungsaufgaben usw.

Leider mussten wir für immer Abschied nehmen von:

Josef Aschwanden, ehemaliges Vorstandsmitglied
Urban Camenzind, ehemaliges Vorstandsmitglied



Gedanken des Präsidenten

So wie du bist, bist du genau richtig. Du bist einfach wunderbar!

Wir gratulieren zum Nachwuchs!

Chiara Elisa Fam. Jasmin u. Fabrizio Romano, Pro Familiaweg 1

Luisa Fam. Maria u. Daniel Marty, Attinghauserstr. 56



Herzlichen Dank!

Es war ein Jahr mit vielen Herausforderungen, die es zu bewältigen gab. Der Vorstand stellte sich diesen mit hoher Flexibilität, mit grossem Einsatz und zielorientierter und kollegialer Zusammenarbeit. Ebenso darf ich unsere hervorragende Hauswartung sehr lobend erwähnen. Sie hat wiederum tolle Arbeit geleistet und einen grossen Anteil an der Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter beigetragen. Unser Aktivitätsteam belebt das Quartierleben mit seinen organisierten Anlässen und trägt damit viel zu unserer Wohn- und Lebensqualität bei. Unsere Waschküchen-Verantwortlichen sorgen für einen guten Ablauf in den Waschküchen. Mehrere stille Helferinnen und Helfer engagieren sich ebenso zum Wohle unserer Bewohnerinnen und Bewohner.

Ich danke euch Allen herzlich für die unermüdliche Arbeit, das hohe Engagement und das Herzblut, welches ihr in unsere WBG Pro Familia investiert.

Ausblick

Mit unserem Projekt „Ersatzneubau Attinghauserstr. 58+60“ machen wir einen weiteren Schritt in die nachhaltige Erneuerung unseres Liegenschaftsbestandes. Mit dem Projekt „Photovoltaikanlage“ auf die Dächer unserer Mehrfamilienhäuser Pro Familiaweg 1+3 wollen wir einen Beitrag zur Selbstversorgung, Energiewende und zum Klimaschutz leisten und uns etwas unabhängiger machen. Wir können damit auch einen Teil unseres allgemeinen Stromverbrauchs selber produzieren und den Strom den wir selber nicht verbrauchen, in das öffentliche Stromnetz einspeisen. Wir erhalten dafür Einspeisevergütungen und Fördergelder vom Kanton. Mit unserem Kostenmietmodell als Genossenschaft können wir weiterhin Wohnungen unter den üblichen Marktpreisen anbieten; an höheren Betriebs- und Unterhaltskosten kommen jedoch auch wir nicht vorbei. In den laufenden Projekten werden konsequent Kosteneinsparungsoptionen geprüft, aber an der Wohnqualität, dem Aussenraum und dem eingeschlagenen Nachhaltigkeitsgedanken zugunsten unserer Mieterinnen und Mieter und der nachkommenden Generationen wollen wir keine Abstriche zulassen. Unser Auftritt nach Aussen modernisieren wir mit einem neuen Pro Familia-LOGO sowie einer neuen Website auf unser Jubiläumsjahr hin.

Und noch dies...

Im Namen des Vorstandes und allen Mitarbeitenden darf ich mich zunächst bei Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie Mieterinnen und Mieter für das entgegengebrachte Vertrauen herzlich bedanken. Ihre Teilnahme an Veranstaltungen, Anlässen und der Generalversammlung zeigen uns, dass wir im gemeinsamen Austausch sehr viel bewirken können.

Urs Amrhein, Präsident



Informationen zur Jahresrechnung 2024

Bilanz

Aktiven

Die flüssigen Mittel umfassen sämtliche Kassenbestände, Post- und Bankguthaben. Diese sind zu Nominalwerten bewertet und betragen Ende Jahr CHF 476'732.61.

Die aktive Rechnungsabgrenzung (CHF 90'611) weist vorwiegend die Vorauszahlung für die im nächsten Jahr geplante Installation der PV-Anlage aus.

Die Investitionen in den Liftanbau der Häuser Pro Familiaweg 9,11,13 wurden im Jahr 2024 abgeschlossen, die Schlussrechnungen in der Höhe von CHF 91'788.60 wie im Vorjahr aktiviert. Auf den Liegenschaften wurden Ende Geschäftsjahr CHF 709'788.60 abgeschrieben. Der Buchwert beträgt per 31.12.24 somit CHF 33.6 Mio.

Passiven

Das kurzfristige Fremdkapital liegt mit CHF 148'404.65 im Vorjahresbereich und beinhaltet hauptsächlich die offenen Kreditoren, die vorausbezahlten Mietzinse und Akontobeiträge der Nebenkosten.

Der Bestand der Depositenkasse hat um CHF 901'753 auf CHF 4.7 Mio. abgenommen. Die Depositenkasseneinlagen wurden mit 1.5% verzinst.

Die Darlehen/Hypotheken betragen CHF 24.6 Mo. Sie haben sich um CHF 484'720 reduziert. Es wurde die vertraglich vorgeschriebene Amortisation beim Fonds de Roulement sowie eine zusätzliche Rückzahlung bei der Urner Kantonalbank vorgenommen. Die Wohnbaugenossenschaft Pro Familia weist aufgrund der Laufzeitstaffelungsstrategie eine solide Zinsstruktur aus.

Der Renovationsfonds konnte um CHF 350'000 erhöht werden und beträgt Ende Jahr CHF 3.6 Mio.

Die Wohnbaugenossenschaft zählt 429 Mitglieder (Vorjahr 432) und weist per Stichtag ein Anteil-scheinkapital von CHF 214'800 aus. Die Veränderungen sind hauptsächlich aufgrund der Mieter-änderungen zurückzuführen. Unsere Genossenschaft darf auch auf Interessenten zählen, welche kein Mietverhältnis aufweisen.

Erfolgsrechnung

Ertrag

Die Einnahmen aus den Mieterträgen liegen mit CHF 2'389 Mio. wiederum leicht über Budget.

Aufgrund unseres geplanten Neubauprojektes konnten vier Mieterparteien unserer Liegenschaften Attinghauserstrasse 58+60 in eine andere Wohnung unserer Genossenschaft umziehen. Bis auf diese budgetierten Leerbestände konnten die gekündigten Wohnungen alle zeitnah wiedervermietet werden.

Aufwand

Der Liegenschaftsunterhalt beträgt CHF 604'628.92. Die Details zu den Unterhaltskosten finden Sie auf Seite 14 vor.

Die Personalkosten abzüglich der NK-Pauschale Hauswartung betragen CHF 201'362.90. Ende September 2024 hat uns Anelina Jelenic nach nur einem Jahr bereits wieder verlassen. Aufgrund

unseres anstehenden Präsidentenwechsels wurde die Stelle nicht neu besetzt und die Arbeiten auf unsere Vorstandsmitglieder verteilt. Eine definitive Arbeitszuteilung wird in Zusammenarbeit mit unserem neuen Präsidenten im Jahr 2025 neu ausgearbeitet.

Der Büroaufwand beträgt CHF 31'211.50. Mit der Firma Ubiq AG wurde das Corporate Design überarbeitet und neu gestaltet. Weiter sind die üblichen Auslagen sowie der Ersatz eines Laptop's in dieser Position enthalten.

Die Website unserer Baugenossenschaft wird erneuert und für die MieterInnen verbessert. Die Zahlungen in diesem Zusammenhang sind im übrigen betrieblichen Aufwand (CHF 38'253.48) aufgeführt. Zusätzlich sind nebst wiederkehrenden Auslagen unsere Anlässe 2024 ausgewiesen: Der Fasnachtsumzug im Februar, die Generalversammlung im Frühling und der traditionelle Samichlaus-Anlass vor Weihnachten. Die Anlässe wurden auch dieses Jahr sehr gut besucht.

Der Finanzaufwand bleibt mit CHF 315'155 auf Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Verzinsung unserer Hypothekar-Darlehen liegt per 31.12.2024 bei 1.28 %.

Gewinnverwendung 2024

Der Jahresgewinn beträgt inkl. Vortrag aus dem Vorjahr CHF 26'656.94. Der Vorstand beantragt eine Einlage in den Reservefonds von Fr. 10'000 sowie eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 3% vorzunehmen.

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

Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt der ordentlichen Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns

Vortrag aus dem Vorjahr	16'087.47
Jahresergebnis	10'569.47
	26'656.94
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-10'000.00
Auszahlung 3% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	-6'444.00
Vortrag auf neue Rechnung	10'212.94

Budget 2025

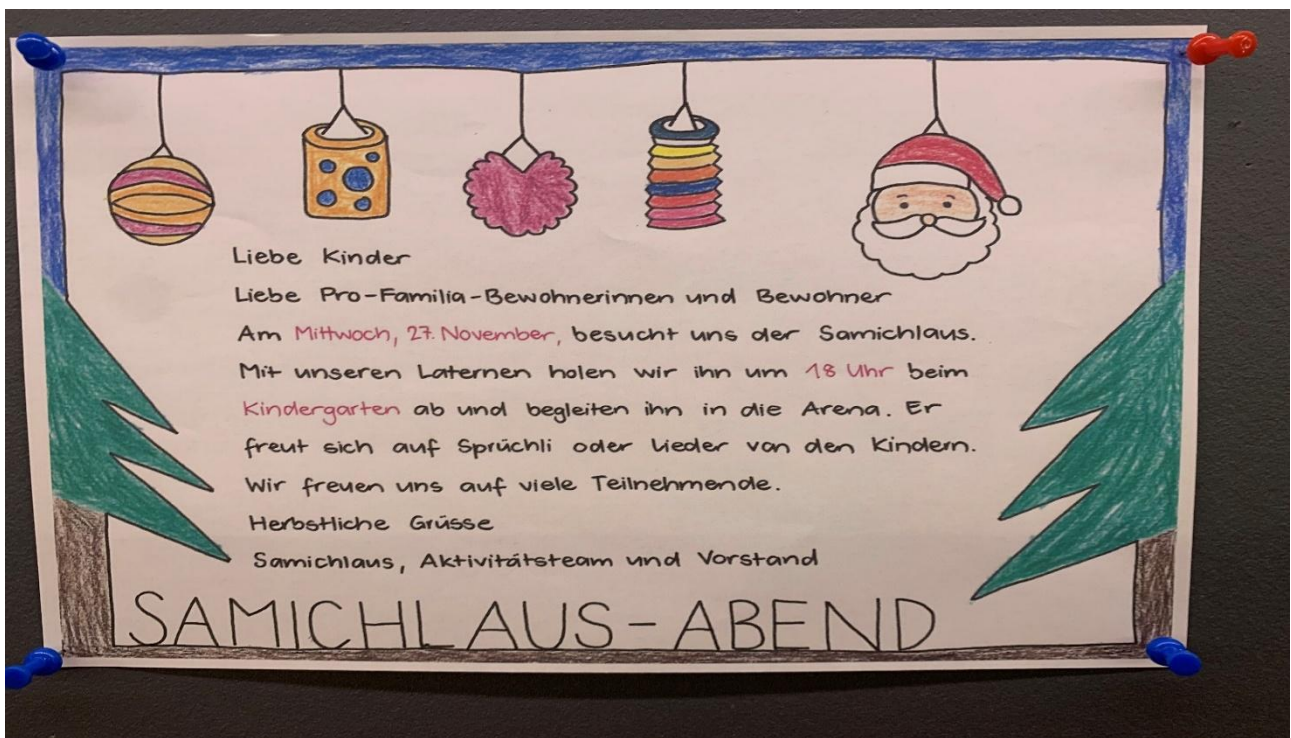
Im Budget 2025 wurde der Annahme des Ersatzneubaus Attinghauserstrasse 58+60 Rechnung getragen. Die beiden obgenannten Liegenschaften werden bis Bauende auf CHF 0.00 (exkl. Landwert) abgeschrieben, um damit den Ersatzneubau nach Bauende unbelastet in die Bilanz zu integrieren. Aus diesem Grunde erhöhen sich die nächsten zwei Jahre die Abschreibungen um rund CHF 488'000. Einlagen in den Erneuerungsfonds sind keine vorgesehen. Sollte der Ersatzneubau an der Generalversammlung nicht angenommen werden, würden sich die Abschreibungen reduzieren und der Renovationsfonds aufgestockt.

Elda Saurer, Finanzen

Finanzbericht

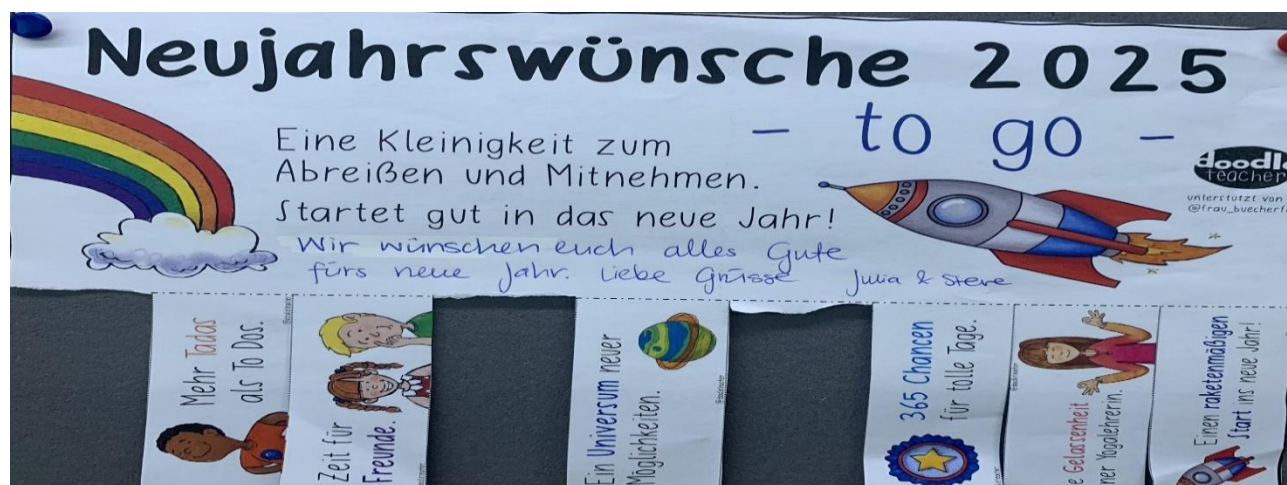
Bilanz auf den 31.12.2024

	2024 Fr.	Vorjahr Fr.
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	476'732.61	1'008'263.46
Wertschriften/Anteilscheine	5'200.00	5'200.00
Geschuldete Mietzinse	1'924.40	-
Nebenkosten	80'679.12	77'165.85
Aktive Rechnungsabgrenzungen	90'611.00	409.60
Total Umlaufvermögen	655'147.13	1'091'038.91
Anlagevermögen		
Mobiliar, Informatik	1.00	1.00
Maschinen	1.00	1.00
Immobilien		
Gebäude auf eigenem Land (inkl. Landkosten)	46'780'759.65	46'688'971.05
./. Amortisationskonten (Abschreibungen)	-13'181'759.65	-12'471'971.05
Total Anlagevermögen	33'599'002.00	34'217'002.00
Total Aktiven	34'254'149.13	35'308'040.91



Bilanz auf den 31.12.2024

	2024 Fr.	Vorjahr Fr.
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	148'404.65	129'515.60
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4'134.00	4'488.90
Passive Rechnungsabgrenzungen	550.00	26'300.00
Akonto Nebenkosten	72'566.00	74'672.00
vorausbezahlte Mietzinse	163'738.90	157'298.00
Langfristiges Fremdkapital		
Depositen	4'708'608.69	5'610'360.99
Hypotheken und Darlehen	24'559'880.00	25'044'600.00
Renovationsfonds	3'582'020.00	3'232'020.00
Total Fremdkapital	33'239'902.24	34'279'255.49
Eigenkapital		
Anteilscheine	214'800.00	223'600.00
Pflicht-Anteilscheine	309'600.00	319'200.00
Reservefonds	463'189.95	453'189.95
Bilanzgewinn (inkl. Gewinnvortrag)	26'656.94	32'795.47
Total Eigenkapital	1'014'246.89	1'028'785.42
Total Passiven	34'254'149.13	35'308'040.91



Erfolgsrechnung 1.1.24 - 31.12.24

	1.1.-31.12.24 Fr.	Budget Fr.	Vorjahr Fr.
ERTRAG			
Mietzinseinnahmen	2'389'551.00	2'365'000.00	2'406'875.00
Liegenschaftsertrag	2'389'551.00	2'365'000.00	2'406'875.00
laufender Unterhalt	-604'628.92	-615'000.00	-663'799.39
Versicherungsprämien	-49'558.85	-48'000.00	-46'535.75
Rückstellung f. Renovationsfonds	-350'000.00	-300'000.00	-300'000.00
Liegenschaftsaufwand	-1'004'187.77	-963'000.00	-1'010'335.14
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	1'385'363.23	1'402'000.00	1'396'539.86
<i>Personalkosten (abzgl. NK-Pauschale Hauswartung)</i>	-172'768.15	-180'000.00	-173'104.05
<i>Sozialleistungen</i>	-27'394.75	-28'000.00	-34'898.75
<i>Spesen</i>	-1'200.00	-	-1'200.00
Personalaufwand	-201'362.90	-208'000.00	-209'202.80
Büroaufwand	-31'211.50	-30'000.00	-29'415.50
übriger betrieblicher Aufwand	-38'253.48	-35'000.00	-27'584.48
übriger Aufwand	-69'464.98	-65'000.00	-56'999.98
Abschreibungen	-709'788.60	-700'000.00	-712'778.15
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	404'746.75	429'000.00	417'558.93
Zinsaufwand Darlehen	-315'155.00	-320'000.00	-316'693.90
Zinsaufwand Depositen	-78'176.10	-95'000.00	-82'748.15
Bankspesen	-585.03	-1'000.00	-830.98
Zinsertrag Bank	77.05	1'000.00	66.35
Finanzerfolg	-393'839.08	-415'000.00	-400'206.68
a.o. Erfolg	1'064.30	2'000.00	1'046.35
Steuern	-1'402.50	-3'000.00	-2'162.40
Gewinn	10'569.47	13'000.00	16'236.20

Anhang zur Jahresrechnung 2024 (OR 959c)

	2024 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	33'599'000.00	34'217'000.00
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	24'559'880.00	25'044'600.00
Erläuterung zu ausserordentlichen, oder periodenfremden Postitionen der Erfolgsrechnung:		
ausserordentlicher Ertrag:		
Dividende bereits ausgeb. Anteilscheine, Rundg.	-924.30	-846.35
einmalige Eintrittsgebühren Anteilscheine	-140.00	-200.00
Ereignisse nach Bilanzstichtag	keine	keine
Angaben zu den langfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten		
<u>Hypotheken/Darlehen/Anleihen</u>		
Fälligkeiten 2025 bis 2029 (1 bis 5 Jahre)	15'250'000.00	13'350'000.00
Fälligkeiten nach 2029 (über 5 Jahre)	9'309'880.00	11'694'600.00
Brandversicherungswerte der Immobilien	59'946'700.00	55'547'300.00

Finanzbericht

Was haben wir 2024 in den Unterhalt investiert?

Erfolgsrechnung	Unterhalt 2024	CHF
Bei den jeweiligen Häusern sind jeweils die Kosten für den Unterhalt und für die Mieterwechsel enthalten.		
Attinghauserstr. 58+60	Unterhalt	4'020
Attinghauserstr. 60	Ersatzneubau / Planungskosten	172'452
Pro Familiaweg 9,11,13	Unterhalt	39'228
	Liftanbau	36'000
Attinghauserstr. 56	Unterhalt	15'691
Attinghauserstr. 56 a+b	Unterhalt	29'619
Pro Familiaweg 18-28	Unterhalt	16'265
Pro Familiaweg 1+3	Unterhalt	55'645
Umgebung/Spielplätze	Unterhalt	15'258
	Vorplatzentwässerung 22/24	9'602
Hauswart	Materiallieferungen/Ersatzteile	6'528
Tiefgaragen	Unterhalt	12'891
Diverses	Stromkosten Allgemein	67'992
	Nicht abwälzbare Nebenkosten	87'053
	Diverser Unterhalt Allgemein	50'456
	Liftkosten 2024	7'261
	Gutschriften Versicherungen	- 12'494
	Kostenbeteiligungen MieterInnen	- 8'839
Total		604'628

Revisionsbericht
zuhanden der Generalversammlung 2025
der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Altdorf

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Kontrollstelle Ihrer Wohnbaugenossenschaft haben wir auftragsgemäss die auf den 31. Dezember 2024 abgeschlossene Jahresrechnung 2024 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 WBG Pro Familia, gebührt für Ihre umfangreiche Arbeit und für die einwandfreie Rechnungsführung der beste Dank.

Altdorf, 20. Februar 2025

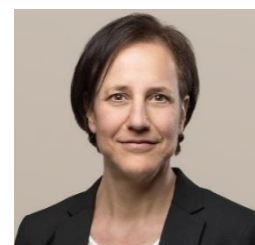
Für die Kontrollstelle



Gaby Walker



Kathrin Baumann



Budget 2024

BUDGET 2025

	2025 Fr.	Vorjahr Fr.
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	2'330'000.00	2'365'000.00
Liegenschaftsertrag	2'330'000.00	2'365'000.00
laufender Unterhalt	-635'000.00	-615'000.00
Versicherungsprämien	-51'000.00	-48'000.00
Rückstellung f. Renovationsfonds (Auflösung)	220'600.00	-300'000.00
Liegenschaftsaufwand	-465'400.00	-963'000.00
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	1'864'600.00	1'402'000.00
Personalkosten	-190'000.00	-180'000.00
Sozialleistungen	-30'000.00	-28'000.00
Personalaufwand	-220'000.00	-208'000.00
Büroaufwand	-25'000.00	-30'000.00
übriger betrieblicher Aufwand	-60'000.00	-35'000.00
übriger Aufwand	-85'000.00	-65'000.00
Abschreibungen	-1'160'000.00	-700'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	399'600.00	429'000.00
Zinsaufwand Darlehen	-315'000.00	-320'000.00
Zinsaufwand Depositen	-75'000.00	-95'000.00
Bankspesen	-500.00	-1'000.00
Zinsertrag Bank	200.00	1'000.00
Finanzerfolg	-390'300.00	-415'000.00
a.o. Ertrag	2'000.00	2'000.00
Steuern	-2'000.00	-3'000.00
Gewinn	9'300.00	13'000.00

Budget 2025

BUDGET	UNTERHALT 2025	CHF
ATTINGHAUSERSTR. 58 + 60	UNTERHALT	0
PRO FAMILIAWEG 9,11,13	UNTERHALT	10'000
ATTINGHAUSERSTR. 56	UNTERHALT	10'000
ATTINGHAUSERSTR. 56 A+B	UNTERHALT	30'000
PRO FAMILIAWEG 18-28	UNTERHALT	30'000
PRO FAMILIAWEG 1 + 3	UNTERHALT	15'000
UMGEBUNG/SPIELPLÄTZE	GÄRTNERARBEITEN/UMGEBUNGSRARBEITEN	55'000
HAUSWART	VERBRAUCHSMATERIAL/ANSCHAFFUNGEN	10'000
TIEFGARAGEN	UNTERHALT	10'000
	BRANDSCHUTZMASSNAHMEN	120'000
ALLGEMEIN	DACHKONTROLLE-UNTERHALT	25'000
DIVERSES	DIVERSE UNTERHALT ALLGEMEIN	20'000
	APPARATE	20'000
	DIVERSE REPARATUREN	30'000
	MIETERWECHSEL	80'000
	STROM ALLGEMEIN	65'000
	NICHT ABWÄLZBARE NEBENKOSTEN	80'000
	ENTSORGUNG GRÜNGUT-KÜCHENABFALL	5'000
	DIVERSES	20'000
TOTAL		635'000

Veränderung in der Mieterschaft 2024

9 Mieterinnen und Mieter haben innerhalb der Pro Familia die Wohnung gewechselt.

3 Mieterinnen und Mieter sind neu bei uns eingezogen.

9 Mieterinnen und Mieter haben uns verlassen.

Wir begrüßen unsere neuen Mieterinnen und Mieter in unserer Pro Familia-Gemeinschaft und wünschen viel Freude im neuen Zuhause und hoffen, dass Sie sich bei uns wohl fühlen!



Petra Ziegler



Sabine Distel

ein toller Anlass des Aktivitätsteam am 27.11.2024



Jahresbericht Bau & Bewirtschaftung

Sehr geehrte Damen und Herren

Ersatzneubau Attinghauserstrasse 58&60

An der letzten Generalversammlung vom Freitag, den 19. April 2024 haben Sie dem Planungskredit für die Weiterbearbeitung des Ersatzneubaus Attinghauserstrasse 60 in der Höhe von 880'000.- mit überragendem Mehr zugestimmt. Mit der Annahme des Planungskredites haben Sie der Baukommission den Auftrag erteilt, das Projekt zusammen mit den Planern weiter zu bearbeiten und auf die Generalversammlung 2025 den Antrag zum Baukredit zur Genehmigung vorzulegen.

An mehreren Baukommissionssitzungen wurde die Projektvorlage Attinghauserstrasse 60, in Rücksprache mit unserem Planerteam Albert & Burch AG und zusammen mit den beauftragten Fachplanern, unter Einhaltung von zeitgerechten Standards, als auch interner Erwartungen weiterentwickelt. Wir sind überzeugt, dass an der Jubiläums-Generalversammlung vom 04. April 2025 den Anwesenden ein stimmiger, in die bestehende Gebäudestruktur gut integrierter Neubau vorgestellt wird. Ein Neubau, der auch älteren wie jüngeren Mitbürgern ein Zuhause ermöglichen kann und den Kreis der Familie, über alle Generationen hinweg sicherstellt. Unser Ziel, den Ersatzneubau auch physisch umzusetzen, ist nach wie vor im kommenden Winter 2025 bis Herbst 2027 vorgesehen, vorausgesetzt die Generalversammlung 2025 stimmt dem Baukredit zu.

PV-Anlage Flachdach Pro Familiaweg 1&3

Im Winter 2021-2022, wurde die Bevölkerung mit dem Schreckgespenst einer Strom-Mangellage konfrontiert. Szenarien wie kalte Wohnungen, zeitlich gesteuerte und nur noch während wenigen Stunden geregelte Stromzufuhr erhitze die Gemüter und warf Fragen nach der grundsätzlich gesicherten Stromversorgung auf. Mittlerweile hat sich die Lage entspannt und die Stromversorgungssicherheit ist wieder gewährleistet.

Der Vorstand hat sich mit dem Thema Strommangellage befasst und in Erwägung gezogen, auf einigen Liegenschaften, Photovoltaik-Anlagen zu installieren. Prädestiniert für PV-Anlagen sind Flachdächer; diese weisen den grössten Nutzungsgrat auf. Der Vorstand hat entschieden, auf den Liegenschaften Pro Familiaweg 1&3, im Sinne eines Pilotprojektes, eine Photovoltaikanlage zu installieren. Nach der Angebotsauswertung wurde das Gemeindewerk Erstfeld beauftragt, diese Anlagen zu installieren. Die Erstellung ist auf die erste Jahreshälfte 2025 vorgesehen und sollte im Sommer in Betrieb genommen werden können. Die Fortführung von weiteren PV-Anlagen auf Dächern der Pro Familia Altdorf ist nicht ausgeschlossen und wird weiterverfolgt.

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

Team Bau & Bewirtschaftung

Oskar Vollenweider, Vorsitz

Liegenschaftsbestand

Geschäftsjahr 2024

Wohnhäuser	Baujahr	Whg	Buchwert 31.12.2024 CHF	Ertragswert 31.12.2024 CHF	Vers.-Wert 31.12.2024 CHF
Attinghauserstr. 58+60	1951/52	12	970'000	2'181'600	3'312'400
Attinghauserstr. 56	1961	12	1'459'000	2'952'000	4'100'600
Pro Familiaweg 9,11,13	1965	28	4'320'000	6'426'560	8'726'500
Attinghauserstr. 56 a+b	1980	14	2'390'000	4'147'680	5'570'800
Pro Familiaweg 18-28	1993	36	6'401'000	11'041'680	12'869'500
Tiefgarage A,B,C,D	diverse			4'234'800	4'962'000
Pro Familiaweg 1+3	2015	52	17'540'000	17'947'200	19'169'200
Heizzentrale mit Trafo	1993			-	1'235'700
Land			519'000	-	-
Total		154	33'599'000	48'931'520	59'946'700

Geschäftsjahr 2023

Wohnhäuser	Baujahr	Whg	Buchwert 31.12.2023 CHF	Ertragswert 31.12.2023 CHF	Vers.-Wert 31.12.2023 CHF
Attinghauserstr. 58+60	1951/52	12	996'000	2'191'200	3'139'200
Attinghauserstr. 56	1961	12	1'489'000	2'952'000	3'886'100
Pro Familiaweg 9,11,13	1965	28	4'317'000	6'283'860	7'133'500
Attinghauserstr. 56 a+b	1980	14	2'438'500	4'147'680	5'279'400
Pro Familiaweg 18-28	1993	36	6'556'500	11'041'680	12'196'200
Tiefgarage A,B,C,D	diverse		-	4'191'200	4'702'400
Pro Familiaweg 1+3	2015	52	17'901'000	17'947'200	18'166'400
Heizzentrale mit Trafo	1993		-	-	1'044'100
Land			519'000	-	-
Total		154	34'217'000	48'754'820	55'547'300

unsere Häuser 2024



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



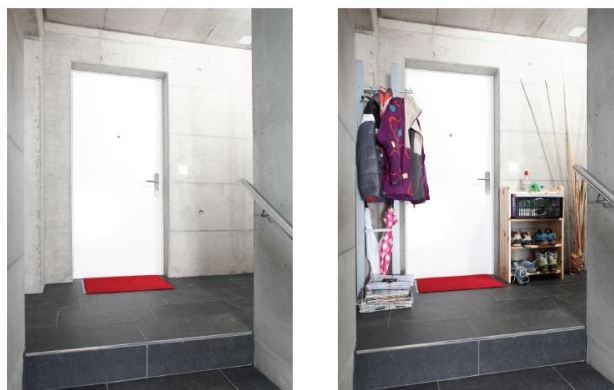
Attinghauserstr. 58 + 60
Baujahr 1951/52
Abbruch und Ersatzneubau geplant Ende 2025 bis Herbst 2027

Ausblick

Brandschutz im Treppenhaus

Wie angekündigt, haben wir unsere Treppenhäuser auf die Brandschutz- und Präventionsmassnahmen überprüfen lassen. Es gelten folgende rechtliche Grundlagen:

- Gesetz über den Feuerschutz (FSG; RB 30.3111)
- Brandschutzvorschriften 2015 (teilrevidierte Ausgabe 2017) der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF)
- Mietrecht (Hausordnung u. Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag)



Aus diesem Bericht geht hervor, dass es in den Treppenhäusern unserer Liegenschaften gute, aber auch schlechte Beispiele in der Einhaltung der Vorschriften gibt. Die Treppenhäuser müssen als Flucht- und Rettungswege jederzeit frei und sicher benützbar sein und sind keine Warenlager. Sie dürfen ausserhalb der Nutzungseinheit keinen anderen Zwecken dienen. Die Treppenhäuser sind eine Lebensader und gehören aus mietrechtlicher Sicht nicht zu den gemieteten Räumen. Wir haben Handlungsbedarf und müssen nun in allen unseren Liegenschaften die Treppenhausordnung verbessern und durchsetzen. Dies gibt allen Mieterinnen und Mieter sowie den Rettungskräften Sicherheit.

Rücktritt Urs Amrhein

Nach 32 Jahren im Vorstand, davon 14 Jahre als Präsident, tritt Urs Amrhein an der kommenden Jubiläums-GV vom 4.4.2025 von seinem Amt zurück. Er hat die Entwicklung in unserer Wohnbaugenossenschaft in den letzten 32 Jahren massgebend mitgestaltet und die Professionalisierung der Vorstandsarbeit und der Hauswartung vorangetrieben. Ebenso wichtig war ihm der Unterhalt und die zeitgemässe Anpassung der Liegenschaften, aber auch der gute Ruf und die positive Wahrnehmung unserer Wohnbaugenossenschaft nach Innen und nach Aussen. Die gute Teamkultur, das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im Vorstand und mit der Hauswartung war ihm besonders wichtig, ebenso die schlanke und selber geführte Organisation und der direkte Draht zu den Mieterinnen und Mietern.

Neues LOGO im Jubiläumsjahr 2025



Mit diesem neuen LOGO modernisieren wir unseren Auftritt. Das LOGO besteht mit klaren Linien eines Hauses und mit einem Auge erhält es das gewisse Extra. Ein Gesicht, das freundlich, menschlich und auch mal traurig mitspielt. Runde Buchstaben mit einer doch klaren gleichmässigen Schrift. Klare Strukturen, solide, familiär und mit einer Prise Menschlichkeit und Freundlichkeit. Also genau das, was uns als WBG Pro Familia ausmacht!

Neue Website im Jubiläumsjahr 2025



www.profamilia-uri.ch

Vorstand, Hauswartung, Verwaltung 2024



Urs Amrhein

bis 4.4.2025

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



Sabine Distel

Mitglieder & Wohnen

seit 2020 im Vorstand

sabine.distel@profamilia-uri.ch

Hauswartung

Beat Furrer



Sandra Furrer





GSCHICHTESTUND MIT MANUELA



14:00



22.05.24



Attinghauserstr.58