

wohnbaugenossenschaft *pro familia* altdorf



Geschäftsbericht 2022

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie erhalten unseren Geschäftsbericht 2022 mit wissenswerten Informationen und Neuigkeiten.

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

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

Generalversammlung
Freitag,
31. März 2023
19.00 Uhr
Uristier-Saal
Dätwyler AG



kreative Kinder in der Pro Familia ...

Geschäftsbericht 2022

Das Geschäftsjahr 2022 auf einen Blick
Programm u. Traktandenliste der GV vom 31. März 2023
Jahresbericht des Präsidenten Urs Amrhein
Finanzbericht , Elda Saurer Verwendung des Bilanzgewinnes 2022 Bilanz 2022 Erfolgsrechnung 2022 Anhang zur Jahresrechnung 2022 (OR 959c) Unterhalt 2022
Revisionsbericht Gaby Walker Walter Dubacher
Budget 2023 Budget Unterhalt 2023
Jahresbericht Mitglieder und Wohnen Petra Ziegler + Sabine Distel
Bewohneraktivitäten 2022
Jahresbericht Bau & Bewirtschaftung Oskar Vollenweider (Vorsitz), Ferdi Ziegler, Beat Furrer Hauswart
Wahlen , Vorstand + Revision
Liegenschaftsbestand 2022/2023
Unsere Häuser 2023
Kontaktmöglichkeiten
Ausblick
Vorstand 2023
beUnity , unsere Bewohner- u. Siedlungsapp

Das Geschäftsjahr 2022 auf einen Blick

Liegenschaftsverwaltung	Wert	2022	Vorjahr
Flüssige Mittel	CHF	891'227.91	450'890.33
Depositen	CHF	5'468'429.69	5'777'153.74
Hypotheken und Darlehen	CHF	25'629'320.00	25'714'040.00
Mietzinseinnahmen	CHF	2'393'938.00	2'282'261.00
Zinsaufwand Darlehen	CHF	306'020.30	306'867.70
Zinsaufwand Depositen	CHF	83'317.90	87'219.00
Laufender Unterhalt	CHF	811'800.19	1'243'270.77
Rückstellung f. Renovationsfonds	CHF	344'000.00	---
Abschreibungen	CHF	547'500.00	346'000.00
Abschreibungssatz	%	1.50 % / Div.	1.00 %
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.50 %	5.60 %
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	22
Anzahl BewohnerInnen	Personen	301 davon 46 Kinder/Jugendliche	313 davon 63 Kinder/Jugendliche
Genossenschafter/Mitgliederzahl	Personen	428	424
Anteilscheinkapital	CHF	215'400.00	214'400.00

78. ordentliche Generalversammlung

Freitag, 31. März 2023 / 19.00 Uhr / Uristier-Saal / Dätwyler AG / Altdorf
Nachtessen – GV – Dessert - Kaffee

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzählerinnen u. Stimmenzähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Abnahme der Jahresrechnung 2022
Revisionsbericht
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Aufstellung des Budget 2023
7. Abnahme des Geschäftsberichtes 2022
8. Wahlen
9. Anträge
10. Verschiedenes

Ihre Anmeldung erwarten wir gerne bis spätestens am **24. März 2023** im 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 **17. März 2023** einzureichen.

Das Protokoll der 77. Generalversammlung kann auf der Website www.profamilia-uri.ch unter „Aktuelles“ eingesehen oder bei uns bestellt werden (urs.amrhein@profamilia-uri.ch).

Die Informationen zur Dividendenzahlung 2022 für Steuerzwecke finden Sie auf unserer Website www.profamilia-uri.ch unter „Aktuelles“. Die Angaben für die Dividendenzahlung 2023 werden wir nach der GV vom 31.3.2023 aufschalten.

Bericht des Präsidenten

Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz. Ein Gewinn für die ganze Gesellschaft!



Geschätzte Mitglieder unserer Wohnbaugenossenschaft
Geschätzte Leserinnen und Leser

Wir blicken erneut auf ein anspruchsvolles Jahr zurück. Ab April 2022 herrschte wieder Normalzustand; alle Restriktionen wurden aufgehoben. Wir durften uns wieder physisch treffen, uns die Hände schütteln, gemeinsam Sportanlässe besuchen oder ein schönes Konzert geniessen und sich mit Zurufen und Standing Ovation bei den Künstlern bedanken.

Wir fragen uns: Sind die zwei Jahre der Pandemie spurlos an uns vorbei gegangen oder hat uns die Pandemie verändert? Das muss Jede und Jeder für sich selber entscheiden. Vielleicht muss das Zusammenleben sogar wieder neu erfahren werden. Sicher aber durften wir uns wieder über die gewonnenen Freiheiten freuen.

... wären da nicht die nächsten Krisen mit dem Krieg in der Ukraine und die mögliche Strommangel- lage. Wir alle spüren die Auswirkungen, vor allem wegen der gestiegenen Rohstoff- und Energiepreise. Auch wir als Wohnbaugenossenschaft müssen uns Gedanken machen, wie wir die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduzieren und die erneuerbaren Energien ausbauen können. Einen Schritt haben wir bereits mit dem Anschluss an die Fernwärme der Heizwerk Uri AG im Jahre 2015 getan. Wie sich heute bestätigt, war das bestimmt ein guter Entscheid. Wir werden uns aber noch mit weiteren Themen in diese Richtung auseinandersetzen.

In solchen Krisenzeiten wird unser Leben auf die Probe gestellt. Es lässt uns spüren, wie verletzlich und wertvoll es ist. Umso wichtiger ist es, einen Platz zu haben, wo wir hingehen können – das ist unser Zuhause, z.B. hier in unserer Pro Familia. Jemanden zu haben, den man gerne hat – das sind unsere Familien, die Kinder, die Partnerinnen und Partner, die Freundinnen und Freunde, die Kolleginnen und Kollegen. Das Alles zu haben, das ist ein Segen, gerade in diesen schwierigen Zeiten. Aber auch gute Nachbarinnen und Nachbarn zu haben, mit denen man sich gut versteht und die einem helfen wenn's nötig ist, sind ebenso wertvoll. Das Gemeinsame soll im Vordergrund stehen, nicht die Gewinnmaximierung. Sich an den einfachen Dingen des Lebens zu erfreuen, bedeutet sein Leben zu geniessen.

Vorstandsarbeit 2022

Der Vorstand der WBG Pro Familia traf sich zu sechs ordentlichen Vorstandssitzungen und einer Strategiesitzung. Schwerwiegend befassten wir uns mit folgenden Themen: Abschluss der Bad- u. Küchensanierung Pro Familiaweg 18-28, Optimierung der Waschsituation in den Häusern, E-Mobilität, zusätzlicher Sonnen- und Sichtschutz Pro Familiaweg 1+3, Ersatz der NeoVac-Zähler Pro Familiaweg 18-28, Umstellung auf QR-Einzahlungsscheine für die Mietzinszahlungen, Zustandsanalyse MFH Attinghauserstr. 58+60, Erneuerbare Energiequellen, Anpassungen in der Hausordnung sowie im Merkblatt für Mieterinnen und Mieter. Unsere Anfangs 2022 eingeführte IT-Cloud-Lösung mit den Microsoft 365-Office-Anwendungen bewährt sich gut, sichert unsere Daten, stärkt und vereinfacht unsere Zusammenarbeit.

Bericht des Präsidenten

Leider mussten wir für immer Abschied nehmen von:

Max Clapasson-Achermann, Pro Familiaweg 3
Elisabeth Zraggen, Pro Familiaweg 13



Manches fängt klein an, manches beginnt gross. Aber manchmal ist das Kleinste das Grösste. Wir dürfen uns über den Nachwuchs in der Pro Familia freuen. Herzlich willkommen im Leben!

LUKA	Fam. Iva und Petar Bubalo, Pro Familiaweg 22
ELIN	Fam. Maria und Daniel Marty, Attinghauserstr. 56
MILO	Fam. Simone Auf der Maur u. Dominik Zopp, Pro Familiaweg 1
YUMA	Fam. Manuela Walker u. Basil Dembinski, Pro Familiaweg 28



Dank

Durch eine sehr engagierte und mitdenkende Zusammenarbeit ist es uns gelungen, alle unsere Aufgaben durch viele Hände erfolgreich zu bewältigen. Dafür danke ich meinen Vorstandskolleginnen und Kollegen ganz herzlich. Ebenso gilt mein Dank und meine Anerkennung an unsere hervorragende Hauswartung mit Beat und Sandra Furrer, den Aushilfen Robert und Edith Curtins, unserem Aktivitätsteam Patricia Gisler-Lüthi, Lisa Muheim u. Mirjam Arnold, unseren Waschküchen-Verantwortlichen Gabi Walker, Elisabeth Zurfluh, Bernadette Rubischung und Vreni Arnold, sowie allen stillen Helferinnen und Helfer. Agnes u. Hanspeter Gnos haben die Stellvertretung der Treppenhausreinigung per Ende 2022 abgegeben. Ich danke Euch herzlich für die geleistete Arbeit in den vergangenen Jahren.

Ausblick 2023

«Nichts in der Geschichte des Lebens ist beständiger als der Wandel» – Charles Darwin.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist aktuell hoch. In unserer nahen Nachbarschaft wird viel gebaut und es entstehen viele neue Miet- und Eigentumswohnungen. Wir werden zukünftig weiterhin gefordert sein, unser Angebot an Mietwohnungen für alle Lebensphasen und für eine gute Durchmischung in einem attraktiven Preis- und Leistungsverhältnis zu halten. Dazu werden in den nächsten Jahren weitere Investitionen notwendig sein mit Rücksicht auf weiterhin bezahlbare Mieten. Wir müssen dafür sorgen, dass wir als unsere Organisation genügend agil und digital aufgestellt sind. Auch diese Entwicklung werden wir weiter beobachten und wo nötig vorantreiben. Wir wollen als angenehme und faire Vermieterin von Wohnraum wahrgenommen werden. Wir sind weiterhin gut unterwegs und vermieten durch vermehrte Anstrengungen unsere Wohnungen; das macht Mut und gibt Zuversicht für unsere Zukunft. Unsere Siedlungsapp beUnity bewährt sich, darf aber durchaus noch intensiver genutzt werden. In unseren Tiefgaragen stehen Ladestationen für die E-Bikes, welche benützt werden können. Die Grundinfrastruktur für das Aufladen von E-Autos wurde 2022 ebenso angebracht. E-Auto-Besitzer können sich nun für das verbrauchsabhängige Aufladen durch eine Ladestation direkt mit dem EWA energie Uri AG in Verbindung setzen.

Ich danke Ihnen für das Vertrauen und Ihre Treue zu unserer Genossenschaft.

Urs Amrhein, Präsident

Informationen zur Jahresrechnung 2022**Bilanz****Aktiven**

Die flüssigen Mittel umfassen sämtliche Kassenbestände, Post- und Bankguthaben. Diese sind zu Nominalwerten bewertet und betragen Ende Jahr CHF 891'227.91.

Auf den Liegenschaften wurden die steuerlich anerkannten Abschreibungen vorgenommen. Der Buchwert beträgt CHF 34.4 Mio.

Passiven

Das kurzfristige Fremdkapital liegt im Vorjahresbereich. In den passiven Rechnungsabgrenzungen sind die neue Notfall-Lift-Steuerung Pro Familiaweg 1 + 3 für einen möglichen Stromausfall oder bei Strommangellage sowie die Vorarbeiten für die geplante Photovoltaikanlage enthalten.

Der Bestand der Depositenkasse hat um CHF 309'000 auf CHF 5.4 Mio. abgenommen. Die Depositenkasseneinlagen wurden weiterhin mit 1.5% verzinst.

Die Darlehen/Hypotheken haben sich um die vertraglich vorgeschriebene Amortisation des Fonds de Roulement um CHF 84'720 auf CHF 25.6 Mio. reduziert. Erstmals, seit langer Zeit, mussten wir die auslaufenden Hypotheken mit einem leicht höheren Zins erneuern; jedoch konnten alle noch immer auf einem tiefen Niveau abgeschlossen werden.

Der Renovationsfonds wurde um CHF 344'000 erhöht und beträgt Ende Jahr CHF 2,9 Mio. Aufgrund der tieferen Unterhalts- und Personalkosten konnten wir höhere Einlagen als budgetiert vornehmen.

Die Wohnbaugenossenschaft zählt 428 Mitglieder (Vorjahr 424). Die Veränderungen sind hauptsächlich aufgrund der Mieteränderungen zurückzuführen. Unsere Genossenschaft darf aber auch auf Interessenten zählen, welche kein Mietverhältnis aufweisen.

Erfolgsrechnung**Ertrag**

Die Einnahmen aus den Mieterträgen liegen mit CHF 2,394 Mio. leicht über Budget. Alle gekündigten Wohnungen konnten zeitnah wiedervermietet werden, so dass wir per Stichtag 31.12.22 erneut keinen Leerbestand ausweisen mussten. Gemäss Statistik ist der Leerwohnungsbestand im Kanton Uri von 1.74% (Juni 2021) auf 0.85% (Juni 2022) zurückgegangen und bewegt sich damit aktuell auf einem tiefen Niveau. Dies, obwohl sich die Bautätigkeit im Kanton Uri nach wie vor auf einem hohen Level befindet.

Finanzbericht

Aufwand

Der Liegenschaftsunterhalt beträgt CHF 811'800.18. Weitere Details zum Unterhalt finden Sie auf Seite 14 vor.

Die Personalkosten abzüglich der NK-Pauschale Hauswartung belaufen sich auf CHF 180'000. Die tieferen Kosten sind auf den unfallbedingten Ausfall unseres Hauswartes zurückzuführen. Einzelne Arbeiten mussten in dieser Zeit durch Dritte ausgeführt werden. Diese Kosten fließen jedoch in die Unterhaltskosten und nicht in den Personalaufwand ein.

Der Büroaufwand beträgt CHF 29'770.15. Die IT-Infrastruktur wurde im Jahr 2022 modernisiert. Die Programm- und Datenablage wurden auf eine MS-Cloud-Lösung umgestellt. Damit erleichtert sich die Kommunikation zwischen Verwaltung, Hauswart und Vorstand wesentlich. Der Datenzugang ist zentral und kann von allen Berechtigten genutzt werden. Gleichzeitig werden die Daten zuverlässig gesichert.

Im Übrigen betrieblichen Aufwand (CHF 27'630.32) sind nebst den wiederkehrenden Auslagen auch unsere Anlässe 2022 enthalten: Die Pro Familia-Chatzämüüsig im Februar, die Jubiläums-Generalversammlung im Frühling, der Mieter-Anlass «Eidg. Schwingfest» im Sommer und der traditionelle Samichlaus-Anlass vor Weihnachten. Alle Anlässe wurden gut besucht und bleiben in schöner Erinnerung.

Der Finanzaufwand bleibt auf Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Verzinsung unserer Hypothekendarlehen liegt per 31.12.2022 bei 1.21 %, dies bei einer Fälligkeitsstruktur bis ins Jahr 2038.

Gewinnverwendung 2022

Der Jahresgewinn beträgt CHF 14'545.47. Der Vorstand beantragt eine Verzinsung des Genossenschaftsanteilkapitals zu 3%.

Für Ihr persönliches Engagement bedanken wir uns herzlich bei Ihnen. 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	18'475.80
Jahresergebnis	14'545.47
	<hr/>
	33'021.27
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-10'000.00
Auszahlung 3% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	-6'462.00
Vortrag auf neue Rechnung	<hr/> 16'559.27 <hr/>

Finanzbericht

Bilanz auf den 31.12.2022

	2022 Fr.	Vorjahr Fr.
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	891'227.91	450'890.33
Wertschriften/Anteilscheine	5'200.00	5'200.00
Geschuldete Mietzinse	2'659.15	3'864.50
Nebenkosten	74'305.60	82'928.40
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'387.80	4'636.75
Total Umlaufvermögen	980'780.46	547'519.98
Anlagevermögen		
Mobiliar, Informatik	1.00	1.00
Maschinen	1.00	1.00
Immobilien		
Gebäude auf eigenem Land (inkl. Landkosten)	46'217'192.90	46'157'192.90
./. Amortisationskonten (Abschreibungen)	-11'759'192.90	-11'211'692.90
Total Anlagevermögen	34'458'002.00	34'945'502.00
Total Aktiven	35'438'782.46	35'493'021.98



Finanzbericht

Bilanz auf den 31.12.2022

	2022 Fr.	Vorjahr Fr.
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121'560.35	185'772.89
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4'531.80	3'759.60
Passive Rechnungsabgrenzungen	36'240.00	-
Akonto Nebenkosten	74'891.85	71'061.65
vorausbezahlte Mietzinse	157'977.55	147'916.35
Langfristiges Fremdkapital		
Depositen	5'468'429.69	5'777'153.74
Hypotheken und Darlehen	25'629'320.00	25'714'040.00
Renovationsfonds	2'932'020.00	2'588'020.00
Total Fremdkapital	34'424'971.24	34'487'724.23
Eigenkapital		
Anteilscheine	215'400.00	214'400.00
Pflicht-Anteilscheine	322'200.00	322'800.00
Reservfonds	443'189.95	451'192.85
Bilanzgewinn (inkl. Gewinnvortrag)	33'021.27	16'904.90
Total Eigenkapital	1'013'811.22	1'005'297.75
Total Passiven	35'438'782.46	35'493'021.98



Finanzbericht

Erfolgsrechnung 1.1.22 - 31.12.22

	1.1.-31.12.22 Fr.	Budget Fr.	Vorjahr Fr.
ERTRAG			
Mietzinseinnahmen	2'393'938.00	2'380'000.00	2'282'261.00
Liegenschaftsertrag	2'393'938.00	2'380'000.00	2'282'261.00
laufender Unterhalt	-811'800.18	-900'000.00	-1'243'270.77
Versicherungsprämien	-45'781.15	-46'000.00	-45'422.85
Rückstellung f. Renovationsfonds	-344'000.00	-220'000.00	-
Liegenschaftsaufwand	-1'201'581.33	-1'166'000.00	-1'288'693.62
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	1'192'356.67	1'214'000.00	993'567.38
<i>Personalkosten (abzgl. NK-Pauschale Hauswartung)</i>	-150'492.70	-178'000.00	-162'414.25
<i>Sozialleistungen</i>	-27'384.00	-27'000.00	-27'571.80
<i>Spesen</i>	-1'200.00	-	-1'200.00
Personalaufwand	-179'076.70	-205'000.00	-191'186.05
Büroaufwand	-29'770.15	-25'000.00	-20'402.55
übriger betrieblicher Aufwand	-27'630.32	-25'000.00	-21'878.69
übriger Aufwand	-57'400.47	-50'000.00	-42'281.24
Abschreibungen	-547'500.00	-545'000.00	-346'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	408'379.50	414'000.00	414'100.09
Zinsaufwand Darlehen	-306'020.30	-310'000.00	-306'867.70
Zinsaufwand Depositen	-83'317.90	-90'000.00	-87'219.00
Bankspesen	-1'035.53	-1'000.00	-1'420.29
Zinsertrag Bank	-	1'000.00	0.85
Finanzerfolg	-390'373.73	-400'000.00	-395'506.14
a.o. Erfolg	232.20	3'000.00	1'356.50
Steuern	-3'692.50	-2'500.00	-3'045.55
Gewinn	14'545.47	14'500.00	16'904.90

Finanzbericht

Anhang zur Jahresrechnung 2022 (OR 959c)

	2022 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	34'458'000.00	34'945'500.00
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	25'629'320.00	25'714'040.00
Erläuterung zu ausserordentlichen, oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
ausserordentlicher Ertrag:		
Dividende bereits ausgeb. Anteilscheine	-7.80	916.50
einmalige Eintrittsgebühren Anteilscheine	240.00	440.00
Ereignisse nach Bilanzstichtag	keine	keine
Angaben zu den langfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten <u>Hypotheken/Darlehen/Anleihen</u>		
Fälligkeiten 2023 bis 2027 (1 bis 5 Jahre)	10'200'000.00	12'200'000.00
Fälligkeiten nach 2027 (über 5 Jahre)	15'429'320.00	13'514'040.00
Brandversicherungswerte der Immobilien	50'919'600.00	50'337'300.00

Finanzbericht

Erfolgsrechnung	UNTERHALT 2022	CHF
Pro Familiaweg 9, 11, 13	Liftanbau	45'375
Pro Familiaweg 18-28	Bad- u. Küchensanierung / Ersatz NeoVac-Zähler	55'442
Pro Familiaweg 1 + 3	Stoffvorhänge Sonnen- u. Sichtschutz	73'019
Alle Häuser	Waschoptimierungen	51'175
Alle Häuser	Diverse Reparaturen u. Unterhaltsarbeiten (Elektro/Sanitär/Schreiner/Storen/Maler Gipser/Lüftung usw.)	49'469
Alle Häuser	Apparate-Ersatz und Reparaturen	36'271
Projekte	Architektenleistungen/Ingenieur/Projektentschäd.	68'805
Projekte	Photovoltaikanlagen -1. Akonto-Zahlung	35'770
Schliessanlagen	Reparaturen / Schlüsselersatz	1'898
E-Mobilität	Grundinstallationen in den Tiefgaragen	118'882
Feuerlöscher	Kontrolle Feuerlöscher	1'717
Innenreinigung extern	Treppenhäuser PF 1+3 / Bau- und Nachreinigungen	18'890
Mieterwechsel	Malerarbeiten + Bodenbeläge ersetzen	71'472
Hauswart	Materialbezug/Entsorgung/Spesen/Geräteservice Gärtnerarbeiten/Spielplätze/Plätze/Defibrillator	16'959
Umgebung/Spielplätze	Weihnachtsbeleuchtung/Kanalreinigungen	59'516
Tiefgaragen	Reparaturen + Wartung Tore + Lüftung	6'187
Strom Allgemein	Treppenhäuser/Tiefgaragen/Waschmaschinen	46'722
Wassertaxen/Heizkosten/UPC	Anteile nicht auf Nebenkosten abwälzbar	74'229
Schadenfälle / Mieterschäden	Austrocknung / Maler- u. Gipserarbeiten	15'654
Büro/Verwaltung/Hauswart	Telefonie u. Internet-Abos	1'920
Gravuren	Tür- Briefkasten- u. Sonnerieschilder	1'293
Allgemein	Diverse kleinere Arbeitsgattungen / Spesen	21'875
Haben	Waschgelder, Handsender, Mieterschäden	-34'877
Haben	Versicherungsleistungen	-19'863
Haben	Beitrag Kanton Uri an E-Mobilität	- 4'000
Haben	Beitrag Gemeinde Altdorf an Defibrillator	- 2'000
Total		811'800



Revisionsbericht

zuhanden der Generalversammlung der Baugenossenschaft Pro Familia Altdorf
vom 31. März 2023

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Kontrollstelle Ihrer Baugenossenschaft haben wir auftragsgemäss die auf den 31. Dezember 2022 abgeschlossene Jahresrechnung 2022 im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft und die Belege stichprobenweise mit den Eintragungen auf den Konten verglichen.

Wir stellen fest, dass

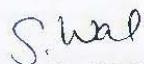
- die Bilanz und die Betriebsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist
- die ausgewiesenen Vermögenswerte vorhanden sind
- bei der Darstellung der Vermögenslage, des Jahresergebnisses und der vorgeschlagenen Gewinnverteilung die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze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

Der Kassierin, Frau Elda Saurer, Altdorf, gebührt für ihre umfangreiche Arbeit und für die einwandfreie Rechnungsführung der beste Dank.

Altdorf, 22. Februar 2023

Für die Kontrollstelle


Gaby Walker


Walter Dubacher



Budget 2023**BUDGET 2023**

	2023 Fr.	Vorjahr Fr.
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	2'380'000.00	2'380'000.00
Liegenschaftsertrag	2'380'000.00	2'380'000.00
laufender Unterhalt	-660'000.00	-900'000.00
Versicherungsprämien	-47'000.00	-46'000.00
Rückstellung f. Renovationsfonds	-235'000.00	-220'000.00
Liegenschaftsaufwand	-942'000.00	-1'166'000.00
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	1'438'000.00	1'214'000.00
<i>Personalkosten</i>	-180'000.00	-178'000.00
<i>Sozialleistungen</i>	-34'000.00	-27'000.00
Personalaufwand	-214'000.00	-205'000.00
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	-755'000.00	-545'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	419'000.00	414'000.00
Zinsaufwand Darlehen	-317'000.00	-310'000.00
Zinsaufwand Depositen	-90'000.00	-90'000.00
Bankspesen	-1'000.00	-1'000.00
Zinsertrag Bank	1'000.00	1'000.00
Finanzerfolg	-407'000.00	-400'000.00
a.o. Ertrag	3'000.00	3'000.00
Steuern	-3'000.00	-2'500.00
Gewinn	12'000.00	14'500.00

Budget 2023

Budget	Unterhalt 2023	CHF
Attinghauserstr. 58+60	Unterhalt	10'000
Pro Familiaweg 9,11,13	Unterhalt inkl. Liftanbau	150'000
Attinghauserstr. 56	Unterhalt	10'000
Attinghauserstr. 56 a+b	Unterhalt	10'000
Pro Familiaweg 18-28	Unterhalt	30'000
Pro Familiaweg 1+3	Unterhalt	15'000
Umgebung/Spielplätze	Gärtnerarbeiten/Umgebungsarbeiten	10'000
	Spielplatz Attinghauserstr. 56	10'000
Hauswart	Verbrauchsmaterial/Anschaffungen	10'000
Tiefgaragen	Lüftung/Garagentore/Unterhalt	10'000
Allgemein	Waschoptimierung	100'000
Diverses	Diverser Unterhalt Allgemein	10'000
	Apparate	20'000
	Diverse Reparaturen	35'000
	Mieterwechsel	90'000
	Strom Allgemein	45'000
	Nicht abwälzbare Nebenkosten	75'000
	Diverses	20'000
Total		660'000



Mitglieder und Wohnen

Mieterwechsel

Ein Zuhause ist da, wo Träume wachsen und gedeihen. Es ist der Moment oder der Mensch, bei dem du weisst, du bist daheim!

Neue Mieterinnen u. Mieter:

Antonio Tassone, Pro Familiaweg 3
Izzet Esen, Pro Familiaweg 3
Thomas Schuler u. Seraina Gisler, Pro Familiaweg 3
Mic Gisler u. Desirée Zraggen, Pro Familiaweg 18
Manuel Anderegg u. Laura Gamma, Attinghauserstr. 56a
Christian u. Heidi Gisler, Attinghauserstr. 56a
Agnes Zwyszig, Pro Familiaweg 9
Sabine Lange u. Hunor Demeny, Pro Familiaweg 1
Pia Leimer-Küttel, Pro Familiaweg 1

Interne Wechsel:

Mirjam Arnold u. Philipp Walker, Attinghauserstr. 56a
Mary Herger, Pro Familiaweg 9
Christine Gisler, Attinghauserstr. 56

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!



Petra Ziegler



Sabine Distel

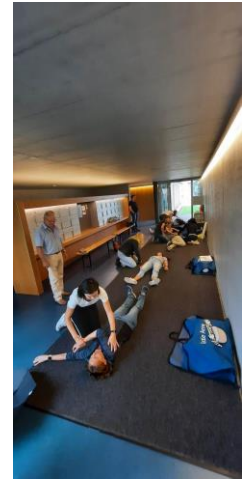
Wegzug:

Jan Mika, Pro Familiaweg 3
Sandra Mainiero, Pro Familiaweg 3
Andreas Schuler, Pro Familiaweg 3
Jasmin u. Thomas Honegger-Imgrüt, Pro Familiaweg 18
Ana u. Pius Arnold-Dellarossa, Attinghauserstr. 56a
Valentina Zwyszig, Pro Familiaweg 9
Margrit Zurfluh, Pro Familiaweg 1
Heiri u. Silvia Jauch, Pro Familiaweg 1
Florim u. Mirlinda Krasniqi, Attinghauserstr. 56



Bewohneranlässe 2022

Ersthilfe-Kurs



ESAF – Public-Viewing Pro Familia



Pro Familia - Katzenmusik



Durch Initiative von Patricia Gisler-Lüthi wurden durch Kinder und Erwachsene einige Bodenspiele in unserem Quartier aufgemalt; sieht toll aus!



Der Samichlaus besucht die Pro Familia



Bau & Bewirtschaftung

Sehr geehrte Damen und Herren

Liftnanlagen Pro Familiaweg 9,11,13

Die im Geschäftsbericht 2021 aufgezeigte Befürchtung, dass mit stark steigenden Materialpreisen, auch infolge von natürlich oder künstlich herbeigeführten Lieferengpässen, aber auch erhöhten Angeboten der Endverbraucher zu rechnen war, hat sich leider bewahrheitet. Die Preise schossen regelrecht durch die Decke mit der Konsequenz, dass erarbeitete Kostenvoranschläge aufgrund des markanten Teuerungsschubes als gegenstandslos zu betrachten waren und geplante Bauprojekte infolge überteuerter Angebote schubladisiert werden mussten. So auch bei den vorgesehenen Liftnanlagen der Liegenschaften Pro Familiaweg 9, 11,13. Der Vorstand hat den Entscheid gefällt, auf Grund des grossen Kostenanstieges die Realisierung der Personenaufzüge um ein Jahr zurückzustellen und per Ende 2022 eine Neubeurteilung über das weitere Vorgehen vorzunehmen.

E-Mobilität

Die Nachfrage nach der E-Mobilität steigt stark an, dies auch weil die Autoindustrie klare Signale zum Produktionsausstieg von benzin- und dieselbetriebenen Fahrzeugen aufzeigt. Dieses Ausstiegsszenario hat den Vorstand veranlasst, die Tiefgaragen mit der Grundinfrastruktur für die E-Mobilität auszurüsten um potentiellen Interessenten von E-Autos die Lademöglichkeit innerhalb der Pro Familia zu ermöglichen. Die Realisierung der Grundausrüstung zur E-Mobilität konnte termingerecht umgesetzt werden. Einen grossen Dank richte ich an alle Tiefgaragenparkplatznutzer für ihr Verständnis zu den Einschränkungen während der Montagezeit.

Waschoptimierung

Der Vorstand hat die aktuelle Waschsituation in den einzelnen Liegenschaften analysiert und sich zum Ziel gesetzt, für alle Mieterinnen und Mieter die gleiche Waschvoraussetzung zu schaffen. Die Waschoptimierung, sprich jede Mietpartei kann mindestens einmal pro Woche ihre Wäsche waschen, wird erreicht indem jede Waschküche die gleiche Grundausrüstung an Geräten vorweisen kann und genügend Trockenräume zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig werden ältere Geräte durch neuere, leistungsfähigere und energieeffizientere Geräte ersetzt. Neu werden die anfallenden Energiekosten der Secomaten (Wäschetrockner) auf den Allgmeinstrom umgestellt und über das Unterhaltsbudget finanziert, da diese Geräte auch gebäudedienlich sind und helfen sollen, den Waschplan unterstützend umzusetzen. Damit werden die Mieterinnen und Mieter auch finanziell etwas entlastet. Wir sind überzeugt, dass mit der Einführung der Waschoptimierung die geplante und erwartete Effizienzsteigerung umgesetzt werden kann.

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

Oskar Vollenweider

Vorsitz Bau & Bewirtschaftung



Wahlen Vorstand



Ferdi Ziegler tritt auf die GV per 31.3.2023 nach 14 Jahren aus dem Vorstand aus. Seit 2009 wirkte Ferdi erfolgreich in unserem Vorstand im Ressort Bau & Bewirtschaftung sowie Administration mit. Durch seinen beruflichen Hintergrund als Vermessungstechniker und seine Fach- und Sozialkompetenz, konnte Ferdi wertvolle Impulse einbringen. Wir danken Ferdi herzlich für sein Mitwirken und wünschen ihm für seine berufliche und private Zukunft nur das Beste!

Der **Präsident Urs Amrhein** stellt sich für die nächste Amtsdauer zur Wiederwahl, ebenso die bisherigen Vorstandsmitglieder **Oskar Vollenweider, Elda Saurer, Petra Ziegler und Sabine Distel**.

Der Vorstand empfiehlt Ihnen diese Personen zur Wahl!

Die Aufgaben von Ferdi Ziegler werden auf die verbleibenden Verwaltungsmitglieder aufgeteilt. Damit reduzieren wir den Vorstand auf 5 Personen (im Einklang mit unseren Statuten Artikel 18). Dies lässt sich vereinbaren, da wir auf das Jahr 2024 eine Teilzeit-Verwaltungsstelle schaffen werden. Urs Amrhein wird auf diesen Zeitpunkt hin die Verwaltungsaufgaben abgeben und sich auf die Präsidentenaufgaben konzentrieren.

Wahlen Revision



Walter Dubacher tritt auf die GV per 31.3.2023 nach 27 Jahren als Revisor zurück. Wir danken Walti herzlich für seine langjährige, sehr kompetente und kritische Revisions-tätigkeit und wünschen ihm alles Gute und Gesundheit für seine Zukunft.

Gaby Walker (bisher) stellt sich zur Wiederwahl!

Als neue Revisorin schlägt Ihnen der Vorstand vor:

Kathrin Baumann

Sie verfügt über langjährige Berufserfahrung im Buchhaltungs- und Treuhandwesen.

Ausbildung:

Abschluss Maturitätsschule für Erwachsene

Abschluss Sachbearbeiter Rechnungswesen

Abschluss eidg. dipl. Fachfrau Finanz- + Rechnungswesen



Der Vorstand empfiehlt Ihnen die Wahl von Gaby Walker (bisher) sowie Kathrin Baumann (neu) als Revisorinnen.

Liegenschaftsbestand

Geschäftsjahr 2022

Wohnhäuser	Baujahr	Whg	Buchwert 31.12.2022 CHF	Ertragswert 31.12.2022 CHF	Vers.-Wert 31.12.2022 CHF
Attinghauserstr. 58+60	1951	12	1'016'000	2'191'200	2'941'800
Attinghauserstr. 56	1961	12	1'519'000	2'952'000	3'642'000
Pro Familiaweg 9,11,13	1965	28	3'936'000	6'271'680	6'685'400
Attinghauserstr. 56 a+b	1980	14	2'488'500	4'147'680	4'947'700
Pro Familiaweg 18-28	1993	36	6'713'500	11'041'680	10'292'200
Tiefgarage A,B,C,D	diverse		-	4'190'400	4'288'100
Pro Familiaweg 1+3	2015	52	18'785'000	17'947'200	17'025'000
Heizzentrale mit Trafo	1993		-	-	1'07'400
Total		154	34'458'000	48'741'840	50'919'600

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	52	19'063'500	17'947'200	16'830'300
Heizzentrale mit Trafo	1993				918'800
Total		154	34'945'500	48'152'240	50'337'300

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 8.00 – 11.00 Uhr (üblicherweise)
Sprechstunde auf Voranmeldung

Mietzinse, Depositen, Finanzen, Nebenkostenabrechnungen

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

Hauswartung / Treppenhausreinigungen:



Beat u. Sandra Furrer
hauswart@profamilia-uri.ch



Ausblick



Das Projekt des Liftanbaus am Pro Familiaweg 9,11,13 wird nun im Jahr 2023 realisiert. Die Mieterinnen und Mieter dieser Häuser wurden am 1. März 2023 darüber informiert!



Im Rahmen unserer strategischen Immobilienplanung haben wir für unsere ältesten (72-jährigen) zwei Mehrfamilienhäuser Attinghauserstrasse 58 + 60 (Baujahr 1951) eine Zustandsanalyse beauftragt.



Die Grundinfrastruktur für E-Autos in unseren Tiefgaragen ist vorhanden. Mieterinnen und Mieter, welche sich nun ein E-Auto anschaffen, können sich direkt mit dem EWA Energie Uri AG in Verbindung setzen für die Miete der Ladestation auf ihrem zugeteilten Parkplatz.



Wir arbeiten derzeit aktiv an der Realisierung, unseren allgemeinen Stromverbrauch, über Photovoltaikanlagen auf unserem Flachdach am Pro Familiaweg 1+3 selber zu produzieren.

Vorstand 2023



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



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



beUnity, die Nachbarschafts-App für unsere Bewohnerinnen und Bewohner der WBG Pro Familia für ein nachhaltiges cleveres Zusammenleben.

Das Thema der Nachhaltigkeit wird im Wohnungsmarkt immer wichtiger. Ein grosses Potential schlummert dabei im Leben der Bewohnenden vor Ort.

- FORUM:** Wir informieren euch zielgerichtet und schnell über Neuigkeiten!
- EVENTS:** Wir laden euch zu Veranstaltungen und Events ein!
- CHAT:** Ihr habt eine unkomplizierte Kontaktmöglichkeit mit den Vorstandsmitgliedern, der Hauswartung und zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern untereinander!
- UMFRAGEN:** Wir haben diverse Umfrage-Möglichkeiten, um zu wissen, was ihr denkt!
- GRUPPEN:** Wir können Personen mit gleichen Interessen und Gleichgesinnte zusammenbringen und vernetzen, z.B. Gruppe Joggen, Wandern, Motorrad, E-Bike usw.
- MARKTPLATZ:** Ihr könnt darüber Gegenstände tauschen, verschenken oder verkaufen! Das fördert die Nachbarschaftshilfe und reduziert den zunehmenden Konsum!
- TEILEN:** Ihr könnt untereinander Gegenstände teilen.
- EINBETTUNG:** Wir können öffentliche für die Pro Familia interessante Beiträge auf unserer Plattform einbinden!

Mit unserer Nachbarschafts-App beUnity bringen wir die Bewohnerinnen und Bewohner etwas näher zusammen, digital wie real und stärken das Zusammenleben. Mache auch mit und registriere dich, wir helfen dir gerne dabei.