



2022

Baugenossenschaft
Familie Horw

Baugenossenschaft Familie Horw

Geschäftsbericht
2022

Verwaltung und Revisionsstelle

Verwaltung

Baugenossenschaft Familie Horw, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw
Tel. 041 340 76 44, info@bgfamilie.ch, www.bgfamilie.ch

Vorstand

Präsident	Zemp Thomas, St. Niklausenstrasse 39, 6005 St. Niklausen
Vizepräsident	Schäli Gregor, Herrenwaldstrasse 3, 6048 Horw
Protokollführerin	Scala-Studhalter Monika, Wegmatt 11, 6048 Horw
Ressort Finanzen	Bättig Urs, Gartenstrasse 14, 6048 Horw
Ressort Bau und Unterhalt	Fehlmann Marco, Untermattstrasse 36, 6048 Horw
Ressort Soziales	Huwylter Florentina, Bachstrasse 11, 6048 Horw

Geschäftsstelle

Geschäftsführer	Candinas Jessy, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw
Finanzen/Buchhaltung	Räber-López Noelia, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw
Facility Management	Hurschler Stefan, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw
Assistentin Geschäftsstelle	Bättig Gabriela, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw

Revisionsstelle

Pius Bienz Treuhand- und Revisions-AG, Grosshofstrasse 9, Kriens

Inhaltsverzeichnis

Einladung GV	Seite	5
Geschäftsbericht 2022	Seiten	6 - 11
Erfolgsrechnung 2022	Seite	12
Bilanz per 31.12.2022	Seiten	13 - 14
Anhang zur Jahresrechnung	Seite	15
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite	16
Revisionsbericht	Seite	17
Arealentwicklung Bachstrasse Projektwettbewerb	Seiten	18 - 19
Gesamtbestand der Mietobjekte	Seite	20
Entwicklung der Genossenschaft	Seiten	21 - 22

Einladung GV

An die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Baugenossenschaft Familie Horw

77. ordentliche Generalversammlung

Traktanden:

1. Vorwort
2. Protokoll der 76. ordentlichen Generalversammlung vom 22. April 2022
3. Entgegennahme des Geschäftsberichtes 2022 des Vorstandes
4. Abnahme der Erfolgsrechnung 2022 und der Bilanz per 31. Dezember 2022
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahl der Revisionsstelle für 1 Jahr

Die Überweisung des Nettozinses pro 2022 für die Genossenschaftsanteile erfolgt bis spätestens Ende Juni 2023.

Horw, 20. März 2023

Freundliche Grüsse

Baugenossenschaft Familie Horw

Präsident: Thomas Zemp

Protokollführerin: Monika Scala-Studhalter

Geschäftsbericht 2022

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschaffer

Gerne unterbreiten wir Ihnen den Geschäftsbericht 2022. Auf den folgenden Seiten finden Sie einen Rückblick auf die Tätigkeiten im vergangenen Geschäftsjahr, die Erfolgsrechnung 2022 sowie die Bilanz per 31.12.2022.

1. Geschäftsleitung

Die Baugenossenschaft Familie Horw darf auf ein spannendes und auch erfolgreiches Jahr 2022 zurückblicken. Im Fokus standen dabei der Projektwettbewerb zur Weiterentwicklung und Modernisierung des Gebäudeparks an der Bachstrasse, die Sanierung der Liegenschaft Bachstrasse 16 und die Weiterentwicklung unserer Geschäftsstelle. So wurde beispielsweise unsere Website www.bgfamilie.ch komplett erneuert und verschiedene Arbeitsabläufe optimiert.

Nachdem die Massnahmen gegen die Verbreitung des Coronavirus im Februar aufgehoben wurden, ist auch wieder ein Stück Normalität in den Alltag zurückgekehrt. Aufgrund der damals nach wie vor unsicheren Lage hat sich der Vorstand entschieden, die Generalversammlung wiederum auf dem Korrespondenzweg durchzuführen, um allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffer ein aktives Mitwirken zu ermöglichen. Die Stimmbeteiligung war mit 316 innert Frist eingegangenen Stimmzetteln erfreulich gross, wofür sich der Vorstand bestens bedankt.

Unsere stellvertretende Geschäftsführerin Christina Müller hat im Frühling den Wunsch nach einer beruflichen Veränderung angekündigt und sich entschieden, die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft per Ende August zu verlassen. Wir danken Christina Müller für ihr sehr grosses Engagement. Sie hat ihre Stelle am 1. November 2019 als Geschäftsführerin angetreten und während ihrer knapp zweieinhalbjährigen Tätigkeit für die Baugenossenschaft Familie Horw einen wesentlichen Beitrag zum Aufbau und zur Weiterentwicklung unserer Geschäftsstelle beigetragen.

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist und bleibt ungebrochen. Mit der Arealentwicklung an der Bachstrasse kann unsere Baugenossenschaft einen Beitrag leisten. Leider hat sich mit dem Beginn des Angriffskriegs auf die Ukraine das wirtschaftliche Umfeld verändert. Die Zinsen steigen und die Teuerung, insbesondere im Bereich der Energiekosten, wirkt belastend. Trotz steigenden Selbstkosten hat die Baugenossenschaft keine generellen Mieterhöhungen vorgenommen.

Geschäftsbericht 2022

Folgend eine Auflistung wichtiger Ereignisse:

- Vorbereitung Projektwettbewerb Arealentwicklung Bachstrasse
- Vorbereitung und Information der Mieterinnen und Mieter zur Sanierung Bachstrasse 16
- Ankündigung berufliche Veränderung und Kündigung Christina Müller als Stellvertretende Geschäftsführerin per 31. August 2022
- Erarbeitung und Eingabe Baugesuch Sanierung Bachstrasse 16
- Durchführung der 76. ordentlichen Generalversammlung auf dem Korrespondenzweg
- Rekrutierung und Neubesetzung der Teilzeitstelle im Bereich Finanzen und Buchhaltung mit Noelia Räber-López per 1. Oktober 2022
- Beginn der Weiterbildung von Stefan Hurschler zum Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis
- Erfolgreicher Abschluss unseres Geschäftsführers Jessy Candinas als eidgenössisch diplomierter Immobilienreuhänder
- Jurierung des Projektwettbewerbs Arealentwicklung Bachstrasse und damit Festlegung des Sieger-Projektes «Serpente» des Architektenteams Guignard & Saner
- Der Vorstand hat sich im vergangenen Jahr zu 11 ordentlichen Vorstandssitzungen getroffen und dabei die strategische Führung der Baugenossenschaft wahrgenommen. Projektbezogen fanden diverse Arbeitssitzungen statt.
- Die Geschäftsführung erfolgte durch unseren Geschäftsführer Jessy Candinas. Der Vorstand dankt dem Team der Geschäftsstelle für das grosse Engagement im Geschäftsjahr 2022.

Im Vorstand und auf der Geschäftsstelle pflegen wir eine vertrauensvolle und wertschätzende Zusammenarbeit. Wir unterstützen uns gegenseitig und können uns aufeinander verlassen. Das gibt uns Motivation und Energie, um uns den täglichen Herausforderungen immer wieder neu zu stellen.



2. Liegenschaften

Sanierungen / Erneuerungen / Unterhaltsarbeiten

Die Arbeiten an der Bachstrasse 16 verlaufen nach Plan. Mit der Erweiterung der bestehenden Balkone wurde bereits im November 2022 begonnen. Ab Mitte März 2023 wird nun die Totalsanierung und die Zusammenlegung des mittleren Stranges in Angriff genommen. Die gesamte Sanierung wird wohl bis im Frühling 2024 dauern. Sanieren im bewohnten Zustand ist für alle Beteiligten Parteien aufwendig und verlangt viel Geduld. Mit diesem Vorgehen kann den Bewohnerinnen und Bewohner der Bachstrasse 16 eine neue Wohnung im bestehenden Gebäude angeboten werden.

Die Sanierung der Abwasserleitungen bei der Liegenschaft Bachstrasse 6a-e konnte erfolgreich umgesetzt und abgeschlossen werden. Ein grosses Dankeschön gilt den Bewohnerinnen und Bewohner der Bachstrasse 6a-e für die Geduld und Flexibilität.

In der Einstellhalle Bachstrasse 6a-e wurde zu jedem Parkplatz ein Pneuschrank angebracht. Im Zuge dessen wurde gleich für Ordnung in der Einstellhalle gesorgt. Ab nun wird die Einstellhalle jeden Frühling einem Frühjahrsputz unterzogen.

Die Haupteingangstüren zu den Häusern Bachstrasse 6a-e und die gesamte Schliessanlage wurde ersetzt.

An der Krienserstrasse 10 wurde ein Gemeinschaftsplatz für die Bewohnerinnen und Bewohner erstellt. Bei der Bachstrasse 1-15 wurden diverse feuerverzinkte Gemeinschaftstische aufgestellt. Damit fördern wir das Zusammenleben innerhalb der Baugenossenschaft Familie Horw, welchem wir einen hohen Stellenwert beimessen.

Eine Wohnung an der Riedmattstrasse 13 musste totalsaniert werden. Eine junge Familie erfreut sich nun an ihrem neuen Zuhause.

Bei der Bachstrasse 6a-e gab es ein Problem mit Vögeln. Es wurden deshalb Vogelschutzgitter bei den Storenkasten und beim Dachvorsprung eine Sicherung gegen Vögel angebracht. Seitdem gab es keine Reklamationen mehr.

Die Innenwände des Trocken- und Veloraumes an der Bachstrasse 11 wurden gedämmt, um Wärmebrücken vorzubeugen.

Die Baugenossenschaft Familie Horw kämpft immer wieder mit Schimmelproblemen bei den älteren Liegenschaften. Häufig sind die zu wenig aufgedrehten Heizungen und das Unterlassen des Stosslüftens die Ursache. Die Sparmassnahmen des Bundes bewegen viele Mieter dazu, die Heizungen ganz abzuschalten.

Die Grundreinigung der kontrollierten Lüftung am Gemeindehausplatz 26 wurde durchgeführt. Weiter wurde die neue gemeinsame Unterflursammelstelle in Betrieb genommen.

Durch das Hochwasser im Sommer 2022 wurde der Lift der Bachstrasse 16 beschädigt. Die kantonale Gebäudeversicherung beteiligte sich grosszügig am Schaden. Dank dem schnellen Handeln durch das Facility Management der Baugenossenschaft Familie Horw, konnten weitere Schäden verhindert werden.

3. Mietwesen

Im vergangenen Jahr fanden 17 Wohnungswechsel statt.

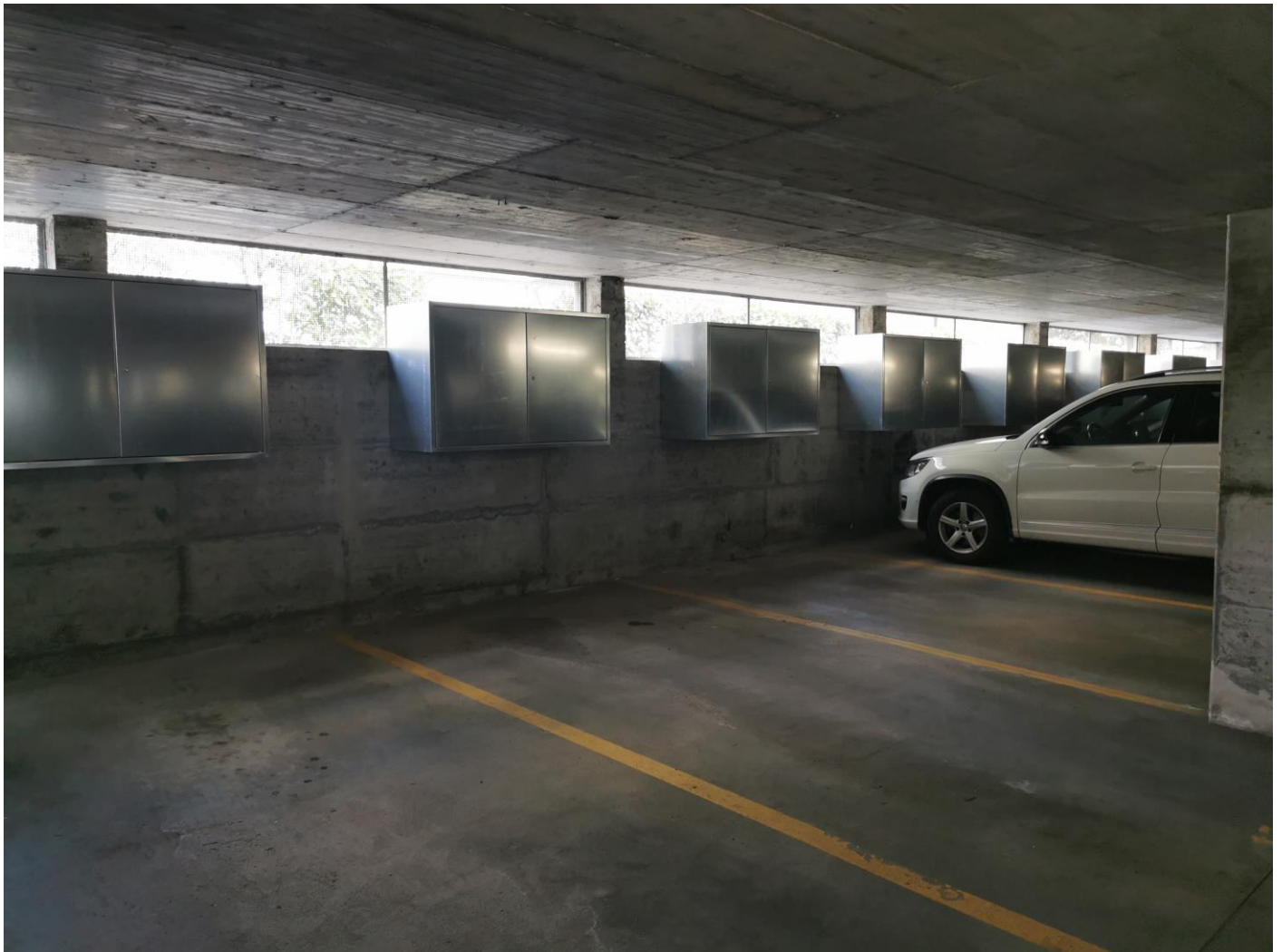
Nach Abnahme der Wohnungen wurden jeweils die ordentlichen Unterhaltsarbeiten durchgeführt, vor allem Wände und Decken streichen, Böden schleifen und neu versiegeln, Elektroanschlüsse überprüfen und Sanitäranlagen auf Vordermann bringen.

Die Materialknappheit auf dem Markt ist auch bei kleinen Sanierungen stark spürbar. Schnelle Entscheidungen sind gefragt. Teilweise musste man auf alternative Produkte ausweichen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt sehr hoch. Die Baugenossenschaft Familie Horw erhält monatlich viele Anmeldungen von Mietinteressenten.

Die Baugenossenschaft Familie Horw verfolgt weiterhin das Ziel, preiswerten Wohnraum bereit zu stellen, um Familien, Paaren und Einzelpersonen mit geringerem Einkommen eine bezahlbare Wohnung anbieten zu können.

Neue Pneuschränke ESTH Bachstrasse 6a-e:



4. Finanzen

Im Geschäftsbericht sind die Vorjahreszahlen als Vergleich ebenfalls festgehalten.

Der Sollmietertrag konnte aufgrund der Sanierung Bachstrasse 14, welche sich für das ganze Jahr auswirkt, um rund CHF 44'000 gesteigert werden. Zudem konnte die Geschäftsstelle die Leerstände um knapp CHF 16'000 reduzieren. Damit nimmt der Nettoerlös um fast CHF 62'000 oder 2.2 % zu.

Zulasten des Kontos Liegenschaftsunterhalt wurden gesamthaft rund CHF 1'237'000 verbucht, wobei hier auch die Zunahme der Rückstellung für Grossreparaturen um CHF 65'000 (im Vorjahr CHF 260'000) enthalten ist. Weitere grössere Posten sind die ersten Kosten für die Sanierung Bachstrasse 16 (CHF 547'000) und für den Wettbewerb der Arealentwicklung (CHF 258'000).

Die Personal-, Verwaltungs- und übrigen Aufwände erhöhten sich um knapp CHF 6'000 auf gesamthaft ca. CHF 376'000. Die über die Nebenkosten verrechneten Hauswartkosten sind im Lohnaufwand abgezogen. Der Sozialversicherungsaufwand umfasst alle Abgaben für die Hauswart-Entlohnung wie auch für die im Verwaltungsaufwand verbuchten Entschädigungen des Vorstands. Gegenüber dem Vorjahr sind im Informatikaufwand die Kosten für die neue Website enthalten. Dafür sind im Sonstigen Betriebsaufwand tiefere Rekrutierungs- und Schulungskosten verbucht. Die Abschreibungen sind mit rund CHF 541'000 deutlich tiefer als im Vorjahr. Für alle Liegenschaften wurden die steuerlich erlaubten Abschreibungen gebucht.

Aufgrund von Investitionen und der damit verbundenen Mietzinsanpassungen, konnten rund CHF 303'000 Aktivierungen im Immobilienbestand vorgenommen werden. Darin enthalten sind auch CHF 50'000 für die Arealentwicklung Bachstrasse (Anteil an den Wettbewerbskosten).

Die verzinslichen Verbindlichkeiten reduzierten sich um CHF 602'000 auf CHF 20'302'000. Der gesamte Finanzaufwand nahm aufgrund dieser Reduktion und der Verlängerung von Festhypotheken zu tieferen Konditionen um knapp CHF 32'000 ab. An direkten Steuern sind rund CHF 33'000 ausgewiesen, gegenüber CHF 54'000 im Jahre 2021 (die zusätzlichen Abschreibungen von CHF 200'000 im Vorjahr müssen mit 80% als Gewinn versteuert werden).

Der Jahresgewinn beträgt rund CHF 164'000 und hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 14'000 zugenommen.

Der Vorstand schlägt zuhanden der Generalversammlung vor, dass um CHF 43'000 reduzierte Genossenschaftskapital von CHF 6'209'000 mit 2,50 % (im Vorjahr 2,25 %) zu verzinsen.

5. Soziales

Unsere Hauswartinnen und Hauswarte erfreuten sich dieses Jahr an einem Bäckerei Hug Gutscheine und einem Powerspänderli (Schöggeli) als Dankeschön für den Einsatz in unseren Liegenschaften. Florentina Huwyler, unsere Ressortleiterin ist stetig bemüht, den Kontakt zu unseren Mieterinnen und Mieter aufrecht zu erhalten. Mit viel Herzblut und jederzeit motiviert, hört Florentina Huwyler den Anliegen der Mieter zu und dient als Bindeglied zur Geschäftsstelle.

6. Dank

Im Rückblick auf das Jahr 2022 richten wir unseren Dank:

- An unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter für ihre Treue zur Baugenossenschaft Familie Horw und das Vertrauen, welches sie dem Vorstand und der Geschäftsstelle entgegenbringen.
- An unsere Hauswartinnen und Hauswarte für die hervorragende Arbeit, die sie zum Wohle der Mieterschaft und unserer Baugenossenschaft während des ganzen Jahres geleistet haben.
- An unsere Mieterinnen und Mieter für das gute Einvernehmen, die gegenseitige Hilfsbereitschaft sowie die grösstenteils pünktlichen Mietzinszahlungen.
- An die Gewerbetreibenden und alle anderen Partner, mit denen wir im vergangenen Jahr erfolgreich zusammenarbeiten durften.

Der Vorstand und die Geschäftsstelle werden sich auch im neuen Jahr mit vollem Engagement für die Baugenossenschaft Familie Horw einsetzen.

Wir freuen uns, wenn Sie uns dabei unterstützen.

Vorstand und Geschäftsstelle, Baugenossenschaft Familie Horw

Erfolgsrechnung 2022

	2022	2021
Sollmietertrag	2'871'091.30	2'827'005.00
- Leerstände	-54'658.25	-70'180.00
Verwaltungsertrag	14'020.56	11'904.45
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'830'453.61	2'768'729.45
Liegenschaftsunterhalt	1'236'621.83	925'464.44
Gebäudeversicherungen (&Haftpflichtversicherung)	42'647.50	40'929.30
Direkter Aufwand	1'279'269.33	966'393.74
Bruttogewinn I	1'551'184.28	1'802'335.71
Lohnaufwand	203'002.90	205'877.95
Sozialversicherungsaufwand	51'402.70	44'678.00
Personalaufwand	254'405.60	250'555.95
Bruttogewinn II	1'296'778.68	1'551'779.76
Verwaltungs- und Informatikaufwand	91'530.76	74'220.11
Sonstiger Betriebsaufwand	30'090.83	45'429.96
Übriger betrieblicher Aufwand	121'621.59	119'650.07
Betriebserfolg vor Finanzerfolg, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1'175'157.09	1'432'129.69
Abschreibungen Mobilien, Geräte, Einrichtungen	6'166.53	8'913.00
Abschreibungen Immobilien	534'506.40	749'970.65
Abschreibungen und Wertberichtigungen	540'672.93	758'883.65
Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	634'484.16	673'246.04
Hypothekarzinsen	355'041.18	387'719.46
Baurechtszinsen	80'836.00	80'836.00
Übriger Finanzaufwand	838.26	625.00
Finanzaufwand	436'715.44	469'180.46
Finanzertrag	162.14	172.19
Finanzerfolg	-436'553.30	-469'008.27
Jahresergebnis vor Steuern	197'930.86	204'237.77
Direkte Steuern	-33'473.45	-53'814.40
Jahresgewinn	164'457.41	150'423.37

Bilanz per 31.12.2022 / Aktiven

AKTIVEN	31.12.2022	31.12.2021
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	653'303.59	674'749.17
Forderungen gegenüber Mietern	1'972.20	3'486.30
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'972.20	3'486.30
Übrige kurzfristige Forderungen	23'502.26	3'578.21
Heizölvorrat	11'371.65	5'631.45
Nicht abgerechnete Nebenkosten	192'325.46	156'026.45
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	203'697.11	161'657.90
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'260.85	36'337.00
Total Umlaufvermögen	887'736.01	879'808.58
Anlagevermögen		
Wertschriften des Anlagevermögens	6'200.00	6'200.00
Finanzanlagen	6'200.00	6'200.00
Mobiliar, Geräte und Einrichtungen	12'280.80	16'374.40
Informatik	5'568.50	5'182.33
Mobile Sachanlagen	17'849.30	21'556.73
Landwerte der bebauten Liegenschaften	2'070'523.00	2'070'523.00
Gebäude auf eigenem Land	14'586'145.06	14'780'730.91
Gebäude im Baurecht	11'907'521.40	11'944'590.84
Immobilie Sachanlagen	28'564'189.46	28'795'844.75
Total Anlagevermögen	28'588'238.76	28'823'601.48
Total Aktiven	29'475'974.77	29'703'410.06

Bilanz per 31.12.2022 / Passiven

PASSIVEN	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	270'650.35	59'060.95
Hypothekendarlehen	52'000.00	602'000.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	52'000.00	602'000.00
Anzahlungen Nebenkosten	258'440.35	259'510.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	258'440.35	259'510.00
Vorauszahlungen Mieter & NK Rückzahlungen (NK 21/22)	194'096.30	253'781.05
Passive Rechnungsabgrenzungen	254'760.00	73'696.70
Passive Rechnungsabgrenzungen	448'856.30	327'477.75
Kurzfristiges Fremdkapital	1'029'947.00	1'248'048.70
Langfristiges Fremdkapital		
Hypothekendarlehen	20'250'000.00	20'302'000.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	20'250'000.00	20'302'000.00
Rückstellungen für Grossreparaturen	1'310'000.00	1'245'000.00
Langfristige Rückstellungen	1'310'000.00	1'245'000.00
Langfristiges Fremdkapital	21'560'000.00	21'547'000.00
Total Fremdkapital	22'589'947.00	22'795'048.70
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	6'209'000.00	6'252'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	510'000.00	500'000.00
Gewinnvortrag	2'570.36	5'937.99
Jahresgewinn	164'457.41	150'423.37
Bilanzgewinn	167'027.77	156'361.36
Total Eigenkapital	6'886'027.77	6'908'361.36
Total Passiven	29'475'974.77	29'703'410.06

Anhang zur Jahresrechnung der Baugenossenschaft Familie Horw, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw

Gesetzliche Pflichtangaben (Art. 959c OR) mit Zusatzinformationen

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2022 CHF/Anzahl	31.12.2021 CHF/Anzahl
2.1 <u>Grundkapital</u>		
Genossenschaftskapital	6'209'000.00	6'252'000.00
<i>Anzahl Genossenschafter</i>	<i>462</i>	<i>464</i>
2.2 <u>Immobilien</u>		
Landwerte der bebauten Liegenschaften	2'070'523.00	2'070'523.00
Gebäude auf eigenem Land	14'586'145.06	14'780'730.90
Gebäude im Baurecht	11'907'521.40	11'944'590.85
Immobilien gesamt	<u>28'564'189.46</u>	<u>28'795'844.75</u>
Katasterwerte gesamt	44'734'500.00	44'734'500.00
Gebäudeversicherungswerte gesamt	55'376'717.82	49'048'793.00
2.3 <u>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</u>		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	28'564'189.46	28'795'844.75
Errichtete und hinterlegte Grundpfandrechte	28'130'500.00	28'130'500.00
In Anspruch genommene Kredite	20'302'000.00	20'904'000.00
2.4 <u>Hypothekendarlehen</u>		
Variables Hypothekendarlehen	0.00	0.00
Festhypotheken / bis 5 Jahre	8'280'000.00	7'830'000.00
Festhypotheken / 6 bis 10 Jahre	10'872'000.00	11'274'000.00
Festhypotheken / 11 bis 15 Jahre	1'150'000.00	1'800'000.00
Hypothekendarlehen gesamt	<u>20'302'000.00</u>	<u>20'904'000.00</u>
3 Mitarbeitende		
<i>Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</i>	<i>< 10</i>	<i>< 10</i>

4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten, respektive an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

31.12.2022
CHF

31.12.2021
CHF

Bilanzgewinn (zur Verfügung der GV)

Gewinnvortrag	2'570.36	5'937.99
Jahresgewinn	164'457.41	150'423.37
	167'027.77	156'361.36

Antrag des Vorstandes

2,50% (Vorjahr 2,25%) Zins auf dem Anteilscheinkapital	155'542.65	143'791.00
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	10'000.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	1'485.12	2'570.36
	167'027.77	156'361.36



PIUS BIENZ
TREUHAND- UND REVISIONS-AG

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Familie Horw, Horw

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Familie Horw für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.


Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.


Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrages nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Kriens, 3. März 2023

Pius Bienz
Treuhand- und Revisions-AG


Matthias Aufdermauer
Zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)


Dorothea Zünd-Bienz
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Reinertrages

Postadresse Postfach · 6011 Kriens Domiziladresse Grosshofstrasse 9 · 6010 Kriens
Telefon 041 319 48 50 · Fax 041 319 48 51 · info@bienz-treuhand.ch · www.bienz-treuhand.ch
CHE-105.808.783 Mitglied  EXPERT
SUISSE

Arealentwicklung Bachstrasse Projektwettbewerb

Projektwettbewerb

Der Projektwettbewerb konnte wie geplant durchgeführt werden. Teilnahmeberechtigt waren 8 verschiedene Teams, jeweils interdisziplinär zusammengesetzt aus Vertreterinnen und Vertretern der Architektur und Landschaftsarchitektur. Die ebenfalls interdisziplinär zusammengesetzte Jury befasste sich während 2 Tagen intensiv mit den eingereichten Projektbeiträgen und wählte am 2. Dezember 2022 einstimmig das Projekt „Serpente“ des Teams Guignard & Saner Architekten AG Zürich (Hochbauten) und Berchtold.Lenzin Zürich GmbH (Freiräume) zum Sieger-Projekt.

Sieger-Projekt „Serpente“

Das Projekt „Serpente“ konnte anlässlich der Vernissage vom 27. / 28. Januar 2023 den Genossenschafterinnen und Genossenschafter, den Mieterinnen und Mieter sowie der breiten Öffentlichkeit vorgestellt werden.



Zielbild der langfristigen Umsetzung bis 2035

Arealentwicklung Bachstrasse Projektwettbewerb

Das Projekt überzeugt den Vorstand und die Jury aufgrund:

- der räumlichen Anordnung der sieben 6-stöckigen, z-förmigen-Gebäudekörper
- der interessanten Freiräume, die sowohl strassen- wie auch bachseitig entstehen
- der jeweils mindestens zweiseitig ausgerichteten, geräumigen Wohnungen
- und auch der flexiblen Etappierbarkeit

Im Vergleich zu anderen Projekten wirkt die Bebauung nicht wie ein geschlossener Riegel. Der Vorschlag nutzt zudem das Innenentwicklungspotential der Parzellen und schafft rund 100 zusätzliche Wohnungen. Damit wird auch der Zielsetzung der Gemeinde entsprochen, welche den Bestand an preisgünstigem Wohnraum erhöhen möchte.

Die Realisierung erfolgt etappenweise. In einem ersten Schritt wird das Haus an der Bachstrasse 12 ab ca. 2025 realisiert. Der Zeithorizont für die Gesamtumsetzung der Arealerneuerung liegt aus heutiger Sicht bei etwa 2035.

Die Mieterschaft wurde 2022 über die geplante Durchführung des Wettbewerbs, die etappierte Realisierung und den Zeithorizont informiert. Die Mietpreise der einzelnen Wohnungen können noch nicht festgelegt werden. Ausgehend vom Ansatz der Kostenmiete werden sie massgeblich abhängig von den Baukosten und dem Zinsniveau sein.



Es entstehen aus Sicht des heutigen Planungsstandes 8 Mehrfamilienhäuser, jeweils 5-geschos-sig mit zusätzlichem Attikageschoss. Total 180 Wohnungen: Darunter 11x 2½-Zimmer, 87x 3½-Zimmer, 65x 4½-Zimmer und 17x 5½-Zimmer. Die Autoeinstellhalle umfasst rund 125 Parkplätze. Im Rahmen der Detailplanung können sich hier noch Änderungen ergeben.

Gesamtbestand der Mietobjekte

217 Wohnungen:

14 à 1 Zimmer
37 à 2 Zimmer
22 à 2½ Zimmer
19 à 3 Zimmer
14 à 3½ Zimmer
73 à 4 Zimmer
35 à 4½ Zimmer
3 à 5½ Zimmer

14 Garagen
44 Autoeinstellplätze (Einstellhalle)
95 Autoabstellplätze
23 Besucher-Parkplätze
20 Mofa-Einstellplätze

1 Büro
1 Werkraum
1 Hauswartraum BGFH
2 Bastelräume

Balkonerweiterung Bachstrasse 16



Entwicklung der Genossenschaft seit der Gründung

Jahr	Anteilschein-Kapital CHF	Verzinsung %	Soll Mietzins-einnahmen CHF	Gesetzliche Gewinnreserven CHF
1946	24'300.00	0	0.00	0.00
1947	49'700.00	3	13'914.00	1'614.35
1948	54'100.00	3	26'851.00	4'271.00
1949	54'100.00	3	27'333.00	3'618.75
1950	54'100.00	3	27'316.00	3'911.00
1951	54'100.00	3,5	27'387.00	4'648.70
1952	54'100.00	3,5	27'546.00	4'724.15
1953	54'100.00	3,5	27'720.00	5'561.60
1954	54'100.00	3,5	27'734.00	870.00
1955	55'700.00	3,5	27'956.00	746.00
1956	83'100.00	3,5	41'255.00	1'112.00
1957	90'700.00	3,75	50'839.00	1'348.00
1958	91'200.00	3,75	52'512.00	1'893.37
1959	113'200.00	3,75	52'144.00	2'550.67
1960	121'500.00	4	73'943.00	3'918.77
1961	128'300.00	4	79'120.00	4'893.02
1962	194'400.00	4	80'421.00	5'339.22
1963	224'200.00	4	80'706.00	6'141.43
1964	250'400.00	4	85'678.00	7'767.32
1965	297'800.00	4	86'943.00	11'543.37
1966	320'700.00	4,5	93'619.00	11'763.42
1967	331'300.00	4,75	174'768.00	13'136.07
1968	463'000.00	5	181'672.00	14'803.77
1969	589'100.00	5	228'829.00	16'895.27
1970	642'800.00	5,25	263'582.00	52'465.17
1971	813'800.00	4,75	360'172.00	61'705.17
1972	861'400.00	5	388'679.00	96'921.12
1973	958'100.00	5	397'433.00	14'892.17
1974	1'076'000.00	6	535'009.00	15'869.07
1975	1'239'700.00	6	572'779.00	39'591.52
1976	1'301'600.00	6	636'823.00	70'776.37
1977	1'360'600.00	5,5	605'137.00	94'312.92
1978	1'614'100.00	5	583'391.00	101'039.42
1979	1'848'000.00	5	577'511.00	104'160.82
1980	1'941'500.00	5	584'857.00	130'934.47
1981	1'938'000.00	5,5	676'783.00	147'638.87
1982	1'915'500.00	5,5	750'600.00	156'601.47
1983	1'969'000.00	5,5	783'159.00	162'373.02
1984	2'159'000.00	5,5	784'402.00	165'431.07
1985	2'148'000.00	5,5	849'281.00	170'898.82
1986	2'266'500.00	5,25	878'351.65	170'898.82
1987	2'233'500.00	5,25	876'558.00	176'245.50
1988	2'288'500.00	5,25	877'453.00	182'500.00

Entwicklung der Genossenschaft seit der Gründung

Jahr	Anteilschein-Kapital CHF	Verzinsung %	Soll Mietzins-einnahmen CHF	Gesetzliche Gewinnreserven CHF
1989	2'283'000.00	5,5	872'415.00	188'500.00
1990	2'228'500.00	6	1'001'894.00	195'000.00
1991	2'221'500.00	6	1'129'133.00	202'000.00
1992	2'308'500.00	6	1'212'749.00	209'000.00
1993	2'364'000.00	6	1'371'450.50	216'000.00
1994	2'636'500.00	5,5	1'436'544.00	223'000.00
1995	2'848'500.00	5,5	1'574'688.00	230'000.00
1996	3'432'500.00	5	1'760'223.00	238'000.00
1997	3'667'000.00	5	1'836'321.00	246'500.00
1998	3'846'000.00	4,5	1'913'162.00	255'500.00
1999	4'164'000.00	4,5	1'943'177.00	265'000.00
2000	4'285'500.00	4,5	2'006'826.00	275'000.00
2001	4'381'500.00	4,5	2'011'533.00	285'000.00
2002	4'629'000.00	4	2'028'707.50	295'500.00
2003	4'889'000.00	4	2'053'300.00	306'000.00
2004	5'013'000.00	4	2'069'924.00	316'500.00
2005	5'086'000.00	4	2'075'654.00	327'000.00
2006	5'122'000.00	4	2'086'084.50	338'000.00
2007	5'186'000.00	4	2'097'143.00	349'000.00
2008	5'264'000.00	4	2'111'313.00	360'000.00
2009	5'352'000.00	3,5	2'147'958.00	371'000.00
2010	5'441'000.00	3,5	2'169'923.00	381'000.00
2011	5'548'000.00	3,5	2'186'778.00	391'000.00
2012	5'603'000.00	3,5	2'216'303.00	401'500.00
2013	5'855'000.00	3,25	2'237'048.00	412'000.00
2014	5'956'000.00	3	2'236'057.00	429'000.00
2015	6'320'000.00	2,75	2'301'818.00	440'000.00
2016	6'525'000.00	2,75	2'660'325.00	450'000.00
2017	6'505'000.00	2,75	2'736'202.50	460'000.00
2018	6'460'000.00	2,75	2'757'610.00	470'000.00
2019	6'467'200.00	2,5	2'776'597.50	480'000.00
2020	6'435'000.00	2,5	2'789'330.00	490'000.00
2021	6'252'000.00	2,25	2'827'005.00	500'000.00
2022	6'209'000.00	2,5 *)	2'871'091.30	510'000.00 **)

*) Antrag an die Generalversammlung

**) nach Gewinnverwendung

